

Fragen zum Mieterservice

Mietertips der GEWIWO Berlin eG

• Untervermietung: Was ist zu beachten?

• Mietschulden - Was ist zu tun?

• Bei Mängeln: Was ist zu tun?

• Bauliche Veränderungen in Ihrer Wohnung: Worauf Sie achten müssen

• Betriebskosten - wie setzen sie sich zusammen?

• Mietergärten - was gibt es zu beachten?

• Untervermietung

Sie möchten aus finanziellen Gründen einen Teil Ihrer Wohnung untervermieten, d.h. Sie als Hauptmieter überlassen den Gebrauch eines Teils Ihrer Wohnung einem Dritten. Für eine Untervermietung brauchen Sie unbedingt unsere Erlaubnis. Denn uns als Vermieter interessiert es natürlich, wer in unseren Wohnungen wohnt - sei es als Mieter oder als Untermieter. Die Genehmigung für eine Untervermietung beantragen Sie bitte in unserer Geschäftsstelle. Neben Ihrem Namen, Anschrift und Mietvertragsnummer nennen Sie uns bitte auch den Namen des künftigen Untermieters. Wenn gegen den künftigen Untermieter kein wichtiger Grund vorliegt und Ihre Wohnung nicht überbelegt ist, steht einer Untervermietung in der Regel nichts im Wege. Wir behalten uns vor, aufgrund des höheren Verwaltungsaufwandes in diesem Fall einen Zuschlag zur Miete zu erheben (Untermietzuschlag). Wir empfehlen Ihnen, mit Ihrem Untermieter einen schriftlichen Vertrag abzuschließen. Denken Sie daran, vertraglich festzulegen, dass der Untermietvertrag mit dem Hauptmietvertrag endet. In der Regel besteht für den Untermieter keine Möglichkeit, die Wohnung zu übernehmen, falls Sie als Hauptmieter ausziehen. Bedenken Sie bitte auch, dass nur zwischen Ihnen und der GEWIWO ein Mietvertrag besteht und wir nur Sie (als unseren Vertragspartner) für eventuelle Schäden in der Wohnung verantwortlich machen. Der Überlassung der gesamten Wohnung an Dritte wird nur in Ausnahmefällen zugestimmt. Dies ist u. a. davon abhängig, ob das Wohnungsamt - bei Sozialwohnungen - seine Zustimmung erteilt. Auch hier gilt, dass die Übernahme des Mietverhältnisses nicht durch den Untermieter erfolgen kann. Auch bei Änderungen Ihres Familienstandes bitten wir Sie, uns dies schriftlich

mitzuteilen.

• Mietschulden - Was ist zu tun?

Nach den Vereinbarungen des Mietvertrages ist die Miete im voraus bis zum 3. Werktag des Monats zu entrichten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt, bei Mietrückständen das Mietverhältnis zu kündigen und die Herausgabe der Wohnung zu verlangen. Leider kommt es vor, dass Mieter unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten und nicht in der Lage sind, ihren Mietzahlungsverpflichtungen nachzukommen. Es ist unser Ziel, Sie in einer finanziellen Notlage zu unterstützen. Besonders in der heutigen Arbeitsmarktsituation kann es schnell passieren, dass es zu Einkommenseinbußen kommt. Unser Bestreben ist es, den Mietern ihren Wohnraum zu erhalten. Wenn Sie in eine solche finanzielle Notlage geraten, beantragen Sie zunächst einmal bei Ihrem örtlich zuständigen Wohnungsamt Wohngeld oder bei Ihrem Sozialamt Sozialhilfe und nehmen Sie so früh wie möglich Kontakt zu uns Büro auf.

• Bei Mängeln: Was ist zu tun?

Stellen Sie Mängel in Ihrer Wohnung, im Haus oder in den Außenanlagen fest, dann benachrichtigen Sie uns bitte sofort. Im Büro der GEWIWO oder von Ihrem Hauswart erhalten Sie eine Reparaturmeldung, die Sie bitte ausgefüllt bei uns abgeben. Selbstverständlich nehmen auch die Hauswarte Reparaturmeldungen entgegen. Sie können uns Ihre Reparaturmeldung auch per e-mail schicken (s. "Reparaturmeldung abschicken"). Für jeden Schaden muss eine gesonderte Reparaturmeldung ausgefüllt werden, da diese als Auftrag von uns an die entsprechende Fachfirma weitergeleitet wird. Bitte tragen Sie Ihren Namen, Ihre Anschrift, Ihre Telefonnummer (privat und/oder dienstlich), Ihre Wohnungsnummer sowie den Mangel in die Meldung ein. In Notfällen nehmen wir Ihre Meldung selbstverständlich auch telefonisch entgegen. Liegt uns Ihre Reparaturmeldung vor, beauftragen wir einen Handwerker, der sich dann umgehend mit Ihnen in Verbindung setzt. Wir behalten uns vor, den Mangel vorher zu überprüfen. Bitte verschaffen Sie dem Handwerker für eine schnelle Mängelbeseitigung zur verabredeten Zeit Zugang zu Ihrer Wohnung.

