

Wohnungsübergabe-Checkliste

Druckfertige Vorlage für Einzug und Auszug. Mit Schreibfeldern für Mängel, Zählerstände und Schlüsselzahl. **30 Minuten Aufwand können dir Tausende Euro sparen.**

Kopfdaten

Datum / Uhrzeit

Adresse Wohnung

Etage / Lage

Art der Übergabe

☐ Einzug ☐ Auszug

Vermieter / Vertreter

Mieter

Zeuge (empfohlen)

Vorbereitung mitnehmen

- ☐ Leere Übergabeprotokolle (2 Exemplare ausgedruckt)
- ☐ Bei Auszug: Einzugsprotokoll zum Vergleich
- ☐ Klemmbrett + Stift
- ☐ Handy geladen (Fotos!)
- ☐ Maßband
- ☐ Taschenlampe (Keller, Dachboden)
- ☐ Schlüsselliste
- ☐ Ladegerät (zum Steckdosen-Test)
- ☐ Zeugen organisiert

Räume durchgehen

- ☐ Flur / Eingang
- ☐ Wohnzimmer
- ☐ Schlafzimmer
- ☐ Kinderzimmer / Arbeitszimmer
- ☐ Küche
- ☐ Bad / WC
- ☐ Balkon / Terrasse
- ☐ Abstellraum
- ☐ Keller
- ☐ Dachboden
- ☐ Garage / Stellplatz

■ Treppenhaus (Bereich vor der Wohnung)

Pro Raum prüfen

Von oben nach unten: Decke → Wände → Fenster → Boden. Alle Funktionen testen.

☐	Wände + Decke (Zustand, Farbe, Löcher, Risse, Flecken)
☐	Boden (Kratzer, Dellen, Flecken, lose Stellen)
☐	Fenster + Türen (Funktion, Dichtungen, Rollläden)
☐	Steckdosen + Schalter (Funktion mit Ladegerät getestet)
☐	Lampenanschlüsse vorhanden
☐	Heizkörper (Funktion, Thermostat, Entlüftungsschlüssel)
☐	Wasserhähne (tropfen, Kalkablagerungen)
☐	Abflüsse (verstopft, langsam)
☐	Toilette (Spülung, Sitz, Dichtungen)
☐	Fugen + Fliesen (Schimmel, Risse, lose)
☐	Rauchmelder vorhanden + funktionsfähig (Pflicht!)
☐	Einbauküche (Herd, Backofen, Spüle, Schränke)
☐	Briefkastenanlage

Mängel dokumentieren

Beschreibung präzise (z.B. „Kratzer Parkett Flur, ca. 15 cm vor Garderobe, Tiefe 1 mm“). Pro Mangel mind. 2 Fotos: Übersicht + Detail. Maßstab beilegen (Münze/Lineal).

Raum	Mangel-Beschreibung	Verantwortlich	Foto-Nr.

Zählerstände

Jeden Zählerstand fotografieren! Foto zeigt Datum (EXIF) und Stand — besser als handschriftlich.

Zähler	Zähler-Nr.	Stand	Foto?
Strom			■
Gas			■
Wasser kalt			■
Wasser warm			■
Heizung			■

Schlüssel

Schlüssel	Anzahl übergeben	Anzahl zurück (Auszug)
Haustür		
Wohnungstür		
Briefkasten		
Keller		
Garage / Stellplatz		
Sonstige		

Nur bei Auszug zusätzlich prüfen

- Zustand mit Einzugsprotokoll verglichen
- Neue Mängel separat aufgelistet
- Schönheitsreparaturen geprüft (nur wenn vertraglich wirksam!)
- Alle Schlüssel zurückerhalten? Anzahl stimmt?
- Briefkasten geleert
- Klingel- und Briefkastenschild entfernt
- Mieter auf Nachsendeauftrag hingewiesen
- Kautions-Rückzahlungsfrist notiert (3-6 Monate Praxis)

Abschluss

- Protokoll vor Ort gemeinsam unterschrieben (NICHT nachschicken!)
- Jede Partei erhält ein Exemplar
- Fotos auf PC gesichert (nicht nur Handy)
- Protokoll gescannt (digitale Kopie)
- Zählerstände an Strom-/Gas-/Wasserversorger gemeldet
- Bei Einzug: Kautions-Eingang bestätigt (Empfangsquittung)

Rechtliche Eckpunkte

Beweislast: Liegt beim Vermieter (BGH VIII ZR 71/08). Ohne Protokoll = keine Beweise.

Schadenersatz-Verjährung: 6 Monate ab Rückgabe (§ 548 Abs. 1 BGB). Zeitnah prüfen!

Normale Abnutzung: Geht zulasten des Vermieters (§ 538 BGB) — nicht abrechenbar.

Rauchmelder: Pflicht in allen Bundesländern. Funktionstest beim Einzug protokollieren.

Unterschriften

Vermieter

Mieter

Zeuge (empfohlen)

Du willst diese Checkliste durchgepflegt + automatisiert? VermieterSmart bauen wir als Komplett-Plattform für die Verwaltung deiner Vermietung — inkl. digitalem Übergabeprotokoll. Updates per Newsletter: vermetersmart.de/newsletter