

Merkblatt zur Beendigung des Mietverhältnisses

Die folgenden Ausführungen sollen dazu dienen, die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Mieter in fairer Weise zu regeln. Grundlage sind der Mietvertrag und gesetzliche Bestimmungen.

In jedem Fall wollen wir als Vermieter gemeinsam mit Ihnen als Mieter eine gute Lösung finden. Auch bedanken wir uns für das jederzeit gute Verhältnis.

Bitte teilen Sie uns spätestens einen Monat vor Beendigung des Mietvertrags mit, wann das Haus zur Übergabe bereit stehen wird.

Vertragliche Vereinbarungen

Zwischen den Eheleuten Ulrike und Dr. Hans-Joachim Kolb, Ringstr. 8, 91080 Uttenreuth und den Mietern wurde ein Mietvertrag geschlossen. Neben den Vereinbarungen im Mietvertrag gelten die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere auch zur Regelung der Rückgabe des Mietobjekts.

Vereinbart wurde insbesondere, dass der Mieter alle notwendigen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten durchführt, sofern die Räume im Wesentlichen renoviert übernommen wurden.

Vereinbart wurde außerdem die Kostenübernahme von Kleinreparaturen durch den Mieter unter genau festgelegten Bedingungen.

Kündigungsfrist

Grundsätzlich gilt im Hinblick auf Fristen das deutsche Gesetz. Insbesondere der § 573c BGB legt hierzu die Details fest. Wichtig ist der Tag, an dem die Kündigung formgerecht gestellt worden ist. Die Dauer der Kündigungsfrist beträgt drei Monate.

Individuelle Vereinbarungen zu veränderten Bedingungen können getroffen werden, sollen aber schriftlich bestätigt werden.

Wohnungsbegehung und Übergabe zu Beginn des Mietverhältnisses

Das Mietobjekt wurde vom Mieter oder dem von ihm beauftragten Relocation-Team im Rahmen einer Wohnungsbegehung genau und im Detail besehen. Alle Feststellungen wurden protokolliert und mit Fotos dokumentiert.

Sowohl die Vermieter, als auch die Mieter waren sich einig, dass eine gründliche und fachmännisch durchgeführte Renovierung durchgeführt wurde. Die festgestellten Mängel wurden im Anschluss an die Begehung zur Zufriedenheit des Mieters durch Reparatur beseitigt.

Pflege und Benutzung

Mit Beginn des Mietverhältnisses wurde eine umfangreiche Dokumentation zum Haus, zu den Einbauten und den verwendeten Materialien übergeben. Hinweise auf richtige und pflegliche Behandlung und Reinigung sind darin enthalten. Zusätzlich wurden verschiedene spezielle Hinweise gegeben.

Renovierung

Das Haus wurde zu Beginn des Mietverhältnisses im renovierten Zustand übergeben. Insbesondere wurden diese Renovierungsarbeiten vollständig und fachmännisch unmittelbar vor dem Neubezug durchgeführt.

Hieraus resultieren Pflichten bei der Rückgabe der Mietsache im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses. Welche Arbeiten in welchem Umfang erledigt werden müssen, ist von verschiedenen Umständen abhängig.

- Alle durch den Mieter veranlassten Einbauten und Installationen müssen entfernt werden.
- Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, oder durch unsachgemäßes Handeln bzw. nicht schonenden Umgang entstanden sind, müssen behoben werden.
- Die mit der Mietsache übergebenen Einrichtungen (Küche, Einbauschränk Garderobe, Leuchten) müssen vollständig, funktionsfähig und ohne Schäden sein.

Leaflet on the Termination of the Lease

The following remarks are intended to regulate the termination of the leasing relationship by the tenant in a fair manner. The tenancy agreement and all legal provisions define the basis.

In any case, we as the landlord want to find a good solution together with you as the tenant. We would also like to thank you for the good relationship at all times.

Please let us know at the latest one month before the end of the rental contract when the house will be ready for handover.

