

Übergabe- und Abnahmeprotokoll

Ausführliche Schweizer Arbeitsvorlage für Einzug, Auszug oder Eigentumsübergabe – mit Raum-für-Raum-Kontrolle

Hinweis zur Verwendung

Das Objekt gemeinsam bei gutem Licht prüfen. Jede Feststellung mit Positionsnummer, genauer Lage, Art und Ausmass beschreiben und nach Möglichkeit fotografieren. Strittige Punkte ausdrücklich kennzeichnen. Die Unterzeichnung bestätigt die protokollierten Tatsachen, nicht automatisch eine Kosten- oder Schuldanererkennung.

1. Objekt, Parteien und Termin

Objektadresse	Strasse / Hausnummer sowie PLZ / Ort: _____
Objektart	☐ Wohnung ☐ Einfamilienhaus ☐ Stockwerkeigentum ☐ Gewerbe ☐ weitere Art: _____
Lage / Bezeichnung	Stockwerk, Wohnungsnummer, Objekt- oder Referenznummer: _____
Protokollart	☐ Übergabe / Einzug ☐ Abnahme / Auszug ☐ Eigentumsübergabe ☐ Zwischenkontrolle
Termin	Datum, Beginn und Ende der Kontrolle: _____
Übergebende Partei	Name / Firma, Adresse, Telefon und E-Mail: _____
Übernehmende Partei	Name(n), Adresse, Telefon und E-Mail: _____
Verwaltung / Vertretung	Name, Funktion und Kontakt: _____
Weitere Anwesende	Name, Funktion und Kontakt, z. B. Fachperson oder Zeuge: _____
Referenz	Miet- / Kaufvertrag vom sowie früheres Protokoll vom: _____

2. Zählerstände und Versorgung

Medium	Zählernummer	Stand	Einheit	Foto-Nr.
Strom – Hauptzähler	_____	_____	kWh	_____
Strom – weiterer Zähler	_____	_____	kWh	_____
Kaltwasser	_____	_____	m³	_____

Medium	Zählernummer	Stand	Einheit	Foto-Nr.
Warmwasser			m ³	
Gas			m ³ / kWh	
Wärme / Heizkostenverteiler			Einheiten	
Heizöl / Tank			Liter	
Weitere Messstelle				

3. Schlüssel, Badges und Fernbedienungen

Zugang / Schlüsselart	Soll	Übergaben	Nummer / Bezeichnung	Bemerkung
Haus- / Haupteingang				
Wohnung / Objekt				
Briefkasten				
Keller / Estrich				
Garage / Einstellhalle / Parkplatz				
Waschküche / Veloraum / Nebenraum				
Badge / Chip / Handsender				
Weitere Schlüssel oder Zugangsmittel				

4. Zustand der Räume und Einrichtungen

Zustandscodes

In jeder Zeile ankreuzen: A = in Ordnung, B = normale Abnutzung, C = Mangel / Schaden, D = nicht vorhanden oder nicht geprüft. Bei C die genaue Lage, Grösse, Art, Foto-Nummer und eine allfällige Massnahme eintragen.

4.1 Eingang und Korridor

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
EK1	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
EK2	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
EK3	Eingangstüre / Schloss / Türspion	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
EK4	Innentüren / Zargen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
EK5	Einbauschränke / Garderobe	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
EK6	Beleuchtung / Schalter / Steckdosen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
EK7	Gegensprechanlage / Sonnerie	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.2 Küche

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
K1	Boden / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K2	Wände / Plättli / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K3	Türen / Fenster / Storen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K4	Ober- und Unterschränke / Beschläge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K5	Arbeitsfläche / Rückwand	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K6	Spülbecken / Armatur / Ablauf	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K7	Kochfeld / Herd	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K8	Backofen / Zubehör	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K9	Dunstabzug / Filter	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K10	Kühlschrank / Tiefkühler	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K11	Geschirrspüler	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
K12	Elektrik / Licht / Steckdosen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
K13	Weitere Geräte / Inventar	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.3 Bad / Dusche / WC

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
B1	Boden / Plättli	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B2	Wände / Decke / Fugen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B3	Türe / Fenster / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B4	Badewanne / Dusche / Duschtrennwand	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B5	Lavabo / Armatur / Ablauf	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B6	WC / Spülkasten / WC-Sitz	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B7	Spiegel / Spiegelschrank / Tablare	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B8	Heizkörper / Handtuchhalter	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B9	Waschmaschine / Tumbler, falls vorhanden	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
B10	Weitere Ausstattung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.4 Separates WC / weiterer Nassraum

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
NW1	Boden / Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NW2	Türe / Fenster / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NW3	WC / Spülkasten / WC-Sitz	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
NW4	Lavabo / Armatur / Ablauf	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NW5	Spiegel / Schrank / Ausstattung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.5 Wohn- und Essbereich

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
W1	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W2	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W3	Türen / Schloss / Zargen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W4	Fenster / Fenstertüren / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W5	Storen / Rollläden / Sonnenstoren	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W6	Heizung / Thermostate / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W7	Elektrik / Licht / Multimedia-Anschlüsse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
W8	Einbauschränke / Cheminée / weitere Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.6 Zimmer 1

