GRAF IMMOBILIEN

Liegenschaftsverwaltungen, Liegenschaftsvermittlungen

Wohnungsabnahmeprotokoll

Übergabeprotokoll Mietobjekt mit Mängelliste

Art: ☐ Einzug ☐ Auszug ☐ Zwischenabnahme ☐ Vorabnahme

1 Mietobjekt und Parteien

Liegenschaft (Adresse)		Objekt / Whg.-Nr., Stockwerk	
PLZ / Ort		Zimmerzahl / Fläche m²	
Eigentümerschaft		Objekt-Nr. Verwaltung	
Verwaltung		Graf Immobilien, vertreten durch	
Mieter/in 1		Mieter/in 2	
Telefon / E-Mail Mieterschaft		Neue Adresse (bei Auszug)	
Vertreten durch (Vollmacht)		Nachmieter/in	
Mietbeginn		Mietende	
Datum / Zeit der Abnahme		Letztes Protokoll vom	
Weitere Anwesende		Kopie Protokoll an Mieterschaft	

2 Zählerstände

Zähler	Zähler-Nr.	Stand	Bemerkung
Elektrizität HT / Einheitstarif			
Elektrizität NT			
Gas			
Wasser kalt			
Warmwasser			
Wärmezähler / Heizkostenverteiler			
Heizöl (Tankinhalt)			

3 Schlüssel, Badges und Fernbedienungen

Art	Schlüssel-Nr. / Bezeichnung	Anzahl gem. Vertrag	übergeben / zurück	fehlend
Wohnungstüre / Haustüre (Kombi)				
Briefkasten				
Keller / Estrich				
Garage / Einstellhalle				
Badge / Handsender				
Waschküche / Trockenraum				

Fehlende Schlüssel können aus Sicherheitsgründen den Ersatz von Zylindern bzw. eine Anpassung der Schliessanlage auf Kosten der Mieterschaft zur Folge haben. Selbst angefertigte Zusatzschlüssel sind ebenfalls abzugeben.

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

4 Zustand der Räume

So wird erfasst: Jede kontrollierte Position wird angekreuzt: i.O. = in Ordnung · Abn. = normale Abnützung (keine Haftung der Mieterschaft) · Mangel = Schaden, übermässige Abnützung oder fehlender Gegenstand. Mängel möglichst genau beschreiben (Ort, Art, Grösse, z. B. «Kratzer ca. 15 cm im Parkett vor Balkontüre») und bei Bedarf die Foto-Nr. vermerken. Leerzeilen für zusätzliche Positionen verwenden.

Küche

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
K1	Boden	☐	☐	☐		
K2	Wände / Plättli / Rückwand	☐	☐	☐		
K3	Decke	☐	☐	☐		
K4	Türe / Zarge	☐	☐	☐		
K5	Fenster / Simse	☐	☐	☐		
K6	Storen / Rollläden	☐	☐	☐		
K7	Oberschränke	☐	☐	☐		
K8	Unterschränke / Auszüge	☐	☐	☐		
K9	Abdeckung	☐	☐	☐		
K10	Spülbecken / Armatur	☐	☐	☐		
K11	Kochfeld	☐	☐	☐		
K12	Backofen inkl. Bleche / Rost	☐	☐	☐		
K13	Steamer / Mikrowelle	☐	☐	☐		
K14	Dampfabzug inkl. Filter	☐	☐	☐		
K15	Kühlschrank / Tiefkühler (inkl. Fächer)	☐	☐	☐		
K16	Geschirrspüler (inkl. Körbe)	☐	☐	☐		
K17	Leuchten / Schalter / Steckdosen	☐	☐	☐		
K18	Heizkörper / Ventile	☐	☐	☐		
K19		☐	☐	☐		
K20		☐	☐	☐		

