

A

ABLESUNGEN

Stromablesung: Die Stromzähler befinden sich in der Regel im Keller unserer Gebäude und können entweder zusammen mit dem Hausmeister oder selbstständig vom Mieter abgelesen werden. Ihre Stromzählernummer finden Sie im Wohnungsübergabeprotokoll, welches Sie bei Einzug erhalten haben. Diese Nummer finden Sie auch auf den Stromzählern wieder, um zu wissen, welcher Stromzähler zu Ihrer Wohnung gehört.

Heizungsablesung: Einmal im Jahr werden die Heizungsähler abgelesen. In manchen unserer Gebäude geschieht dies automatisch, in anderen muss eine Messdienst-Firma einen Termin bekannt geben. Die Ablesezeiten werden rechtzeitig im Aushang Ihres Hauses ausgehängt. Haben Sie einen Ablesetermin verpasst, setzen Sie sich mit der Messdienst-Firma bitte direkt in Verbindung und vereinbaren einen neuen Termin. Halten Sie diesen Termin auch nicht ein, kann Ihr Zählerstand nicht abgelesen werden und die Firma muss Ihren Verbrauch schätzen. Zur Vermeidung einer Schätzung können Sie einen letzten dritten Termin vereinbaren, bitte bedenken Sie aber, dass dies dann jedoch kostenpflichtig für Sie ist.

Von dem Ableser erhalten Sie entweder automatisch oder ggf. auf besonderen Wunsch eine Ablesequittung, aus der Sie die abgelesenen Werte ersehen können. Die Werte auf den elektronischen Heizkostenverteiler sind weitere 12 Monate gespeichert und jederzeit für den Mieter ersichtlich.

ABRECHNUNGSZEITRAUM

Der Abrechnungszeitraum umfasst einen Zeitraum von 12 Monaten. Meist ist der Abrechnungszeitraum identisch mit dem laufenden Kalenderjahr, also 01.01. bis 31.12., dies ist aber nicht zwingend. Den für Ihre Wohnung gültigen Abrechnungszeitraum können Sie Ihrem Mietvertrag entnehmen.

AUSZAHLUNG KAUTION

Wurde die Wohnung vereinbarungsgemäß zurückgegeben, wird geprüft, ob Ihre Kaution ausgezahlt werden kann. Sollten keinerlei Mietzahlungen oder Nachzahlungen aus den Nebenkostenabrechnungen offen sein, wird die Kautionsauszahlung umgehend angestoßen. Zur Vervollständigung weisen wir Sie jedoch darauf hin, dass der Eigentümer das Recht hat, die Kaution für evtl. nachträglich auftretende Forderungen bis zu 6 Monate nach Vertragsende einzubehalten.

B

Bagatellschäden

Im Mietvertrag kann vereinbart sein, dass Sie als Mieter für die Kosten bestimmter Bagatellschäden beziehungsweise Kleinreparaturen aufkommen müssen. Z. B., wenn der Wasserhahn eine neue Dichtung braucht, ein Fenstergriff lose oder der Badewannenabfluss verstopft ist.

Bauliche Veränderungen

Viele Mieter kennen das: Es gibt den Wunsch nach einer neuen Küchenzeile oder man würde gerne Laminat-Fußboden verlegen. Solche und andere baulichen Maßnahmen fallen in einer Mietwohnung unter den Begriff „Bauliche Veränderungen“. Diese müssen beim Vermieter angemeldet werden und sind in der Regel problemlos zu verwirklichen, wenn der ursprüngliche Zustand ohne besonderen Aufwand wiederhergestellt werden kann. Machen Sie es sich einfach und nutzen Sie die Möglichkeit ein Formular per BUWOG-APP zu bestellen, um Umbaumaßnahmen zu beantragen

Bescheinigungen

Bitte setzen Sie sich mit dem für Sie zuständigen Immobilienverwalter in Verbindung. Nun erfolgt eine Prüfung Ihres Mietverhältnisses und Ihres Mietkontos. Ist alles in Ordnung, erhalten Sie die entsprechende Bescheinigung.

Betreutes Wohnen

Nicht jeder schafft es alleine: Mit der Wohnform des Betreuten Wohnens können auch ältere Menschen mit größtmöglicher Eigenständigkeit wohnen und erhalten gleichzeitig durch Sozialarbeiter, Pflegekräfte etc. die nötige Unterstützung und Hilfe.

Betriebskosten

Die Kosten, die durch den Betrieb eines Gebäudes entstehen, werden Betriebskosten, häufig auch Nebenkosten genannt. Zu den Betriebskosten gehören z. B. die Kosten für die Müllabfuhr und Schornsteinfeger, Abwassergebühren, Hausreinigung usw.

Die Betriebskosten werden auf die Mieter nach einem bestimmten Aufteilungsschlüssel als Vorauszahlung umgelegt.

Brandschutz

Jeder Einzelne kann dazu beitragen, Brände zu verhindern oder Brandschäden zu verringern.

Informieren und vorbeugen für den Fall der Fälle.

Das sollten Sie beachten:

1. Machen Sie sich mit den folgenden aufgeführten Verhaltensregeln vertraut. So sind Sie rechtzeitig und nicht erst im Brandfall über das richtige Verhalten bei Feuer informiert.
2. Bitte informieren Sie sich, wie Sie von Ihrer Wohnung aus auf dem kürzesten Weg zum nächsten Treppenhauseingang gelangen. Außerdem sollten Sie wissen, wie Sie das nächste Telefon, die nächste Telefonzelle oder Notrufsäule erreichen.
3. Parken Sie Ihr Auto nicht in gekennzeichneten Feuerwehrezufahrten, vor Löschwasserentnahmestellen (z. B. Hydranten) oder gar darauf.
4. Bitte achten Sie darauf, dass Ihre Kinder nicht mit Feuerzeug, Zündhölzern oder Sicherheitseinrichtungen im Haus spielen.

Vorbeugende Maßnahmen im Wohnbereich:

1. Niemals im Bett rauchen.
2. Zigaretten oder Zigarrenreste ausschließlich in nichtbrennbare Behältnisse legen.
3. Offenes Feuer wie Kerzen oder Gasherde niemals unbeaufsichtigt lassen.
4. Bei Fettbränden (z. B. in der Pfanne) wird die beste Löschwirkung mit dem passenden Deckel des Topfes oder der Pfanne erreicht (Ersticken der Flammen). Eine Löschdecke kommt als 2. Wahl in Betracht. Fettbrände nie mit Wasser löschen.
5. Altpapier, brennbare Flüssigkeiten oder feuergefährliche Abfälle sollten nicht im Wohnbereich gelagert werden.
6. Installationen oder Reparaturen von Gas- oder Elektrogeräten sind nur von Fachbetrieben durchzuführen.

7. Eingeschaltete Elektrogeräte wie Herd, Bügeleisen, Kaffeemaschine oder Ähnliches nicht unbeaufsichtigt lassen.
8. Nur geprüfte und einwandfreie Elektrogeräte verwenden.

Vorbeugende Maßnahmen im Haus:

1. Halten Sie Flure, Treppenaufgänge und Kellergänge als Flucht- und Rettungswege frei.
2. Vermeiden Sie umherliegenden Sperrmüll, abgestellte Kinderwagen, die Aufbewahrung brennbarer Flüssigkeiten (Farben, Lacke etc.), da hierdurch Brandstifter angelockt werden können.
3. Sorgen Sie dafür, dass Brandschutztüren geschlossen sind.
4. Verschließen Sie alle Türen, denn Einbruchschutz ist gleichzeitig ein Schutz vor Brandstiftung.
5. Entrümpeln Sie Ihren Keller oder Dachboden so oft wie möglich.
6. Wir erheben bei den vorgenannten Tipps zum Brandschutz keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für weitere Informationen und wertvolle Ratschläge wenden Sie sich bitte an Ihre örtliche Feuerwehr.

