Checkliste: die Schlüsselübergabe

Stand September 2026 · immo-be.net

Die Übergabe wirkt wie eine Formsache: Schlüssel rüber, fertig. Zum Teil stimmt das auch: Der Zustand ist über den Kaufvertrag geregelt, und normale Gebrauchsspuren sind kein Thema mehr. Vier Dinge lassen sich danach aber nicht mehr rekonstruieren: Zählerstände, Schlüssel, das mitverkaufte Inventar und die Unterlagen.

Diese Liste taugt für beide Seiten. Verkäufer haken dieselben Punkte ab; nur die Blickrichtung ist eine andere. Am besten geht man sie gemeinsam durch, mit einem Ausdruck in der Hand.

Vorher klären

- ☐ Kaufpreis ist vollständig gezahlt
  Der Regelfall: Übergeben wird erst danach. Steht es im Vertrag anders, gilt der Vertrag.
- ☐ Termin am Tag, nicht im Dunkeln
  Feuchte Ecken, Kratzer und Zählerstände sieht man bei Tageslicht. Im Winter heißt das: vormittags.
- ☐ Beide Seiten bringen jemanden mit, der mitschreibt
- ☐ Protokollvordruck ausgedruckt mitbringen
  Dafür gibt es diese Liste als PDF. Sie können sie zum Abhaken mitnehmen.
- ☐ Verkäufer: alle Schlüssel und Unterlagen zusammensuchen
  Auch die, die bei Angehörigen, Nachbarn oder der Putzhilfe liegen. Nachgemachte Schlüssel, die später auftauchen, sind der häufigste Streitpunkt.

Zähler ablesen

Jeden Stand mit Zählernummer notieren und ein Foto des Zählwerks machen. Das Foto beendet jede spätere Diskussion.

- ☐ Strom: Zählernummer und Stand
- ☐ Gas: Zählernummer und Stand
- ☐ Wasser: Zählernummer und Stand, auch Gartenwasserzähler
- ☐ Wärmemengenzähler und Heizkostenverteiler, falls vorhanden
- ☐ Heizöl oder Pellets: Bestand messen
  Ein voller Tank ist bares Geld. Peilstab oder Füllstandsanzeige ablesen und die Menge ins Protokoll schreiben. Wie sie vergütet wird, gehört in den Kaufvertrag. Eine Zahlung, die erst bei der Übergabe verabredet wird, ist eine Abrede außerhalb der notariellen Urkunde und kann im schlimmsten Fall den ganzen Vertrag unwirksam machen (§ 311b BGB). Beim Termin wird gemessen, nicht verhandelt.
- ☐ Fotos aller Zählwerke, am selben Tag

Schlüssel und Zugänge

- ☐ Alle Schlüssel zählen und einzeln im Protokoll aufführen
  Haustür, Wohnungstür, Keller, Dachboden, Briefkasten, Garage, Gartentor, Nebengebäude. Die Anzahl gehört ins Protokoll, nicht nur „alle Schlüssel übergeben".
- ☐ Nachgefertigte Schlüssel ausdrücklich erfragen
  Und die Antwort ins Protokoll schreiben. Wer sichergehen will, tauscht den Schließzylinder der Haustür. Das kostet weniger als eine Schließanlage.
- ☐ Garagentoröffner, Fernbedienungen, Transponder
- ☐ Codes und Zugänge: Alarmanlage, Wallbox, Heizungssteuerung, Smart-Home
  Auch die Frage, wer noch Zugriff über eine App hat. Der Verkäufer sollte sein Konto danach entkoppeln.
- ☐ Briefkastenschild tauschen

Der Rundgang

Hier geht es nicht um eine Zustandsaufnahme Raum für Raum. Gekauft wird, wie besichtigt, und normale Abnutzung ist kein Mangel. Die eine Frage lautet: Ist seit der Besichtigung etwas Größeres dazugekommen?