Bad / Dusche / WC

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
B1	Boden	☐	☐	☐		
B2	Wände / Plättli	☐	☐	☐		
B3	Decke	☐	☐	☐		
B4	Türe / Schloss	☐	☐	☐		
B5	Fenster / Lüftung	☐	☐	☐		
B6	Badewanne / Duschwanne	☐	☐	☐		
B7	Duschtrennwand / Vorhangstange	☐	☐	☐		
B8	Armaturen / Brause / Schlauch	☐	☐	☐		
B9	Lavabo / Möbel	☐	☐	☐		
B10	WC / Spülkasten / Sitz	☐	☐	☐		
B11	Spiegel / Spiegelschrank	☐	☐	☐		
B12	Halter / Stangen / Tablare	☐	☐	☐		
B13	Leuchten / Schalter / Steckdosen	☐	☐	☐		
B14	Heizkörper / Handtuchradiator	☐	☐	☐		

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

Bad / Dusche / WC (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
B15	Silikon- / Kittfugen	☐	☐	☐		
B16		☐	☐	☐		
B17		☐	☐	☐		

Separates WC / Nasszelle

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
W1	Boden / Wände / Plättli	☐	☐	☐		
W2	Decke / Lüftung	☐	☐	☐		
W3	Türe / Fenster	☐	☐	☐		
W4	Lavabo / Armatur	☐	☐	☐		
W5	WC / Spülkasten / Sitz	☐	☐	☐		
W6	Spiegel / Halter / Leuchten	☐	☐	☐		
W7		☐	☐	☐		

Korridor / Entrée

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
E1	Boden	☐	☐	☐		
E2	Wände	☐	☐	☐		
E3	Decke	☐	☐	☐		
E4	Wohnungstüre / Schloss / Spion	☐	☐	☐		
E5	Innentüren	☐	☐	☐		
E6	Einbauschränke / Garderobe	☐	☐	☐		
E7	Leuchten / Schalter / Steckdosen	☐	☐	☐		
E8	Sonnerie / Gegensprechanlage	☐	☐	☐		
E9	Sicherungskasten	☐	☐	☐		
E10		☐	☐	☐		

Wohnzimmer

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
L1	Boden	☐	☐	☐		
L2	Sockelleisten	☐	☐	☐		
L3	Wände	☐	☐	☐		
L4	Decke	☐	☐	☐		
L5	Türe / Zarge / Beschläge	☐	☐	☐		
L6	Fenster / Fenstertüren / Simse	☐	☐	☐		
L7	Storen / Rollläden (Kurbel, Gurt, Motor)	☐	☐	☐		
L8	Vorhangschienen	☐	☐	☐		
L9	Heizkörper / Ventile	☐	☐	☐		
L10	Schalter / Steckdosen / Leuchten	☐	☐	☐		
L11	TV- / Multimedia-Anschluss	☐	☐	☐		
L12	Einbauschränke	☐	☐	☐		
L13	Balkon- / Sitzplatztüre	☐	☐	☐		
L14		☐	☐	☐		

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

Zimmer

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
Z1.1	Boden	☐	☐	☐		
Z1.2	Sockelleisten	☐	☐	☐		
Z1.3	Wände	☐	☐	☐		
Z1.4	Decke	☐	☐	☐		
Z1.5	Türe / Zarge / Beschläge	☐	☐	☐		
Z1.6	Fenster / Fenstertüren / Simse	☐	☐	☐		
Z1.7	Storen / Rollläden (Kurbel, Gurt, Motor)	☐	☐	☐		
Z1.8	Vorhangschienen	☐	☐	☐		
Z1.9	Heizkörper / Ventile	☐	☐	☐		
Z1.10	Schalter / Steckdosen / Leuchten	☐	☐	☐		
Z1.11	TV- / Multimedia-Anschluss	☐	☐	☐		
Z1.12	Einbauschränke	☐	☐	☐		
Z1.13		☐	☐	☐		

