



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

Das sollten Sie wissen

Der letzte Schritt beim Kauf einer Eigentumswohnung ist deren Übernahme mit der Übergabe der Schlüssel. Ein Wohnungsübergabeprotokoll oder Abnahmeprotokoll vermeidet jedoch Ärger und Streitigkeiten, wenn es um anfallende Kosten hinsichtlich Reparaturen oder Energieversorgung geht. Alle bei einer Wohnungsbesichtigung festgestellten Mängel lassen sich noch vor dem Bezug der Eigentumswohnung entdecken und im Abnahmeprotokoll festhalten. Egal ob als Wertanlage zum Weitervermieten oder für den Eigenbedarf, ein Abnahmeprotokoll ist unumgänglich. Es ist anzuraten, sich jeden einzelnen Raum in der Wohnung und auch das Gebäude selbst genau anzusehen und eventuelle Mängel in diesem Protokoll festzuhalten.

Neubau und Abnahmeprotokoll

Bei Neubauwohnungen hat eine Wohnungsabnahme vom Bauträger besonders weitreichende Konsequenzen. Denn damit billigt der Käufer nicht nur die Wohnung als vertragsgerecht und frei von wesentlichen Mängeln, es erfolgt auch die Umkehrung der Beweislast. Das bedeutet, ab diesem Zeitpunkt muss der Käufer nachweisen, dass Mängel tatsächlich vorhanden und vom Verkäufer oder Bauträger verschuldet sind. Vor der Wohnungsabnahme liegt diese Beweislast beim Verkäufer oder Bauträger. Ein detailliertes Abnahmeprotokoll ist daher für den Käufer der Wohnung unumgänglich.

Eine derartige möglichst detailliert Checkliste ist beim Kauf oder Verkauf eines Hauses ebenfalls nützlich und anzuraten. Für diese Abnahmeprotokolle gibt bereits vorgefertigte Formulare. Hier in der Folge eine Eigentumswohnung Abnahmeprotokoll-Checkliste.

Abnahmeprotokoll-Checkliste

Es ist anzuraten, für jeden einzelnen Raum einer Eigentumswohnung detaillierte Notizen zu machen. Dieses Protokoll hält den Ist-Zustand der Eigentumswohnung und bereits vorhandene Beeinträchtigungen und Schäden fest. Neben dem Vermerk im Abnahmeprotokoll sollten Mängel auch durch Fotos festgehalten werden. Gibt es in einem Raum nichts zu bemängeln, vermerkt das Protokoll auch diesen Tatbestand.



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

Ein Abnahmeprotokoll muss auf alle Fälle enthalten:

- Die Wohnungsadresse
- Kontaktdaten der bei der Übergabe anwesenden Personen
- Datum und Uhrzeit
- Unterschriften des Eigentümers oder Maklers und der Wohnungskäufer

Allgemeinzustand des Gebäudes außen

- Zustand der Außenwände: Gibt es
 - feuchte Stellen?
 - Risse oder Beschädigungen in Putz, Wärmeabdämmung oder Mauerwerk?
 - Verwitterungen, lose Stellen, Löcher oder Lücken?
 - Mängel bei Abdichtung oder Drainage?
- Zustand von Terrasse, Balkon, Treppen: Gibt es feuchte Stellen oder Beschädigungen im Mauerwerk, ausreichende Wasserabflüsse und stabile Geländer?
- Zustand von Dach, Schornstein, Regenrinne: Gibt es lose Dachziegel oder andere Beschädigungen, Lücken im Dachbelag? Bei Flachdach: Bilden sich Pfützen?
- Zustand der Türen und Fenster:
 - Sind diese leicht zu öffnen und schließen, ohne zu klemmen?
 - Besteht Isolierverglasung?
 - Gibt es Beschädigungen oder Fäulnisbefall?
 - Sind Klinken und Riegel in Ordnung?
 - Sind Rollläden oder Fensterläden vorhanden und in Ordnung?



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

Allgemeinzustand des Innenbereichs

- Zustand von Treppenhaus, Keller, Dachboden: Gibt es feuchte Stellen oder Beschädigungen im Mauerwerk, ausreichende Isolierung, stabile Geländer? Sind die Böden und Treppen stabil? Riecht es muffig? Gibt es schadhafte oder schlecht schließende Türen und Fenster?
- Gibt es einen Wasch- oder Heizungskeller und welche Art der Zentralheizung ist vorhanden?
- Ist der Heizungskeller ausreichend gelüftet und abgedichtet?
- Wann wurde das Heizungssystem das letzte Mal gewartet, der Schornstein das letzte Mal gefegt? Bei Ölheizung: Füllstand des Heizöltanks?
- Gibt es rostige Stellen an Leitungen, Hähnen und Ventilen?
- Ist das Treppenhaus und der Zugangsbereich zur Wohnung ausreichend beleuchtet?
- Sind die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Heizung) ausreichend abgedichtet?
- Gibt es beschädigte Dachbalken oder Sparren, Schäden am Schornstein?



