
Checkliste Immobilienvermietung

für Immobilienmakler:innen und Immobilienvermieter:innen



Die folgende Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist ohne Gewähr. Die genauen Unterlagen, die für die Immobilienvermietung benötigt werden, können je nach Land, Region und lokalen Gesetzen variieren. Auf den folgenden Seiten können einige Unterlagen und Informationen, die in der Praxis häufig erforderlich sind, entnommen werden. Beachten Sie auch, dass Sie die Unterlagen auf Aktualität und Plausibilität prüfen sollten.

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>BEIM ERSTEN KONTAKT MIT EINEM MAKLER/EINER MAKLERIN.....</u>	3
II.	<u>BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE ALS OBJEKT</u>	3
III.	<u>BESCHREIBUNG DES MIETZINSES.....</u>	4
IV.	<u>WELCHE UNTERLAGEN SIND VOM MIETER/DER MIETERIN EINZUHOLEN?</u>	5
V.	<u>WELCHE UNTERLAGEN SIND DEM NEUEN MIETER/DER NEUEN MIETERIN ZU ÜBERGEBEN?.</u>	6

I. Beim ersten Kontakt mit einem Makler/einer Maklerin

- Aufklärung und Beratung zu Dienstleistungsumfang und Maklervertrag inkl. Aushändigung der Nebenkostenübersicht und des Widerrufsformulars
- Beachtung des „Bestellerprinzips“ bei Wohnungssuchenden (§ 17a MaklerG)

II. Beschreibung der Immobilie als Objekt

Je nach Anlass können beispielsweise folgende Kriterien für die Beschreibung der Immobilie von Relevanz sein bzw. müssen diese dem Mieter bzw. der Mieterin zur Verfügung gestellt werden:

- Fotodokumentation: aktuelle Fotos der Liegenschaft, Erstellung einer Ausstattungsliste
- Lageplan
- Nutzfläche
- Rechtlich zwingend: Energieausweis (EAVG 2012), Elektrotechnikbefund
- Förderungsbestimmungen (sofern relevant)
- Objektbeschreibung:
 - ☞ Baujahr,
 - ☞ Heizungsart,
 - ☞ Lift,
 - ☞ Stockwerk,
 - ☞ Ausrichtung („Himmelsrichtung“),
 - ☞ Zimmeranzahl (z.B. auch Feststellung der Kategorie),
 - ☞ Ausstattung,
 - ☞ Inventar,
 - ☞ Außenflächen (Balkon, Terrasse, Balkon),
 - ☞ Keller,
 - ☞ Garage/Autoabstellplatz
- Beschreibung der Mikrolage (nähere Umgebung der Immobilien, z.B. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen)
- Beschreibung der Makrolage (räumliches Umfeld der Immobilien, z.B. die lokale Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Verkehrsinfrastruktur mit Anbindungsmöglichkeiten)
- Erstellung eines Exposés

III. Beschreibung des Mietzinses

Die Mietzinsvereinbarung ist das „Herzstück“ des Mietvertrages. Demzufolge sollte man diesen Aspekt besonders gründlich prüfen und transparent darstellen.

- Erörterung der Art des Mietzinses (freier Mietzins, Kategoriemietzins, Richtwertmietzins, angemessener Mietzins, Mietzins aufgrund förderungsrechtlicher Vorschriften)
- Zusammensetzung des Mietzinses:
 - ☞ Hauptmietzins
 - ☞ Betriebskosten
 - ☞ allfällige besonderen Aufwendungen (z.B. Aufzugsbetriebskosten)
 - ☞ Heizkosten
 - ☞ Umsatzsteuer
 - ☞ angemessenes Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen
 - ☞ etwaige sonstige Aufwendungen
- Ausweis des Befristungsabschlages (sofern gesetzlich erforderlich)
- Festlegung der Dauer des Bestandverhältnisses (unbefristet bzw.
- Beschreibung einer etwaigen Ablöse für Einrichtungsgegenstände vom Vormieter bzw. von der Vormieterin
- Wertsicherungsklausel
- Kosten, die mit dem Vertrag im Zusammenhang stehen und gesetzlich zulässig sind:
 - ☞ Kautions
 - ☞ Vertragserrichtungskosten (soweit rechtlich zulässig)
 - ☞ Vergebühung (soweit erforderlich)
 - ☞ Konkreter Ausweis der Vermittlungsprovision
 - ☞ Preise für etwaige Zusatz- oder Sonderleistungen

IV. Welche Unterlagen sind vom Mieter/der Mieterin einzuholen?

Interessierten Mietanwärter bzw. Mietanwärterinnen ist im Vorfeld ein Mietvertragsentwurf, sowie ein entsprechendes Mietanbot zur Verfügung zu stellen (inkl. jener Vereinbarungen, die im Rahmen des Mietvertrags zu unterzeichnen sind, z.B. Hausordnung, Kaution, Versicherungen).

In der Praxis werden unterschiedlichste Unterlagen von potenziellen Mieterinnen und Mietern angefordert:

- Unterfertigtes Mietanbot
- Einkommens- bzw. Bonitätsnachweis und Selbstauskunft (z.B. KSV), ggf. Bürgschaftsformular
- Ausweiskopie (Reisepass oder Personalausweis)
- Meldebestätigung

V. Welche Unterlagen sind dem neuen Mieter/der neuen Mieterin zu übergeben?

Im Rahmen der Übergabe der Immobilie an den Mieter bzw. die Mieterin ist folgende Aktivität zu setzen und sind folgende Unterlagen zu übergeben (sofern diese nicht bereits im Vorfeld übergeben wurden):

1. Erstellung eines schriftlichen **Wohnungsübergabeprotokolls inkl. Fotodokumentation** (mit Anschrift der Wohnung, Datum und Uhrzeit):
 - Etwaige Mängel festhalten und beschreiben
 - Bezahlung etwaiger Ablösen (z.B. für Einbauküche)
 - Zählerstände für Wasser, Heizung, Gas- und Strom samt zugehörigen Geräteummern notieren
 - Anzahl der übergebenen Schlüssel inklusive Schlüsselnummern festhalten (alle Schlüssel: Haus-, Wohnungs- und Zimmertüren, Briefkasten, Kellerabteil, Garage, Waschküche, Müllplatz, etc.)
 - Sonstige Vereinbarungen zu etwaigen (zeitnah) geplanten Änderungen festhalten
 - Notiz aller anwesenden Personen die der Begehung beiwohnen und Unterfertigung des Dokumentes (durch ebendiese Personen)
2. Aushändigung eines gültigen Energieausweises (EAVG 2012)
3. Aushändigung eines aktuellen Elektrotechnikbefundes
4. Übergabe der Meldebestätigung

Sie möchten sich zusätzliches Wissen rund um die Immobilienvermittlung aneignen? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite:

FIIMAK - Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH
Technologie- und Wirtschaftspark Innsbruck
Eduard-Bodem-Gasse 5-7/G6
6020 Innsbruck

E-Mail: studienberatung@fiimak-akademie.at

Web: www.fiimak-akademie.com

Termine nach Vereinbarung bzw. auch online möglich!