Zimmer

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
Z2.1	Boden	☐	☐	☐		
Z2.2	Sockelleisten	☐	☐	☐		
Z2.3	Wände	☐	☐	☐		
Z2.4	Decke	☐	☐	☐		
Z2.5	Türe / Zarge / Beschläge	☐	☐	☐		
Z2.6	Fenster / Fenstertüren / Simse	☐	☐	☐		
Z2.7	Storen / Rollläden (Kurbel, Gurt, Motor)	☐	☐	☐		
Z2.8	Vorhangschienen	☐	☐	☐		
Z2.9	Heizkörper / Ventile	☐	☐	☐		
Z2.10	Schalter / Steckdosen / Leuchten	☐	☐	☐		
Z2.11	TV- / Multimedia-Anschluss	☐	☐	☐		
Z2.12	Einbauschränke	☐	☐	☐		
Z2.13		☐	☐	☐		

Zimmer

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
Z3.1	Boden	☐	☐	☐		
Z3.2	Sockelleisten	☐	☐	☐		
Z3.3	Wände	☐	☐	☐		
Z3.4	Decke	☐	☐	☐		
Z3.5	Türe / Zarge / Beschläge	☐	☐	☐		
Z3.6	Fenster / Fenstertüren / Simse	☐	☐	☐		
Z3.7	Storen / Rollläden (Kurbel, Gurt, Motor)	☐	☐	☐		
Z3.8	Vorhangschienen	☐	☐	☐		
Z3.9	Heizkörper / Ventile	☐	☐	☐		
Z3.10	Schalter / Steckdosen / Leuchten	☐	☐	☐		

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

Zimmer (Fortsetzung)

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
Z3.11	TV- / Multimedia-Anschluss	☐	☐	☐		
Z3.12	Einbauschränke	☐	☐	☐		
Z3.13		☐	☐	☐		

Balkon / Sitzplatz / Garten

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
A1	Boden / Plattenbelag	☐	☐	☐		
A2	Brüstung / Geländer	☐	☐	☐		
A3	Sonnenstore / Markise	☐	☐	☐		
A4	Entwässerung / Abläufe	☐	☐	☐		
A5	Aussenleuchte / Steckdose	☐	☐	☐		
A6	Garten / Bepflanzung	☐	☐	☐		
A7		☐	☐	☐		

Nebenräume

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
N1	Keller (Abteil Nr. ___)	☐	☐	☐		
N2	Estrich	☐	☐	☐		
N3	Bastel- / Hobbyraum	☐	☐	☐		
N4	Garage / Einstellplatz (Nr. ___)	☐	☐	☐		
N5	Briefkasten / Milchkasten	☐	☐	☐		
N6	Waschmaschine / Tumbler (in Wohnung)	☐	☐	☐		
N7	Veloraum / Abstellraum	☐	☐	☐		
N8		☐	☐	☐		
N9		☐	☐	☐		

Allgemeiner Zustand

Bodenbelag: Renoviert (Jahr) Wände: Boden:

Nr.	Bauteil / Einrichtung	i.O.	Abn.	Mangel	Beschreibung (Ort, Art, Grösse) / Bemerkung	Foto
G1	Reinigung Wohnung (vollständig?)	☐	☐	☐		
G2	Reinigung Nebenräume	☐	☐	☐		
G3	Dübel- / Nagellöcher	☐	☐	☐		
G4	Nikotin- / Rauchrückstände	☐	☐	☐		
G5	Haustierspuren / Gerüche	☐	☐	☐		
G6	Entsorgung (Wohnung geräumt?)	☐	☐	☐		
G7		☐	☐	☐		

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

5 Weitere Bemerkungen und Fotodokumentation

☐ Fotos erstellt, Anzahl: Die Fotos sind Bestandteil dieses Protokolls (Zustellung auf Verlangen).