Bruttokaltmiete

Damit wird die Miete bezeichnet, in der die „kalten“ Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) enthalten sind. Nicht enthalten dagegen sind ggf. ein Untermietzuschlag oder Teilgewerbezuschlag sowie andere (besonderen Leistungen geschuldete) Zuschläge zur Miete.

C ---

D ---

E

Endabnahme/ Schlüsselübergabe

Beachten Sie, dass eine vorzeitige Übergabe der Schlüssel untereinander nicht gestattet ist. Auch in Ihrem Interesse sollte an diesem Termin einer unserer Mitarbeiter anwesend sein, um die Übergabe ordnungsgemäß zu protokollieren. Andernfalls stehen Sie weiter in der Haftung, auch wenn Sie gar nicht mehr im Besitz der Wohnung sind.

Bei der Endabnahme findet der Besitzübergang statt. Bitte bestätigen Sie den Termin unserem Mitarbeiter bei der Vorabnahme. Auch hier gilt, dass Sie sich im Notfall von einer Vertrauensperson vertreten lassen können. Bitte teilen Sie uns im Vorfeld die Kontaktdaten der Person mit, damit wir uns mit dieser in Verbindung setzen können. Auch eine Rückgabe der Mietsache vor Vertragsende ist möglich. Bitte kontaktieren Sie

uns, um den Termin entsprechend zu verschieben. Wir machen Sie jedoch bereits jetzt darauf aufmerksam, dass Sie dann nichts desto trotz zur Zahlung der Miete bis zum Vertragsende verpflichtet sind.

Bitte führen Sie bis zu diesem Termin die bei der Vorabnahme vereinbarten Maßnahmen aus und stellen Sie unserem Mitarbeiter die vorsortierten und gekennzeichneten Schlüssel zur Verfügung.

DIE BUWOG

FAQ

Energie sparen

1 Grad weniger spart rund 6 % Energie: Für Schlafzimmer und Flure reichen meist 15 bis 20 Grad, für Küche 18 bis 20 Grad. In Bad, Wohn- und Kinderzimmer darf es 1 oder 2 Grad wärmer sein.

Stoßlüften gegen Wärmeverlust: Bei abgestellter Heizung sollten die Fenster mehrerer Räume gleichzeitig 2-3 Mal täglich weit geöffnet werden. Im Winter reichen 5 bis 10 Minuten.

Haushaltsgeräte – auf die Energieklasse achten: Das gesetzlich vorgeschriebene Energiesiegel gibt den Energieverbrauch über die Energieeffizienzklassen an – A++ ist am energiesparendsten.

Auf Knopfdruck Geld sparen: Wenn ein Gerät im Haushalt länger nicht genutzt wird, lohnt sich das Ausschalten des Gerätes am Hauptschalter. Manche Geräte wie TV, Computer oder Waschmaschine verbrauchen auch nach dem Ausschalten Strom. Sie sollten durch eine Steckerleiste mit Fußknopf vom Netz getrennt werden.

Strom sparen im Handumdrehen: Glühlampen mit 100 Watt dürfen seit diesem Jahr nicht mehr verkauft werden. Aber nicht nur sie, sondern auch Glühlampen unter 100 Watt, sollten gegen Energiesparlampen ausgetauscht werden. Bei gleicher Helligkeit kommen sie mit 80 % weniger Energie aus. Am Energiesiegel auf der Verpackung kann man die Energieeffizienz ablesen. Ein sehr niedriger Energieverbrauch ist mit A gekennzeichnet. Lampen, die sehr viel Strom verbrauchen, sind durch ein G markiert.

Die größten Energiefresser in einem durchschnittlichen deutschen Haushalt:

- 80 % Heizung
- 10 % Warmwasser
- 2,6 % TV, PC usw.
- 2,0 % Kochen und Spülen
- 1,7 % Kühlen und Gefrieren
- 1,7 % Waschen und Trocknen
- 1,0 % Beleuchtung

Erbe

Für den Fall, dass Sie als Angehöriger oder Erbe eines verstorbenen Mieters kündigen, beachten Sie bitte folgendes:

Sie als Erbe treten mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. In diesem Fall können Sie mit der gesetzlichen Frist kündigen. Bereits bestehende oder zukünftig auftretende Nachforderungen gehen auf Sie über.

Alternativ bitten wir um Übersendung einer Erbausschlagungsurkunde des zuständigen Amtsgerichtes.

Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin zur Schlüsselübergabe.

Erreichbarkeit BUWOG

Unser Service Center erreichen Sie unter der Servicenummer **040/42 23 7373**, wie gewohnt 24 Stunden täglich.

Bei vielen Anliegen lohnt sich aber auch ein Blick in den Hausaushang, dort finden sie den richtigen Ansprechpartner. Auch ein Blick auf unsere Website www.buwog.com lohnt sich. Hier sind viele Themen schon zu Ihrer Information aufbereitet. Sie können nach Wohnungen suchen, unser breites Serviceangebot durchforsten, Wichtiges zum Unternehmen erfahren, Aktionsangebote in Ruhe studieren und in vielen Fällen auch Ihre Fragen klären.

F

Fahrräder

Am einfachsten ist es, wenn ein eigens dafür eingerichteter Abstellraum zur Verfügung steht. Dann heißt es: Alle Fahrräder gehören dort hinein. Ist kein solcher Raum vorhanden, können Fahrräder in den eigenen Mieterkeller untergebracht oder in die Wohnung mitgenommen werden. Befindet sich ein Fahrradständer vor Ihrer Haustür, so ist dieser nur für die Fahrradbenutzer, die ihr Fahrrad täglich nutzen.

Feiern

Partys sind vor allem für die Feiernden lustig, für die Nachbarn weniger! Nehmen Sie deshalb bitte Rücksicht. Von 22:00 bis 6:00 Uhr dürfen Ihre Nachbarn nicht durch Lärm gestört werden. Die weit verbreitete Auffassung, dass man einmal im Monat auch nach 22:00 Uhr laut sein darf, stimmt nicht. Informieren Sie Ihre Nachbarn rechtzeitig, wenn Sie eine Party feiern möchten. Allein die Information kann schon dazu beitragen, dass es keinen Ärger gibt. Aber auch hier gilt Rücksichtnahme: Die vorherige Information bedeutet nicht, dass Sie den Lautstärkereglern Ihrer Musikanlage voll aufdrehen oder Ihre Gäste sich mitten in der Nacht lautstark im Treppenhaus verabschieden dürfen!

Fliesenspiegel

Fliesen sind aus modernen Wohnungen nicht mehr wegzudenken: Wände werden vor alltäglichen Küchenunfällen wie Fettspritzern und Wasserspritzern beim Abwaschen geschützt und im Bad kann entspannt gebadet und geduscht werden. Wird eine Wand mit Fliesen verspiegelt, sollte eine Mindesthöhe eingehalten werden, damit der Fliesenspiegel sinnvoll ist. Falls Sie in Ihrer Wohnung zusätzliche Fliesen anbringen möchten, muss die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden, da dies eine bauliche Veränderung der Wohnung darstellt.

