

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kapitalanleger-Service

Mit den Mietern wird ein Mietvertrag abgeschlossen, der laufend an die aktuelle Rechtsprechung angepasst wird.

1. Was ist, wenn etwas in der Wohnung durch den Mieter kaputt geht?

Der Mieter hat jeden entstandenen Schaden in den Mieträumen unverzüglich dem Vermieter (Schultheiß Betreiber- und Mietverwaltungs GmbH) anzuzeigen. (gemäß Mietvertrag Mieter; §9 Pkt. 4 b)

Schäden welche durch den Mieter verursacht oder auf das Nutzerverhalten zurückzuführen sind, trägt der Mieter selbst bzw. seine Versicherung.

2. In welchem Zustand ist die Wohnung nach 3, 5, oder 10 Jahre zurückzugeben?

Wie in §6 des Anmietungsvertrages erläutert, „mit geweißten Wänden, Decken tapeziert und geweißt“. Somit muss der Ursprungszustand wiederhergestellt werden. Hier geben wir gern Empfehlungen für gute Maler, die dies dann auf Rechnung entsprechend ausführen.

Gemäß Mietvertrag Mieter, §9a sind die Schönheitsreparaturen geregelt.

Dieser besagt, dass der Mieter verpflichtet ist, während der Dauer des Mietverhältnisses anfallende Schönheitsreparaturen, falls diese nach dem Abnutzungsgrad der Mieträume erforderlich sind, fachgerecht auszuführen.

Gemäß Mietvertrag Mieter, §9a Pkt 1b) sind die im Allgemeinen geltenden turnusgemäßen Fristen aufgeführt.

- Küchen/Bäder/Duschen: 5 Jahre
- Wohn- und Schlafräume/Flure/Dielen/Toiletten: 8 Jahre
- Fenster/Türen/Heizkörper: 10 Jahre
- übrige Nebenräume: 10 Jahre

3. Was ist, wenn Elektrogeräte der Küche kaputtgehen, sind diese vom Käufer/Eigentümer zu ersetzen?

Falls nach Ablauf der Gewährleistung Schäden an der Küche entstehen, ohne dass es auf das Nutzungsverhalten des Mieters zurückzuführen ist, so werden die entstandenen Kosten für den Austausch oder der Reparatur des Gerätes zum Einstandspreis an den Eigentümer weiter berechnet.

Wichtiger Punkt: DIE KÜCHENPLANER habicht+sporer gewähren eine Garantie von 5 Jahren, sonst gelten 2-Jahres-Garantiefristen

HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Kapitalanleger-Service

4 . Wann erhält man den ersten Mieteingang?

Geregelt unter §4 Pkt. 4c) Anmietungsvertrag

Beispiel:

15.12.18 → Abnahme der WE mit ET

01.01.19 → Mietbeginn AMV

15.04.19 → Mietgarantie Zahlung an ET

Wichtig: Wenn sich die Abnahme verschiebt, so verschiebt sich auch die Mietbeginnszahlung. Daher sind Abnahmetermine unbedingt einzuhalten.

5 . Kann ich meinen Kapitalanlegerservice nach dem Ablauf der vereinbarten Frist verlängern?

Prinzipiell wäre eine Verlängerung denkbar. Allerdings ist dies nur nach Absprache möglich, da hier dann auch die entsprechenden Konditionen verhandelt werden, zu denen die Verlängerung geschlossen werden könnte.

Hinweise:

1. Bei Eigenbedarf muss der Käufer selbst die Kündigung vornehmen
2. Nach Ablauf der vereinbarten Laufzeit erhält der Käufer das Übergabeprotokoll und den Mietvertrag und tritt in den Mietvertrag nach §565 BGB ein – der Mieter wird quasi „mit vererbt“. Der Käufer erhält dadurch die gleichen Rechte & Pflichten wie der Vermieter die im Mietvertrag vereinbart sind. Und in diesem Zuge die gleiche Miete, wie sie von uns aufgerufen wurde. Hier ist wichtig zu wissen, dass wir Staffelmietvereinbarungen schließen. Mieterhöhung ca. alle 2 Jahre.
3. Kautions: 3 Nettomonatsmieten
4. Mietern wird eine Schlüsselversicherung nahegelegt, da bei Verlust der Mieter haftet.
5. Wohngeld: Annahme 2,50 €/m² (wird dann spätestens nach der ersten Abrechnung der Betriebskosten bzw. Wohngeldzahlungen durch die Hausverwaltung nach den tatsächlich umlagefähigen und angefallenen Kosten angepasst). Ablauf: Der Eigentümer zahlt das Wohngeld, im Gegenzug erhält er von uns die Garantiemiete und die Betriebskostenvorauszahlungen. Umlagefähige Betriebskosten werden auf den Mieter umgelegt. Die nicht umlagefähigen Kosten trägt der Eigentümer.
6. Kapitalanlegerservice muss VOR Notartermin besprochen und entsprechend vereinbart werden. Dann erfolgt die Info an die Vermietungsabteilung, die den Mietvertrag vorbereitet. Das Angebot gilt dann bis 21 Tage nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Später kann der Kapitalanlegerservice nicht mehr vereinbart werden.