• Bauliche Veränderungen in Ihrer Wohnung: Worauf Sie achten müssen

Für jede Veränderung der baulichen Grundausstattung in Ihrer Mietwohnung benötigen Sie unsere Genehmigung (s. "Genehmigung beantragen "). Wenn Sie bauliche Veränderungen in der Wohnung planen, beachten Sie bitte, dass Sie die Art und den Umfang der geplanten Maßnahme bei Ihrem schriftlichen Antrag angeben. In einigen Fällen müssen Sie nicht nur die Genehmigung der GEWIWO anfordern, sondern auch die Zustimmung der bezirklichen Bauaufsicht oder sogar der unteren Denkmalschutzbehörde. In vielen Fällen wird von uns die Zustimmung erteilt. Allerdings kann diese Genehmigung unter der Bedingung der Einhaltung von Auflagen erfolgen. Die Kosten der baulichen Veränderungen und deren spätere Instandhaltung sind vom Mieter zu tragen. In unserem Genehmigungsschreiben wird Ihnen auch mitgeteilt, ob ausgebaute Einrichtungsgegenstände aufzubewahren sind oder entsorgt werden können. Bei aufwendig geplanten Umbauten ist es ratsam, sich vorher mit einem unserer Mitarbeiter für einen vor-Ort-Termin in Verbindung zu setzen. Wenn Sie möchten, erhalten Sie dort außer fachkundiger Beratung auch Namen und Adressen von Handwerksfirmen, mit denen wir schon seit vielen Jahren vertrauensvoll und zufrieden zusammenarbeiten. Denken Sie bitte auch daran, dass es bei Ihrem Auszug aus den Mieträumen erforderlich werden kann, die Umbauten zurückzubauen, wenn dies in der Umbaugenehmigung zur Auflage gemacht wurde. Das kann z. B. bedeuten, dass Sie einen aufwendigen Wanddurchbruch bei Ihrem Auszug wieder schließen müssen. Am besten ist es, wenn Sie sich mit uns gemeinsam an einen Tisch setzen, bevor Sie die Handwerker bestellen! Denn nur so können wir Sie auf sämtliche Risiken aufmerksam machen. Noch eine Bitte zum Schluss: Nehmen Sie bei Bauarbeiten Rücksicht auf Ihre Nachbarn und beachten Sie die Ruhezeiten. Bauschutt gehört nicht in die Mülltonnen und ist von Ihnen ordnungsgemäß auf eigene Kosten zu entsorgen.

• Betriebskosten, wie sie sich zusammensetzen ?

Die Miete Ihrer Wohnung setzt sich zusammen aus:

Grundmiete

kalte Betriebskosten

warme Betriebskosten

Kalte Betriebskosten sind u. a.: Be- und Entwässerung, Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Schornsteinreinigung, Beleuchtung im Treppenhaus/ Wohnanlage und Aufzugskosten. Warme Betriebskosten umfassen die Kosten der Heizung und des Warmwassers. Die Warmwasserkosten werden grundsätzlich verbrauchsabhängig abgerechnet. Bei den Kosten der Heizung wird der individuelle Verbrauch des Mieters über Heizkostenverteiler bzw. Wärmemengenzähler erfasst und zusammen mit der beheizten Fläche als Verteilungsmaßstab angesetzt. In Ihrem Mietvertrag wurde bereits festgelegt, welche Betriebskosten umlagefähig sind. Die Umlagefähigkeit wird durch Gesetze und die gültige Rechtsprechung geregelt. Ist eine Abrechnung vereinbart, werden mit der Miete die Vorauszahlungen erhoben, über die jährlich abgerechnet wird. Der Abrechnungszeitraum ist stets das Kalenderjahr. Die Abrechnung liegt Ihnen in der Regel innerhalb von 12 Monaten nach der Abrechnungsperiode vor. Bei der Abrechnung kann sowohl ein Guthaben als auch eine Nachzahlung für Sie entstehen. Je nach dem Ergebnis und der Kostenentwicklung können die in der Miete enthaltenen Vorschüsse von uns entweder gesenkt, aber auch erhöht werden. Kosten für leerstehende Gebäudeteile erhalten separate Abrechnungen, so dass Sie diese Kosten nicht mittragen. Auch gewerblich genutzte Einheiten werden herausgerechnet.

• Mietergärten - was gibt es zu beachten?

Aufgrund vielfacher Nachfragen soll an dieser Stelle in Auszügen nochmals auf die Bedingungen für die Überlassung von Mietergärten hingewiesen werden: Die Überlassung eines Mietergartens ist grundsätzlich kostenlos. Für die Kosten der Bewässerung muss lediglich eine Umlage entsprechend dem Wasserverbrauch erhoben werden. Die Mietergärten werden möglichst wohnungnah vergeben, damit Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte im Mieterkeller genutzt werden können. Die Errichtung größerer Geräteschuppen, überdachte Sitzplätze (z. B. durch Zelte), der Bau von festen Grillanlagen, das Anlegen von Teichen und fest eingebauten Schwimmbecken kann leider nicht gestattet werden. Sonstige vom Nutzer errichtete bauliche Anlagen sind bei Rückgabe des Gartens wieder zu entfernen. Ausführlicheres unter Mietergärten.