



Tipps für Ihre Wohnungsbesichtigung

Allgemeines

- Vereinbaren Sie eine Besichtigung bei Tageslicht, denn mögliche Mängel oder Besonderheiten sind häufig in der Dunkelheit nicht zu erkennen.
- Vier Augen sehen mehr als zwei: Oftmals ist es sinnvoll, eine Begleitung zum Besichtigungstermin mitzunehmen.
- Zu beachten bei Sonn- und Feiertagsbesichtigungen: Mögliche Beeinträchtigungen wie zum Beispiel Anlieferverkehr können Ihnen entgehen. Achten Sie in diesem Fall unbedingt auch auf die jeweilige Umgebung.

Das sollten Sie dabei haben

- **Zettel und Stift:** So können Sie sich Notizen während der Besichtigung machen.
- **Zollstock:** So können Sie beispielsweise prüfen, ob Ihre Möbel in die neue Wohnung passen.
- **Fotoapparat:** So können Sie sich nach der Besichtigung die Bilder der Wohnung noch einmal in Ruhe anschauen.
- Schufa – Selbstauskunft / Gehaltsabrechnung (optional): Oftmals sehen Vermieter gerne ein Dokument, das Ihre Zahlungsfähigkeit bestätigt. Dies ist jedoch nicht verpflichtend!

Checkliste

- ✓ Wie groß ist die **tatsächliche Nutzfläche**? Wie sind die Räume geschnitten? Können Sie Ihre Möbel unterbringen?
- ✓ Ist die Wohnung hell oder dunkel? Kann ausreichend Tageslicht in die Wohnung scheinen? Die Zahl der Fenster und die Lage der Wohnung sind hier entscheidend.
- ✓ Vorsicht bei Dachgeschossen: Mögliche Überhitzung in den Sommermonaten, fragen Sie den Vermieter nach der Isolation.
- ✓ Ist die Wohnung hellhörig? Achten Sie auf Geräusche aus der Nachbarwohnung.
- ✓ In welchem Zustand befinden sich **Türen und Böden**? Welcher Bodenbelag ist in den Räumen verlegt? Sind übermäßige Abnutzungen wie Trittspuren, Flecken oder Risse am Bodenbelag zu erkennen?
- ✓ **Qualität der Fenster** prüfen (Verglasung, Rahmen): Schließen sie dicht, zieht es trotz geschlossenem Fenster? Vorsicht: Undichte Fenster führen gerade im Winter zum Wärmeverlust, was steigende
- ✓ Heizkosten bedeutet. Öffnen und Schließen Sie die Fenster um festzustellen, ob die Fensterflügel schwergängig oder undicht sind.
- ✓ Achten Sie auf **mögliche Schimmelspuren** an den Wänden, Decken oder unter dem Bodenbelag. Warnzeichen sind unter anderem ein muffiger Geruch, grau-schwarze Ablagerungen, ein feuchtes Raumklima und sich ablösende Tapeten.
- ✓ Welche **Art von Heizung** wird genutzt? (Etagen- oder Zentralheizung, Fernwärme, Gas, Öl, Nachtspeicheröfen etc.)?

- ✓ Drehen Sie die Heizkörper auf um zu prüfen, ob diese geräuschlos warm werden.
- ✓ In welchem Zustand befinden sich die **Sanitäranlagen** wie Dusche, Badewanne und WC? Öffnen Sie die Wasserhähne, betätigen Sie die Klospülung und drehen Sie die Absperrhähne auf und zu, um etwaige Mängel festzustellen. Die Emaillebeschichtungen sollten auf Risse überprüft werden.
- ✓ Gehört die **Einbauküche** zur Wohnung oder kann Sie übernommen werden?
- ✓ Sind ausreichend **Elektroinstallationen** vorhanden (Anzahl an Steckdosen, Lichtquellen)?
- ✓ Wo befindet sich ein **Waschmaschinen- und Trockneranschluss**? Gibt es einen separaten Trocken- und Waschraum?
- ✓ Was beinhalten die **Nebenkosten**, welche zusätzlichen Kosten kommen ggf. noch auf Sie zu?
Lassen Sie sich die letzte Nebenkostenabrechnung und den Energieausweis des gesamten Gebäudes zeigen. Dies ist wichtig für Ihre Kostenkalkulation.
- ✓ Falls Sie Einrichtungen übernehmen wollen: Sollen **Abstandszahlungen** an den Vermieter gezahlt werden?
- ✓ **Wohnungsübergabe**: Klären Sie mit dem Vermieter genau ab, wie Ihnen die Wohnung übergeben wird (renoviert, frisch gestrichen etc.). Welche Einrichtungen stellt der Vermieter dabei (z.B. Einbauküche, Sanitäranlagen, Bodenbeläge), welche Schäden sollen vom Vermieter noch beseitigt werden.

