HAMBOORG.CITY

Piattaforma gratuita per stranieri in Germania

✓ Assistente 24/7 nella tua lingua
✓ Scanner documenti ufficiali
✓ Promemoria delle scadenze
✓ Calcolatori di prestazioni

hamboorg.city — è e resterà GRATUITO

Consegna dell'appartamento — Übergabeprotokoll, riparazioni e letture dei contatori

Come consegnare correttamente un appartamento: protocollo di consegna, riparazioni cosmetiche, letture dei contatori e errori comuni.

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

---

Che cos'è la Wohnungsübergabe (consegna dell'appartamento)?

La **Wohnungsübergabe** (consegna dell'appartamento) avviene al momento dell'ingresso e dell'uscita. Lo stato dell'appartamento viene documentato. Un protocollo adeguato protegge entrambe le parti da future controversie.

Il protocollo di consegna (Übergabeprotokoll)

Cosa deve contenere?

- **Data e ora** della consegna
- **Persone presenti** (inquilino, proprietario, eventuali testimoni)
- **Stato di ogni stanza** — pareti, pavimenti, finestre, porte
- **Difetti presenti** — graffi, macchie, punti danneggiati
- **Letture dei contatori** — elettricità, gas, acqua, riscaldamento
- **Numero di chiavi** — chiave dell'appartamento, cassetta postale, cantina

• **Fotografie** come prova (con data!)

Consiglio: Effettuate la consegna alla **luce del giorno** — i difetti sono difficili da vedere con illuminazione artificiale.

Modello

Il protocollo di consegna contiene tipicamente una tabella:

Stanza	Stato	Difetti
Ingresso	buono	graffio sulla porta
Soggiorno	buono	—
Cucina	soddisfacente	macchie di calcare sul lavello
Bagno	buono	rinnovare la sigillatura siliconica

Schönheitsreparaturen (riparazioni cosmetiche)

Che cosa sono?

Schönheitsreparaturen comprendono **la verniciatura e la tappezzeria di pareti e soffitti**, la verniciatura di porte e radiatori.

Gli inquilini devono ristrutturare?

• Molte clausole nei contratti di affitto sono **invalide** (ad es. scadenze fisse come "verniciare ogni 3 anni")

• La Corte Federale Suprema ha deciso: gli inquilini devono ristrutturare solo se hanno ricevuto l'appartamento **ristrutturato**

• **Ricevuto non ristrutturato** → nessun obbligo di ristrutturazione al momento dell'uscita

• In caso di dubbio: **contattate l'associazione per la difesa degli inquilini** (iscrizione circa 60–90 €/anno)

Che cosa è Abnutzung (usura normale)?

Nessun motivo per detrazioni dal deposito:

• Pareti leggermente ingiallite

• Piccoli fori di tasselli (fino a 5 mm)

• Pavimento in moquette logoro

• Lievi segni di usura sulle maniglie delle porte

Leggere Zählerstand (i contatori)

Nel giorno della consegna **leggete tutti i contatori** e annotateli nel protocollo:

• **Contatore elettrico** — per la disdetta dal fornitore di energia

• **Contatore del gas** — se presente

• **Contatore dell'acqua** (calda/fredda) — per il calcolo delle spese accessorie

• **Riscaldamento** — distributore costi riscaldamento sui radiatori

Evitate gli errori comuni

• **Nessun protocollo** — senza protocollo il proprietario ha carta bianca con il deposito

• **Difetti non documentati** — le fotografie con data sono decisive

• **Reclamo troppo tardi** — menzionate i difetti subito al momento della consegna

• **Chiavi consegnate senza ricevuta** — richiedete sempre una conferma

• **Non pulito** — l'appartamento deve essere consegnato **pulito** (non ristrutturato, ma pulito)