



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Ein Wohnungsübergabeprotokoll oder Abnahmeprotokoll ist die beste Möglichkeit, um Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern über Reparaturen, Energiekosten oder Anzahl der überlassenen Schlüssel zu vermeiden. Alle bei einer Wohnungsbesichtigung festgestellten Mängel lassen sich noch vor einem Wohnungseinzug entdecken und der Mieter kann noch vom Vermieter deren Beseitigung verlangen. Auch beim Kauf oder Verkauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses spielt ein Übergabeprotokoll eine wichtige Rolle. Alle Mieter sollten bei Ein- und Auszug auf ein derartiges Protokoll bestehen. Sollte der Vermieter kein Interesse an der Protokollierung haben, kann dieses auch gemeinsam mit einem neutralen Zeugen anfertigen. Hier eine Auflistung der wichtigsten Punkte einer Wohnungsübergabeprotokoll-Checkliste.

Wohnungsübergabeprotokoll-Checkliste

Tragen Sie alle eventuellen Mängel in das Protokoll mit dem Vermerk von Gewährleistungsvorbehalten ein, um so eventuell einen Mietnachlass zu erhalten und bei einem Auszug nicht für bereits vorhandene Schäden haftbar gemacht zu werden. Eine derartige möglichst detailliert Checkliste ist auch beim Kauf oder Verkauf eines Hauses nützlich. Der Ist-Zustand mit bereits vorhandenen Beeinträchtigungen und Schäden sollte auch durch Fotos festgehalten werden. Gibt es keine Mängel, sollte auch dahingehend ein Vermerk erfolgen.



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Unbedingt notwendig für die Checkliste sind:

- Die Wohnungsadresse
- Bei der Übergabe anwesende Personen mit Kontaktdaten
- Datum und Uhrzeit
- Unterschriften der anwesenden Personen

Bei Ein- oder Auszug aus der Wohnung

- Zählerstand ablesen an Wasseruhren
- Zählerstand ablesen an Heizkörpern
- Zählerstand ablesen an Stromzählern
- Liste aller bereits vorhandenen Einrichtungsgegenstände und deren Funktionstüchtigkeit (Einbauküche Marke, Kühlschrank Marke, Therme Marke, Termin der letzten Wartung)
- Wände: Zustand des Anstrichs
- Wände: Zustand der Tapeten
- Wände: Zustand der Fliesen und Fliesenzwischenräume (Risse, Lücken, Beschädigungen)
- Wände: Gibt es Schimmelbefall?
- Wände: Gibt es anderweitige Beschädigungen (Kratzer, Löcher)?
- Böden: Zustand der Teppiche
- Böden: Zustand der Holzfußböden
- Böden: Zustand der Fliesen
- Zustand von Fenstern
- Zustand von Türen



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

- Zustand von Türklinken und Schlössern
- Zustand elektrischer Geräte und deren Funktionsfähigkeit
- Zustand der Wasserleitungen
- Zustand der Stromleitungen
- Zustand der Heizung und der Heizungsleitungen
- Bei Ölheizung: Prüfung des Füllzustands eines Heizöltanks
- Zustand und Funktionsfähigkeit aller Heizkörper
- Zustand der Wasserhähne und Abflüsse (Rost, undichte Stellen)
- Zustand des Einbaumobiliars (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
- Termine und Zusagen des Vermieters für eventuell anstehende Renovierungen oder Reparaturen
- Riecht es muffig in der Wohnung? (Hinweis auf Feuchtigkeit und/oder mangelnde Lüftung)



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Die Anzahl und Art aller übergebenen Schlüssel (mit Schlüsselnummern):

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

Folgende wichtige Unterlagen sollten dem neuen Mieter ausgehändigt werden

- Gebrauchsanleitungen
- Garantiebelege
- Lieferscheine beziehungsweise
- Rechnungen



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Checkliste für den Mietwohnung-Auszug

Besonders bei einem Wohnungsauszug ist ein verbindlicher Termin für die Wohnungsübergabe einen mit dem Vermieter oder dem Verwalter wichtig. Ohne den gemeinsamen Rundgang durch die Wohnung kann der ausziehende Mieter nicht die bei Einzug gezahlte Kautionszahlung als Rückzahlung beanspruchen. Bei einem Auszug sollte auch genau schriftlich festgehalten sein, in welchem Zustand die Wohnung übergeben werden muss. Sollte es kleinere Beeinträchtigungen geben, etwa Kratzer an einer Wand oder am Boden, kann der Mieter eventuell normale Abnutzungserscheinungen geltend machen. Falls Uneinigkeiten auftreten, lassen sich auch diese im Übergabeprotokoll festhalten.

Die Wohnung muss in folgendem Zustand bei der Übergabe sein:

- leer
- sauber
- Fenster geschlossen
- Gashahn geschlossen
- alle Wasserhähne geschlossen
- Namensschild am Briefkasten entfernt
- Namensschilder an Türen entfernt



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Verpflichtende Reparaturen für den Mieter:

- Schließen von Dübel- und Bohrlöchern
- Streichen und / oder Tapezieren von Wänden und Decken
- Streichen von Fußböden
- Streichen von Innentüren und Innenseiten von Außentüren
- Streichen von Fenstern
- Streichen von Heizkörpern und Heizungsrohren
- Streichen von Scheuerleisten und allen Leitungen, die über Putz liegen
- in einer neutralen Farbe, für gewöhnlich Weiß.

Darüber hinaus gehende Reparaturen und Verschönerungen sind nicht verpflichtend, wenn sie nicht ausdrücklich im Mietvertrag stehen.

Darunter fallen beispielsweise:

- Abschleifen und Versiegeln von Holzböden
- Erneuern von bereits vor dem Einzug vorhandenen Teppichböden
- Abschleifen, Grundieren und Lackieren von Wandschränken
- Streichen der Fensteraußenseiten von Balkon und Terrasse
- Reparatur der Fensterverkittung
- Renovierung von Kellerräumen
- Streichen von Gemeinschaftsräumen und Nutzflächen
- Beseitigung von Schäden, die nachweislich und laut Übernahmeprotokoll nicht vom Mieter verursacht wurden



Übergabeprotokoll Vermietung - Checkliste

Zu beachten ist:

Ein Übergabeprotokoll ist keine Garantie, dass der Mieter alle Mängel noch vor dem Einzug bemerkt. Sind es gravierende Schäden und Beeinträchtigungen, hat ein Mieter das Recht, die Fehler vom Vermieter beheben zu lassen. Mängel wie Schimmelbefall oder eine defekte Heizung muss der Vermieter auf eigene Kosten beheben, da eine Wohnung in einem vertragsmäßigen Zustand zu halten ist.

Kleinere Schäden wie etwa ein zerkratztter Parkettboden gelten jedoch nicht als Einspruchsgrund, auch wenn dies nicht im Übergabeprotokoll festgehalten ist. Derartige Schönheitsfehler beeinträchtigen nicht den vertragsmäßigen Zustand einer Wohnung.