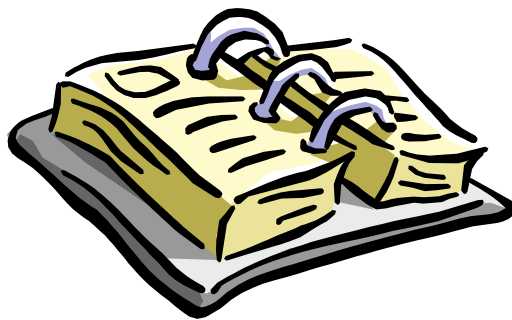


Ablauf Wiedervermietung einer Mietwohnung

von Fabienne Wenger

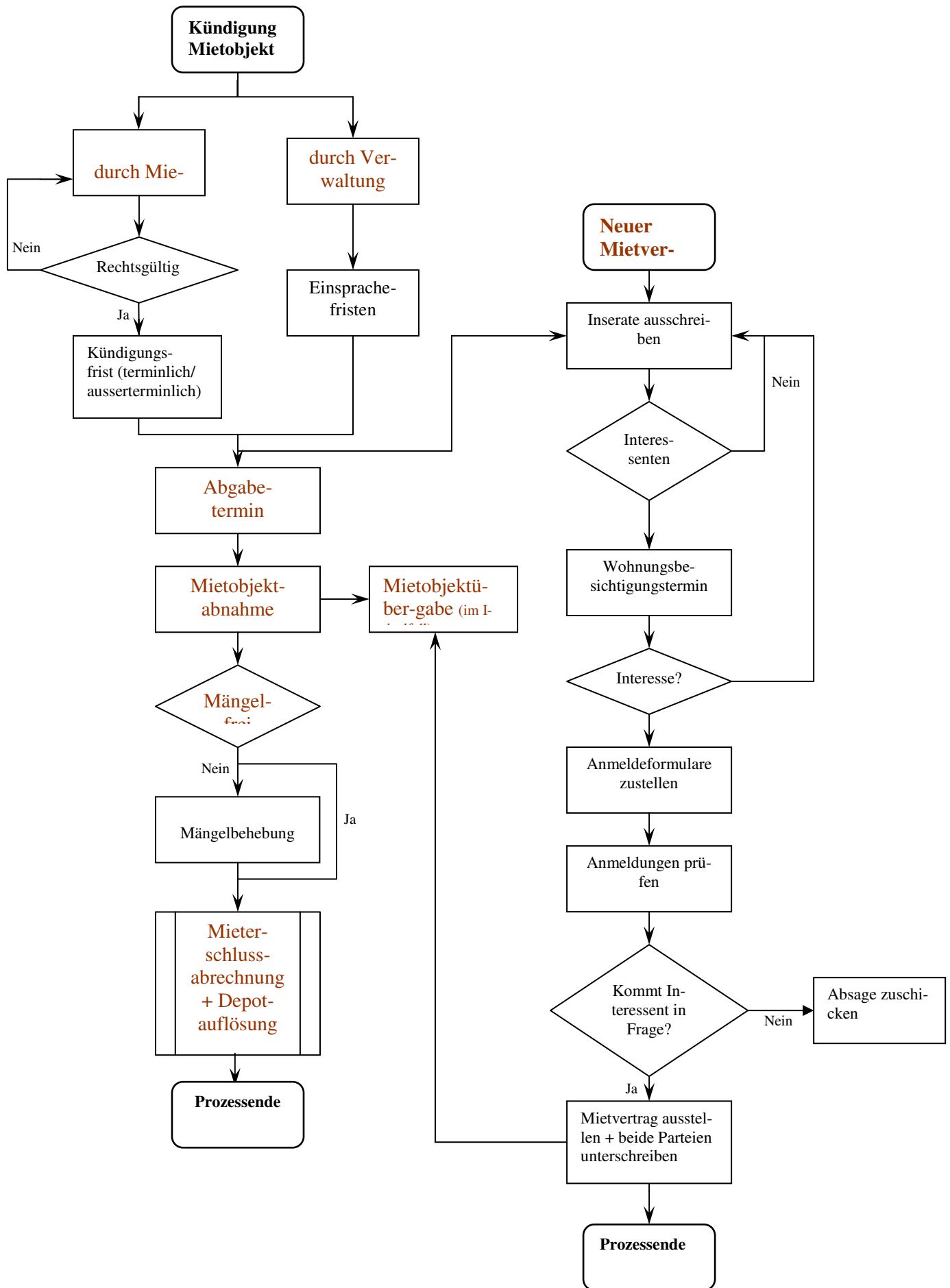


Inhaltsverzeichnis

1)	Titelblatt	Seite 1
2)	Inhaltsverzeichnis	Seite 2
3)	Kopie Aufgabenstellung	
4)	Vereinbarung Prozesseinheit	
5)	Vorgehensplan	Seite 3
6)	Flussdiagramm	Seite 4
7)	Prozessbeschreibung (Kurzbericht) mit Beiblatt	Seite 5-7
8)	Musterdokumente Kündigungsformular Bestätigungsbrief ausserterminliche Kündigung Bestätigungsbrief terminliche Kündigung Inserat Anmeldeformular für Mietinteressenten Mietvertragsformular	Seite 8-13
9)	Auswertungsbogen der Lernjournale	Seite 14

Vorgehensplan

Betreff	Dauer	Datum
Überbetrieblicher Kurs	2 Tage	25 / 26.10.2004
Vereinbarung der PE	¼ Stunde	17.11.2004
Beginn der PE		18.11.2004
Informationsbeschaffung	½ Stunde	01.12.2004
Auflistung wichtigste Punkte	½ Stunde	15.12.2004
Erarbeitung Zeitplan und Flussdiagramm	1 Stunde	16.12.2004
Erstellung Titelblatt	¼ Stunde	14.01.2005
Inhaltsverzeichnis	½ Stunde	20.01.2005
Erstes Lernjournal	½ Stunde	01.02.2005
Grobfassung Kurzbericht anhand Flussdiagramm	½ Stunde	02.02.2005
zweites Lernjournal	¼ Stunde	02.02.2005
Fortsetzung Kurzbericht	1 Stunde	03.02.2005
Muster	½ Stunde	05.02.2005
Besprechung mit Herrn Amberg	½ Stunde	10.02.2005
Überarbeitung Flussdiagramm	½ Stunde	16.02.2005
Überarbeitung Kurzbericht	½ Stunde	17.02.2005
weitere Informationsbeschaffung (OR / www.mietrecht.ch)	½ Stunde	23.02.2005
Überarbeitung ganze PE	½ Tag	17.03.2005
