

Tipps zum Thema Umzug bzw. Auszug

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

Sie haben sich entschlossen in Kürze aus Ihrer Wohnung auszuziehen. Neben den vielen Aufgaben, die jetzt in Hinblick auf die neue Wohnung zu erledigen sind, müssen aber noch wichtige Dinge bei der Rückgabe der bisherigen Wohnung beachtet werden.

Die nachfolgenden Informationen sollen Ihnen dabei helfen, alle mit dem Umzug/Auszug verbundenen Aufgaben so reibungslos wie möglich zu erledigen.

Im Trubel der Aufbruchsstimmung kann leicht einmal etwas vergessen werden. Deswegen finden Sie neben den Tipps/Informationen 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 diese Tipps sehr sorgfältig und gewissenhaft für Sie zusammengestellt. Dennoch besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit

Ihre

Eisenbahner-Baugenossenschaft
München-Hauptbahnhof eG

1. Lesen Sie noch einmal Ihren Mietvertrag und die Zusatzvereinbarungen durch

Bitte denken Sie daran, dass wir zu Beginn des Mietverhältnisses gemeinsam im Mietvertrag schon alles vereinbart haben, was bei einem Auszug zu beachten ist. In erster Linie betrifft dies folgende Punkte:

Allgemeine Vertragsbestimmungen

- Übergabe der Mieträume (bei Einzug)
- Erhaltung der Mietsache
- genehmigungspflichtige Handlungen
- Rückgabe der Mieträume (bei Auszug)

Wohnungsbeschreibung

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

Fristenplan und Schönheitsreparaturen

- Schönheitsreparaturen
- Wann sollen sie durchgeführt werden?
- Welche Arbeiten sind das?

Sicher haben Sie in Ihrer Wohnung die Schönheitsreparaturen ohnehin regelmäßig durchgeführt. Die Gesetzgebung verpflichtet den ausziehenden Mieter, die Wohnung in einem zumutbaren Zustand zurückzugeben.

Bei Mietende sind Sie verpflichtet für die Kosten der Schönheitsreparaturen – für die abgewohnte Zeit nach der letzten Schönheitsreparatur – aufzukommen.

Dies können Sie dadurch abwenden, indem Sie bei Ihrem Auszug die Schönheitsreparaturen selbst fach- und sachgerecht erledigen. Dabei geht man von dem vertraglichen Zustand der Wohnung aus, wie er zum Zeitpunkt der Übergabe an Sie gewesen ist.

Bitte bedenken Sie, dass die Nachweispflicht über die letzte Schönheitsreparatur der Mieter zu erbringen hat.

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 soweit diese nicht kunststoffbeschichtet sind oder direkt aus Kunststoffmaterialien bestehen.

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

Beachten Sie dabei: Alle „dekorativen“ Arbeiten sind in hellen, neutralen Farben auszuführen.

Fach- und sachgerechte Renovierungsarbeiten

Wer renoviert oder Instandsetzungsarbeiten durchführt, muss davon etwas 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 Anstrichs- und Verschönerungsarbeiten, selbst durchführen. Wichtig ist, dass Sie fach- und sachgerecht arbeiten.

Sachgerecht bedeutet: Es müssen die richtigen Materialien, entsprechend dem Einsatzzweck, ausgewählt werden (z.B. keine Wandfarbe auf Holzteile)

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

Beispiel Wandanstrich: Beschädigungen im Putz und Dübellöcher ausbessern, Untergrund muss haftfähig sein für einen folgenden Deckanstrich.

Instandhaltungsarbeiten und Reparaturen

Die Erneuerung und Reparatur von technischen Einrichtungen wie Sanitär-, Heizungs- und Gaseinrichtungen sowie elektrische Anlagen, kann und darf nur ein Fachmann ausführen.

Sind derartige Arbeiten notwendig, hier ein Rat:

Holen Sie sich immer mehrere schriftliche Angebote ein; Handwerker kalkulieren bei gleichen Leistungen oftmals bei kleinen Aufträgen „über den Daumen“!

2. Sind die technischen Einrichtungen funktionsfähig?

Alle zur Mietsache gehörenden technischen Installationen müssen vollständig vorhanden sein und im funktionsfähigen Zustand.

Dazu gehören die im Übergabeprotokoll aufgeführten Einrichtungsgegenstände wie z. B.:

- die elektrischen Installationen - Leitungen, Steckdosen, Lichtschalter, Einrichtungen der Gegensprechanlage und ähnliches;
- evtl. durch die ebm installierten Elektroherde oder Wasseraufbereiter
- die Installationen für die Be- und Entwässerung - Wasserleitungen, Abflüsse, Armaturen, Duschköpfe
- und alle sonstigen technische Einrichtungen die bei der Wohnungsübergabe vorhanden waren und zur Mietsache gehören

Beachten Sie dabei:

Haben Sie während Ihrer Mietzeit Veränderungen an den technischen Einrichtungen vorgenommen - Sie haben diese wie auch im Mietvertrag vereinbart, vorab genehmigen lassen - müssen entsprechend der getroffenen Vereinbarung die Veränderungen zurückgebaut werden. Besteht durch die ebm ein Interesse den aktuellen Zustand zu erhalten, kann dies schon während der Vorabnahme festgehalten werden.