- ☐ Gibt es neue Schäden, die über Abnutzung hinausgehen?
  Zwischen Besichtigung und Übergabe liegen oft Wochen. Worauf man schaut: Wasserflecken und Feuchtigkeit, Sturm- oder Frostschäden, Risse, eingeschlagene Scheiben, herausgerissene Einbauten, abgeklemmte Technik. Solche Punkte gehören ins Protokoll, Kratzer im Parkett und Dübellöcher nicht.

- [ ] Keller, Dachboden, Garage, Nebengebäude kurz ansehen
  Das sind die Stellen, an denen ein Wasserschaden wochenlang unbemerkt bleibt.
- [ ] Heizung, Warmwasser und Strom laufen
  Einmal Wasserhahn und Heizkörper aufdrehen, Licht anschalten. Eine abgestellte Anlage, die nicht wieder anläuft, findet man besser jetzt.
- [ ] Ist das Objekt geräumt und besenrein?
  Zurückgelassener Sperrmüll wird sonst zu Ihrem Problem und zu Ihren Entsorgungskosten.
- [ ] Mitverkauftes Inventar gegen den Kaufvertrag prüfen
  Einbauküche, Markise, Gartenhaus, Sauna: vorhanden und funktionsfähig? Was im Vertrag steht, muss da sein. Das ist der häufigste Fall, in dem bei der Übergabe wirklich etwas fehlt.
- [ ] Ein paar Fotos vom Zustand am Übergabetag
  Kein Gutachten, nur ein Beleg für den Tag: ein Bild je Raum genügt.

Unterlagen, die mit übergeben werden

- [ ] Energieausweis, vollständig
  Ein Papieroriginal gibt es oft gar nicht. Viele Ausweise werden nur digital ausgestellt, dann ist das PDF die gültige Fassung. Achten Sie stattdessen darauf, dass alle Seiten dabei sind und die Registriernummer draufsteht.
- [ ] Bedienungsanleitungen: Heizung, Lüftung, Rollläden, Geräte
- [ ] Wartungsnachweise und Schornsteinfegerprotokolle
- [ ] Handwerkerrechnungen der letzten Jahre
  Wegen der Gewährleistung: Für Arbeiten am Haus gilt sie fünf Jahre. Sie geht auf Sie über, aber nur, wenn Sie wissen, wer wann was gemacht hat.
- [ ] Baupläne, Baugenehmigung, Statik, Grundrisse
- [ ] Bei Eigentumswohnungen: Hausordnung, Kontakt der Verwaltung

Das Protokoll

- [ ] Datum, Uhrzeit, Anwesende
- [ ] Beide Seiten unterschreiben
- [ ] Jede Seite bekommt ein Exemplar
  Ein Foto der unterschriebenen Seiten aufs Telefon, bevor man auseinandergeht.

In den zwei Wochen danach

- [ ] Beim Einwohnermeldeamt anmelden
  Wer eine Wohnung bezieht, muss sich binnen zwei Wochen anmelden (§ 17 BMG); bei Versäumnis droht ein Bußgeld. Die Frist läuft ab dem Einzug, nicht ab der Schlüsselübergabe.
- [ ] Strom und Gas mit den abgelesenen Ständen ummelden
- [ ] Wasser und Abwasser bei der Gemeinde ummelden
- [ ] Gebäudeversicherung: übernehmen oder eigene abschließen
  Sie läuft kraft Gesetzes auf Sie über (§ 95 VVG). Kündigen Sie erst, wenn die neue steht. Eine Lücke ist hier teuer.
- [ ] Grundsteuer: Ummeldung bei der Gemeinde
- [ ] Internet, Kabel, Rundfunkbeitrag
- [ ] Nachsendeauftrag der Post, beidseitig gedacht
- [ ] Eigentumsumschreibung im Grundbuch im Auge behalten
  Der Notar meldet sich, wenn sie vollzogen ist. Erst dann sind Sie Eigentümer. Bis dahin sichert Sie die Auflassungsvormerkung.

Diese Liste gibt den Stand von September 2026 wieder und ersetzt keine Rechtsberatung. Sie beschreibt den üblichen Ablauf; maßgeblich ist immer, was im Kaufvertrag steht. Bei unseren eigenen Objekten sind wir bei der Übergabe dabei und bringen das Protokoll mit.