Contractual Agreements

A rental agreement was concluded between Ulrike and Dr. Hans-Joachim Kolb, Ringstr. 8, 91080 Uttenreuth and the tenants. In addition to the agreements in the rental agreement, the applicable legal provisions shall apply, in particular those regulating the return of the rented property.

In particular, it was agreed that the tenant would carry out all necessary decorative repairs at his own expense, provided that the rooms were essentially renovated when taken over.

It was also agreed that the tenant would bear the costs of minor repairs under precisely defined conditions.

Termination Period

In principle, German law applies with regard to time periods. In particular § 573c BGB defines the details. The day on which the notice of termination was served in due form is important. The period of notice is three months.

Individual agreements to changed conditions can be made, but should be confirmed in writing.

Inspection of the Property and Handover at the Beginning of the Lease

The rented property was inspected by the tenant or the relocation team engaged by the tenant during an inspection of the property in detail. All findings were protocolled and documented with photos.

Both landlords and tenants agreed that a thorough and professionally executed renovation was performed. After the inspection, the findings were repaired to the satisfaction of the tenant.

Maintenance and Use

At the beginning of the lease, extensive documentation on the house, the fixtures and fittings and the materials used were handed over. It contains information on correct and careful treatment and cleaning.

In addition, various special notes were given.

Renovation

The house was handed over in renovated condition at the beginning of the tenancy. In particular, this renovation work was carried out completely and professionally immediately before the move-in.

This results in obligations for the return of the rental object in connection with the termination of the rental agreement. Which work has to be done and to what extent depends on various circumstances.

- All fixtures and fittings arranged by the tenant must be removed.
- Damage that goes beyond normal wear and tear, or that is caused by improper action or ungentle handling, must be repaired.
- The equipment handed over with the rental object (kitchen

- Bezüglich der Renovierung, insbesondere der Wände, der Decken und der Böden sollte ein Fachbetrieb den Status beurteilen und die Renovierungsarbeiten durchführen. Die Auswahl des Fachbetriebs kann durch den Mieter erfolgen; gerne stehen wir als Vermieter aber beratend zur Verfügung.
- Die Mietsache ist leergeräumt und sauber zu übergeben.

Typische Renovierungsarbeiten

Erfahrungsgemäß sind verschiedene Arbeiten unvermeidbar, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die folgende Aufstellung resultiert aus bisherigen Erfahrungen und soll dem Mieter als Checkliste bei der Vorbereitung der Rückgabe des Mietobjekts dienen.

- In der Regel müssen die Wände nach Beseitigung aller Dübel- bzw. Nagellöcher vollständig neu gestrichen werden. Eine Ausbesserung schadhafter Stellen führt zu Schattierungen, die vom nachfolgenden Mieter nicht akzeptiert werden.
Dies gilt auch für die Wände der Räume und Kammern im Außenbereich, nicht jedoch für die Hausaußenwände. Die Vermieter wären dankbar, wenn die folgende Farbe zur Anwendung kommen würde:

Brillux Dolomit ELF 900.

- Leuchten und Lampen müssen unbeschädigt und mit vollständigen und funktionierenden Leuchtmitteln übergeben werden. Die Vermieter wären dankbar, wenn der Mieter dies frühzeitig überprüft, Leuchtmittel ergänzt und auf die Notwendigkeit der Beschaffung von Ersatzteilen oder kompletten Ersatz hinweisen würde. Zu berücksichtigen ist, dass insbesondere Leuchten heute in der Regel nur noch mit LED-Leuchtmitteln geliefert werden.
- Häufig weisen nach längerem Gebrauch die Schubladen und Einschübe im Kühlschrank Risse auf. Es ist in diesem Fall notwendig, für Ersatz zu sorgen. Die Vermieter bitten die Mieter darum, diese Teile frühzeitig beim Hersteller zu bestellen und zu ersetzen (Siemens Kühl-/Gefrierkombination, Typ KI38VA20).
- Sollten andere Küchengeräte defekt oder beschädigt sein, müssen auch hierfür Ersatzteile beim Hersteller bestellt werden. Folgende Einbaugeräte sind eingesetzt worden:
 - Siemens Geschirrspüler SN65L031EU
 - Siemens Induktionskochfeld EI645EB11
 - Siemens Einbauherd HE73GB550
 - Siemens Einbaumikrowelle HF15M562
 - Siemens Wandesse LC98BA540.
- Alle Küchengeräte und Schränke (innen, außen und auch die oberen Deckflächen) müssen gründlich gereinigt werden. Insbesondere sind fettartige Schmutzreste mit geeigneten Reinigungsmitteln schonend zu entfernen.