G

Garage oder Stellplatz

Viele Mieter haben ein Auto, aber nur wenige haben eine Garage oder einen Stellplatz. Fragen Sie bei Ihrem Immobilienverwalter nach, ob Sie eine Garage oder einen Stellplatz anmieten können. Manche Wohnungen werden zusammen mit einer Garage vermietet. In solchen Fällen kann die Garage auch nur zusammen mit der Wohnung gekündigt werden.

Geförderter Wohnungsbau

Für eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung benötigt der Mieter einen Wohnberechtigungsschein (WBS). Dies ist eine amtliche Bescheinigung, die vom Wohnungsamt für Personen ausgestellt wird, deren Einkommen die Grenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht übersteigt.

Graffiti

Manche finden es schön, die meisten eher nicht. Graffiti ist in den seltensten Fällen eine erwünschte Verzierung des Hauses. Die Beseitigung von Graffiti kann nicht als Betriebskostenumlage an die Mieter weitergegeben werden, denn Graffitibeseitigung fällt nicht unter die Kosten der Hausreinigung. Hier spricht man von Instandhaltungskosten für das Gebäude und diese sind nicht umlegbar, sie werden also vom Eigentümer getragen.

Grillen

Sommer und Balkon sind eine prima Sache, aber wenn das Grillen dazukommt, kann es schwierig werden mit den Nachbarn. Damit es wirklich niemanden stört, gibt es rechtlich so viele Einschränkungen, dass die Gelegenheiten selten werden können. Die Regelungen sind kompliziert: Sie müssen u. a. die Nachbarn 48 Stunden vorher informieren, dürfen nur einmal im Monat grillen und niemand darf sich dadurch belästigt fühlen.

Grünpflege

Nicht jeder Baum, der vor Ihrem Fenster steht und womöglich Ihre Wohnung verdunkelt, kann kurzerhand gefällt werden. Bedenken Sie bitte, dass viele Bäume unter Naturschutz stehen. Für eine Auslichtung oder Fällung eines Baumes müssen wir einen Antrag bei der örtlichen Natur- und Grünpflegebehörde einreichen. Die dortige Prüfung kann unter Umständen mehrere Monate in Anspruch nehmen. Erst nach einer Genehmigung von dort können Baumarbeiten durch uns in Auftrag gegeben werden. Diese dürfen jedoch nur in der Zeit von Oktober bis Februar ausgeführt werden.

Viele Rasenflächen innerhalb der Wohnanlagen sehen vielleicht nicht so aus, wie die Mieter es sich wünschen: sattgrün, dicht und unkrautfrei. Um solche Rasenflächen zu unterhalten, wären sehr aufwändige Maßnahmen wie mehrmalige Rasennachsaat, Vertikutierung (Belüftung der Rasenwurzeln), regelmäßige Bewässerung, regelmäßige Düngung sowie wöchentlicher Schnitt erforderlich. Das kann im Rahmen der Betriebskosten leider nicht gewährleistet werden. Die Kosten für derartige Maßnahmen wären so hoch, dass kaum ein Mieter bereit wäre, diese über die Betriebskostenumlage zu tragen. Also müssen wir uns auf notwendige Pflegearbeiten beschränken, die mit unseren Grünpflegefirmen im Leistungsverzeichnis vereinbart sind, z. B. 5 Mal pro Jahr Rasenschnitt, deren Gesamtzahl sich über die Sommermonate von April bis Oktober erstreckt.

Bedenken Sie bitte auch, dass Rasenvegetation an schattigen Stellen, unter Bäumen sowie in Waldgebieten so gut wie nicht möglich ist. Sollte z. B. der Rasen in Ihrem Vorgarten neben dem Hauseingang nicht so gut aussehen, kann es womöglich an den vorgenannten Gründen liegen.

H

Hausmeister

Nicht immer ist Ihr Hausmeister der richtige Ansprechpartner für Ihre Anfragen.

Wenn es aber um die Pflege Ihrer Wohnanlage, den Garten und die Sauberkeit geht, ist er genau der Richtige für Sie. Seine Telefonnummer finden Sie in den Schaukästen in Ihrem Treppenhaus und ist in dieser APP hinterlegt.

Hausordnung

Die Hausordnung dient allen Mietern der Wohnanlagen. Sie soll durch allgemeine Verhaltensregeln ein angenehmes Wohnen ermöglichen. Rücksichtnahme auf andere und Toleranz für seine Mitbewohner sollte jeder Mieter aufbringen. Dadurch wird ein friedliches und gutes Zusammenleben am besten erreicht.

Ein schönes Umfeld, gepflegte Außenanlagen, saubere Treppenhäuser und funktionierende Einrichtungen für den Allgemeingebrauch erhöhen den Wohnwert für alle Mieter. Es lohnt sich daher, nicht nur mit der eigenen Wohnung, sondern auch mit der gesamten Wohnanlage sorgfältig und verantwortungsvoll umzugehen.

Die Hausordnung gilt auch für Familienangehörige und Besucher. Sie ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages.

Hausreinigung

Treppenhäuser werden einmal pro Woche gefegt und feucht gewischt. Einige Mieter wundern sich manchmal, dass dies innerhalb weniger Minuten erledigt wird. Dies ist durchaus nicht ungewöhnlich. Die Reiniger haben eine bestimmte Anzahl von Aufgängen pro Tag zu bewältigen. Sollte das Treppenhaus nicht so sauber sein wie Ihr eigener Küchenfußboden, so ist auch das nicht immer ein Grund zur Beschwerde. Gemeinschaftliche Flächen müssen im Rahmen der Unterhaltsreinigung oberflächlich sauber sein. Eine Grundreinigung gehört nicht zum Leistungsverzeichnis der Reinigungsfirmen und wird nur in besonderen Fällen beauftragt. Sollten Sie dennoch die Reinigung beanstanden wollen, so sind wir selbstverständlich bereit, die Reinigungsqualität zu prüfen. Kellergänge oder Dachböden werden 2 Mal pro Jahr gefegt. Treppenhausfenster werden in der Regel 3 Mal pro Jahr geputzt. Die Koordination der Reinigungsrythmen obliegt dem Dienstleister.

Haustiere

Welche Tiere mit in die Wohnung dürfen, regelt im Einzelnen der Mietvertrag. Normalerweise sind dies Kleintiere wie Fische oder Vögel. Möchten Sie einen Hund oder eine Katze mit in die Wohnung nehmen, müssen Sie dies vorher schriftlich beantragen. Nutzen Sie dazu die BUWOG-APP zur Bestellung eines Formulars zur Tierhaltung. Exotische Tiere wie z. B. Raubkatzen, Schlangen oder Spinnen gelten nicht als Haustiere, so dass die Tierhaltung innerhalb der Mietwohnung nicht gestattet ist.

Heizen und Lüften

Gerade im Herbst und Winter können aufgrund der feucht-kühlen Witterung schneller Schimmelpilze in der Wohnung entstehen. In den vergangenen Jahren hat der Schimmelbefall laut dem Berufsverband Deutscher Baubiologen VDB stark zugenommen. Ein Hauptgrund für Schimmel in Wohnräumen ist die erhöhte Feuchtigkeit. Dies entsteht zum Beispiel, wenn Neubauten zu schnell bezogen werden und die Neubaufeuchte noch nicht ausreichend abziehen konnte. Auch bauliche Mängel wie ein undichtes Dach oder Risse im Mauerwerk und Fehler in der Gebäudekonstruktion sind häufig die Ursache dafür, dass Feuchtigkeit in die Wände dringt und Schimmel entsteht.

