

FAQ (Frequently Asked Questions/häufig gestellte Fragen)

Hier finden Sie die Antworten auf häufig gestellte Fragen in den Bereichen

- [Betriebskosten](#)
- [Mietinteressenten](#)
- [Mieter](#)
- [SEPA](#)

Suche

FAQ - Häufig gestellte Fragen

/

- ⊕ Warum habe ich eine so hohe Nachzahlung? Warum haben meine Vorauszahlungen nicht gereicht?

Ihre Vorauszahlungen passen wir jährlich auf Grundlage der aktuellen Betriebs- und Heizkostenabrechnung an. Grundsätzlich sollen durch diese Anpassungen hohe Nachforderungen vermieden werden. Trotz allem können wir Nachzahlungen jedoch nie komplett ausschließen, da auch das individuelle Heizverhalten der Mieter sowie Preissteigerungen berücksichtigt werden müssen.

- ⊕ Warum werden meine Vorauszahlungen erhöht, obwohl ich ein Guthaben hatte?
In einigen Fällen kann eine Erhöhung der Vorauszahlung auch dann sinnvoll sein, wenn aus der vergangenen Abrechnung ein Guthaben resultierte. Gründe hierfür können etwa absehbare Kostensteigerungen sein.

Ein Beispiel: Angenommen, Sie hatten Anfang des Jahres 2016 eine Vorauszahlung von 200 Euro, bekamen dann Ihre Abrechnung für das Vorjahr (Abrechnungszeitraum Januar - Dezember 2015) im Juni 2016 zugestellt. Dort wurde ein Guthaben errechnet und daraufhin Ihre Vorauszahlung auf 100 Euro gesenkt. Somit hätten Sie von Januar bis Juni 2016 jeweils 200 Euro und von Juli bis Dezember 2016 jeweils 100 Euro gezahlt. Nun ist es möglich, dass Sie in der Abrechnung für 2016 ein Guthaben erhalten, Ihre Vorauszahlung aber dennoch erhöht wird, da aufgrund der Gesamtentwicklung der Kosten absehbar ist, dass 100 Euro Vorauszahlung auf Dauer nicht ausreichend sein werden. Sie müssen bedenken, dass Sie im Vorjahr nicht durchgängig 100 Euro, sondern im Durchschnitt 150 Euro Vorauszahlung geleistet hatten. Daher ist es auch trotz Guthaben sinnvoll, die Vorauszahlung auf z. B. 150

Euro zu erhöhen, um im Folgejahr eine Nachzahlung zu vermeiden.

⊕ Warum werden meine Vorauszahlungen gesenkt, obwohl ich eine Nachzahlung hatte?

In einigen Fällen kann eine Reduzierung der Vorauszahlung auch dann sinnvoll sein, wenn aus der vergangenen Abrechnung eine Nachzahlung zu entrichten war. Wenn absehbar ist, dass die Deckung der auf Sie zukommenden Kosten mit den bisher gezahlten Beträgen mehr als gewährleistet ist, senken wir Ihre Vorauszahlungsrate, um Sie finanziell zu entlasten.

Ein Beispiel: Angenommen, Sie hatten Anfang des Jahres 2016 eine Vorauszahlung von 100 Euro, bekamen dann Ihre Abrechnung für das Vorjahr (Abrechnungszeitraum Januar - Dezember 2015) im Juni 2016 zugestellt. Dort wurde eine recht hohe Nachzahlung errechnet und daraufhin Ihre Vorauszahlung auf 200 Euro erhöht. Somit hätten Sie von Januar bis Juni 2016 jeweils 100 Euro und von Juli bis Dezember 2016 jeweils 200 Euro gezahlt. Nun ist es möglich, dass Sie in der Abrechnung für 2016 zwar wieder eine Nachzahlung (vermutlich eine sehr viel geringere) leisten müssen, Ihre Vorauszahlung aber dennoch gesenkt wird, da aufgrund der Gesamtentwicklung der Kosten absehbar ist, dass 200 Euro Vorauszahlung auf Dauer für die Deckung der tatsächlich anfallenden Kosten zu hoch sind. Sie müssen bedenken, dass Sie im Vorjahr nicht durchgängig 200 Euro, sondern im Durchschnitt 150 Euro Vorauszahlung geleistet hatten. Daher ist es auch trotz Nachzahlung sinnvoll, die Vorauszahlung auf z. B. 175 Euro zu senken, um Ihre monatliche Belastung so gering wie möglich zu halten.