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

Allgemeiner Zustand der Wohnung (zu prüfen in jedem einzelnen Raum):

- Liste aller bereits vorhandenen Einrichtungsgegenstände und deren Funktionstüchtigkeit (Einbauküche Marke, Kühlschrank Marke, Therme Marke, Termin der letzten Wartung)
- Termine und Zusagen für eventuell anstehende Renovierungen oder Reparaturen (was Einfluss auf die Betriebskosten hat)
- Riecht es muffig in der Wohnung? (Hinweis auf Feuchtigkeit und/oder mangelnde Lüftung)?
- Wände: Zustand des Anstrichs
- Wände: Zustand der Tapeten
- Wände: Zustand der Fliesen und Fliesenzwischenräume (Risse, Lücken, Beschädigungen)
- Wände: Gibt es feuchte Flecken oder Schimmelbefall?
- Wände: Gibt es anderweitige Beschädigungen (Kratzer, Löcher)?
- Böden: Zustand der Teppiche (Lücken, Beschädigungen, lose Stellen)
- Böden: Zustand der Holzfußböden (Kratzer, Löcher oder Lücken, Risse)
- Böden und Wände: Zustand der Fliesen in Küche und Bad (Risse, Lücken, Beschädigungen)
- Zustand von Fenstern (klemmen sie, gibt es Isolierverglasung, beschädigte Scheiben?)
- Zustand von Türen (klemmen oder schleifen sie, gibt es Beschädigungen?)
- Zustand von Türklinken und Schlössern
- Zustand vorhandener elektrischer Geräte und deren Funktionsfähigkeit
- Zustand der Wasserleitungen (Rost, undichte Stellen)
- Zustand der Stromleitungen (Anzahl und Position der Steckdosen)
- Zustand der Heizung und der Heizungsleitungen (gibt es Thermostatregler?)
- Zustand und Funktionsfähigkeit aller Heizkörper
- Zustand der Wasserhähne und Abflüsse



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

- Zustand des Einbaumobiliars und der vorhandenen Sanitäreinrichtungen: Gibt es Beschädigungen, gibt es ausreichend Lüftung (Küche, Bad)?
- Zustand und Funktionsfähigkeit aller in der Wohnung installierten elektrischen Geräte
- Zustand und Funktionsfähigkeit aller Wasserhähne (inklusive Dichtungen)
- Zustand aller Abflüsse
- Zustand der Dusche
- Zustand der Toilettenspülung

Die Anzahl und Art aller übergebenen Schlüssel mit Schlüsselnummern:

- Haustür
- Wohnungstür
- Keller
- Briefkasten
- Dachboden
- Waschküche
- Eingangstor
- Garage
- Alkoven
- Gartenschuppen
- etwaige weitere Schlüssel



Checkliste Abnahmeprotokoll Eigentumswohnung

Besonders wichtig bei Übernahme von Vorbesitzern einer Eigentumswohnung:

- Zählerstand ablesen an Wasseruhren
- Zählerstand ablesen an Heizkörpern
- Zählerstand ablesen an Stromzählern

Gibt es einen Abrechnungsdienst in der betreffenden Wohnungsgemeinschaft, ist dieser sofort über den Nutzerwechsel zu informieren und mit einer Ablesung der Strom- und Heizkostenverteiler sowie der Wasseruhren zu beauftragen.

Mängelfeststellung und Abnahmeprotokoll

Allerdings ist ein Abnahmeprotokoll keine Garantie, dass ein neuer Besitzer vor dem Einzug in die Eigentumswohnung alle etwaigen Mängel bemerkt. Da ein unbemerkter Schimmelbefall den Wohnungsinhaber besonders teuer zu stehen kommen kann, sollten Käufer einer Eigentumswohnung besonders auf derartige Warnzeichen achten und gegebenenfalls vor Kaufabschluss eine Überprüfung von Experten veranlassen.

Kleinere Mängel wie etwa ein zerkratzter Parkettboden oder ein beschädigtes Fenster können gegebenenfalls in Preisverhandlungen als Argument für einen Nachlass herangezogen werden. Jedoch beeinträchtigen derartige Schönheitsfehler nicht den rechtlich vertragsmäßigen Zustand einer Wohnung.