Aber nicht nur Fehler am Gebäude, auch der Mensch selber kann im Zweifelsfall Schuld an einer Schimmelpilzbildung tragen. In einem Vierpersonenhaushalt entstehen täglich rund zwölf Liter Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf. Feuchtquellen sind unter anderem Kochen, Duschen, Waschen und Zimmerpflanzen. Sie sollten daher keine dampfdurchlässigen Tapeten und Wandfarben verwenden und darauf achten, dass Sie richtig lüften und heizen.

Beim Lüften sollten Sie die Fenster nicht auf die Kippfunktion stellen, sondern mehrmals am Tag stoßlüften. Öffnen Sie alle Fenster für wenige Minuten und stellen Sie die Heizung an kalten Tagen für diese Zeit runter. So ersetzen Sie die alte durch frische Luft und die gesammelte Feuchtigkeit kann entweichen.

Ihre Heizkörper sollten idealerweise auf die mittlere Stufe eingestellt sein und nicht mit Möbelstücken verdeckt werden. So erreichen Sie die ideale Zimmertemperatur und die Heizung kann ihre Wärme schnell und effektiv abgeben. Das Badezimmer erreicht mit 21 Grad die richtige Wärme. Im Wohnzimmer und der Küche sind 20 Grad, im Schlafzimmer und Flur sogar 16 Grad ausreichend. Kälter sollte es in Ihren Räumen nicht sein. Kühle Luft bindet weniger Feuchtigkeit als warme. Bei zu viel Feuchtigkeit in kalter Luft kann sich diese an den Wänden niederschlagen und den Schimmelbefall fördern. Sinnvoll ist es, jedes Zimmer mit einem Thermometer auszustatten – so können Sie jederzeit kontrollieren, ob Sie die Räume zu viel oder zu wenig heizen.

I

Instandhaltung

Wer möchte das nicht: In einem Haus wohnen, das in Schuss gehalten wird. Der Eigentümer muss dafür sorgen, dass das Gebäude und die Wohnungen laufend instand gehalten werden. Wenn Mängel auftreten, z. B. ein undichtes Dach oder eine wackelige Treppenstufe, müssen diese vom Vermieter beseitigt werden. Wenn es sich jedoch um Schäden handelt, die vom Mieter verursacht wurden, muss dieser sich um die Behebung kümmern. Wenn Sie dazu Fragen haben oder einen Schaden oder eine Reparatur anmelden möchten, hilft Ihr technischer Ansprechpartner Ihnen gern weiter oder nutzen Sie den Menüpunkt in dieser APP „Schaden melden“.

J ---

K ---

Kabelfernsehen

Ist Ihr Kabelfernsehen ausgefallen, können Sie sich jederzeit an den zuständigen Anlagebetreiber wenden. Die Telefonnummer Ihres Anbieters finden Sie in den Schaukästen im Treppenhaus Ihres Hauses.

Kaution

Bei Anmietung einer BUWOG-Wohnung ist eine Kaution in Höhe von drei Nettokaltmieten zu bezahlen. Der Vermieter ist dazu verpflichtet, die Kaution bei einer Bank zu einem marktüblichen Zinssatz anzulegen. Wird das Mietverhältnis beendet, kann der Mieter die Kaution vom Vermieter zurückverlangen. Die Wohnung muss hierzu mängelfrei übergeben werden. Die Kaution dient als Sicherheit für den Vermieter für die Beseitigung von vorhandenen Schäden nach Beendigung des Mietverhältnisses oder zum Ausgleich von Mietrückständen. Der Vermieter hat das Recht, die Kaution bis zur vollständigen Beseitigung von Mängeln zurückzubehalten. Dem Vermieter steht ebenfalls eine Prüfungsfrist zu, in der Regel geht man hier von einem Zeitraum zwischen 3 und 6 Monaten aus. Da der Vermieter nicht zur Ausstellung einer Zwischenabrechnung für die Betriebskosten verpflichtet ist, kann ebenfalls ein Teil der Kaution bis zur vollständigen Abrechnung zurückgehalten werden.

Kündigung

Seit dem Jahr 2002 gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten. Wird im Mietvertrag auf die gesetzliche Kündigungsfrist verwiesen, so gilt dieser Zeitraum.

Für die Kündigungsfrist ist das Eingangsdatum des Briefes entscheidend, nicht das Absendedatum oder der Poststempel. Daher bitte rechtzeitig losschicken – und daran denken, dass die Kündigung nur mit den Unterschriften aller Personen gültig ist, die auch den Mietvertrag unterzeichnet haben.

Bei älteren Mietverträgen wurden manchmal individuelle Kündigungsfristen vereinbart oder auch die damals gesetzlich gültigen ausformuliert, diese gelten in jenen Fällen. Bitte im Zweifel einen Blick in den Mietvertrag werfen.

Bitte beachten Sie, dass Sie das Mietverhältnis schriftlich kündigen müssen. **Die schriftliche Kündigung muss bis zum 3. Werktag eines jeden Monats bei Ihrem Verwalter eingegangen sein, damit diese dann für den Ablauf des übernächsten Monats wirksam wird.**

Beispiel: Ihre Kündigung geht am dritten Werktag des Monats April bei Ihrem Vermieter ein. Das Mietverhältnis endet dann mit Ablauf des 30.06. des betreffenden Jahres.

Kündigen als Angehöriger/ Erbe

Für den Fall, dass Sie als Angehöriger oder Erbe eines verstorbenen Mieters kündigen, beachten Sie bitte folgendes:

Sie als Erbe treten mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis ein. In diesem Fall können Sie mit der gesetzlichen Frist kündigen. Bereits bestehende oder zukünftig auftretende Nachforderungen gehen auf Sie über.

Alternativ bitten wir um Übersendung einer Erbausschlagungsurkunde des zuständigen Amtsgerichtes.

Bitte vereinbaren Sie mit uns einen Termin zur Schlüsselübergabe.

Kündigung aufgrund von Umzug ins Senioren-/ Pflegeheim

Kündigen Sie aufgrund eines Umzugs in ein Senioren-/ Pflegeheim, entbindet Sie dies nicht von der Mietzahlungspflicht. Die Kündigungsfrist kann nur bei einer entsprechend vorliegenden Anschlussvermietung verkürzt werden.

Kündigung zurückziehen

Bitte reichen Sie uns den Antrag schriftlich ein. Voraussetzungen für eine Stornierung der Kündigung sind, dass noch keine Weitervermietung vorliegt, dass Sie keinerlei Mietrückstände haben und dass es keine anderweitigen Probleme in der Vergangenheit gab. Sollte es ein Belegungsrecht für die betreffende Wohnung geben, müssen wir zudem um die Zustimmung des Belegers bitten. Sind alle Punkte geprüft und spricht nichts gegen eine Kündigungsrücknahme, erhalten Sie umgehend eine schriftliche Bestätigung von uns.

L

Lärm

Lärm ist die Streitursache Nummer eins unter Nachbarn. Dabei lässt sich dieses Thema einfach und friedlich regeln, wenn die Nachbarn sich untereinander absprechen. Was der Eine als Lärm empfindet, sind für den Anderen angenehme Geräusche. Insofern ist es dem „Lärm-Verursacher“ evtl. gar nicht bewusst, dass er Sie womöglich stört. Deshalb appellieren wir an Sie: Falls Sie sich gestört fühlen, suchen Sie doch das direkte Gespräch mit Ihrem Nachbarn. Vieles lässt sich so am besten klären.

