

Besondere Informationen Mieter

1. Kündigungsmöglichkeit/Frist

- Grundsätzlich haben Sie ein ordentliches Kündigungsrecht von drei Monaten zum Monatsende. Die Kündigung ist zulässig bis zum 3. Werktag (Samstage sind ebenfalls Werktage, sofern kein Feiertag hierauf entfällt) eines jeden Monats zum Ablauf des übernächsten Monats. Maßgeblich ist der Zugang beim Vermieter oder dessen Vertreter.

Beispiel: Eingang Kündigung: 02. Januar / Mietvertragsende: 31. März

- Dieses Kündigungsrecht gilt nicht:
 - wenn das Kündigungsrecht beidseitig vertraglich ausgeschlossen wurde (längstens für vier Jahre möglich)
 - oder es sich um einen befristeten Mietvertrag handelt

2. Vorzeitiger Auszug / Nachmieter / Kautio

- Wie Ihr Vermieter auch, sind Sie an vertragliche Verpflichtungen gebunden. Sollten Sie früher aus der Wohnung ausziehen, so entbindet Sie dies nicht von der Verpflichtung zur Zahlung der Miete und sämtlichen Heiz- und Betriebskosten. Die Aufrechnung der Mietsicherheit (Kautio) ist ebenfalls nicht möglich.
- Vielfach kursiert das Gerücht, dass Mieter drei Nachmieter stellen können und dann keine Kündigungsfrist einhalten müssen. Dies ist leider nicht korrekt. Vermieter sind nicht verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren. In der Regel ist eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietvertrag, wenn ein adäquater Nachmieter, der die Neuvermietungskonditionen akzeptiert, vorhanden ist, kein Problem. Unsere Empfehlung: Sollten Sie die Wohnung kündigen wollen, setzen Sie sich frühzeitig mit uns in Verbindung.
- Zum Ende der Vertragslaufzeit erfolgt eine Abnahme der Mietsache bei der der Zustand und sämtliche Zähler (Strom, Gas, Wasser) gemeinsam festgehalten werden. Erst dann erfolgen eine Ummeldung der Verbrauchszähler und die Auflösung der Mietsicherheit. Grundsätzlich steht dem Vermieter eine Prüfungsfrist für etwaige Restforderungen zu, die nach herrschender Rechtsprechung sechs Monate beträgt. Sofern jedoch eine einwandfreie Rückgabe der Mietfläche erfolgt ist, steht einer deutlich früheren Auszahlung der Mietsicherheit nichts im Wege.

- Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, einen angemessenen Teil für nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten einzubehalten. Die Höhe wird nach Abnahme geprüft und Sie erhalten eine Information über die Höhe des Einbehaltes.
- Der Eigentümer bzw. dessen Vertreter ist bei einem unterjährigen Auszug nicht verpflichtet eine vorzeitige Teilabrechnung von Betriebskosten vorzunehmen. Vielfach ist dies auch nicht möglich.

3. Zahlung und Fälligkeit der Miete

- Die Miete sowie Heiz- und Betriebskosten sind im Voraus spätestens bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Ihnen benannte Konto zu leisten (sofern im Mietvertrag keine andere Vereinbarung getroffen wurde). Um Mahnungen und weitere Kosten zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, eine Einzugsermächtigung zu erteilen.
- Bitte geben Sie bei der Überweisung stets die Nummer Ihrer Einheit an.

4. Heiz- und Betriebskostenabrechnung

- Sofern keine Nebenkostenpauschale vereinbart wurde, erhalten Sie einmal im Jahr eine Heiz- und Betriebskostenabrechnung (Heizkosten nur bei zentralen Heizanlagen). Die Umlagefähigkeit richtet sich nach der Betriebskostenverordnung und den Vereinbarungen des Mietvertrages. Die anfallenden Heiz- und Betriebskosten der gesamten Immobilie werden nach einem festgelegten Verteilerschlüssel auf alle Mieteinheiten verteilt. Von Ihrem dann ermittelten Kostenanteil werden Ihre Vorauszahlungen in Abzug gebracht. Hieraus ergibt sich ein Guthaben oder eine Nachzahlung, welche(s) 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung zur Zahlung fällig wird.
- Bitte beachten Sie, dass die Höhe der Vorauszahlung keinen verbindlichen Charakter hat. Eine Vielzahl an Faktoren hat Einfluss auf die Höhe der Heiz- und Betriebskosten. Beispielsweise spielen Wetterlage, Preissteigerungen, aber auch das gesamte Nutzerverhalten eine große Rolle bei der Entwicklung der Heiz- und Betriebskosten und können von Jahr zu Jahr abweichen.

