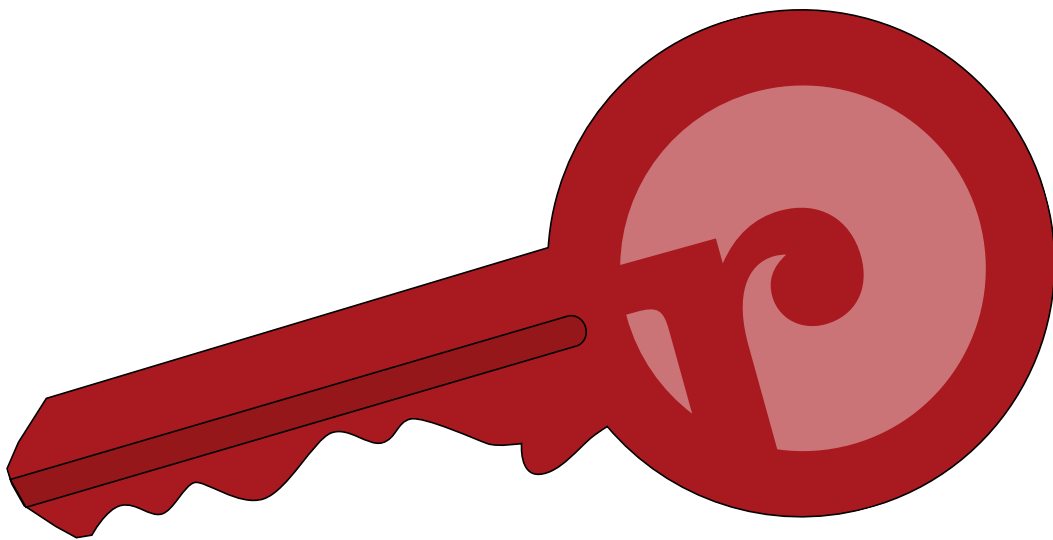




**r**egional**Leben**.de

Wohnen und Leben in der Region



# Checkliste für Mieter

*Auf dem Weg in die (vielleicht erste) eigene Wohnung gibt es einiges zu beachten: Stimmt die Wohnungsgröße, gibt es Mängel in der Wohnung, wie sind die Nachbarn und was ist eigentlich alles in den Nebenkosten enthalten? Wir möchten Ihnen mit unserer Checkliste für Mieter eine kleine Hilfestellung an die Hand geben.*

## Wohnungssuche

- Zu allererst sollte man sich darüber klar werden, was man überhaupt sucht. Welche Kriterien soll die neue Bleibe erfüllen? Wie viele Quadratmeter und Zimmer sollen es sein, was kann ich mir überhaupt leisten? Brauche ich einen Balkon oder eine Terrasse, reicht eine Dusche oder soll es eine Badewanne geben? Und habe ich bereits eine Küche oder soll in der neuen Wohnung eine Einbauküche verbaut sein? Wenn diese Fragen geklärt sind, kann man sich auf die Suche nach dem Traumobjekt begeben. Am leichtesten geht das heutzutage übers Internet. Und auch die Entscheidung zwischen einer Wohnung direkt vom Eigentümer oder vom Makler ist seit Einführung des Bestellerprinzips nicht mehr nötig. Denn heute sind Mieter nur noch dann zur Zahlung einer Provision verpflichtet, wenn sie den Makler selbst beauftragt haben. Die dann fällige Provision umfasst in der Regel zwei Monatsmieten zuzüglich Mehrwertsteuer. Ob man sich das leisten kann und möchte, hängt zum einen vom Finanziellen ab, zum anderen aber auch von der Marktlage und ob man überhaupt so viel Zeit hat, selbst tätig zu werden. (Dem Thema „Maklerprovision“ haben wir in unserem regionalLeben.de Lexikon einen eigenen Artikel gewidmet.)

## Wohnungsbesichtigung

- Hat man das passende Objekt gefunden und den Kontakt zum Anbieter hergestellt, steht der Termin der Wohnungsbesichtigung als nächstes auf dem Plan. Bei dem Termin sollte man sich genügend Zeit nehmen und im Idealfall eine Checkliste mit den wichtigsten Fragen parat haben. Auch ein Zollstock kann nützlich sein.

## Passt die Lage und das Umfeld?

- Eventuell kann man diesen Punkt bereits vor der Besichtigung abhaken, weil man zum Beispiel die Gegend kennt. Sollte dies nicht der Fall sein, bietet es sich an, etwas früher zum Termin zu erscheinen und das Umfeld der Wohnung in Augenschein zu nehmen. In welchem Zustand befinden sich die Nachbarhäuser, wie steht es um die Parkplatzsituation, wie ist die Verkehrsanbindung? Auch eine Einkaufsmöglichkeit in der Nähe ist von Vorteil, wenn man nicht wegen einer Packung Mehl ins Auto steigen und zum nächsten Supermarkt fahren möchte. Bei der Begutachtung des Umfelds der (zukünftigen) Wohnung bekommt man im Idealfall auch gleich noch einen Eindruck von den Nachbarn.

## **Erfüllt die Wohnung meine Anforderungen?**

→ Jeder hat seine eigene Vorstellung von der idealen Wohnung. Häufig kann der erste Eindruck einer Wohnung täuschen, vor allem wenn diese unbewohnt ist. Vielen fehlt dann die Vorstellungskraft, sich die leere Wohnung mit Möbeln vorzustellen, vor allem in Hinsicht auf die Größenverhältnisse. Deshalb macht es immer Sinn, schon bei der ersten Besichtigung die wichtigsten Maße der Räume zu nehmen, beziehungsweise die Maße seiner Möbel dabei zu haben. So kann man gleich nachprüfen, ob diese in die neue Wohnung passen. Nebenbei sollte man natürlich auch darauf achten, dass die Raumaufteilung zu den individuellen Ansprüchen passt. Für den leidenschaftlichen Koch ist sicherlich die Küche und ihre Ausstattung interessant, eine Wohngemeinschaft achtet besonders darauf, dass die Wohnung nicht nur aus Durchgangszimmern besteht. Und ein Badewannenliebhaber sollte sich gut überlegen, ob er wirklich die nächsten Jahre ohne Wanne auskommt, falls die Wohnung nur über eine Dusche verfügt.

## **Hat die Wohnung Mängel?**

→ Ein nicht zu vernachlässigender Punkt auf der Liste ist die gründliche Inspektion der Wohnung auf eventuelle Mängel. Und dabei sollte man nicht nur an so offensichtliche Dinge wie Schimmel an den Wänden oder fehlende Türklinken denken. Man sollte auch die Wasserhähne prüfen und darauf achten, ob die Fenster und Türen ordentlich schließen. Funktionieren alle Lichtschalter? Auch kleine Mängel sollte man auflisten und später in einem Übergabeprotokoll festhalten.

## **Welche Folge- und Nebenkosten fallen an?**

→ Neben der Kaltmiete gibt es noch weitere Kosten, wie Strom, Heizung und eventuell Warmwasser, die bei der Wohnungsmiete mit eingerechnet werden müssen. Seit dem 1. Mai 2014 sind Vermieter dazu verpflichtet, bereits bei der Wohnungsbesichtigung den Energieausweis vorzuzeigen. Der Kennwert im Energieausweis bietet einen ersten Anhaltspunkt für den späteren Energieverbrauch und den somit anfallenden Kosten. Je höher der Kennwert, desto höher sind die zu erwartenden Heizkosten. Um einer bösen Überraschung hinsichtlich der Nebenkosten am Ende des ersten Abrechnungszeitraums zu entgehen, bietet es sich an, einen Einblick in die Nebenkostenabrechnung des Vorjahres zu erfragen. Entweder beim Vermieter oder dem Vormieter, falls letzterer bei der Wohnungsbesichtigung anwesend ist.

## Der Mietvertrag

Bevor man den Mietvertrag unterschreibt, sollte man ihn sich gründlich durchlesen und auch das Kleingedruckte nicht ignorieren. Hier ein paar Dinge, auf die man achten sollte:

- Eine Kautionshöhe ist nur bis zu einer Höhe von drei Monatsmieten zulässig.
- Die Kündigungsfrist beträgt gesetzlich vorgeschrieben drei Monate. Eine Abweichung davon ist durch eine entsprechende Klausel möglich.
- Bei der Abrechnung muss zwischen Betriebskosten und Nebenkosten unterschieden werden.
- Nicht alle Haustiere erfordern eine Zustimmung durch den Vermieter. Ein grundsätzliches Verbot gibt es nicht.
- Eine im Mietvertrag enthaltene Kleinreparaturklausel ist nicht immer gültig. Es kommt neben der Einzelhöhe der Rechnung auch auf die Jahressumme der Rechnungen an.
- Die früher standardmäßig im Mietvertrag aufgeführten Angaben zu Schönheitsreparaturen sind in der Regel ungültig. Es sei denn, der Mietvertrag sieht hier flexible Fristen vor.

## Wohnungsübergabe

- Sind alle Hürden genommen, die Parteien sich einig und der Mietvertrag unterschrieben, kommt es zur Wohnungsübergabe. In der Regel gehört ein Übergabeprotokoll dazu. Sollte dies nicht der Fall sein, lohnt es sich, den Vermieter um die Anfertigung eines solchen zu bitten. Das Übergabeprotokoll bietet neben dem Protokollieren der Zählerstände auch die Möglichkeit, eventuelle Schäden schriftlich festzuhalten. Diese können dem Mieter bei einem späteren Auszug nicht angekreidet werden. Dazu gehören beispielsweise Kratzer im Parkett, feuchte Stellen, Wasserflecken und schlecht schließende Fenster oder Türen. Aber auch für den Vermieter bedeutet ein Übergabeprotokoll ein Stück Sicherheit. Denn Schäden, die bei Übernahme der Wohnung bekannt waren, können im Laufe des Mietverhältnisses nicht mehr mietmindernd geltend gemacht werden.