Vor der Unterschrift genau hinsehen

Die Wohnung gefällt - jetzt zählen die Details. Eine günstige Warmmiete kann zusätzliche Kosten offenlassen, eine Küche kann einen separaten Vertrag bedeuten und ein Übergabeprotokoll sollte den tatsächlichen Zustand beschreiben. Diese Fragen helfen vor der Unterschrift.

Ihr Arbeitsheft: Orientierung auf Seite 1-2, Praxiswissen auf Seite 3, Checkliste auf Seite 4, Planung auf Seite 5 und nächste Schritte auf Seite 6.

1. Ein realistisches monatliches Wohnbudget festlegen

Vergleichen Sie Angebote nicht allein anhand der Kaltmiete. Prüfen Sie, welche Betriebs- und Heizkosten in der genannten Summe enthalten sind und welche Kosten Sie separat tragen. Dazu können Strom, Internet, Stellplatz oder andere vereinbarte Leistungen gehören. Betriebskostenvorauszahlungen sind keine Garantie für die endgültigen Kosten. Planen Sie neben dem monatlichen Budget auch den einmaligen Bedarf für Umzug, mögliche doppelte Miete, Einrichtung und Kaution. Eine finanzielle Reserve sollte auch nach dem Umzug verfügbar bleiben.

2. Die Besichtigung für konkrete Fragen nutzen

Gehen Sie mit einem kurzen Suchprofil zum Termin. Passt die Aufteilung zu Ihren Möbeln und zur vorgesehenen Nutzung? Wie werden Waschen, Müll, Fahrradabstellen und gegebenenfalls Homeoffice praktisch funktionieren? Schauen Sie auf Fenster, sichtbare Oberflächen und die Erreichbarkeit der Wohnung. Sprechen Sie Auffälligkeiten sachlich an. Fragen Sie, welche Räume und Ausstattungen tatsächlich mitvermietet werden und welche Angaben noch schriftlich bestätigt werden müssen. Fotos machen Sie nur mit Erlaubnis.



Gut zu wissen, bevor es weitergeht

3. Bewerbungsunterlagen passend zum Verfahrensstand teilen

Für einen bloßen Besichtigungstermin sind regelmäßig noch keine Angaben zu den wirtschaftlichen Verhältnissen erforderlich. Weitere Informationen kommen stufenweise in Betracht: bei konkretem Anmietungsinteresse und bei der Auswahl einer Person. Teilen Sie nur erforderliche Nachweise; schwärzen Sie nicht benötigte Angaben. Die Orientierungshilfe der Datenschutzkonferenz erläutert diese Unterscheidung. Versenden Sie sensible Dokumente nicht wahllos an ungeprüfte Kontakte.

4. Vertrag und Kaution vor dem Einzug verstehen

Lesen Sie den vollständigen Mietvertrag einschließlich Anlagen und klären Sie unverständliche Regelungen vor der Unterschrift. Achten Sie insbesondere auf Mietbestandteile, Beginn, mitvermietete Flächen und vereinbarte Ausstattung. Bei Wohnraum ist eine vereinbarte Mietsicherheit grundsätzlich auf drei Monatsmieten ohne gesondert ausgewiesene Betriebskosten begrenzt. Eine als Geldsumme zu leistende Kaution darf in drei gleichen monatlichen Teilzahlungen erbracht werden; die erste ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig (§ 551 BGB). Lassen Sie sich zu strittigen Vertragsfragen individuell beraten.

5. Die Übergabe nachvollziehbar festhalten

Planen Sie genügend Zeit für einen gemeinsamen Rundgang ein. Notieren Sie Datum, Zählernummern und Zählerstände sowie Anzahl und Art der Schlüssel. Beschreiben Sie sichtbare Auffälligkeiten konkret und ordnen Sie erlaubte Fotos dem jeweiligen Raum zu. Halten Sie offene Arbeiten und Absprachen fest, statt pauschal einen einwandfreien Zustand zu bestätigen. Bewahren Sie eine Kopie der Unterlagen auf. Organisieren Sie danach die erforderlichen Anmeldungen und gegebenenfalls die Wohnungsgeberbestätigung.

Was leicht übersehen wird

„Warm“ bedeutet nicht automatisch „alles inklusive“

Prüfen Sie, welche Positionen die angegebene Miete enthält. Bei einer eigenen Gasetagenheizung können Heizkosten beispielsweise über einen separaten Versorgungsvertrag anfallen. Strom, Internet und Stellplatz können ebenfalls hinzukommen. Eine Vorauszahlung ist außerdem kein verbindlicher Endpreis.

Gute Rückfrage: Welche Verträge muss ich zusätzlich selbst abschließen und bezahlen?

Eine Küchenübernahme ist eine eigene Entscheidung

Klären Sie, wem die Küche gehört: dem Vermieter oder dem Vormieter. Bei einer angebotenen Übernahme sollten Preis, Zustand, Geräte, Zubehör und Übergabe schriftlich nachvollziehbar sein. Lassen Sie sich nicht allein mit der Aussicht auf die Wohnung zu einer ungeprüften Zahlung drängen.

