Leitfaden für die Neuschaffung von Wohnungen
Anforderung und Voraussetzungen

1. Was sagt die Baugenehmigung zur Nutzung des Gebäudes, ist die Nutzung als Wohnung so möglich?

2. Liegen Bestandspläne und Flächenberechnungen nach Wohnflächenverordnung WoFIV vor?

3. Falls noch nicht vorhanden, muss ein Energieausweises (Bedarfsausweis, siehe EnEV 2014) für die Vermietung erstellt werden, ausgenommen sind Wohnungen in Baudenkmälern.

4. Betrachtung der Eingangssituation zur Wohnung,
   möglichst Zugang nur zur Wohneinheit, Vermeidung der Zugänglichkeit von z.B. Gemeinderäumen, Wohnungseingangstür, Klingelanlage und Briefkasten

5. Den Brandschutz bedenken,
   Brandwand, Fluchtweg usw…

6. Gibt es ggf. gegenseitige Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Wohnung?
   z.B. Chorproben in den Räumen unterhalb der Wohnung

7. Sind Abstellräume (Kellergeschoss oder Dachboden) vorhanden und sollen diese mit vermietet werden?

8. Ist eine Gartennutzung möglich und beabsichtigt?

9. Gibt es einen Einstellplatz, Carport oder Garage für die Wohnung?

10. Die Durchführung eines E-Checks durch einen Elektriker wird empfohlen,
    die Absicherung der Wohnung durch einen eigenen Stromkasten (zugänglich für den Mieter) ist nötig, ggf. Angebot für die Behebung von festgestellten Mängel einholen

11. Der Einbau eines Wasserzwischenzählers ist erwünscht.

12. Ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden?

13. Sind Wärmemengenzähler für die Wohneinheit vorhanden?
    Wenn nicht, muss der Einbau von elektronischen Heizkostenverteilern erfolgen:
    Beauftragung einer Fa. für den Einbau, die Wartung und die Erstellung der Abrechnung für die WE (bei laufende Kosten bedenken)

14. Für die Wohnung muss eine Mülltonne (Mitbenutzung/eigene Tonne) zur Verfügung gestellt werden.

15. Wie sind der Winterdienst und die Reinigung der Zuwegung/Strasse geregelt?

16. Wie erfolgt die Hausflurreinigung?

17. Ist ein Telefonanschluss vorbereitet?
    ggf. Kosten nach Einzug des Mieters durch Bereitstellung

18. Der TV-Empfang muss durch den Vermieter ermöglicht werden
    ggf. durch Einbau einer SAT-Schüssel durch den Mieter, Achtung Denkmalschutz!

19. Sind Rauchmelder vorhanden und ist die Wartung sichergestellt?

20. Wie ist der Zustand der Ausstattung von Bad und Küche, was muss zwingend erneuert oder ausgebessert werden?

21. Wie ist der Allgemeinzustand der Wohnung, soll die Wohnung renoviert vermietet werden?

22. Schließen die Fenster und Türen?

23. Aufstellung einer Kosten-Nutzen-Rechnung (das KA unterstützt und berät)

    - Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, (Mietzinsberechnung erfolgt im KA)
    - Welche Kosten kommen auf die KG zu?
    - Wie sieht der Finanzierungsplan aus (Mietrücklagen/Darlehen)?
    - Wie hoch soll der Anteil der Miete sein, der in die Wohnungsrücklage fließt?
      Die Wohnungsrücklage dient der Unterhaltung der Wohnung, sowie der anteiligen Unterhaltung des gesamten Gebäudes!
    - In welchem Zeitraum decken die zu erzielenden Mieteinnahmen die Investitionen (Kosten-Nutzen-Rechnung)?
      Die Erstellung der Kosten-Nutzen-Rechnung sollte unter Beteiligung des Kirchenamtes erfolgen!

Ansprechpartner im Kirchenamt Gifhorn

Frau Aldag	Tel.: 05371-9452-314	Nebenkostenabrechnung (Heizung, Wasser, Strom…)
Herr Hoffmann	Tel.: 05371-9452-316	Mietrecht, Vergleichsmiete

<u>Hinweis:</u> Dieser Leitfaden erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit!