

# Das Übergabe- protokoll 2026.

Am Übergabetag gemeinsam von Verkäufer und Käufer auszufüllen und zu unterschreiben. Alle elf Punkte vorstrukturiert. Zwei Exemplare, je eines pro Partei.

| PUNKTE      | EXEMPLARE | OBJEKTART  | STAND    |
|-------------|-----------|------------|----------|
| 11 Schritte | 2 Stück   | Haus · ETW | 05 /2026 |

**So funktioniert es.** Geht Raum für Raum gemeinsam durch das Objekt. Tragt Zählerstände, Schlüssel, Mängel und Inventar direkt hier ein. Fotografiert jeden Zählerstand und jeden dokumentierten Mangel zusätzlich. Am Ende unterschreiben beide Parteien. Mit der Unterschrift geht die Immobilie über (§ 446 BGB).

## — PUNKT 01

### 01 Identifikation.

VERKÄUFER · NAME

---

KÄUFER · NAME

---

VERKÄUFER · ANSCHRIFT

---

KÄUFER · ANSCHRIFT

---

ADRESSE DER IMMOBILIE

---

OBJEKTART

☐ Haus ☐ Eigentumswohnung ☐ Grundstück ☐ Sonstiges

02 Termin.

DATUMUHRZEIT

ANWESENDE PERSONEN

03 Bestandsaufnahme.

Alle Räume, Außenanlagen, Keller, Garage, Garten kurz beschrieben.

| RAUM / BEREICH        | ZUSTAND / ANMERKUNG |
|-----------------------|---------------------|
| Wohnräume             |                     |
| Küche / Bad           |                     |
| Keller                |                     |
| Garage / Stellplatz   |                     |
| Garten / Außenanlagen |                     |
|                       |                     |
|                       |                     |

**PUNKT 04**

**04 Mängel und Schäden.**

Vorhandene Mängel mit Foto-Verweis. Vereinbarung zur Beseitigung inkl. Frist.

| NR. | BESCHREIBUNG (ORT, FOTO-NR.) | BESEITIGUNG BIS |
|-----|------------------------------|-----------------|
| 1   |                              |                 |
| 2   |                              |                 |
| 3   |                              |                 |
| 4   |                              |                 |
| 5   |                              |                 |

**Tipp.** Jeden Mangel zusätzlich fotografieren und die Foto-Nummer hier eintragen. Das schützt beide Parteien vor späterem Streit (§§ 437, 442 BGB).

**PUNKT 05**

**05 Zählerstände.**

| ZÄHLER               | ZÄHLERNUMMER | ZÄHLERSTAND | ABLESEDATUM |
|----------------------|--------------|-------------|-------------|
| Strom (HT)           |              |             |             |
| Strom (NT)           |              |             |             |
| Gas                  |              |             |             |
| Wasser (kalt)        |              |             |             |
| Wasser (warm)        |              |             |             |
| Heizung / Wärmemenge |              |             |             |

**PUNKT 06**

**06 Inventar.**

Übernommene Einbauten, Möbel und Geräte einzeln aufgelistet.

07 Schlüssel.

| ART                   | ANZAHL | ANMERKUNG |
|-----------------------|--------|-----------|
| Haustür               |        |           |
| Wohnungs- / Zimmertür |        |           |
| Kellertür             |        |           |
| Briefkasten           |        |           |
| Garage / Tor          |        |           |
| Sonstige              |        |           |

**PUNKT 08**

**08 Übergabene Dokumente.**

- ☐ Energieausweis    ☐ Wartungsnachweise    ☐ Bedienungsanleitungen    ☐ Baupläne / Grundrisse

**SONSTIGE DOKUMENTE**

**Pflicht.** Der Energieausweis muss bei Übergabe ausgehändigt werden (§ 80 GEG).

**PUNKT 09**

**09 Versorger & laufende Verträge.**

| BEREICH             | ANBIETER | KUNDEN- / VERTRAGSNR. |
|---------------------|----------|-----------------------|
| Strom / Gas         |          |                       |
| Wasser / Abwasser   |          |                       |
| Internet / Telefon  |          |                       |
| Müllabfuhr          |          |                       |
| Gebäudeversicherung |          |                       |

**PUNKT 10**

**10 Individuelle Absprachen.**

Sondereinbarungen, die über den Kaufvertrag hinausgehen.

**SONDERFALL EIGENTUMSWOHNUNG**

**Zusätzlich bei WEG.**

- ☐ Teilungserklärung + WEG-Protokolle (letzte 3 Jahre) übergeben

**INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE · STAND**

**HAUSGELD BEZAHLT BIS / OFFENE SONDERUMLAGEN**

**SCHLÜSSEL / CODES GEMEINSCHAFTSEIGENTUM (KELLER, TIEFGARAGE, FAHRRADKELLER, MÜLLRAUM)**

— PUNKT 11

11 Unterschriften.

Beide Parteien bestätigen die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Protokolls.

ORT, DATUM

Unterschrift Verkäufer

Unterschrift Käufer

— RECHTSGRUNDLAGEN

Die wichtigsten Paragraphen.

| THEMA                | GESETZ          | WAS ES REGELT                             |
|----------------------|-----------------|-------------------------------------------|
| Sachmangelfreiheit   | §§ 433, 434 BGB | Zustand der Kaufsache bei Übergabe        |
| Gefahrübergang       | § 446 BGB       | Nutzen und Lasten gehen mit Übergabe über |
| Beweislast Erfüllung | § 363 BGB       | Protokoll als Nachweis der Annahme        |
| Mängelrechte         | §§ 437, 442 BGB | Rechte des Käufers, Kenntnis von Mängeln  |
| Beurkundungspflicht  | § 311b BGB      | Kaufvertrag notariell zu beurkunden       |
| Energieausweis       | § 80 GEG        | Übergabe bei Verkauf verpflichtend        |

**Disclaimer.** Dieses Übergabeprotokoll ist eine kostenlose Vorlage und ersetzt keine individuelle Rechtsberatung. Es dient der Dokumentation der Immobilienübergabe. Bei konkreten rechtlichen Fragen wende dich an einen Notar oder Rechtsanwalt. Stand: 05/2026. Erstellt von Immowas.