drittes Lernjournal	¼ Stunde	17.03.2005
Besprechung mit Herrn Amberg	¾ Stunde	18.03.2005
Fertigstellung Prozesseinheit (Ziel: Abgabebereit)	¾ Stunde	31.03.2005



BERICHT PROZESS "ABLAUF NEUVERMIETUNG EINER MIETWOHNUNG"

Liebe Leserin
Lieber Leser

Mein erstes Lehrjahr verbringe ich in der Abteilung Immobilien- und Bauberatung. Deshalb handelt meine erste Prozesseinheit von einem vielfältigen Prozess, welcher uns jeden Tag beschäftigt. Er beginnt mit dem Eingang einer Kündigung und dauert bis zur Erstellung eines neuen Mietvertrages...

KÜNDIGUNG MIETOBJEKT:

Die Kündigung von Mietobjekten kann sowohl durch den Mieter als auch vom Vermieter ausgesprochen werden und muss schriftlich erfolgen.

Im Obligationenrecht (OR) sind die gesetzlichen Bestimmungen über das Mietrecht festgehalten.

Bei einer Familienwohnung muss die Verwaltung die Kündigung separat (mit zwei getrennten Briefen) an beide Ehegatten zustellen. Die Kündigung muss immer von beiden Ehegatten unterschrieben werden.

Wird eine Kündigung ausgesprochen, muss man sich an die Termine und Kündigungsfristen gemäss Mietvertrag halten. Ist im Mietvertrag nichts vorgeschrieben, so gelten die ortsüblichen Kündigungsfristen. Wird der Kündigungstermin oder die Kündigungsfrist nicht eingehalten, so wird die Kündigung auf den nächsten Termin wirksam. Die Rechtmässigkeit der Kündigung wird durch uns geprüft (gemäss Mietvertrag und OR). Die Kündigung muss spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Empfänger eintreffen.

