

CHECKLISTE FÜR MIETER:INNEN

Immobilie suchen und auswählen

- Wie groß soll das neue Zuhause sein? **Wie viele Quadratmeter** wären optimal - jetzt, aber auch in Zukunft?
- Wie viele Zimmer** benötige ich und sollen diese zentral begehbar sein? Wie ist generell die Raumaufteilung der Wohnung bzw. des Hauses?
- Sind **Außenflächen** (Balkon, Terrasse, Garten) gewünscht bzw. vorhanden?
- Wie viel möchte und kann ich **investieren**? Was ist die **maximale Höhe der Miete** und der Betriebskosten?
- Möchte ich ein **unbefristetes Mietverhältnis** oder soll es ein **Mietvertrag für eine bestimmte Zeitdauer** sein?
- Lage und Erreichbarkeit** (Anbindung an öffentlichen Verkehr), Nähe zu wichtigen Dingen des täglichen Lebens wie Arbeitsplatz, Supermärkten, Schulen, Kindergärten und anderen öffentlichen Einrichtungen?
- Wie ist die **Parkplatzsituation** rund um die Immobilie?
- Bad**: Badewanne oder Dusche? Ist direkte Lüftungsmöglichkeit bzw. sogar ein Fenster gewünscht?
- Wie ist die generelle **Ausstattung** (Internet, Küchengeräte etc.)?
- Welche Quellen kann ich bei der **Immobilienuche** nutzen? Wo finde ich am besten mein passendes Zuhause (Online-Portale, Makler:innen, Familie, Freunde und Bekannte, Suche vor Ort)?

Besichtigung der Immobilie

- Wie empfindet man die **Aufteilung der Zimmer**, wenn man direkt vor Ort ist? Entspricht die **Ausrichtung der Wohnung** (Himmelsrichtung) bzw. einzelner Räume meinen Bedürfnissen? Eine südseitige Ausrichtung kann stärkere Sonneneinstrahlung und höhere Temperaturen im Sommer bedeuten. Habe ich vielleicht nach der Ausbildung beziehungsweise Arbeit noch Abendsonne durch eine westliche Orientierung eines Fensters oder vielleicht sogar einer Außenfläche? Kann ich, Richtung Osten ausgerichtet, vielleicht in der Morgensonne frühstücken? Oder ist es hofseitig vielleicht kühler sowie ruhiger und damit passender für mich?
- Wie ist der **Zustand der Immobilie** (bei Wohnungen auch der Zustand des Hauses insgesamt, unter anderem die Sauberkeit von Stiegenhaus und Gemeinschaftsräumen)? Machen Postkästen, Klingel/Gegensprechanlage und ggfs. der Lift einen gepflegten Eindruck?
- Wie sieht es mit **möglichen Mängeln** der Wohnung (Risse in Wänden, sehr starke Abnutzung der Böden, Schimmel etc.) aus?
- Wie steht es um das **Alter** beziehungsweise den **Zustand von Fenstern und Türen**?
- Eckdaten zum **Heiz- und Kühlsystem** (Art der Heizung wie Zentralheizung, Therme etc; Brennstoff wie Gas; evt. Fernwärme; ist eine Klimaanlage vorhanden)?
- Energieverbrauch** und -kosten laut Energieausweis beziehungsweise einem Rechnungsauszug vorheriger Bewohnerinnen oder Bewohner?
- Lage des Objekts bei persönlicher Betrachtung**: Wie weit gehe ich zu **öffentlichen Verkehrsmitteln**? Wie ist die **Parkplatz-Situation**? Nähe zu **Supermarkt, Schule, Parks**, etc.? Gibt es vielleicht einen gemeinsamen **Fahrradkeller** im Haus bzw. einen **Fahrrad-Abstellplatz** im Hof?
- Wie ist die **Nachbarschaft** zu beurteilen? Lautstärke (Verkehr, etc.) am besten **zu unterschiedlichen Tageszeiten** analysieren. Bei Wohnungen vielleicht auch das Gespräch suchen und einen Eindruck von den Nachbarn im Wohnhaus gewinnen.
- Sind gleich zu Beginn irgendwelche **Investitionen erforderlich**?

Mietvertrag

- Exakte Größe** der Immobilie?
- Gesamtkosten** der Immobilie (Miete, laufende Betriebskosten, inklusive oder exklusive Strom-, Warmwasser- bzw. Heizkosten)?
- Habe ich alle eigenen **Unterlagen** vorbereitet? Sind diese auf dem neuesten Stand? Benötigt werden meistens aktuelle **Gehaltsnachweise und eine Mieterselbstauskunft, eventuell auch ein Bonitätsnachweis**. Auch daran denken, einen **Lichtbildausweis** bereit zu halten.
- Unterliegt die Immobilie dem MRG (**Mietrechtsgesetz**)?
- Ist es ein **befristeter oder unbefristeter Vertrag**?
- Wie sind die **Kündigungsfristen**?
- Wird **Einrichtung** (zb. Küche) mitvermietet? Ist dies im Vertrag festgehalten?
- Wer ist **Vertragspartner**?
- Muss eine **Kautions** hinterlegt werden? Wie hoch ist diese?
- Pflichten und Rechte laut Mietvertrag**, unter anderem Reparaturklauseln, Untervermietung, etc.?
- Ist **Haustierhaltung** erlaubt?
- Sind allfällige **Mängel der Wohnung**, die bei der Besichtigung besprochen wurden, im Mietvertrag erwähnt?
- Gibt es **geplante Bauvorhaben** im bzw. ums Gebäude?
- Datum für Einzug und **Schlüsselübergabe** sowie die Anzahl der Schlüssel?
- Nutzungsregelung** von allfälligen Allgemeinflächen (zb. Pool, Freiflächen, etc...)