M

Mietrückstände

Lassen Sie es erst gar nicht so weit kommen, sondern sprechen Sie uns an, wenn es „eng“ wird. Wir sind bemüht, mit Ihnen gemeinsam eine Lösung zu finden, um zu vermeiden, dass ein Mietrückstand anwächst, der eine Höhe erreicht, die den Vermieter berechtigt, Ihr Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Mietspiegel

Vielerorts existieren Mietspiegel, welche üblicherweise von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den Mietervereinen und Vermieterverbänden entwickelt werden. Sie geben Auskunft darüber, wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete in einer Gemeinde ist.

DIE BUWOG

FAQ

Mietvertragsänderungen

Tod eines Vertragspartners:

Der Verlust eines geliebten Menschen tut uns leid. Danke, dass Sie auch in dieser schwierigen Situation an uns denken. Bitte senden Sie uns eine Kopie der Sterbeurkunde.

Sollten Sie als Erbe die Wohnung kündigen wollen, so benötigt Ihr zuständiger Verwalter einen schriftlichen Nachweis, dass Sie der rechtmäßige Erbe sind. Die Wohnungskündigung benötigen wir schriftlich, mit Angabe Ihrer Adresse, Telefonnummer und Wohnanschrift. Sie erhalten von uns gemäß der Kündigungsfrist die Kündigungsbestätigung postalisch zugestellt.

Aufnahme einer weiteren Person in den Mietvertrag:

Bitte senden Sie Ihr Anliegen schriftlich an uns und schicken Sie dies mit den erforderlichen Unterlagen: Neben dem schriftlichen Antrag benötigen wir einige Angaben und Unterlagen der Person, die in den Mietvertrag mit aufgenommen werden soll:

1. Die letzten 3 Verdienstabrechnungen in Kopie
2. Personalausweisnummer
3. Unser ausgefülltes sowie unterschriebenes Formular „Mietinteressentenbogen“

Auszug eines Vertragspartners:

Die Entlassung eines Vertragspartners aus dem Mietvertrag ist nur mit Zustimmung des Vermieters möglich. Wir benötigen folgende Unterlagen von Ihnen, um die Angelegenheit zu prüfen:

1. Die letzten 3 Verdienstnachweise vom verbleibenden Vertragspartner in Kopie
2. Verzichtserklärung des ausziehenden Vertragspartners (die Verzichtserklärung muss von beiden Vertragspartnern unterschrieben werden)
3. Einverständniserklärung zur Einholung einer Schufa-Auskunft. Hierzu reichen Sie bitte unseren ausgefüllten sowie unterschriebenen Mietinteressentenbogen (Mieterselbstauskunft) ein.

Sobald alle notwendigen Informationen und die benötigten Unterlagen vorliegen, prüft Ihr zuständiger Verwalter den Sachverhalt. Fällt diese Prüfung positiv aus, schließen wir mit dem verbleibenden Vertragspartner einen Nachtrag zum Mietvertrag.

Dieser Nachtrag gilt als Änderung zu dem ursprünglich geschlossenen Mietvertrag.

Alle weiteren Bestimmungen des bisherigen Mietvertrages bleiben weiterhin bestehen.

Müll

Für die Mülltrennung gibt es farblich unterschiedlich gekennzeichnete Behälter:

Gelbe Tonne / Gelber Sack: Verkaufsverpackungen mit dem Grünen Punkt aus Metall, Kunst- oder Verbundstoff. Als sogenannte Leichtverpackung zählen beispielsweise Aluschalen, Tuben, leere Joghurtbecher, Saftkartons und Konservendosen

Braune Biotonne: Müll aus organischen Bestandteilen wie Obstreste, Kaffeefilter, Teebeutel, Laub, Fischgräten oder Eierschalen

Graue Restmülltonne: falls es weder eine gelbe noch braune Tonne gibt, kommen alle organischen Abfälle hier hinein; auch übriger Abfall, der nicht verwertet werden kann; dazu zählen beispielsweise Haarbürsten, Einwegrasierer, Kerzen, Kugelschreiber oder Aktenordner

DIE BUWOG

FAQ

Blaue Papiertonne: Geschenkpapier (unbeschichtet), Eierkartons, Taschentücher, Zeitungen, Kataloge, zusammengefaltete, zerkleinerte Pappe, Kartons

Glascontainer: Glasbehälter, Flaschen aus Glas – getrennt nach Weiß- Braun- und Grünglas; blaues Glas gehört in den Grünglascontainer

Sondermüll: Putzmittel, Batterien oder Thermometer; Sie können beim Schadstoffmobil, Sperrmüll und Wertstoff- beziehungsweise Recyclinghof abgegeben werden.

Bitte beachten Sie, dass es regional Unterschiede zwischen den lokalen Sammelsystemen gibt. Auskunft zur richtigen Entsorgung von Elektro- und Elektronikschrott erhalten Sie bei der zuständigen Abfallberatung jeder Kommune.

N

Nachmieter

Mit einem Nachmieter ist das so eine Sache: Viele Mieter glauben, dass eine vorzeitige Beendigung ihres Mietverhältnisses möglich sei, wenn sie drei Nachmieter (oder Ersatzmieter) benennen. Dies ist aber ein Irrtum!

Ein Vermieter muss vorgeschlagene Nachmieter nicht akzeptieren. Sofern Sie aber Bekannte haben, die sich für Ihre Wohnung interessieren, stellen Sie gerne den Kontakt zu dem zuständigen Vermieter her. Den Namen und die Telefonnummer finden Sie in Ihrer Kündigungsbestätigung. Der Vermieter wird sich gerne mit den Interessenten befassen und vielleicht klappt ´s ja mit der Wohnung.

Notdienst

Sie sind Mieter und möchten einen Notfall melden? Ein Notfall liegt dann vor, wenn von einer technischen Störung eine Gefahr für Menschen oder Gebäude ausgeht.

Bei technischen Störungen verständigen Sie bitte das Service Center unter 040/42 23 73 73 oder wählen Sie die Ihnen bekannte Notfallnummer. Diese finden sie auch im Schaukasten in Ihrem Hauseingang.

Notfallnummern

Telefon 112 (Feuerwehr) bei lebensbedrohlichen Situationen wie Herzinfarkt, Schlaganfall etc..

Telefon 110 (Polizei) wenn bei Ihnen eingebrochen wurde oder Sie sich aktiv bedroht fühlen.

O

Obhutspflicht

Nicht nur der Eigentümer muss für die Instandhaltung einer Wohnung sorgen, auch der Mieter selbst muss die Wohnräume pfleglich behandeln und Beschädigungen vermeiden. Die Obhutspflicht des Mieters bezieht sich auf alle dem Mieter zugänglichen Räume und Flächen eines Grundstückes. Dies beinhaltet, neben der Verhinderung von Beschädigungen durch den Mieter, auch seine Pflicht zur umgehenden Anzeige festgestellter Mängel. Nur so können vorhandene Mängel vom Vermieter schnellstmöglich beseitigt werden.

Ortsübliche Vergleichsmiete

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist die Miete, die üblicherweise in einer Stadt für eine Wohnung vergleichbarer Größe, Ausstattung, Wohnlage und Baualtersklasse gezahlt werden muss.

P

Provisionsfrei

Die BUWOG Group vermietet und verkauft Immobilien aus dem Bestand des Konzerns provisionsfrei. Das heißt, es fallen keine zusätzlichen Kosten für die Vermittlung des Objektes an.

Provisionszahlung

Die BUWOG ist Eigentümerin der meisten Wohnungen, die sie vermietet. Deshalb sind die Vermietungen provisionsfrei.