⊕ Meine Nachbarn haben alle ein Guthaben, warum habe ich eine Nachzahlung?

Die Höhe der Nachforderung/des Guthabens ist von diversen Faktoren abhängig, wie z. B.:

- Höhe der geleisteten Vorauszahlungen
- Wohnungsgröße
- Verbrauchsabhängige Kosten

Häufig kommt es vor, dass trotz gleicher Wohnungsgröße die umgelegten Kostenanteile der Mieter nicht identisch sind. Dies liegt meistens daran, dass es auch Kostenpositionen gibt, die nach dem individuellen Verbrauch der Mieter abgerechnet werden. In der Regel betrifft dies die Kostenpositionen Wasser/Abwasser und Heizung sowie vereinzelt auch die Müllgebühren, wenn es hierfür je Wohnung entsprechende Verbrauchserfasser gibt. Stehen bei gleicher Wohnungsgröße und umgelegten Kosten unterm Strich unterschiedliche Endergebnisse, liegt dies meist an der Höhe der geleisteten Vorauszahlungen, die nicht bei allen Mietern identisch sind.

⊕ Warum muss ich mehr Betriebs-/Heizkosten zahlen als meine Nachbarn, obwohl dort viel mehr Personen in einer Wohnung leben?

Die Umlage der Betriebskosten erfolgt meistens nach m²-Wohnfläche und nicht nach Personen, die Umlage der Heizkosten dagegen richtet sich nach den Grund- und Verbrauchskosten. Die Anzahl der Personen spielt hierbei keine Rolle. Der Verteilungsschlüssel ist im Mietvertrag festgelegt und für die

Abrechnung maßgeblich. Die Umlage der verbrauchsabhängigen Kosten (z. B. Wasser/Abwasser, Müll und Heizung) erfolgt nach dem gemessenen Verbrauch der einzelnen Mieter, sofern Messgeräte vorhanden sind. Sind keine Messgeräte (Wasserzähler/Heizkostenverteiler) vorhanden, erfolgt die Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche.

Ich war die meiste Zeit gar nicht zuhause (z.B. im Ausland, Krankenhaus, Reha, etc.) und kann gar nicht so viel verbraucht haben, warum habe ich trotzdem so hohe Kosten?

Für die Betriebskosten spielt es generell keine Rolle, ob Sie zu Hause waren oder nicht, da diese nach m²-Wohnfläche abgerechnet werden (mit Ausnahme von Wasser/Abwasser und Müll, wenn entsprechende Zähler vorhanden sind). Die Heizkosten setzen sich aus Grund- und Verbrauchskosten zusammen. Die Grundkosten fallen in jedem Fall an. Diese sind unabhängig davon, ob sie zu Hause waren oder ob Sie die Heizung überhaupt genutzt haben. Lediglich bei den Verbrauchskosten wirkt sich dies gegebenenfalls durch niedrigere Verbrauchskosten entsprechend aus.

Warum muss ich die Kosten bis z.B. 31.05.2016 bezahlen, obwohl ich bereits am z.B. 08.05.2016 ausgezogen bin?

Maßgeblich für die Abrechnung ist nicht das Auszugsdatum, sondern das Mietvertragsende. Aus diesem Grund erfolgt die Abrechnung immer bis zum Mietvertragsende, d.h. in diesem Beispiel zum 31.05.2016.

Ich bin z.B. letzte Woche ausgezogen. Warum muss ich bis zum nächsten Jahr warten, bis ich meine Abrechnung erhalte?

Der jährliche Rhythmus des Abrechnungszeitraumes ist vom Gesetzgeber vorgeschrieben. Die Abrechnungsfrist beträgt 12 Monate und beginnt nach Ende des Abrechnungszeitraums. Dies ist festgelegt im §556 BGB. Entscheidend sind die im gesamten Abrechnungszeitraum angefallenen Kosten, die im Jahr angefallen sind. Bei Ihrem Auszug liegen die jährlichen Kosten noch nicht vor.

Ich bin ausgezogen. Warum wurde mein Heizungsverbrauch nach Gradtagszahlen abgerechnet?