Bäder und Wasserversorgung

Alle Bereiche, die mit Wasser in Verbindung kommen, neigen dazu, Kalkspuren anzusetzen und bei andauernder Feuchtigkeit auch Schimmel anzusetzen.

Fliesen, Waschbecken, Bade- und Duschwannen, Duschatdeckungen, WCs, Wasserablässe und Armaturen sind gründlich zu reinigen und zu entkalken.

Wasserablaufrippen im Bereich der Duschen müssen bei Bedarf erneuert werden.

Fußböden

Im Haus sind im Erdgeschoss Fliesen und in den Obergeschossen robuste und langlebige PVC Böden verbaut. Bei ordnungsgemäßer Pflege sollten außer geringfügigen Gebrauchsspuren keine weiteren Schäden entstanden sein. Für den Fall relevanter Schäden muss eine Fachfirma hinzugezogen werden.

Garten

Zur Mietsache gehören auch das Grundstück und insbesondere der Garten. Auch hier regelt das Gesetz im §535 BGB und

en, built-in wardrobe, lights) must be complete, functional and without damage.

- With regard to the renovation, in particular the walls, ceilings and floors, a professional company should assess the status and carry out the renovation work. The selection of the company can be made by the tenant; however, as landlord we would be happy to advise you.
- The rented property must be emptied and handed over clean.

Typical Renovation Work

Experience shows that various measures are unavoidable in order to restore the original condition. The following list results from previous experience and is intended to serve as a checklist for the tenant when preparing the return of the rental property.

- As a general practice, the walls must be completely repainted after removing all dowel or nail holes. Partial repair of damaged areas will result in shading that will not be accepted by the subsequent tenant.
This also applies to the walls of the rooms and chambers outside, but not to the outside walls of the house.

The landlords would be grateful if the following colour would be used:

Brillux Dolomite ELF 900.

- Luminaires and lamps must be handed over undamaged and with complete and functioning illuminants. The landlords would be grateful if the tenant would check this at an early stage, replace illuminants and indicate the need to purchase spare parts or complete replacements. It should be taken into account that especially luminaires today are usually only supplied with LEDs.
- Frequently, the drawers and slide-in units in the refrigerator show cracks after longer use. In this case it is necessary to provide for replacement. The landlords kindly ask the tenants to order these parts from the manufacturer in good time and replace them (Siemens refrigerator/freezer combination, type KI38VA20).
- If other kitchen equipment is defective or damaged, spare parts must also be ordered from the manufacturer. The following built-in equipment has been used:
 - Siemens Geschirrspüler SN65L031EU
 - Siemens Induktionskochfeld EI645EB11
 - Siemens Einbauherd HE73GB550
 - Siemens Einbaumikrowelle HF15M562
 - Siemens Wandesse LC98BA540.

All kitchen appliances and cupboards (inside, outside and also the upper cover surfaces) must be properly cleaned. In particular, greasy dirt residues must be carefully removed with suitable cleaning products.

Baths and Water Supply

All areas that come into contact with water tend to show traces of limescale and, if moisture persists, mold.

Tiles, washbasins, bathtubs and shower trays, shower covers, WCs, water drains and fittings must be thoroughly cleaned and decalcified.

Water drainage strips in the shower area need to be replaced as needed.