Q ---

R

Rauchen im Gebäude

Das Rauchen im öffentlichen Bereich (Treppenhaus, Flure, Eingangszone, Tiefgarage usw.) in Wohnhäusern ist nicht gestattet.

Reparatur melden

Allen Mietern der BUWOG steht die Servicenummer **040/42 23 73 73** zur Verfügung. Dort können Sie rund um die Uhr Reparaturen melden. Wir kümmern uns darum, dass der Schaden so schnell wie möglich behoben wird. Sprechen Sie auch gerne Ihren bekannten Hausmeister an, dieser wird sich umgehend um Ihr Anliegen kümmern.

Alternativ nutzen Sie gerne die „Schaden melden“ Funktion in dieser BUWOG-APP.

Und dann bitte die Handwerkerbewertung nicht vergessen!

Rückbau

Haben Sie in Ihrer Wohnung bauliche Veränderungen vorgenommen, also den ursprünglichen Zustand verändert, müssen Sie in der Regel beim Auszug diesen ursprünglichen Zustand wieder herstellen (z. B. Entfernung mieterseitig angebrachter Jalousien, Markisen, Laminat, Einbauküche etc.).

Rückgabepflicht

Bei Beendigung des Mietverhältnisses muss stets eine Wohnungsabnahme durch den Hausmeister erfolgen. Hierbei wird ein Abnahmeprotokoll erstellt, in welchem der Zustand der Mieträume aufgenommen wird. Weiterhin werden sämtliche zum Objekt gehörende Schlüssel vom Mieter an den Vermieter übergeben und protokolliert.

S

Schadensminderungspflicht

Ist ein Schadensfall eingetreten, muss der Geschädigte dafür Sorge tragen, dass der Schaden nicht noch größer wird. Beispiel: Wasser tropft in Ihrer Wohnung von der Decke. Bitte setzen Sie sich umgehend mit dem über Ihnen wohnenden Mieter in Verbindung. Womöglich ist sein Waschmaschinenschlauch geplatzt. Sehen Sie also nicht tatenlos zu, wie ein Schaden größer wird. Neben der Suche nach der Ursache und der möglichen Minderung weiterer Schäden, sollten Sie natürlich umgehend Ihren Verwalter oder Hausmeister informieren.

Schimmel

Gerade im Herbst und Winter können aufgrund der feucht-kühlen Witterung schneller Schimmelpilze in der Wohnung entstehen. In den vergangenen Jahren hat der Schimmelbefall laut dem Berufsverband Deutscher Baubiologen VDB stark zugenommen. Ein Hauptgrund für Schimmel in Wohnräumen ist die erhöhte Feuchtigkeit. Dies entsteht zum Beispiel, wenn Neubauten zu schnell bezogen werden und die Neubaufeuchte noch nicht ausreichend abziehen konnte. Auch bauliche Mängel, wie ein undichtes Dach oder Risse im Mauerwerk und Fehler in der Gebäudekonstruktion, sind häufig die Ursache dafür, dass Feuchtigkeit in die Wände dringt und Schimmel entsteht.

Aber nicht nur Fehler am Gebäude, auch der Mensch selber kann im Zweifelsfall Schuld an einer Schimmelpilzbildung tragen. In einem Vierpersonenhaushalt entstehen täglich rund zwölf Liter Feuchtigkeit in Form von Wasserdampf. Feuchtquellen sind unter anderem Kochen, Duschen, Waschen und Zimmerpflanzen. Sie sollten daher keine dampfdurchlässigen Tapeten und Wandfarben verwenden und darauf achten, dass Sie richtig lüften und heizen.

Beim Lüften sollten Sie die Fenster nicht auf die Kippfunktion stellen, sondern mehrmals am Tag stoßlüften. Öffnen Sie alle Fenster für wenige Minuten und stellen Sie die Heizung an kalten Tagen für diese Zeit runter. So ersetzen Sie die alte durch frische Luft und die gesammelte Feuchtigkeit kann entweichen.

Ihre Heizkörper sollten idealerweise auf die mittlere Stufe eingestellt sein und nicht mit Möbelstücken verdeckt werden. So erreichen Sie die ideale Zimmertemperatur und die Heizung kann ihre Wärme schnell und effektiv abgeben. Das Badezimmer erreicht mit 21 Grad die richtige Wärme. Im Wohnzimmer und der Küche sind 20 Grad, im Schlafzimmer und Flur sogar 16 Grad ausreichend. Kälter sollte es in Ihren Räumen nicht sein. Kühle Luft bindet weniger Feuchtigkeit als warme. Bei zu viel Feuchtigkeit in kalter Luft kann sich diese an den Wänden niederschlagen und den Schimmelbefall fördern. Sinnvoll ist es, jedes Zimmer mit einem Thermometer auszustatten – so können Sie jederzeit kontrollieren, ob Sie die Räume zu viel oder zu wenig heizen.

Schlüssel

Alle zu Ihrer Wohnung gehörenden Schlüssel wurden Ihnen beim Wohnungsübergabetermin zum Vertragsbeginn übergeben und sind in Ihrem Wohnungsübergabeprotokoll aufgeführt. Häufig handelt es sich bei den in die Haustüren eingesetzten Schließungen/Schlösser um gesicherte Schließanlagen, so dass das Anfertigen weiterer Schlüssel der Zustimmung des Eigentümers bedarf. Für die Beantragung nutzen Sie doch am besten die BUWOG-APP oder kontaktieren Sie Ihren Immobilienverwalter.

Schönheitsreparaturen

Bitte führen Sie alle vereinbarten Schönheitsreparaturen, die bei der Vorabnahme festgelegt wurden, ordnungsgemäß aus, damit eine erfolgreiche Wohnungsübergabe am Ende des Mietverhältnisses erfolgen kann. Sollten Sie mit dem Vorabnahmeprotokoll nicht einverstanden sein, reichen Sie uns bitte ein schriftliches Dokument ein, welches dessen Inhalt widerlegt.

Schriftform

Es gibt viele Anliegen, die am Telefon oder per E-Mail direkt mit Ihrem zuständigen Verwalter besprochen und abgehakt werden können. Doch bei einigen Themen ist dies den Mitarbeitern der BUWOG nicht möglich, wenn es zum Beispiel um Wohnungskündigungen geht. Es gibt Angelegenheiten, die meist aus rechtlichen Gründen schriftlich geregelt werden müssen.

DIE BUWOG

FAQ

Hierzu zählen folgende Fälle:

Beschwerden

Bitte senden Sie uns alle Beschwerden schriftlich zu. Aufgrund von telefonischen Aussagen können wir keine Maßnahmen ergreifen. Zwecks Nachweispflicht bei evtl. auftretenden Klagefällen benötigen wir zudem ein Störungsprotokoll mit Angaben zu Art, Dauer und Uhrzeit der Störung.

Mietvertragskündigung

Das deutsche Mietrecht sieht für Mietverträge, die für länger als ein Jahr geschlossen werden, die Schriftform vor. Sie wollen kündigen? Schade – das bedauert die BUWOG sehr! Bitte reichen Sie uns eine von allen Vertragspartnern unterschriebene Kündigung ein. Sollte eine Unterschrift fehlen, können wir die Kündigung leider nicht akzeptieren.

Vertragsänderung

Alle Mitteilungen, die eine Änderung des Vertrages nach sich ziehen, müssen schriftlich eingereicht werden. Ändert sich z. B. der Name eines Vertragspartners oder soll ein Vertragspartner aus dem Vertrag entlassen werden, so benötigen wir dies zwecks Beweispflicht in der Schriftform.

