

Beendigung eines Mietverhältnisses: Von der Kündigung bis zur Kautionsrückzahlung

(Kündigung, Schönheitsreparaturen, Wohnungsabnahme, Kautionsrückzahlung)

1. Kündigung

Die Kündigung muss in der Regel schriftlich erfolgen.

Im Allgemeinen gilt eine Kündigungsfrist von 3 Monaten. Die Kündigung gilt als rechtzeitig eingegangen, wenn sie spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zugestellt wurde.

Hinweis zur Fristberechnung:

Auch der Samstag ist grundsätzlich ein Werktag. Ist ein Samstag allerdings der dritte Werktag, so zählt er nicht mit: Der Mieter kann auch noch am folgenden Montag kündigen.

Beispiel:

Der Mieter will für Ende April kündigen. Die Kündigung muss dem Vermieter bis zum 3. Februar zugehen. Ist der 3. Februar allerdings ein Samstag, so kann auch noch am Montag, dem 5. Februar, gekündigt werden. Erfolgt die Kündigung erst am Dienstag, dem 6. Februar, endet das Mietverhältnis erst Ende Mai.

Nach Eingang Ihrer Kündigung erhalten Sie von uns zeitnah eine schriftliche Kündigungsbestätigung.

Sobald die Kündigungsfrist läuft, bemühen wir uns in der Regel um die Anschlussvermietung Ihrer Wohnung. Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir zu diesem Zwecke ein oder mehrere Wohnungsbesichtigungen mit potenziellen Mietinteressenten durchführen müssen. Die genauen Termine sprechen wir selbstverständlich mit Ihnen ab.

2. Schönheitsreparaturen

Sofern Sie als Mieter Schönheitsreparaturen schulden, sind diese von Ihnen rechtzeitig vor Ablauf des Mietvertrages zu erbringen. Je nach Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind dafür 1 bis 2 Wochen einzuplanen. Der genaue Umfang ergibt sich aus den individuellen Umständen Ihres Mietverhältnisses. Ausführliche Informationen dazu finden Sie auf unserer Website (www.casaservice-berlin.de) in der Mieterbibliothek unter dem Punkt „Schönheitsreparaturen – Was muss ich machen?“.

Schönheitsreparaturen sind fachmännisch in mittlerer Art und Güte auszuführen. Häufig sind Mieter sich den damit verbundenen handwerklichen Anforderungen nicht bewusst. Wir haben deshalb für Sie ein Merkblatt mit fachlichen Ausführungshinweisen zusammengestellt, das Sie in unserer unter dem Punkt „Schönheitsreparaturen – Wie mache ich es richtig?“ finden.

Zur Sicherstellung einer vertragsgemäßen Wohnungsübergabe bieten wir Ihnen darüber hinaus folgende kostenlose Beratungs- und Unterstützungsleistungen an:

- Wohnungsbegehung mit Feststellung des erforderlichen Renovierungsumfanges. Wir empfehlen Ihnen eine frühzeitige Terminvereinbarung.
- Lieferservice für Farben, Lacke, Spachtel- und Verfugungsmassen. So vermeiden Sie den Einkauf falscher oder minderwertiger Materialien. Die Preise der von uns gelieferten Produkte bewegen sich im marktüblichen Rahmen.
- Renovierungsberatung bei abblätternden Farben, Behandlung von Rissen und dergleichen.

Sollte Ihnen die Zeit oder aber das handwerkliche Geschick fehlen, die notwendigen Arbeiten fachgerecht auszuführen, organisieren wir auf Wunsch diesen Part für Sie. Wir vermitteln Ihnen zu günstigen Konditionen:

- Handwerker zur Durchführung der kompletten Maßnahmen
- Renovierungshelfer für Teilmaßnahmen oder zu Ihrer Unterstützung

So können Sie sicher sein, dass es bei der Wohnungsabnahme keine Beanstandungen gibt, die zu Ihren Lasten gehen.

Aufgrund vielfältiger Anfragen möchten wir auf Folgendes hinweisen: Einer Überwälzung Ihrer Schönheitsreparaturverpflichtungen auf einen Nachmieter stimmen wir nur in besonderen Einzelfällen zu.

3. Wohnungsabnahme

Wie bei Ihrem Einzug, wird der Zustand der Wohnung bei Rückgabe, in der Regel ein bis zwei Tage vor Vertragsende, in einem Protokoll festgehalten. Die Karenzzeit von ein bis zwei Tagen gibt Ihnen die Möglichkeit, etwaig festzustellende Mängel fristgerecht zu beheben. Sie sollten sich dieser Möglichkeit nicht berauben, da grade im Fall einer Anschlussvermietung schnell nennenswerte Schadensersatzforderungen entstehen können.

Anlass zu Beanstandungen geben häufig:

- Übermalte Lichtschalter, Steckdosen, Fenster, Fußleisten, Entlüfter, Gegensprechanlagen, Einbaulampen, Fliesen, Fensterbretter und dergleichen. Die Beseitigung dieser Mängel ist sehr zeitaufwendig!
- Nicht restlos geräumte und ungereinigte Kellerräume.
- Ungenügende Reinigung der Wohnung, insbesondere der Fliesen in Bad und Küche sowie von Küchenherd, Toilette und Fenstern.

Im Wohnungsabnahmeprotokoll werden auch die Zählernummern und Zählerstände der Verbrauchsmess-einrichtungen notiert. Nach der Wohnungsrückgabe empfehlen wir Ihnen, sich zeitnah unter Angabe dieser Daten bei den entsprechenden Versorgern (Strom, Gas) abzumelden.

Ferner wird in das Protokoll aufgenommen, wie mit der Kautionsverfahren werden soll.

4. Kautionsrückzahlung bzw. Rückgabe einer Bürgschaft

Die Rückzahlung der Kautions erfolgt, wenn alle Mietverpflichtungen aus dem Mietvertragsverhältnis erfüllt sind. Dies setzt zunächst voraus, dass

- a) alle Mietzahlungen erfolgt sind und
- b) die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand einschließlich aller Schlüssel zurückgegeben wurde.

Als Verpflichtung verbleibt dann noch die Zahlung der Heiz- und Betriebskosten bis zum Zeitpunkt des Auszuges. Obwohl Sie ja auf die Nebenkosten regelmäßige Vorauszahlungen leisten, können die tatsächlichen Verbrauchskosten höher ausgefallen sein. Dies können wir aber erst nach Vorliegen der Jahresabrechnung genau sagen. Die Jahresabrechnung wiederum können wir erst im Folgejahr Ihres Auszuges erstellen, in der Regel liegen die notwendigen Daten bis zur Mitte des Jahres vor.

Um Ihnen die Kautions nicht solange vorenthalten zu müssen, vereinbaren wir in der Regel folgenden Weg: Sie überweisen uns auf Ihr Mietkonto einen Sicherheitsbetrag für eventuelle Nachforderungen aus den Nebenkosten. Die Höhe bemisst sich nach der Zahllast aus Ihrer letzten Nebenkostenabrechnung, zuzüglich eines ausreichenden Sicherheitsaufschlages. Sobald der vereinbarte Betrag auf dem Konto eingegangen ist, stellen wir die Kautions in voller Höhe frei bzw. überweisen diese auf das von Ihnen angegebene Konto.