- Leider ist die Verteilung von Betriebskosten nicht immer eine gerechte Sache. Grundsätzlich arbeiten wir jedoch im gesetzlich zulässigen Rahmen und legen auch nur die Kosten um, die nach der Betriebskostenverordnung und den Vereinbarungen des Mietvertrages umlagefähig sind, auf die Mieter um. Auch bei der Wahl der Verteilerschlüssel halten wir uns an zulässige Verteilerschlüssel.
- Auch wenn die Fehlerquote deutlich geringer ist, als es die Medien häufig propagieren, so sind Fehler natürlich nicht ausgeschlossen. Sollten Sie einen Fehler in Ihrer Abrechnung feststellen, so dürfen wir Sie um folgendes Bitten bzw. auf folgendes Hinweisen:
 - Sie haben grundsätzlich das Recht, zu den Geschäftszeiten Einsicht in die Abrechnungsbelege zu nehmen. Hierzu ist jedoch eine vorherige Terminvereinbarung erforderlich. Anspruch auf Belegkopien haben Sie nur, wenn Ihnen aufgrund Ihres Wohnortes eine persönliche Einsichtnahme nicht zumutbar ist. Allerdings sind wir dann berechtigt, Ihnen anfallende Bearbeitungskosten in Rechnung zu stellen.
 - Einsprüche müssen schriftlich und begründet erfolgen (die bloße Behauptung, die Abrechnung ist nicht korrekt, ist weder gesetzlich ausreichend, noch können wir auf dieser Basis eine Überprüfung der Abrechnung vornehmen)
 - Unabhängig von Ihrem Einspruch, ist eine Nachzahlung 4 Wochen nach Zugang der Abrechnung zur Zahlung fällig.

5. Bauliche Veränderungen

- Änderungen an der Mietsache oder Gemeinschaftsflächen, insbesondere Änderungen am äußeren Erscheinungsbild der Fassade, (Marquise, Sichtschutz am Balkongeländer) dürfen nicht ohne Zustimmung des Eigentümers bzw. dessen Vertreter durchgeführt werden. Dies gilt auch für die Installation von SAT-Anlagen.
- Sollte dennoch ohne Zustimmung eine Veränderung erfolgen, so ist der Rückbau auf Kosten des jeweiligen Verursachers zwingend. Ein Gewohnheitsrecht gibt es in der Regel in diesem Fall nicht.
- Bitte informieren Sie sich daher vorher bei Ihrer Verwaltung, ob evtl. geplante Maßnahmen der Zustimmung bedürfen. Bitte berücksichtigen Sie auch etwaige Prüfungszeiten.

6. Hausordnung

- Sofern keine konkrete Hausordnung besteht, so greifen dennoch Ihre mietvertraglichen Nebenpflichten, wonach Sie:
 - von Ihre Mietfläche und gemeinschaftliche Flächen nur in der Weise Gebrauch zu machen haben, dass dadurch keinem anderen Mieter über einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil entsteht;
 - für die Einhaltung dieser Pflichten durch Personen zu sorgen haben, die Ihrem Hausstand angehören oder denen Sie sonst als Besuch empfangen

7. Aufnahme neuer Bewohner

- Die Aufnahme neuer Bewohner ist grundsätzlich rechtzeitig vor Überlassung der Mietsache durch den Eigentümer bzw. dessen Vertreter zu genehmigen. Vorübergehender Besuch von bis zu 3 Monaten bedarf in der Regel keiner Erlaubnis durch den Eigentümer. Sofern Sie beabsichtigen, weitere Personen in die Wohnung aufzunehmen, so stellen Sie bitte schriftlich einen formlosen Antrag mit folgenden Angaben/Unterlagen:
 - Anzahl Personen derzeit
 - Personalausweiskopie (Vor- und Rückseite)
 - Verhältnis zu der Person (Lebenspartner/in, Ehepartner/in, sonstige)

8. Instandsetzung / Kleinreparaturen

Grundsätzlich ist der Vermieter für die Instandhaltung der Mietsache verantwortlich. Allerdings enthalten die meisten Mietverträge eine Kleinreparaturklausel, wonach Reparaturen / Erneuerungen an Bestandteilen der Mietsache, die dem häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, bis zu einer bestimmten Höhe vom Mieter zu tragen sind. Einzelheiten entnehmen Sie bitte Ihrem Mietvertrag. Leider ist es im Vorfeld einer Reparatur/Erneuerung nicht immer möglich, Sie darüber zu informieren, da auch die konkrete Rechnungshöhe bei Beauftragung noch nicht feststeht. Nachdem die Mietsache jedoch instandgehalten werden muss und die vorherige Ankündigung nicht verpflichtet ist, bitten wir um Verständnis, dass auch erst einige Wochen nach erfolgter Reparatur eine Forderung an Sie gestellt werden kann. Daher ist ein pfleglicher Umgang mit der Mietsache in Ihrem Interesse.

Sofern eine Reparatur oder ein Austausch dadurch erforderlich wird, dass Sie diese beschädigt oder nicht ordnungsgemäß gepflegt haben, sind die Kosten gegebenenfalls in voller Höhe von Ihnen zu erstatten. Daher achten Sie bitte darauf, bspw. Armaturen, Duschtrennungen usw. regelmäßig zu reinigen und zu entkalken. Weiterhin beachten Sie die Instandhaltungshinweise aus unserem Dokument „Allgemeine Informationen zur Immobiliennutzung“.

Ihre Verwaltung:

Compass Immobilien GmbH
Hauswörmannsweg 92,
49080 Osnabrück
www.compass-immobilien.com
info@compass-immobilien.com



Über folgenden QR-Code gelangen Sie direkt zu unserer Internetseite