Ist gegen die vom Mieter ausgesprochene Kündigung nichts einzuwenden, wird diese entweder

a) bestätigt (terminliche Kündigung)

Schreiben "Kündigungsbestätigung", in dem wir ihm auch eine Checkliste für die Wohnung und Anmeldeformulare für Mietinteressenten beilegen.

oder

b) die Kündigung wird auf den nächsten Termin bestätigt (ausserterminliche Kündigung)

Spricht der Mieter die Kündigung aus, ohne die Kündigungsfrist einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen zumutbaren, zahlungsfähigen Nachmieter vorschlägt. Dieser muss bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt bezahlen, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

Nach Ablauf der Kündigungsfrist erfolgen die Wohnungsabnahme und Schlüsselabgabe.

Dafür besteht ein Abnahmeprotokoll. Bei der Abnahme werden die festgestellten Mängel oder Schäden aufgenommen und die Haftung festgehalten. Schlussendlich müssen beide Parteien unterschreiben.

Die Kosten für die Mängelbehebung zu Lasten des Mieters ist wie folgt geregelt:

- Verlust von Schlüsseln
- Anteilsmässige Kostenübernahme bei übermässiger Abnutzung von Wänden und Bodenbelägen (pro Mietjahr 10% der Instandstellungskosten
Bsp. Neuwertig 100% der Kosten; nach 5 Mietjahren noch 50%) *¹
- "kleiner Unterhalt" zu 100% (Die Kosten sollten den Richtwert von 200.-- nicht überschreiten.
Bsp. Rollladengurten/-kurbeln, Gläser, Radiatorventile, Türklinken, elektr. Schalter, etc.)

*¹ Beispiele auf Beiblatt

- Schäden, die durch unbekannte Dritte verursacht wurden, welche ausserhalb der Wohnung sind (Fenster, Wohnungstüre etc.), gehen zu Lasten des Vermieters (bzw. dessen Versicherung), wird das Eigentum des Mieters zerstört, so hat dieser die Kosten zu übernehmen (bzw. dessen Versicherung).

Der Mieter hat das Recht, die Schäden selbst fachmännisch beheben zu lassen. Wird davon nicht Gebrauch gemacht, wird die Instandstellung durch den Vermieter in Auftrag gegeben.

Nach erfolgter Mängelbehebung wird eine Schlussabrechnung erstellt und das Depot aufgelöst. Die Mieter haben das Recht, die Schäden der Schlussabrechnung Ihrer privaten Haftpflichtversicherung anzugeben. Alle Unterlagen werden im Mieterdossier zusammengefasst und anschliessend archiviert.

NEUVERMIETUNG:

Das frei gewordene Mietobjekt wird nach Eintreffen der Kündigung zur Neuvermietung ausgeschrieben. Dazu werden in Zeitungen und im Internet Inserate geschaltet. Wohnungsbesichtigungen werden durchgeführt, den Mietinteressenten werden Anmeldeformulare und allenfalls vorhandene Objektdokumentationen zugestellt.

Die eingehenden Anmeldeformulare werden nach gewissen Kriterien geprüft. So interessiert

- Einkommen des Interessenten (die Miete sollte ein Drittel des Bruttoeinkommens nicht übersteigen)
- Betreuungsauszug (Art und Anzahl von Betreibungen)
- Vollständigkeit der Personalien (Ausländerausweis, Aufenthaltsbewilligung)
- Referenzen (Verwaltung, Arbeitsstelle)

Wird eine Anmeldung von uns abgelehnt, erhält der Interessent schriftlich eine Absage.

Ein positiver Mietentscheid wird dem Interessenten ebenfalls mitgeteilt. Hat er in der Zwischenzeit ein anderes Objekt gemietet, entfällt die weitere Behandlung. Besteht nach wie vor das Mietinteresse, werden von uns die dazu notwendigen Formalitäten erledigt. Dem Neumieter werden ein Mietvertrag und die allgemeinen Bestimmungen, sowie die Sparkontoverträge zugestellt. Nach der Anmeldung des Sparkontos, wird bei der Bank ein Depotkonto eröffnet. Beide Parteien erhalten je ein unterschriebenes Exemplar des Mietvertrages und des Depotvertrages.

