HAMBOORG.CITY

Plataforma gratuita para extranjeros en Alemania

✓ Asistente 24/7 en tu idioma
✓ Escáner de documentos oficiales
✓ Recordatorios de plazos
✓ Calculadoras de prestaciones

hamboorg.city — es y será GRATUITO

Entrega de Vivienda — Protocolo, Reparaciones y Lecturas de Contadores

Cómo realizar correctamente la entrega de vivienda: protocolo de entrega, reparaciones de mantenimiento, lecturas de contadores y errores comunes.

Deutsche Begriffe: Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

---

¿Qué es la entrega de vivienda?

La **entrega de vivienda** (Wohnungsübergabe) se realiza al mudarse y al desocupar. Durante este proceso se documenta el estado de la vivienda. Un protocolo ordenado protege a ambas partes de conflictos posteriores.

El protocolo de entrega

¿Qué debe incluir?

- **Fecha y hora** de la entrega
- **Personas presentes** (inquilino, propietario, testigos si es necesario)
- **Estado de cada habitación** — paredes, pisos, ventanas, puertas
- **Daños existentes** — arañazos, manchas, defectos
- **Lecturas de contadores** — electricidad, gas, agua, calefacción
- **Número de llaves** — llave de vivienda, buzón, sótano
- **Fotos** como prueba (¡con fecha!)

Consejo: Realice la entrega a la **luz del día** — los daños son difíciles de detectar con luz artificial.

Plantilla de modelo

Un protocolo de entrega típicamente contiene una tabla:

Habitación	Estado	Daños
Pasillo	bueno	Arañazo en puerta
Sala de estar	bueno	—
Cocina	satisfactorio	Manchas de cal en fregadero
Baño	bueno	Sellado de silicona a renovar

Reparaciones de mantenimiento

¿Qué es?

Las reparaciones de mantenimiento (Schönheitsreparaturen) incluyen **pintar y empapelar** paredes y techos, pintar puertas y radiadores.

¿Deben renovar los inquilinos?

• Muchas cláusulas en contratos de alquiler son **inválidas** (por ejemplo, plazos fijos como "pintar cada 3 años")

• El BGH ha decidido: los inquilinos solo deben renovar si recibieron la vivienda **renovada**

• **Recibida sin renovar** → sin obligación de renovar al desocupar

• En caso de duda: **contacte una asociación de inquilinos** (membresía aprox. 60–90 €/año)

¿Qué es desgaste normal?

Sin razón para descuentos de la fianza:

• Paredes ligeramente amarillentas

• Pequeños agujeros de anclaje (hasta 5 mm)

• Moqueta desgastada

• Ligero desgaste en manijas de puertas

Lectura de contadores

El día de la entrega **lea todos los contadores** y anótelos en el protocolo:

- **Contador de electricidad** — para dar de baja con el proveedor
- **Contador de gas** — si existe
- **Contador de agua** (fría/caliente) — para liquidación de gastos adicionales
- **Calefacción** — repartidores de costos en radiadores

Evitar errores comunes

- **Sin protocolo** — sin protocolo, el propietario tiene libertad con la fianza
- **Daños no documentados** — las fotos con fecha son decisivas
- **Reclamación tardía** — mencione daños inmediatamente en la entrega
- **Llaves entregadas sin recibo** — siempre solicite confirmación
- **No limpiado** — la vivienda debe entregarse **limpia** (no renovada, pero limpia)