



hamboorg.city

---

## 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 **invalidi** (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)

--- Stato: marzo 2026. Tutte le informazioni senza garanzia.