Bei allen durchzuführenden Arbeiten achten Sie bitte auf eine einwandfreie Ausführung. Erst dann spricht man von Zumutbarkeit im Rahmen Ihrer Obhutspflicht. Sprechen Sie im Zweifelsfall mit uns.

3. Worüber können Sie sich mit dem Nachmieter einigen?

Es ist durchaus möglich, dass der Nachmieter Eigentum von Ihnen übernimmt; so z. B. einen eingebauten Schrank, Regale in einem Vorratsraum bzw. Kellerabteil oder einen von Ihnen verlegten Teppichboden.

Sollte dies nicht der Fall sein, unterstellen wir stets die Übergabe an den Nachmieter in einwandfreiem Zustand ohne die von Ihnen vorgenommenen baulichen Veränderungen oder Einbauten.

Einwandfreier Zustand	<p>Ist der Zustand, wie er im Übernahmeprotoll beim Einzug in die Wohnung festgehalten wurde. Bei nachträglich durchgeführten Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen wurde dies dann mietvertraglich wieder neu vereinbart.</p> <p>Beim Auszug werden die Wohnung und mitverbundene Keller-, Abstell- und ggf. zur Wohnung gehörenden Dachbodenräume vollständig geräumt.</p> <p>Haben Sie darüber hinaus auch eine angemietet Garage oder einen Tiefgaragenstellplatz mit ihrer Wohnung gekündigt, sind auch diese Räume bzw. Abstellbereiche vollständig zu räumen.</p>
Beachten Sie dabei:	<p>Alle verbleibenden, durch Sie eingebauten Einrichtungsgegenstände muss der Nachmieter übernehmen und trägt dann dafür die Verantwortung. Vielen Neumieter ist diese Tatsache nicht bewusst. Der Nachmieter wird bei Mietvertragsabschluss von uns auf diese Tatsache hingewiesen.</p>

4. Schlüsselübergabe

Spätestens zum Zeitpunkt der Endabnahme müssen alle zur Wohnung gehörenden Schlüssel zurückgegeben werden. Auch zusätzliche Schlüssel, die Sie selbst auf eigene Kosten anfertigt haben oder wenn Schlüssel bei Schließanlagen für Sie beschafft und mit Ihnen abgerechnet wurden, sind vollständig zurückzugeben,.

Fehlende Schlüssel sind auf jeden Fall zu ersetzen, bzw. die Kosten zur Wiederbeschaffung sind durch Sie zu tragen.

Folgende Schlüssel gehören in der Regel zur Wohnung:

- Haustürschlüssel - in den meisten Fällen handelt es sich hierbei um Schlüssel einer Schließanlage der Wohnanlage
- Schlüssel für die Zimmertüren
- Briefkastenschlüssel
- evtl. separate Schlüssel für Abstell- und Kellerräume bzw. für ein Dachbodenabteil
- evtl. auch Schlüssel für Schranken bei Hofzufahrten

Werden angemietete Garagen, Tiefgaragen oder andere Kfz-Stellplätze zurückgegeben, dann sind auch für diese Bereiche sämtliche Schlüssel und ggf. Funkfernbedienungen für automatisch schließende Tore und Schranken zurückzugeben.

5. Auszug vor Mietvertragsende

Bei vorzeitigem Auszug vor den schriftlich vereinbarten Ende des Mietvertrages innerhalb der Heizperiode muss die Wohnung während der Wintermonate weiterhin so beheizt werden, dass ein Einfrieren von Wasserleitungen verhindert wird.

Achten Sie auch darauf, dass in dieser Zeit alle Wasserhähne sicher abgedreht und alle Fenster verschlossen sind.

Erst mit dem Ende des Mietvertrages und mit der Schlüsselrückgabe gehen alle Verpflichtungen wieder an die ebm zurück.

6. Der anstehende Umzug mit einem Spediteur

Schließen Sie unbedingt einen Vertrag mit dem Spediteur ab damit die Kosten des Umzuges einschließlich der Nebenkosten von Anfang an für Sie 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.

Schließen Sie, sofern erforderlich, eine Zusatzversicherung gegen Beschädigung und Verlust Ihrer Möbel ab. Diese Versicherung kostet meist nur ein Bruchteil von dem, was bei einem evtl. Schaden dann aufzubringen wäre und nicht vom Spediteur zu verantworten ist.

