

Tipp's

FÜR UNSERE MIETER

Was muss vor dem Auszug noch gemacht werden?

Sehr geehrte Mieterin,
sehr geehrter Mieter,

Sie haben sich entschlossen, in Kürze umzuziehen. Wir hoffen, dass Sie eine angenehme Wohnung gefunden haben und wünschen Ihnen schon jetzt in Ihrem neuen Wohnort alles Gute und viel Erfolg.

Wir möchten Ihnen mit diesen Zeilen helfen, dass alle mit dem Auszug verbundenen Probleme so reibungslos wie möglich beseitigt werden können. Im Trubel der Aufbruchsstimmung kann leicht einmal etwas vergessen werden. Deswegen finden Sie in dieser Information auch eine Übersicht, in der Sie alles abhaken können, was zur ordnungsgemäßen Rückgabe der Mieträume zu beachten ist und was darüber hinaus bei einem Wechsel des Wohnsitzes nicht vergessen werden sollte.

Wir haben volles Verständnis dafür, dass Sie am Tage Ihres Auszuges mit Ihren Gedanken und Planungen schon in der neuen Wohnung sind. Ein Umzug ist ja schließlich keine alltägliche Angelegenheit und immer eine Kerbe am Wanderstab durch das Leben. Deswegen meinen wir, dass man alles vorher rechtzeitig bedenken sollte. Damit helfen Sie sich vor allen Dingen selbst, aber auch uns.

Mit den besten Wünschen

Ihre Stadibau GmbH

Lesen Sie noch einmal Ihren Mietvertrag

Bitte denken Sie daran, dass wir zu Beginn des Mietverhältnisses gemeinsam im Mietvertrag schon alles vereinbart haben, was Ihren baldigen Auszug betrifft. Das werden Sie feststellen, wenn Sie Ihren Mietvertrag auf die entsprechenden Punkte hin durchlesen.

Mietvertrag

Lesen Sie, welche Regelungen Sie mit uns getroffen haben, zum Beispiel

unter **Rückgabe der Mietsache**

Übergabe der Mieträume (bei Einzug), Erhaltung der Mietsache, Genehmigungspflichtige Handlungen, Rückgabe der Mieträume (bei Auszug) usw.

unter **Wohnungsbeschreibung / Übergabeprotokoll**

Was gehört zur Wohnung (Räume, Inventar)? – Wie sah die Wohnung zum Zeitpunkt des Einzuges aus?

unter **Schönheitsreparaturen**

Schönheitsreparaturen: Wann sollen sie durchgeführt werden? – Welche Arbeiten sind das?

① Ein wichtiges Stichwort: Die Schönheitsreparaturen

Wir nehmen an, dass Sie ihre Wohnung ohnehin regelmäßig renoviert haben. Die Gesetzgebung verpflichtet den ausziehenden Mieter, die Wohnung in einem zumutbaren Zustand zurückzugeben. Vor dem Auszug müssen daher die Schönheitsreparaturen in der Wohnung durchgeführt werden. Dabei geht man von dem Zustand der Wohnung aus, wie er zum Zeitpunkt der Übergabe an Sie gewesen ist. Gestattet sind nur die Abnutzungserscheinungen, die bei normaler Nutzung von uns hinzunehmen sind. Wie sie vielleicht wissen, unterscheidet sich dieser Grundsatz in keiner Weise von anderen Mietverträgen; ob Sie sich nun ein Auto mieten oder Sie sich für die Dauer Ihres Urlaubes in einem Ferienapartment einquartieren.

Schönheitsreparaturen sind: Alle Anstriche sowie das Tapezieren innerhalb der Wohnung, also Wand- und Deckenanstriche, das Streichen aller Holzteile der Türen, der Heizkörper und Heizrohre und der Innenanstrich der Fenster.

Diese Arbeiten müssen regelmäßig und, falls wir einen Fristenplan mit Ihnen vereinbart haben, fristgerecht ausgeführt werden.

Und: Alle diese „Dekorationsarbeiten“ sollten möglichst in hellen, neutralen Farben ausgeführt sein.

② Sind die technischen Einrichtungen funktionstüchtig?

Alle technischen Installationen müssen vollständig sein und funktionieren. Dazu gehören die elektrische Installation wie Herd, Heißwasserbereiter, Leitungen, Steckdosen, Lichtschalter und ähnliches, die Installation für die Be- und Entwässerung wie Wasserleitungen, Abflüsse, Armaturen,

und andere technische Einrichtungen wie Türschlösser und Fensterbeschläge.

Falls hier Arbeiten notwendig sind, achten Sie bitte auf eine einwandfreie Ausführung. Erst dann spricht man von Zumutbarkeit im Rahmen Ihrer Obhutspflicht. Sprechen Sie im Zweifelsfalle mit uns.

③ Worüber können Sie sich mit dem Nachmieter einigen?