Gute Rückfrage: Mit wem vereinbare ich die Übernahme - und was passiert, wenn der Mietvertrag nicht zustande kommt?

„Frisch gestrichen“ ersetzt keine Zustandsaufnahme

Schauen Sie auch auf Fensterbereiche, Fugen, Türen und die Stellen hinter zugänglichen Möbeln. Fragen Sie bei Auffälligkeiten nach, ohne selbst eine Schadensursache zu unterstellen. Halten Sie sichtbare Mängel, erlaubte Fotos und konkrete Restarbeiten bei der Übergabe fest. Bestätigen Sie keinen pauschal einwandfreien Zustand, wenn noch Punkte offen sind.

Gute Rückfrage: Was wird bis wann erledigt, von wem - und wo halten wir diese Absprache fest?

Rechenbeispiel: Was kostet die Wohnung tatsächlich?

Rein fiktiv: 720 EUR Kaltmiete + 160 EUR Betriebskosten + 95 EUR separat zu zahlende Heizkosten + 45 EUR Strom + 35 EUR Internet = 1.055 EUR monatlich. Sind Heizkosten bereits enthalten, werden sie nicht erneut addiert. Kaution, Umzug und Einrichtung kommen in einen eigenen einmaligen Finanzierungsplan.

Meine Besichtigungsfragen

Notieren Sie Antworten möglichst direkt beim Termin. Nicht beantwortete Fragen gehören in die Nachbereitung, nicht in die Spalte „erledigt“.

- [ ] Mietbestandteile und zusätzliche Kosten geklärt
- [ ] Heizungsart und Abrechnungsweise angesprochen
- [ ] Raumaufteilung und Zugänglichkeit geprüft
- [ ] Mitvermietete Räume und Ausstattung festgehalten
- [ ] Sichtbare Auffälligkeiten angesprochen
- [ ] Geplanten Einzug und offene Arbeiten geklärt
- [ ] Nächsten Schritt und Ansprechpartner notiert
- [ ] Übergabe, Schlüssel und Nachweise eingeplant

Diese drei Dinge sind mir bei der Wohnung wichtig

Offene Fragen zur Wohnung oder zum Vertrag

Meine Beobachtung / Antwort des Ansprechpartners

Mein Mietbudget

Alle Beträge in Euro. Das Blatt rechnet nicht automatisch. Monatliche Beträge addieren; einmalige Ausgaben getrennt planen. Heizkosten nur zusätzlich ansetzen, wenn sie noch nicht in den Nebenkosten enthalten sind.

Position / Aufgabe	Betrag (EUR)
Kaltmiete pro Monat	
Betriebskostenvorauszahlung pro Monat	
Heizkosten zusätzlich, soweit nicht enthalten	
Strom pro Monat	
Internet / Telekommunikation pro Monat	
Stellplatz und sonstige monatliche Wohnkosten	
A: Summe der monatlichen Wohnkosten	
Kaution (einmaliger Gesamtbetrag)	
Umzug / Einrichtung / mögliche doppelte Miete	
B: Einmaliger Gesamtbedarf (letzte zwei Positionen)	

Vergleichen Sie A mit Ihrem verfügbaren Monatsbudget nach sonstigen Ausgaben. Planen Sie B zusätzlich und berücksichtigen Sie den konkreten Zahlungszeitpunkt. Die Kaution ist ein gebundener Betrag und kein laufender Mietbestandteil.

Was bleibt monatlich übrig / welche Reserve bleibt verfügbar?

Vom Überblick zum nächsten Schritt

Wählen Sie die wichtigsten offenen Punkte aus. Notieren Sie, was Sie konkret brauchen, wer helfen kann und bis wann Sie nachfassen möchten.

1. Das kläre ich zuerst / mit wem / bis wann

2. Diese Unterlage oder Antwort fehlt noch

3. Dabei wünsche ich mir Unterstützung

Wohnungssuche besprechen

Wir nehmen Ihre Wünsche auf und besprechen verfügbare Möglichkeiten im Ruhrgebiet. Für einen guten Start können wir auch die organisatorische Vorbereitung einer Wohnungsübergabe abstimmen.

Persönliches Gespräch anfragen

Abas Tamar | 0160 95819442 | info@tamar.immobilien

Quellen und Einordnung

BGB § 551: Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten

Datenschutzkonferenz: Mietinteressenten, Version 2.0 (2026)

Quellen sind anklickbar. Redaktion: Van de Tamar Immobilien & Verwaltung. Allgemeine Orientierung; keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanz- oder bautechnische Beratung. Für Entscheidungen zählen die Unterlagen und Umstände des Einzelfalls.

Digital ausfüllen und als eigene Kopie speichern oder ausdrucken. Ihre Einträge werden durch dieses PDF nicht an uns übertragen. Prüfen Sie vor dem Schließen, ob Ihr PDF-Programm die Einträge gespeichert hat.