So wie schon bei der Instandsetzung durch Fachfirmen, holen Sie sich verschiedene Angebote ein - es lohnt sich.

Heute bieten viele Umzugsfirmen einen mobilen Möbelaufzug der direkt an ein Wohnungsfenster angebracht wird und schwere, sperrige Möbelstücke - soweit diese durch das Fenster passen - mühelos herunterbringt. Oftmals sind diese Zusatzkosten für den Möbelaufzug dann in der Gesamtsumme günstiger wie das beschwerliche Heruntertragen über viele Stockwerke durch die Umzugsfachkräfte.

Vereinbaren Sie rechtzeitig einen Termin mit Ihrem Spediteur. Wenn möglich, lassen Sie bitte den Umzug in der Zeit von Montag bis Freitag durchführen – Sonn- und Feiertage sind ausgeschlossen.

Ist ein Aufzug vorhanden, dann weisen Sie die Umzugsfachfirma unbedingt darauf hin, dass unsere Aufzüge Personenaufzüge sind und in der Regel nur begrenzte Lastkapazitäten aufweisen. Beim Umzug dürfen die Aufzüge nicht überlastet oder beschädigt werden. Im Zweifelsfall sprechen Sie mit Ihrem zuständigen Hausmeister - auch über die Zufahrt in der Wohnanlage.

Weisen Sie unbedingt das Möbeltransportunternehmen an, dass mit schweren Fahrzeugen nur ausgebaute Straßen unserer Wohnanlagen befahren werden dürfen. Es ist nicht gestattet, mit den Möbelwagen auf den Grünanlagen und Fußwegen zu fahren.

Sollten bei aller Achtsamkeit doch Schäden an unseren Gebäuden, Treppenhäusern, Grünanlagen usw. entstehen, teilen Sie uns dies unbedingt mit, das Umzugsunternehmen ist gegen derartige Schäden versichert. Sollte ein Schaden durch Sie oder durch Helfer von Ihnen entstehen - Ihre Haftpflichtversicherung regelt in den meisten Fällen den Schaden.

7. Die Wohnungsvorbegehung und die Wohnungsabnahme durch unseren Beauftragten

Wohnungsvorbegehung Die Wohnungsvorbegehung dient zur Feststellung von evtl. notwendigen Schönheitsreparaturen oder sonstigen Instandhaltungsarbeiten die bis zur Abnahme / Übergabe der Wohnung noch zu erledigen sind.

Unser Mitarbeiter hilft Ihnen selbstverständlich gern und sagt Ihnen, welche Bereiche der Wohnung noch in Ordnung zu bringen sind. Bei regelmäßiger und fristgerechter Pflege der Räume wird dann die rechtlich verpflichtende Wohnungsabnahme/Wohnungsübergabe naturgemäß ohne Schwierigkeiten verlaufen.

Beteiligte: Vormieter - beauftragter Mitarbeiter der ebm

Wohnungsabnahme Rückgabe der Wohnung des Vormieters an die ebm.

Eine Wohnungsabnahme wird dann durchgeführt, wenn noch kein Nachmieter zum Mietvertragsende feststeht, bzw. länger andauernde

Instandhaltungsmaßnahmen durch die ebm veranlasst werden müssen. Bei der Wohnungsabnahme muss die Wohnung leergeräumt und gereinigt sein. Die Wohnungsabnahme wird mit einem standardisierten Protokoll dokumentiert.

Beteiligte: Vormieter - beauftragter Mitarbeiter der ebm

Wohnungsübergabe

Rückgabe der Wohnung des Vormieters an den Nachmieter.

Für beide Parteien - Vormieter und Nachmieter - wird der Zustand der Wohnung incl. der mitgegebenen Einrichtungsgegenständen und den Wohnungsschlüsseln mit einem standardisierten Protokoll dokumentiert. Damit übernimmt der neue Mieter auch für alle verbleibenden Gegenstände die Haftung.

Beteiligte: Vormieter / Nachmieter - beauftragter Mitarbeiter der ebm

8. Checkliste

	Termin	Uhrzeit
Wohnung und ggf. mitgemietete Garage /Stellplatz kündigen		
Wohnungsvorbegehung durch die ebm zur Feststellung auszuführender Schönheitsreparaturen oder Instandsetzungsarbeiten		
Besichtigung mit dem Nachmieter		
Umzugsfirma bestellen		
Soweit erforderlich Handwerker bestellen		
.....		
.....		
.....		
Umzugstermin dem zuständigen Hausmeister mitteilen		
Zählerstände am Umzugstermin ablesen und an das Versorgungsunternehmen (Gas und Strom) mitteilen		
Telefon / Internet - Anschluss abmelden		
Nachsendungen für Brief- und Paketzustellung beantragen		
Neuer Wohnsitz anmelden, bisheriger Wohnsitz abmelden (Meldestelle)		
Wohnungsabnahme durch die ebm		