Die Heiz- und Nebenkostenabrechnung erfolgt mit der ordentlichen Jahresabrechnung per

6 Bestätigung des Befunds

Die Unterzeichnenden bestätigen, dass der Zustand des Mietobjekts sowie die festgestellten Mängel und fehlenden Gegenstände in diesem Protokoll (Abschnitte 1–5, inkl. Fotos) korrekt festgehalten sind. Diese Unterschrift bedeutet keine Anerkennung einer Kostenpflicht.

Ort / Datum	Verwaltung (Graf Immobilien)	Mieter/in 1	Mieter/in 2
	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift

☐ Die Mieterschaft verweigert die Unterschrift. Die Mängelrüge wird ihr umgehend schriftlich (eingeschrieben) zugestellt.

7 Mängelbehebung und Kostenübernahme

Beim Einzug: Die Vermieterschaft behebt die nachstehend aufgeführten Mängel bis zum angegebenen Datum. Im Protokoll festgehaltene Mängel gelten als vorbestehend.

Beim Auszug: Die Mieterschaft übernimmt die Kosten für die Behebung der nachstehenden Mängel im angegebenen Umfang. Die Zustimmung ist freiwillig und soll nur erteilt werden, wenn die Kostenübernahme unbestritten ist. Bei grösseren Arbeiten kann ein Kostenvoranschlag vorbehalten werden; ist eine Haftpflichtversicherung beteiligt, bleibt deren Zustimmung vorbehalten.

Pos.-Nr.	Mangel / Massnahme	Behebung d. Mieter	Behebung d. Vermieter	bis (Datum)	Anteil Mieter CHF/%	Bemerkung / Vorbehalt
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			
		☐	☐			

Total anerkannter Kostenanteil Mieterschaft CHF

Die Mieterschaft anerkennt mit ihrer Unterschrift die oben aufgeführten Kostenanteile. Die Verrechnung erfolgt über die Schlussabrechnung; die Freigabe des Mietzinsdepots richtet sich nach Art. 257e OR.

Graf Immobilien
Vogesenstrasse 53A · CH-4056 Basel
061 331 64 72 · info@immobiliengraf.ch

Ort / Datum	Verwaltung (Graf Immobilien)	Mieter/in 1	Mieter/in 2
	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift

8 Rechtliche Hinweise

Gemeinsame Abnahme. Das Protokoll wird von der Verwaltung im Beisein der Mieterschaft erstellt. Jede Partei erhält ein unterzeichnetes Exemplar (Papier oder PDF).

Einzug. Mängel, die bei der Übergabe nicht erkennbar waren, meldet die Mieterschaft innert der im Mietvertrag vereinbarten Frist bzw. umgehend nach Entdeckung schriftlich der Verwaltung. Die neue Mieterschaft kann Einsicht in das Rückgabeprotokoll der Vormieterschaft verlangen (Art. 256a OR).

Auszug – Prüfung und Mängelrüge (Art. 267a OR). Die Vermieterschaft prüft den Zustand bei der Rückgabe und meldet Mängel, für welche die Mieterschaft einzustehen hat, sofort. Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, werden sofort nach ihrer Entdeckung gemeldet.

Normale Abnützung (Art. 267 OR). Für Abnützung durch vertragsgemässen Gebrauch haftet die Mieterschaft nicht. Bei Schäden oder übermässiger Abnützung wird der Kostenanteil unter Berücksichtigung von Alter und Lebensdauer des Bauteils (paritätische Lebensdauertabelle HEV Schweiz / Mieterinnen- und Mieterverband) bemessen.

Unterschriften. Das Protokoll umfasst alle nummerierten Seiten; die Unterschriften am Schluss gelten für das gesamte Protokoll. Die Unterschrift unter Abschnitt 6 bestätigt nur den festgestellten Zustand. Eine Kostenpflicht wird ausschliesslich durch die separate, freiwillige Unterschrift unter Abschnitt 7 anerkannt.

Datenschutz. Die Angaben und Fotos werden ausschliesslich zur Abwicklung des Mietverhältnisses bearbeitet und gemäss revidiertem Datenschutzgesetz (DSG) aufbewahrt.