

Checkliste Wohnungsübergabe

SEITE 1 · BEIM EINZUG

Für Mieter. Abhaken, mitnehmen, beim Termin danebenlegen.

Das Einzugsprotokoll ist die Versicherung für den Auszug. Jeder Mangel, der heute nicht ins Protokoll kommt, wird beim Auszug leicht zum Streitpunkt, und dann fehlt der eigene Beleg. Deshalb beim Einzug lieber zu genau als zu großzügig sein, auch bei Kleinigkeiten.

1 · VOR DEM TERMIN

in Ruhe vorbereiten

- ☐ **Mietvertrag lesen:** vereinbarte Schlüsselzahl, zugesagter Zustand, Fristen für das Nachmelden von Mängeln.
- ☐ Termin bei Tageslicht vereinbaren und genug Zeit einplanen.
- ☐ Mitbringen: Stift, Taschenlampe, Zollstock, Handy, diese Liste.
- ☐ Wenn möglich eine zweite Person als Zeugen mitnehmen.
- ☐ Fragen sammeln: Heizung, Absperrventile, Müll, Hausordnung, Stellplatz.
- ☐ Eigenes Protokoll exemplar ausdrucken, falls die Verwaltung keines mitbringt.

2 · BEIM EINZUGSTERMIN

lieber zu genau als zu großzügig

- ☐ **Jeden Mangel aufnehmen, auch kleine.** Was heute nicht im Protokoll steht, wird beim Auszug leicht zum Streitpunkt.
- ☐ Mängel konkret beschreiben: Raum, Stelle, Art, ungefähre Größe.
- ☐ Jeden Mangel mit Datum fotografieren, Fotonummer ins Protokoll.
- ☐ Alle Räume vollständig fotografieren, auch Keller, Boden und Balkon.
- ☐ Böden, Wände, Fenster, Rollläden, Türen und Beschläge einzeln durchgehen.
- ☐ Vorhandene Einbauten und Geräte auf Funktion prüfen.
- ☐ Rauchmelder auf Vollzähligkeit prüfen.
- ☐ **Zählerstände** mit Zählernummer ablesen und fotografieren.
- ☐ **Schlüssel** nach Art getrennt zählen und die Zahl im Protokoll festhalten.
- ☐ Einweisung geben lassen: Heizung, Absperrventile, Sicherungskasten, Müll, Hausordnung.
- ☐ **Bekannte Mängel ausdrücklich unter Vorbehalt annehmen** (§ 536b Satz 3 BGB), handschriftlich im Protokoll; was schon bei der Besichtigung zu sehen war, gehört vor der Unterschrift in den Mietvertrag.
- ☐ Keine vorgedruckte Zeile „mangelfrei übernommen“ ungeprüft unterschreiben.
- ☐ Protokoll von beiden Seiten unterschreiben lassen.
- ☐ **Kopie des unterschriebenen Protokolls sofort mitnehmen** oder abfotografieren.
- ☐ **Wohnungsgeberbestätigung verlangen** (§ 19 BMG). Verweigert der Vermieter sie, das der Meldebehörde mitteilen (§ 19 Abs. 2 BMG).

3 · IN DEN ERSTEN WOCHEN

nachtragen, was auffällt

- ☐ Später entdeckte Mängel **unverzüglich** schriftlich nachmelden (§ 536c BGB), mit Datum und Foto.
- ☐ Frist für das Nachmelden im Mietvertrag prüfen, sie ist oft kürzer.
- ☐ Beim Meldeamt anmelden, binnen zwei Wochen nach Einzug (§ 17 Abs. 1 BMG).
- ☐ Protokoll, Fotos und Schlüsselquittung zusammen ablegen.
- ☐ Bis zum Auszug aufbewahren, auch wenn das viele Jahre dauert.
- ☐ Ummelden: Strom, Gas, Wasser und Internet; der Rundfunkbeitrag läuft getrennt.
- ☐ Namensschild an Klingel und Briefkasten anbringen lassen.

ZÄHLERSTÄNDE BEIM EINZUG

Medium	Zählernummer	Stand
Strom		
Gas		
Wasser kalt		
Wasser warm		
Heizung / Wärmemenge		

SCHLÜSSEL BEIM EINZUG

Schlüsselart	Anzahl	erhalten
Haustür / Eingang		
Wohnungstür		
Briefkasten		
Keller / Boden		
Sonstige		

MÄNGEL, DIE ICH BEIM EINZUG GEMELDET HABE

Checkliste Wohnungsübergabe

SEITE 2 · BEIM AUSZUG

Für Mieter. Abhaken, mitnehmen, beim Termin danebenlegen.