Bankverbindung

Ändert sich Ihre Bankverbindung, so teilen Sie uns dies bitte ebenfalls schriftlich mit.

Seniorenwohnung

Optimales Wohnen, auch im Alter: Seniorenwohnungen sind auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten. Angefangen von der Anordnung der Objekte im Bad oder auch der Höhe einer Duschtasse bis hin zum Vorhandensein eines Aufzuges im Haus. Auch wir können Ihnen zahlreiche Wohnungen anbieten, die diese Voraussetzungen erfüllen.

Sperrmüll

Sperrmüll können Sie an allen Wertstoffhöfen abgeben und dies oft gebührenfrei oder Sie beauftragen den Sperrmüllabholdienst.

T

Tierhaltung

Das Halten von Haustieren bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Kampfhunde sind generell untersagt. Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (wie z. B. Ziervögel oder Zierfische) in üblichem Umfang. Die Zustimmung kann aus wichtigem Grund auch widerrufen werden. (Z. B. bei unzumutbaren Störungen, Belästigung anderer Personen oder unsachgemäßem Gebrauch der Mietsache).

U

Um-/Einbauten

Als Mieter haben Sie das Recht, Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände nach eigenem Belieben zum Wohngebrauch anzubringen oder einzubauen, solange nicht in die Bausubstanz eingegriffen wird. Schließlich ist es Ihr Zuhause, in dem Sie sich wohl fühlen sollen. Dies umfasst u.a. das Anbringen von Wandschränken oder Dekorationsfolien an Türen. Um- bzw. Einbauten, die in die Bausubstanz eingreifen, dürfen aber bitte nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung ausgeführt werden. Sofern nichts anderes mit dem Vermieter oder Verwalter vereinbart wurde, haben Sie als Mieter beim Auszug auf eigene Kosten die Wohnung wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.

DIE BUWOG

FAQ

Die BUWOG muss Einbauten nicht übernehmen, auch wenn sie deren Einbau zugestimmt hat.

Ausnahme: Wenn eine Übernahmeregelung getroffen wurde oder der Vermieter auf eine Übernahme besteht, da sich sonst der Zustand der Wohnung erheblich verschlechtern würde, haben Sie als Mieter Anspruch auf eine Ablösesumme.

Bitte denken Sie daran, dass die BUWOG für Mietereinbauten generell keine Gewähr trägt; für einen evtl. Schadensfall (Feuer, Leitungswasser etc.) können Sie Ihre Einbauten innerhalb Ihrer Hausratversicherung einfach mitversichern lassen, in dem Sie Ihren Versicherer über die Einbauten informieren und die Versicherungssumme entsprechend anpassen. In der Wohngebäude-Versicherung, die wir für alle unsere Gebäude abschließen, sind derartige Schäden der Mieter nicht abgedeckt.

Umzug planen

Sie ziehen um? Damit Sie bei Ihrer Planung nichts vergessen, haben wir für Sie die wichtigsten Punkte für einen reibungslosen Ablauf zusammengestellt.

Wohnung kündigen:

1. Vorabnahmetermin mit dem Hausmeister vereinbaren
2. Renovierungsarbeiten mit dem Verwalter besprechen
3. Übernahme von Einbauten mit dem Nachmieter besprechen
4. Übergabetermine mit dem Vermieter vereinbaren
5. Kautionsrückgabe mit dem Verwalter klären

Vorbereitung für den Umzug:

1. Genauen Umzugstermin festlegen
2. Renovierungsarbeiten für die neue Wohnung einplanen
3. Umzugskartons besorgen
4. Zeitungspapier zum Einpacken sammeln
5. Entrümpeln
6. Umzugstransporter mieten
7. Freunde als Umzugshelfer gewinnen
8. Parkplatz für den Umzugstag reservieren
9. Verpflegung für den Umzugstag organisieren
10. Wertgegenstände gesondert verpacken und bei Bekannten unterstellen
11. Kühlschrank und Gefrierschrank ausräumen und abtauen
12. Telefon- und Internetanschluss ummelden
13. Hausratversicherung kündigen/ändern
14. Nachsendeantrag bei der Post stellen

Am Tag des Umzuges:

1. Fußböden mit Abdeckmaterial schützen
2. Wasser aus der Waschmaschine ablassen

DIE BUWOG

FAQ

3. Gas- und Wasserhähne in alter Wohnung abstellen
4. Fenster schließen
5. Briefkasten leeren
6. Keller, Kammer und Dachboden noch einmal überprüfen
7. Namensschilder von Klingel und Briefkasten entfernen
8. Zählerstände von Wasser, Strom und Gas notieren

In der neuen Wohnung:

1. Die neue Wohnung vom Vermieter übernehmen
2. Auto ummelden
3. Versorger Strom, Wasser, Gas ummelden

Untervermietung

Sie sind verpflichtet Ihren Vermieter umgehend zu informieren, sobald eine weitere Person bei Ihnen einzieht oder sich längerfristig bei Ihnen aufhält.

Bevor Ihrem Wunsch stattgegeben werden kann, prüfen wir folgende Punkte:

1. Es darf keine vollständige Untervermietung der Wohnung vorliegen.
2. Die Wohnung sollte angemessenen Wohnraum für die Anzahl der Bewohner bereitstellen.
3. Die Person des Untermieters wird überprüft.

Wir erstellen dann einen Nachtrag zum bestehenden Mietvertrag. Folgende Daten des Untermieters müssen uns gemeldet werden:

1. Vor- und Zuname sowie Geburtsdatum des Untermieters
2. Bisherige Anschrift
3. Grund der Untervermietung
4. voraussichtliche Dauer der Untervermietung

Bitte beachten Sie: Die Genehmigung zur Untervermietung kann unter bestimmten Voraussetzungen vom Vermieter widerrufen werden.

Bitte informieren Sie uns schriftlich über den Auszug Ihres Untermieters.

Urlaub

Möchten Sie in den Urlaub fahren? Dann sollten Sie Ihre Wohnung vor der Abreise urlaubsfest machen. Wenn Sie die Möglichkeit haben, hinterlegen Sie bei einem Nachbarn oder Bekannten Ihre Kontaktdaten während des Urlaubes. So kann man Sie in Notfällen – wie einem Rohrbruch – erreichen. Auch ist es gut, einen Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson zu lassen. Er kann Ihre Blumen in der Wohnung pflegen und Ihre Post holen. Ihr Briefkasten sollte während Ihres Urlaubes nicht überquellen. Bestellen Sie gegebenenfalls Zeitungsabonnements ab.

Begleichen Sie offene Rechnungen vor Ihrer Abreise. Bei Zahlungen für Miete oder Strom empfehlen wir einen Dauerauftrag.

Schließen Sie alle Fenster und Ihre Eingangstür ab. Sonst würde im Ernstfall eine Hausratversicherung einen Schaden nicht bezahlen. Hinterlassen Sie keine Nachricht auf Ihrem Anrufbeantworter, die auf Ihre Abwesenheit

schließen lässt – dies könnte Einbrecher anlocken.

Um einer Blitzschlaggefahr vorzubeugen, sollte bei allen Geräten der Stecker gezogen werden und kein Gerät auf Stand-by laufen. Achten Sie aber auf den Hauptstromschalter – dieser sollte angeschaltet bleiben. Sonst sind Ihre Kühlgeräte ausgeschaltet.

Damit Sie keine bösen Überraschungen oder Gerüche bei der Heimkehr erwarten, leeren Sie Ihre Müllbehälter vor jedem Urlaub. Verderbliche Lebensmittel wie Obst oder Gemüse sollten Sie vor der Abreise verschenken oder entsorgen.