Es ist durchaus möglich, dass der Nachmieter von Ihnen etwas übernimmt, was Ihr Eigentum ist, so z.B. einen eingebauten Schrank oder einen von Ihnen verlegten Teppichboden. Aber: Wir unterstellen stets die Übergabe an den Nachmieter in einwandfreiem Zustand ohne die von Ihnen vorgenommenen baulichen Veränderungen und Einbauten. Also: Für alles Übernommene trägt er auch die Verantwortung.

④ Was versteht man unter dem „alten Zustand“ der Wohnung?

Privatsachen des Mieters – besonders in Abstellräumen – müssen durch den Auszug vollständig entfernt werden. Sämtliche Einrichtungen, die Sie vorgenommen haben (Herd, Steckdosen, Schalter, Zusatzschloss usw.), können Sie wieder ausbauen. Als Grundsatz gilt: Es muss der alte Zustand wiederhergestellt werden. Das ist der Zustand, in der sich die Wohnung befand als Sie eingezogen sind. Also: Öfen, Herde und ähnliches, das zur Ausstattung gehörte, aber anderweitig aufbewahrt wurde, müssen wieder aufgestellt und angeschlossen werden.

⑤ Auch darauf sollten Sie achten

Spätestens zum Zeitpunkt der Endabnahme müssen alle Wohnungsschlüssel zurückgegeben werden, auch die, die Sie selbst auf eigene Kosten anfertigen ließen. Fehlende Schlüssel sind zu ersetzen. Rechtlich gesehen aber bedeutet die vorzeitige Rückgabe der Schlüssel nicht auch das vorzeitige Ende des Mietverhältnisses. Folgende Schlüssel gehören in der Regel zur Wohnung: Haustür-, Zimmertüren-, evtl. Schrank-, Briefkastenschlüssel und die Schlüssel zu den Abstellräumen.


Wichtig: Bei vorzeitigem Auszug in der Heizperiode muss die Wohnung leicht beheizt werden (Gefahr des Einfrierens der Wasserleitungen in der Frostzeit.). Erst mit dem Ende des Mietvertrages und mit der Schlüsselrückgabe gehen alle Verpflichtungen wieder an uns zurück.

Und: Privat angelegte Gärten können vom Nachmieter übernommen werden. Eine entsprechende Regelung müssen Sie aber selbst treffen. Sonst muss der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden. Anlagen, die sich nicht als störend erweisen, können in ihrem Zustand belassen werden.

Gedankenhilfe: Was ist noch zu tun?

Prüfen Sie, in welchem Zustand sich Ihre Wohnung befindet. Tragen Sie hierzu aus den nebenstehenden Listen Zustand (A) und Maßnahme (B) in Kurzform ein

Beispiel: Lose Fußbodenplatten im Wohnzimmer => **9** = lose, **G** = Fußbodenbelag teilweise erneuern

 9G	Wohnzimmer	Schlafzimmer	Kinderzimmer 1	Kinderzimmer 2	Kinderzimmer 3	Essküche	Flur	Küche	Badezimmer	WC	Keller	Kfz-Abstellplatz	Sonstiges	
	Fußboden													
Wände														1. fleckig
Decke														2. verrußt
Fußleisten														3. beschädigt
Heizkörper														4. verschmutzt
Heizungsrohre														5. Staubränder
Fenster, innen														6. verblasst
Türen, innen														7. Putzschäden durch Dübel
Schlösser														8. eingerissene Tapeten
Fensterbeschläge														9. lose
Türbeschläge														10. ausgefallene Farbgestaltung
Lichtschalter														11. Anstrich abgeblättert
Steckdosen														12. unansehnlich
Fensterglas														13. abgenutzt
Unterschrank														14. keine fachlich einwandfreie Ausführung
Speiseschrank														15. Sonstiges
Küchenspüle														(B) Nötige Maßnahmen
Herd														A. erneuern
Armaturen														B. abwaschen
Dusch-, Badewanne														C. kleine Putzschäden ausbessern und spachteln
WC-Becken, Deckel														D. Heizkörper entrostet, schleifen, mit Heizkörperlack streichen
Handwaschbecken														E. Textilfußboden mit allen Kleberesten entfernen
Spiegel														F. früheren Zustand wieder herstellen
Sonstiges														G. teilweise Erneuerung H. neu streichen I. säubern J. Sonstiges

⑥ Fach- und sachgerechte Renovierungsarbeiten – was heißt das?

Wer renoviert oder Instandsetzungsarbeiten durchführt, muss etwas davon verstehen. Dieses Fachwissen hat in der Regel ein Handwerker mit entsprechender Praxis und solider Ausbildung.

Soweit Sie in der Lage sind, können Sie die Schönheitsreparaturen, also alle Anstrich- und

Verschönerungsarbeiten, selbst durchführen. Wichtig ist, dass Sie fach- und sachgerecht arbeiten.