Floors

In the house are used tiles on the ground floor and robust and durable PVC floors on the upper floors. With proper care, no further damage should have occurred apart from minor traces of use.

In case of relevant damage, a specialist company must be consulted.

Garden

The property and in particular the garden also belong to the rental object. Also here the law regulates in the §535 BGB and

der Mietvertrag die Pflichten. Insbesondere darf erwartet werden, dass regelmäßig einfache Gartenarbeiten (Bewässerung, Rasen mähen, Unkraut jäten, Laub entfernen und Umgrabearbeiten) erledigt werden.

Insbesondere wird erwartet, dass der Garten in geordnetem Zustand übergeben wird. Die Vermieter empfehlen, eine Gartenbaufirma mit der Erledigung der notwendigen Arbeiten zu beauftragen.

Schlüssel

Die übergebenen Schlüssel sind zurückzugeben.

Als Mieter prüfen Sie bitte die Vollständigkeit der Schlüssel. Sollten Schlüssel verloren gegangen sein, muss für Ersatz gesorgt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei verloren gegangenen Haustürschlüsseln unter Umständen die Schließanlage ausgewechselt werden muss.

Versorgung mit Gas und Strom

Bitte melden Sie die Beendigung Ihrer Abnahme bei Ihrem Versorger unter Angabe der Zählernummern und Zählerstände.

Nachmieter

Falls durch den Mieter ein Nachmieter vorgeschlagen wird, so wird der Vermieter dies gerne berücksichtigen. Eine Verpflichtung zur Annahme des Vorschlags besteht aber nicht.

Der potenzielle Nachmieter sollte berücksichtigen, dass verschiedene Angaben seitens des Vermieters erwartet werden.

Termine

Sämtliche Arbeiten sind vor Beendigung des Mietverhältnisses zu erledigen. Termine sollten rechtzeitig abgestimmt werden.

Liste bekannter Fachfirmen

Die im Folgenden genannten Unternehmen sind den Vermietern bekannt und haben in früheren Hausübergaben gute Arbeit zu günstigen Preisen erledigt. Die Unternehmen haben die Interessen aller Beteiligten angemessen berücksichtigt.

Hausmeister – diverse Leistungen

DLB Klaus Brönnner

Langenbrucker Weg 7
91080 Uttenreuth
dlb.broenner@gmail.com
+49/9134/907676
+49/179/1566668

Garten- und Landschaftsbau

Holzmann Galabau

Steinbach 53
91077 Kleinsendelbach
holzmann@holzmann-galabau.de
+49/9126/279020
+49/172/8111142

Tony Phillips – Allrounder

Steigwiesen 15
90475 Nürnberg
tonyphillips@gmx.net
+49 /171/432 5487

the lease contract the obligations. In particular it may be expected that regularly simple garden work (irrigation, grass mowing, weeding, foliage removal and other gardening) is settled.

In particular, it is expected that the garden will be handed over in an appropriate condition. The landlords recommend that a gardening company should be commissioned to carry out the necessary work.

Keys

The transferred keys must be returned.

As a tenant, please check that the keys are complete. If keys are lost, a replacement must be arranged. As a precaution, we would like to point out that in case of front door keys, the locking system may have to be replaced.

Gas and Electricity Supply

Please notify your supplier of the termination of your purchase by providing the meter numbers and meter readings.

New Tenant

If a new tenant is proposed by the tenant, the landlord will gladly take this into account. However, there is no obligation to accept the proposal.

The potential new tenant should take into account that various information is expected from the landlord.

Appointments

All work must be completed before termination of the rental agreement. Appointments should be made in good time.

List of known professional companies

The companies listed below are known to landlords and have done good work in previous handovers at reasonable prices. The companies have adequately considered the interests of all parties involved.

Maintenance – Various Services

Gardening and Landscaping

Tony Philipps hat bereits mehrfach die Stadthäuser renoviert und gereinigt.

Tony Philipps has renovated and cleaned the townhouses several times.