Wenn bei Auszug einer Mietpartei und dem Einzug der neuen Mietpartei keine Zwischenablesung erfolgt ist, müssen dennoch die verbrauchsabhängigen Heizkosten zwischen Ihnen und dem Nachmieter aufgeteilt werden. Dazu dienen die sogenannten Gradtagszahlen. Die Gradtagszahlen spiegeln den Temperaturverlauf während eines Jahres aufgrund langjähriger Durchschnittswerte wieder. Die heizintensiven Monate werden dabei höher bewertet als die Monate, in denen man mit geringer oder ganz ohne Heizleistung auskommt. Das Verfahren der Gradtagszahlen ist ein vom Gesetzgeber und der Rechtsprechung anerkanntes Verfahren. Es wurde in VDI (Verband Deutscher Ingenieure) 2067, Blatt 1, niedergelegt. Das Jahr wird dabei in 1.000 Gradtage unterteilt und jedem Monat wird aufgrund der Erfahrungswerte eine bestimmte Anzahl an Gradtagen zugeordnet. Die genauen Zahlen können Sie der beigefügten Tabelle aus der Abrechnung entnehmen. Diese Kostenermittlung ist in §9b Absatz 2 und 3 Heizkostenverordnung vom Gesetzgeber definiert worden und für uns damit verbindlich. Die Heizkostenabrechnung wurde somit anhand der gesetzlichen

Bestimmungen korrekt erstellt.

⊕ Warum wurde mein Heizungsverbrauch geschätzt?

Grundsätzlich soll der Verbrauch gemäß Heizkostenverordnung nach dem gemessenen Verbrauch der Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler) abgerechnet werden. Allerdings kann es auch vorkommen, dass bei diesen technischen Geräten ein Defekt oder Geräteausfall vorliegt, sodass die Verbrauchswerte nicht verwendet werden können. In solchen Fällen ist gemäß § 9 a der Heizkostenverordnung ein Ersatzverfahren zur Ermittlung der Heizkosten erforderlich. Hierbei wird der anteilige Verbrauch dann entweder durch eine Vergleichsberechnung mit einem früherem Abrechnungszeitraum geschätzt oder aus Verbräuchen mit vergleichbaren Räumen des Gebäudes ermittelt.

⊕ Es war niemand in meiner Wohnung zum Ablesen da. Wie wurde mein Heizungsverbrauch ermittelt?

Wir haben in fast allen Wohnungen Wasserzähler und Heizkostenverteiler auf Funkbasis eingebaut. Diese Geräte werden zum Ende des Abrechnungszeitraumes vom Messdienst per Funk ausgelesen. Das Betreten der Wohnung zur Ablesung ist somit nicht mehr erforderlich.

⊕ Wie kann ich meine Heizkostenverteiler ablesen?

Die Heizkostenverteiler (HKV) befinden sich an den Heizkörpern der jeweiligen Räume. Im Prinzip funktionieren alle Geräte gleich, d. h. in der Regel sind drei Werte im Display abzulesen:

1. Gerätenummer (bei Techem-Geräten z.B: n 1234, das "n" steht immer vor der Gerätenummer. Bei Ista-Geräten steht die Zählernummer auf dem HKV, oberhalb/unterhalb vom Display)
2. Aktueller Verbrauch
3. Ablesewert des Vorjahres

Gerätenummer: Anhand dieser Nummer kann der Messdienst erkennen, welches Gerät wie viel Heizenergie verbraucht hat.

Aktueller Verbrauch: Angezeigt werden die verbrauchten Einheiten, die seit dem letzten Stichtag bzw. Einbau angefallen sind.

Ablesewert des Vorjahres: Bis zum ersten Stichtag wird kein Wert angezeigt. Danach ist hier der Wert bis zum Stichtagsdatum gespeichert.

Sollte ein HKV nicht funktionieren und auf Störung laufen, erscheint das Funksymbol mit C-I / oder /F-I.

⊕ Ich habe den Sperrmüll in den Gemeinschaftsräumen / der Außenanlage nicht verursacht. Warum muss ich trotzdem die Kosten dafür mittragen?

Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist es unseren Mitarbeitern vor Ort leider nicht immer möglich, den Sperrmüll-Verursacher im Einzelnen zu ermitteln. Demnach haften alle Mieter als Solidargemeinschaft für diese Kosten. Grundsätzlich finden in regelmäßigen Abständen und bei

offensichtlichen Verstößen gegen die Vorschriften entsprechende Maßnahmen zur Aufklärung/Mahnung über die ordnungsgemäße Müllentsorgung statt. Zudem fordern wir vor Entfernung des Sperrmülls alle Mieter auf, vertragswidrig abgestellten Müll zu beseitigen und künftige Müllablagerungen zu unterlassen. Des Weiteren wird bei Nichteinhaltung/Nichtbeseitigung die kostenpflichtige Beauftragung angekündigt. Diese Ankündigung rechtfertigt die Umlage der Sperrmüllgebühren als Betriebskosten.