Bei einem Auszug und einer Neuvermietung werden das Elektrizitätswerk und die Einwohnerkontrolle informiert.

Alle Originale und Kopien werden letztendlich im Mietdossier abgelegt.

Damit ist die Neuvermietung abgeschlossen und wir warten auf eine weitere Kündigung. Dieser Prozess hat mir viel Freude bereitet und ich hoffe Sie haben dieses komplexe Thema Neuvermietung verstanden.

BEISPIELE:

Beispiel 1: Ersatz eines Teppichs nach Ablauf der Lebensdauer

Ein Mieter ist vor sechs Jahren in die Wohnung eingezogen. Der Sisalteppich im Wohnzimmer war bereits damals fünf Jahre alt. Insgesamt war der Teppich also elf Jahre in der Wohnung. Da die "Lebensdauer" eines Sisalteppichs höchstens zehn Jahre beträgt, muss der Mieter beim Auszug keine Kosten für diesen Teppich übernehmen. Er ist abgeschrieben und durch die monatlichen Mietzinszahlungen des Mieters bereits vor einem Jahr vollständig abbezahlt.

Beispiel 2: Streichen eines Zimmers

Ein Mieter ist vor fünf Jahren in die Wohnung eingezogen. Das Wohnzimmer war beim Einzug frisch gestrichen. Durch starkes Rauchen muss die Wohnung beim Auszug wiederum gestrichen werden:

Rechnung des Malers:	Fr.	1'300.–
Lebensdauer des Anstriches		10 Jahre
bereits abgegolten		5 Jahre
durch den Mieter zu übernehmen: 50%* ¹	Fr.	650.–

Beispiel 3: Minderwert durch Sprung im Lavabo

Ein 15 Jahre altes Keramik-Lavabo wird durch eine fallengelassene Parfümflasche beschädigt (nicht stark sichtbare Kerbe in der Lavaboschüssel). Der Ersatz würde insgesamt ca. Fr. 900.– kosten. Rund 1/3 der Lebensdauer ist bereits abgeschrieben. Der aktuelle Zustandswert beträgt also rund Fr. 600.–. Es scheint angemessen den Minderwert durch die kleine Beschädigung mit 5%, also Fr. 30.– zu berechnen.

¹ Bei sehr starkem Nikotinbelag können - zu Lasten des Mieters - Kosten für eine Spezialbehandlung des Untergrundes zur Abdeckung der Nikotinablagerungen hinzukommen.

Auswertungsbogen

(Zusammenfassung der Lernjournale) zur Prozesseinheit

Nehmen Sie Ihre Lernjournalbogen zu dieser Prozesseinheit zur Hand und vergleichen Sie die entsprechenden Einträge zu den untenstehenden Fragen.

Während der Prozesseinheit war meine Motivation insgesamt

tief —————> hoch

weil ich sehr viel gelernt habe durch diesen Prozess. Da ich diesen viel anwenden muss in dieser Abteilung, hatte ich gleichzeitig eine gute Übung für den Alltag.....
.....
.....

Das Erlernen des Prozesses war für mich

schwierig —————> einfach

weil ich ihn schon ein paar Mal machen musste und ich dies gleichzeitig in der Schule lerne. Es gibt aber doch Details (wie z.B. Mehrwertsteuer) die man wirklich erlernen und vielleicht nachschlagen muss.....
.....

Mit dem Ergebnis meiner Arbeit bin ich

unzufrieden —————> sehr zufrieden

weil ich mich immer wieder selbst verbessern konnte. Ich wusste, wo ich Informationen holen konnte und habe sie in meinem Bericht umsetzen können.....
.....
.....

Bei der nächsten Bearbeitung eines Prozesses berücksichtige ich von meinen Erfahrungen

nichts —————> alles

weil man von Erfahrungen nur profitieren kann, damit man nicht denselben Fehler zweimal macht. Solche Erfahrungen sind für die 3. Prozesseinheit sehr wichtig. Man erspart sich so viel Zeit.....
.....
.....