V

Versicherung

Das Gros der Deutschen hat ihre Haushaltsgegenstände gegen Schäden wie Feuer, Einbruch, Diebstahl, Vandalismus, Explosion, Sturm oder Leitungswasserschäden versichert. Zum Hausrat gehört, was im Haushalt gebraucht wird oder der Einrichtung dient. Haben Ihre privaten Schätze einen Wert von circa 20.000 Euro, rät die Verbraucherzentrale über einen Vertragsabschluss nachzudenken.

Im Schadensfall ersetzt die Versicherung den Schaden nur bis zur Höhe der Versicherungssumme. Deshalb ist es wichtig, nicht unterversichert zu sein. Am einfachsten wird die richtige Versicherungssumme mit der Pauschalermethode ermittelt. Je nach Versicherer werden pauschal 500 bis 700 Euro je Quadratmeter angesetzt. In der Regel beruft sich die Versicherung bei dieser Mindestversicherungssumme im Ernstfall nicht auf Unterversicherung. Bei 70 Quadratmetern Wohnfläche bedeutet dies eine Versicherungssumme zwischen 35.000 und 49.000 Euro. Wenn die Wohnung zwar klein ist, darin aber viele hochwertige Gegenstände stehen, kann die Pauschalermethode zu einem falschen Bild führen. Die andere Möglichkeit ist, den Wert des eigenen Hausrats zu schätzen. Dazu wird eine Inventarliste mit den heutigen Neupreisen sämtlicher Haushaltsgegenstände erstellt.

Vertragsnummer

Nicht ganz unwichtig: Die Vertragsnummer (oder auch Mietvertragsnummer, Mieternummer) erleichtert die Korrespondenz zwischen Mieter und Vermieter. Und sie ist zentraler Bestandteil Ihres Log-Ins der BUWOG-APP.

Verzug

Wer eine Zahlung oder eine andere Leistung schuldet, kommt durch eine Mahnung des Gläubigers, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, in Verzug. In einigen Fällen ist eine Mahnung nicht erforderlich, nämlich wenn z. B. für die Zahlung oder Leistung ein Fälligkeitstermin bestimmt ist.

Die monatliche Miete ist in der Regel am dritten Werktag eines Monats im Voraus fällig und diese Fälligkeit ist mietvertraglich fixiert. Somit befindet sich ein Mieter bei Nichtzahlung direkt nach dem dritten Werktag in Verzug.

Vorauszahlung

Die neue monatliche Vorauszahlung berechnet sich aus den bereits bekannten Preissteigerungen und den anteiligen Gesamtkosten des Mieters im abgerechneten Zeitraum. Der ausgewiesene Betrag der neuen Vorauszahlung soll die Kosten für den nächsten Abrechnungszeitraum decken und trägt dazu bei, das Risiko von Nachzahlungen zu verringern.

W

Winterdienst

Grundsätzlich muss jeder Grundstückseigentümer den Winterdienst (und auch die Straßenreinigung) entsprechend der Ortssatzung erledigen. Das bedeutet in der Regel, dass an Werktagen bis 7:00 Uhr in der Früh und an Sonntagen bis 8:00 Uhr der Schnee geräumt und bei Glätte gestreut sein muss. In der Regel endet diese Pflicht um 20:00 Uhr und beinhaltet auch, mehrfach am Tag zu Räumen und/oder zu Streuen.

Regelmäßig überträgt der Eigentümer eines vermieteten Grundstücks diese Verpflichtung im Mietvertrag auf seine(n) Mieter.

Auch bei der BUWOG wird es noch ein paar solcher Mietverhältnisse geben. Ganz überwiegend hat die BUWOG jedoch die Verpflichtung zur Erledigung des Winterdienstes an Dienstleister übertragen und belastet die Mieter mit den anfallenden Kosten im Rahmen der Abrechnung der Betriebskosten. Dabei richtet sich der vertraglich festgelegte Leistungsumfang für die Dienstleister nach den Festlegungen in den o.g. Ortssatzungen.

WBS (Wohnberechtigungsschein)

Was bedeutet es, wenn ich für die Wohnung ein WBS (=Wohnberechtigungsschein) benötige?

Sie haben bereits einen WBS?

Bitte vergleichen Sie die Daten des WBS mit denen der Wohnung. Bei Abweichungen kann es sein, dass der WBS für diese Wohnung nicht gültig ist. Wenn Sie einen sogenannten „gezielten WBS“ haben, ist der nur für die Wohnung, die auf dem Formular steht gültig und kann nicht auf eine andere Wohnung übertragen werden.

Sie haben noch keinen WBS?

Um einen WBS zu beantragen müssen Sie zum Amt für Wohnungswesen gehen (Bürgerservice im Rathaus Ihrer Stadt). Bitte nehmen Sie alle Einkommensnachweise der letzten 12 Monate aller Familienangehörigen mit. Vor Ort wird Ihnen mitgeteilt, ob Sie einen WBS bekommen.

Wie bekomme ich einen Wohnberechtigungsschein?

Der Wohnberechtigungsschein wird vom Wohnungsamt der Gemeinde an Personen ausgestellt, die in der Bundesrepublik Deutschland einen dauerhaften Aufenthalt begründen können; er gilt für die Dauer von einem Jahr ab Ausstellung. Er gilt nur für Personen, die ein bestimmtes Einkommen nicht überschreiten.

Ob ein Wohnberechtigungsschein erteilt wird, richtet sich deshalb unter anderem nach dem zu ermittelnden Gesamt-Einkommen aller Haushaltsangehörigen.

Wohnfläche

Die Wohnfläche Ihrer Wohnung ist in Ihrem Mietvertrag angegeben. Diese Fläche ist Grundlage für die Gesamt-Miethöhe und Betriebskosten-Vorauszahlungen. Zur Wohnfläche zählt die Grundfläche aller Räume innerhalb der Wohnung, also auch ggf. vorhandene Abstellräume, Speisekammern etc., nicht aber Kellerräume oder sonstige Nebenräume außerhalb der Wohnung.

Wohnungsabnahmeprotokoll

Bei Beendigung eines Mietverhältnisses muss der Zustand der Wohnung festgehalten werden. Hierzu erstellt der Vermieter im Beisein des Mieters ein Wohnungsabnahmeprotokoll.

Wohnungssuche

Nutzen sie zur Immobiliensuche unsere Website www.buwog.com. Geben Sie Ihre Suchkriterien in die Suchmaske ein und Sie erhalten eine Übersicht über unser Angebot. Für alle Wohnungssuchenden bietet die BUWOG eine individuelle Beratung und vereinbart gerne einen Besichtigungstermin.

DIE BUWOG FAQ

Wohnungsübergabeprotokoll

Bei Vertragsbeginn muss die Wohnung ordnungsgemäß vom Vermieter an den Mieter übergeben werden. Hierzu wird in der Wohnung ein Wohnungsübergabeprotokoll im Beisein des Mieters erstellt, in dem die Ausstattung der Wohnung genau beschrieben wird. Weiterhin werden evtl. noch vorhandene und vom Vermieter zu beseitigende Mängel protokolliert und die an den Mieter übergebenen Schlüssel aufgenommen. Das Wohnungsübergabeprotokoll ist Bestandteil des Mietvertrages und dient dem Vermieter bei einer Beendigung des Mietvertrages als Grundlage für die Abnahme der Wohnung.

X ---

Y ---

Z ---