



hamboorg.city

---

## Predarea apartamentului — Übergabeprotokoll, reparații și citiri ale contoarelor

Cum să predai corect apartamentul: protocol de predare, reparații cosmetice, citiri ale contoarelor și greșeli frecvente.

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

---

### Ce este Wohnungsübergabe (predarea apartamentului)?

**Wohnungsübergabe** (predarea apartamentului) are loc la intrare și la ieșire. Se documentează starea apartamentului. Un protocol corespunzător protejează ambele părți de dispute ulterioare.

### Protocolul de predare (Übergabeprotokoll)

Ce trebuie să conțină?

- **Data și ora** predării
- **Persoanele prezente** (chiriaș, proprietar, eventual martori)
- **Starea fiecărei camere** — pereți, pardoseli, ferestre, ușile
- **Defectele existente** — zgârieturi, pete, locuri defecte
- **Citirile contoarelor** — electricitate, gaz, apă, încălzire
- **Numărul cheilor** — cheie apartament, cutie poștală, subsol
- **Fotografii** ca dovezi (cu dată!)

**Sfat:** Efectuați predarea la **lumina zilei** — defectele sunt greu de observat sub lumină artificială.

## Model

Protocolul de predare conține de obicei un tabel:

Cameră	Stare	Defecte
Hol	bună	zgărieturi pe ușă
Sufragerie	bună	—
Bucătărie	satisfăcătoare	pete de calcar la chiuvetă
Baie	bună	reînnoi siliciul

## Schönheitsreparaturen (reparații cosmetice)

Ce sunt?

Schönheitsreparaturen cuprind **vopsirea și tapetii peretilor și tavanelor**, vopsirea ușilor și radiatorilor.

Trebuie chiriașii să renoveze?

- Multe clauze din contractele de chirie sunt **nevalide** (de ex. termene fixe ca "vopsire la fiecare 3 ani")
- Curtea Federală Supremă a hotărât: chiriașii trebuie să renoveze doar dacă au preluat apartamentul **renovat**
- **Preluat nerenovat** → nicio obligație de renovare la plecarea
- În caz de îndoială: **contactează asociația de apărare a chiriașilor** (membru aproximativ 60-90 €/an)

Ce este Abnutzung (uzura normală)?

Nu este motiv pentru rețineri din garanție:

- Pereți ușor gălbeniti
- Mici găuri de dibluri (până la 5 mm)
- Mocheta uzată
- Ușoare urme de utilizare pe clanțele ușilor

## Citirea Zählerstand (contoarelor)

În ziua predării **citiți toți contoarele** și notați în protocol:

- **Contor de electricitate** — pentru deconectarea de la furnizor
- **Contor de gaz** — dacă există
- **Contor de apă** (cald/rece) — pentru decontarea costurilor suplimentare
- **Încălzire** — distribuitor costuri încălzire pe radiatori

## Evitați greșelile frecvente

- **Fără protocol** — fără protocol proprietarul are mână liberă cu garanția
- **Defectele nedocumentate** — fotografiile cu dată sunt decisive
- **Reclamație prea târziu** — menționați defectele imediat la predare
- **Chei predare fără chitanță** — cereți întotdeauna confirmare
- **Neîntrținut** — apartamentul trebuie predat **curat** (nu renovat, dar curat)

--- Stare: martie 2026. Toate informațiile fără garanție.