Sachgerecht bedeutet: Es müssen die richtigen Materialien, entsprechend den Untergründen, ausgewählt werden (z.B. keine Wandfarben auf Holz usw.).

Fachgerecht heißt: Sie können die notwendigen Arbeitsphasen (Vor-, Haupt- und Schlussarbeiten) richtig beurteilen und praktisch umsetzen. Beispiel Wandanstrich:

Risse und Dübellocher ausbessern, Untergrund muss haftfähig sein für Anstrich, Säuberungsarbeiten.

Alle sonstigen Arbeiten, wie die Erneuerung und Reparatur von technischen Einrichtungen, kann und darf nur ein Fachmann (Elektriker, Heizungsmonteure, Klempner usw.) ausführen. Sind derartige Arbeiten notwendig, hier ein Rat: holen Sie sich immer mehrere schriftliche Angebote ein; Handwerker kalkulieren bei gleichen Leistungen oft „über den Daumen“!

⑦ Ein Kapitel für sich: Der Umzug mit dem Spediteur

Vereinbaren Sie rechtzeitig einen Termin mit Ihrem Spediteur. Wenn möglich, lassen Sie bitte den Umzug in der Zeit von Montag bis Freitag durchführen. Schließen Sie unbedingt einen Vertrag mit dem Spediteur ab, damit die Kosten des Umzuges einschließlich aller Nebenkosten von Anfang an eindeutig geregelt sind. Dazu gehören: Versicherungen, Packkisten und Decken zum Schutz Ihrer Möbel, Zuschläge und die Haftung des Spediteurs, falls Ihre Möbel beim Transport beschädigt werden sollten. Ein weiterer Tipp: Schließen Sie, sofern erforderlich, eine Zusatzversicherung gegen Beschädigungen und Verlust Ihrer Möbel ab. Diese Versicherung kostet meist nicht viel. Weisen Sie unbedingt das Möbeltransport-Unternehmen an, dass es mit seinen schweren Fahrzeugen nur die ausgebauten Straßen unserer Wohnanlage benutzen darf.

Es ist nicht gestattet, mit dem Möbelwagen über Grünanlagen und Fußwege zu fahren.

Und noch etwas in eigener Sache: Teilen Sie uns bitte die Schäden mit, die der Spediteur in unseren Anlagen anrichtet. Die Umzugsfirmen sind gegen derartige Schäden versichert.

⑧ Die Wohnungsabnahme durch den Beauftragten unseres Unternehmens

Unser Mitarbeiter hilft Ihnen selbstverständlich gerne und sagt Ihnen, welche Wohnungsteile noch in Ordnung zu bringen sind. Wir hoffen, dass in Ihrer Wohnung kaum Schönheitsreparaturen und Instandsetzungsarbeiten anfallen werden. Bei regelmäßiger und fristgerechter Pflege der Räume wird naturgemäß die Endabnahme ohne Schwierigkeiten verlaufen. Die endgültige und damit rechtlich verpflichtende Abnahme der Wohnung erfolgt dann zu dem Zeitpunkt, wenn die Wohnung leergeräumt ist. Darüber verfasst unser Mitarbeiter, dem die Abnahme anvertraut ist, ein Protokoll.

So, das wär's. Erleichtern Sie noch Ihren Umzug, indem Sie alle besonderen Termine in den unteren Plan eintragen. So können Sie sich leichter auf den Wohnungswechsel vorbereiten. Viel Freude dabei!



Terminplaner

Die wichtigsten Maßnahmen, die vor dem Umzug noch getroffen werden müssen:		
Hausmeister Termin des Umzuges mitteilen	am	Uhr
Vorbesichtigung durch die Hausverwaltung	am	Uhr
Besichtigung mit dem Nachmieter: Name _____	am	Uhr
Maler bestellen	am	Uhr
Fußbodenleger bestellen	am	Uhr
Telefon / Internet abmelden	am	Uhr
Nachsendeantrag bei der Post stellen, Aufkleber an den Briefkasten	am	Uhr
Behördliche Abmeldung (Einwohnermeldeamt)	am	Uhr
Abmeldung bei Versicherungen, Kfz-Zulassungsstelle, Kindergarten/Schule	am	Uhr
Überprüfung und Aktualisierung von Einzugsermächtigungen	am	Uhr
Umzugstermin mit Spedition Name: _____ evtl. eine Halteverbotszone für Umzug beantragen		
Kartons, Decken, Rollbretter, Müllsäcke, Reinigungsmittel, Werkzeug besorgen	am	Uhr
Am Abnahmetag Elektrozähler ablesen und Versorger melden	am	Uhr
Am Abnahmetag Wasseruhr und/oder Gaszähler ablesen u. Versorger melden	am	Uhr
Sonstiges	am	Uhr
Wohnungsendabnahme durch die Hausverwaltung	am	Uhr