

Checkliste Wohnungsbesichtigung. Für den Vermieter.

Nicht nur die künftigen Mieter, sondern vor allem die Vermieter müssen auf die Besichtigung einer Immobilie gut vorbereitet sein. Im Vorfeld sollten wichtige Infos und Unterlagen eingeholt werden, um auf Fragen vor, während und nach dem Besichtigungstermin eingehen zu können. Die folgende Checkliste soll Vermietern bei der Wohnungsbesichtigung als Unterstützung dienen.

Vor der Besichtigung (Vorbereitung):

Fragen & To-Do's:

- Zielgruppe (en) definieren: Wie sieht der Wunschmieter aus? (Single, Paar, Familie, Student, Senior). Für wen ist das zu vermietende Objekt gut geeignet.
- Wie hoch soll die Miete sein? (ev. Mietpreisbremse beachten!) + Kautions
- Aussagekräftige Fotos von der Immobilie machen – innen wie außen.
- Grundriss der Immobilie besorgen
- (Inserat einstellen), evtl. Makler engagieren
- Wichtige weitere Unterlagen einholen, die Vorlage eines Energieausweises ist Pflicht (Nebenkostenabrechnungen, ggf. Unterlagen einer Modernisierung etc.)
- Sind noch Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten vor der erneuten Vermietung erforderlich? Müssen Teilstücke der Immobilie ausgetauscht / erneuert werden wie bspw. Fenster, Türen, Bodenbelag oder Sanitärobjekte? Ist die Immobilie sauber?
- Eventuell die Mieter-Selbstauskunft schon vorab an die Interessenten verschicken, verbunden mit der Bitte, alle Unterlagen vollständig beim Besichtigungstermin mitzubringen
- Infos einholen: Welche Fragen könnten aufkommen? Infos zur Infrastruktur, nahegelegenden Arztpraxen, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas besorgen
- Schlüssel (für Wohnraum, Nutzungsräume und Keller) besorgen
- Massen-Besichtigung vermeiden, im Zweifel mehrere individuelle Termine vereinbaren
- Termine nicht auf den Abend legen (Besichtigung bei Tageslicht)

Während der Besichtigung:

- Pünktlichkeit und Freundlichkeit ist das A und O (auch auf kritische Anmerkungen / Fragen freundlich reagieren)
- Zollstock für Vermessungen mitbringen
- Falls nicht schon vorher verschickt: Fragenbogen zur Selbstauskunft auslegen bzw. bereit halten
- Fragebogen zur Mieterselbstauskunft von Interessenten einsammeln
- Unterlagen (z.B. Energieausweis, Grundrisse) mitbringen, Exposé noch einmal ausdrucken und auslegen
- Alle Räumlichkeiten, inkl. Keller und Außenanlagen zeigen
- Auf Fragen vorbereitet sein: Wohnung entsprechend in Details vorstellen können (qm, Ausstattung, Alter der Wohnung, Zimmeraufteilung, Modernisierungs-Infos usw.)

Auf diese Fragen sollte der Vermieter während der Besichtigung antworten können:

- Wie ist die Ausrichtung der Immobilie? Wann scheint die Sonne wo rein?
- Welche zusätzlichen Nutzungsräume gibt es? (Keller, Fahrstuhl, Dachboden, Trockenraum usw.)
- Sind Haustiere erlaubt? Wenn ja, welche?
- Gibt es eine Hausordnung?
- Wie ist der Zustand der Fenster und Türen?
- Wurde die Immobilie bereits modernisiert? Wenn ja, was wurde gemacht?
- Wie sind die Anschlüsse in der Wohnung verteilt? (TV, Internet, Telefon)
- Welche Art der Heizung wurde verbaut? Und wie alt ist die Heizung?
- Gibt es einen Parkplatz / eine Garage / Fahrradstellplätze für die Wohnung? Wenn ja: Kosten?
- Wie sind die Nachbarn? Wie ist das soziale Umfeld?
- Falls Garten vorhanden: Ist er anteilig nutzbar? Wer kümmert sich darum?
- Welcher Internet- und Stromanbieter steht zur Verfügung?
- Wie hoch fallen die Betriebskosten aus?
- Gibt es Mängel an der Wohnung?

Tipp: Mängel wahrheitsgetreu angeben, sonst können Forderungen nach Mietminderung oder rechtliche Folgen drohen!

Nach der Besichtigung:

- Mieter-Auswahl anhand der Selbstauskunft und Bonität treffen
- Vertrag vorbereiten
- Mietvertrag mit dem Mieter dezidiert durchsprechen (z.B. Schönheitsreparaturen, Hausordnung, Art der Miete)
- Alle Schlüssel in mehrfacher Ausführung besorgen
- Während der Übergabe: Übergabeprotokoll anfertigen
- Kautions einfordern
- Tipp: Keine Wohnungsübergabe ohne Kautionsstellung des Mieters