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z1.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z1.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z1.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.7 Zimmer 2

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z2.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z2.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.8 Zimmer 3

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z3.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z3.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z3.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.9 Zimmer 4

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z4.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z4.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.10 Zimmer 5

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z5.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z5.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z5.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.11 Zimmer 6

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z6.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z6.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.12 Weiteres Zimmer / Raum 7

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z7.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z7.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z7.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.13 Weiteres Zimmer / Raum 8

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
Z8.1	Bezeichnung / Nutzung des Raums	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.2	Bodenbelag / Sockel	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.3	Wände / Decke	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.4	Türe / Schloss / Zarge	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.5	Fenster / Fenstertüre / Simse	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.6	Storen / Rollläden / Gurten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.7	Heizung / Thermostat / Lüftung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
Z8.8	Elektrik / Licht / Anschlüsse / Einbauten	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

4.14 Nebenräume und Aussenbereiche

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
NA1	Balkon / Terrasse / Sitzplatz	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA2	Sonnenstore / Geländer / Boden	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA3	Garten / Umgebung / Bepflanzung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA4	Kellerabteil / Hurde / Fenster	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

Pos.	Bauteil / Einrichtung	Zustand	Feststellung, Lage und Massnahme	Foto
NA5	Estrich / Reduit / Abstellraum	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA6	Garage / Einstellplatz / Tor	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA7	Waschküche / Geräte / Trocknungsraum	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA8	Veloraum / gemeinschaftliche Anlagen	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA9	Briefkasten / Namensschilder	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		
NA10	Weitere Nebenfläche oder Einrichtung	☐ A ☐ B ☐ C ☐ D		

5. Funktions- und Sicherheitskontrolle

Prüfpunkt	Geprüft	Ergebnis / Feststellung	Foto-Nr.
Kochfeld, Backofen, Kühlschrank und Geschirrspüler	☐ ja ☐ nein		
Armaturen, Abläufe, WC-Spülungen und Dichtigkeit	☐ ja ☐ nein		
Heizung, Thermostate, Lüftung und Warmwasser	☐ ja ☐ nein		
Fenster, Türen, Schlösser, Storen und Sonnenstoren	☐ ja ☐ nein		
Schalter, Steckdosen, Beleuchtung und Gegensprechanlage	☐ ja ☐ nein		
Rauchmelder / Brandschutzeinrichtungen, soweit vorhanden	☐ ja ☐ nein		
Weitere technische Einrichtung	☐ ja ☐ nein		

6. Reinigung, Inventar und Unterlagen

- ☐ Objekt geräumt und gemäss Vereinbarung gereinigt; Beanstandungen sind oben erfasst
- ☐ Inventarliste geprüft und um Zustand oder fehlende Teile ergänzt
- ☐ Bedienungsanleitungen, Garantien und Wartungsnachweise übergeben
- ☐ Hausordnung, Reglemente sowie Verwaltungskontakte übergeben
- ☐ Namensschilder, Fernbedienungen und weitere Zugangsmittel vollständig übergeben

7. Mängelbehebung, Kosten und offene Punkte

Nur eindeutig vereinbarte Positionen ausfüllen. Bei noch unbekannten Kosten «Kostenvoranschlag vorbehalten» vermerken. Eine Haftung oder Kostenübernahme sollte ausdrücklich und separat bestätigt werden.

Pos.	Massnahme / Auftrag	Verantwortlich	Frist	Kosten / Anteil / Vorbehalt

8. Foto- und Dokumentenanhang

- ☐ Fotoliste mit Bildnummer, Raum, Datum und Beschreibung
- ☐ Grundriss / Inventarliste
- ☐ Bedienungsanleitungen / Garantien
- ☐ Kopie Schlüsselverzeichnis
- ☐ Weitere: _____

Allgemeine Bemerkungen / Vorbehalte

Mit der Unterschrift bestätigen die Parteien die gemeinsame Aufnahme der dokumentierten Feststellungen und die Anzahl der übergebenen Zugangsmittel. Nicht anerkannte Positionen und Vorbehalte sind ausdrücklich bezeichnet. Die Unterzeichnung allein gilt nicht als Schuldanerkennung.

Unterschriften

Übergebende Partei / Verwaltung

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

Übernehmende Partei

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

Fachperson / Zeuge (optional)

Ort / Datum

Name / Funktion

Unterschrift

Hinweis: Allgemeine Schweizer Vorlage, keine Rechtsberatung. Zwingendes Recht, kantonale Vorschriften, amtliche Formulare und die konkrete Vertragslage gehen vor; bei Streit oder besonderen Verhältnissen ist eine fachliche Prüfung empfohlen.

Berücksichtigte Grundlagen: OR Art. 256, Art. 267 und Art. 267a (Gebrauchstauglichkeit, Rückgabe, Prüfung und Mängelrüge); normale Abnutzung bleibt vorbehalten.

Offizielle Quellen: fedlex.admin.ch (OR SR 220; ZGB SR 210) und bwo.admin.ch/de/formularpflicht. Rechtsstand: August 2026.