Das Einzugsprotokoll gehört daneben. Es ist der Vergleichsmaßstab für alles, was beim Auszug strittig wird. Ohne dieses Blatt beschreiben beide Seiten nur den heutigen Zustand.

1 · VIER WOCHEN VORHER

in Ruhe, zu Hause

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Mietvertrag lesen: Schönheitsreparaturen, Rückbaupflichten, vereinbarte Schlüsselzahl. ☐ Einzugsprotokoll heraussuchen und die damals gemeldeten Mängel markieren. ☐ Prüfen, was beim Einzug übernommen oder selbst eingebaut wurde. ☐ Selbst Eingebautes zurückbauen: Lampen, Rollos, Sichtschutz, Regale, Halterungen. ☐ Dübellöcher schließen, lose Leisten befestigen, Fugen prüfen. | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Keller, Dachboden, Abstellraum und Balkon leeren, Sperrmüll bestellen. ☐ Besenreine Grundordnung herstellen, auch in Bad und Küche. ☐ Strom, Gas, Wasser, Internet und Rundfunkbeitrag ummelden. ☐ Nachsendeauftrag stellen, Namensschild an Klingel und Briefkasten abnehmen. ☐ Letzte Mieten voll zahlen, nicht mit der Kautio n verrechnen. Neue Anschrift und Bankverbindung notieren. |
|---|---|

2 · AM ÜBERGABETAG

Wohnung vorher leer und fertig

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Alle Räume bei Tageslicht mit Datum fotografieren, auch Keller und Briefkasten. ☐ Mitbringen: Einzugsprotokoll, Stift, Taschenlampe, Zollstock, Handy, diese Liste. ☐ Rundgang langsam und Raum für Raum, nicht nebenbei. ☐ Zählerstände mit Zählernummer ablesen und fotografieren. ☐ Schlüssel nach Art getrennt zählen, nachgemachte ausdrücklich mitzählen. ☐ Zahl je Schlüsselart im Protokoll quittieren lassen. ☐ Schlüssel nicht in den Briefkasten werfen, nur gegen Quittung übergeben. | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Protokoll vollständig lesen, bevor unterschrieben wird. ☐ Nichts unterschreiben, was nicht gelesen und selbst gesehen wurde. ☐ Abweichende Sicht handschriftlich eintragen lassen, vor der Unterschrift. ☐ Den Satz „damit sind alle weiteren Ansprüche abgegolten“ besonders genau lesen. ☐ Keine neue Renovierungszusage im Protokoll unterschreiben, sie bindet auch bei unwirksamer Vertragsklausel. ☐ Kopie des unterschriebenen Protokolls sofort mitnehmen oder abfotografieren. ☐ Neue Anschrift und Bankverbindung schriftlich übergeben. |
|---|--|

3 · DANACH

Fristen im Blick behalten

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ Eigene Fotos und die Protokollkopie aufbewahren, bis Kautio n und letzte Betriebskostenabrechnung erledigt sind, im Zweifel drei Jahre. ☐ Bei der Kautio n nicht mit einer festen Zahl von Monaten rechnen: Der Vermieter hat eine angemessene Prüffrist. ☐ Ansprüche des Vermieters wegen Schäden verjähren sechs Monate ab Rückgabe (§ 548 Abs. 1 BGB); gegen die Kautio n darf er trotzdem noch aufrechnen. | <ul style="list-style-type: none"> ☐ Betriebskostenabrechnung: bis zwölf Monate nach dem Abrechnungszeitraum (§ 556 Abs. 3 BGB). ☐ Eigene Einwendungen gegen die Abrechnung binnen zwölf Monaten ab Zugang. ☐ Kautio n: höchstens drei Nettokaltmieten, getrennt angelegt, Zinsen stehen dem Mieter zu (§ 551 BGB). |
|---|---|

ZÄHLERSTÄNDE BEIM AUSZUG

Medium	Zählernummer	Stand
Strom		
Gas		
Wasser kalt		
Wasser warm		
Heizung / Wärmemenge		

SCHLÜSSEL BEIM AUSZUG

Schlüsselart	Anzahl	übergeben
Haustür / Eingang		
Wohnungstür		
Briefkasten		
Keller / Boden		
Sonstige		

Wenn die Wohnung vorher noch etwas braucht: Möbel demontieren und hinausbringen, Dübellöcher schließen, Halterungen abnehmen, Fugen erneuern, besenreine Grundordnung. T-Raummacher übernimmt das in Erfurt und begleitet auf Wunsch den Übergabetermin mit Protokoll und datierten Fotos. Anfahrt 20 € im Umkreis von 5 km um den Dom.