! Wichtig: Die entsprechenden Zusagen sollten alle in den Mietvertrag mit aufgenommen werden.

Wohnumfeld und sonstige Flächen / Räume

- Wie gefällt Ihnen die **Lage und Umgebung** der Wohnung (soziales und naturräumliches Umfeld)? Identifizieren Sie mögliche Lärmquellen wie Hauptstraßen, Gewerbe, Sportplätze oder Bahnlinien.
- Erkundigen Sie sich nach der **örtlichen Infrastruktur**, wie die verkehrliche Anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in der Nähe. Entspricht die Infrastruktur Ihren Bedürfnissen?
- Ist ein **Balkon** vorhanden? Falls ja, in welchem Zustand befindet sich dieser?
- Ist ein **Garten** vorhanden, welcher von Ihnen genutzt werden kann? Lassen Sie sich die Gartennutzung ggf. im Vertrag zusichern.
- Gibt es einen separaten **Kellerraum** zu Ihrer Wohnung?
- Gibt es einen kostenfreien **Parkplatz** für Ihren PKW? Abstellplatz für Fahrräder?

Tipps: Von der Besichtigung bis zum Vertragsabschluss

Haben Sie Ihre Traumwohnung in der Metropolregion Nürnberg gefunden, geht es daran, den **Vertrag zu unterzeichnen**. Bevor Sie Ihre Unterschrift unter den Vertrag setzen, sollten Sie diesen noch einmal intensiv überprüfen.

Zehn Tipps zur Prüfung des Mietvertrages

- ✓ **Korrektheit der Angaben:** Anschrift des Vermieters, Angabe der / des Mieter(s), Angabe der Wohnungsgröße, Bezeichnung der mit vermieteten Nebenräume wie Keller und Garage etc.
- ✓ **Unbefristeter oder befristeter Mietvertrag:** Generell sind Zeitmietverträge nur noch dann zulässig, wenn der Vermieter einen Grund für die Befristung nennt (z.B. spätere Selbstnutzung der Immobilie o.ä.). Ist dies nicht der Fall, gilt der Mietvertrag als unbefristet.
- ✓ **Kündigungsausschlussklausel:** Mieter und Vermieter können wechselseitig einen bestimmten Zeitraum vereinbaren, innerhalb welchem auf das Kündigungsrecht verzichtet wird.
- ✓ **Angemessenheit der Miethöhe**
- ✓ Die Höhe der **Kaution** darf max. drei Monatsmieten betragen.
- ✓ Welche **Nebenkosten** werden im Mietvertrag auf den Mieter umgelegt?
- ✓ **Individuelle Zusatzvereinbarungen:** z.B. Nutzungsmöglichkeiten von Hof, Garten oder Stellplätzen / Garagen. Von wem werden Gartenpflege, Winterdienst oder Hausordnungen übernommen? Möglichkeiten der Untervermietung (z.B. bei Auslandsaufenthalten), Übernahmen von Möbeln wie Küche (Höhe der Abstandszahlung) etc.
- ✓ Muss der Vermieter noch **Mängel an der Wohnung** beseitigen?
- ✓ **Kleinreparaturklausel:** Über diese Klausel können Mieter dazu verpflichtet werden, kleinere Reparaturen selbst zu bezahlen. Diese Klausel ist jedoch nur in sehr engen Grenzen gültig und beschränkt sich auf die Gegenstände, die sehr häufig vom Mieter genutzt werden. Achtung: Hier muss eine jährliche Maximalsumme festgelegt werden.
- ✓ Klausel im Mietvertrag vorhanden, welche die Haustierhaltung verbietet. Diese darf jedoch nur in **bestimmten Fällen** verboten werden.

Ist der Mietvertrag dann unterschrieben, kann es schon fast mit dem Umzug losgehen. Halten Sie zuvor in einem **Wohnungsübergabeprotokoll** noch unbedingt etwaige Schäden wie Wasserflecken oder Kratzer im Parkett fest. Zudem sollten Sie sich die aktuellen Stände der Strom und Gaszähler notieren.