⊕ Ich wohne im Erdgeschoss. Warum muss ich die Kosten des Aufzugs mitbezahlen, obwohl ich diesen doch gar nicht nutze?

Die Betriebskostenposition "Aufzug" (Aufzugsstrom, Notruf, Wartung etc.) ist Bestandteil Ihres Mietvertrages. Daher ist die Umlage dieser Kostenposition berechtigt. Der Erdgeschossmieter muss diese Kosten demzufolge ebenso tragen wie alle anderen Bewohner. Entscheidend ist, dass der Mieter die Möglichkeit hat, den Aufzug zu nutzen.

⊕ Habe ich ein Guthaben oder muss ich etwas nachzahlen?

Auf der ersten Seite im Abrechnungsschreiben sehen Sie in der oberen Tabelle die einzelnen Abrechnungsergebnisse (BK/HK). Aus den einzelnen Ergebnissen errechnet sich das Gesamtergebnis (Guthaben/Forderung).



GWH GmbH • Postfach 34 02 06 • 60403 Frankfurt am Main

Girokonto für Ihre Zahlungen
BIC AARBDE53DOM
IBAN DE87550104000326983777
Aareal Bank GF - BK01 -

Unser Zeichen: 1760 [redacted] Abw. Vertragspartner: [redacted] 24.07.2017

Miethobjekt(e): [redacted]

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sehr geehrte Frau [redacted]

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten	Soll-Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	1.414,78	1.440,00	25,22 Guthaben*
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	255,45	936,00	680,55 Guthaben*
Summe				705,77 Guthaben*

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

⊕ Wann muss die Nachzahlung bezahlt werden?

Im Abrechnungsschreiben auf Seite 1 im unteren Drittel sehen Sie die Fälligkeit der Nachzahlung. "Die Nachzahlung aus der Abrechnung in Höhe von xxx (Betrag) ist bis zum xxx (Datum) fällig."

Mietobjekt(e): [REDACTED]

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.


Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten Soll/Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]
Summe			

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

Fragen zur Zahlungsabwicklung ?
(Guthaben/Nachzahlung/Kontoänderung) [REDACTED]

Fragen zur Abrechnung ?
Ihre Miete setzt sich ab 01.09.2017 wie folgt zusammen:

	bisherige Miete (EUR)	neue Miete (EUR)	Veränderung (EUR)
Grundmiete Wohnung	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Vorauszahlung für Betriebskosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Vorauszahlung für Heizkosten	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Summe			0,00

Die Nachzahlung aus dieser Abrechnung in Höhe von [REDACTED] EUR ist zum 01.09.2017 fällig. Auf Grund Ihres Lastschriftmandats werden wir die Nachzahlung mit der nächsten Miete abbuchen. 

— * Wir weisen darauf hin, dass aus technischen Gründen nicht berücksichtigt werden konnte, ob die monatlichen Vorauszahlungen auch tatsächlich geleistet wurden. Würden die Vorauszahlungen für den hier abgerechneten Zeitraum noch nicht voll erbracht, so werden sie weiterhin geschuldet.

GWH Wohnungsgesellschaft mHh Hessen | Sitz der Gesellschaft und Registergericht: Frankfurt am Main HRB 7920
Geschäftsführung: Klaus Kirchberger (Vorstand), Stefan Bürger
Info@gwh.de | www.gwh.de

⊕ Ziehen Sie die Nachzahlung ein oder muss ich die Nachzahlung überweisen?
Auf der ersten Seite im Abrechnungsschreiben im unteren Drittel steht, ob der Mieter die Nachzahlung anweisen muss oder ob wir die Nachzahlung bei der nächsten Mietzahlung abbuchen.

⊕ Wann wird das Guthaben ausgezahlt?
Im Abrechnungsschreiben auf Seite 1 im unteren Drittel sehen Sie die Fälligkeit des Guthabens. In der Regel verrechnen wir Ihr Guthaben mit der aktuellen Miete, sofern Sie uns gegenüber ein Lastschriftmandat erteilt haben. Ist dies nicht der Fall, verrechnen Sie Ihr Guthaben bitte selbst mit der nächsten Mietzahlung.

⊕ Meine Bankverbindung hat sich geändert. Wie kann ich Ihnen die mitteilen?
Seit der Umstellung auf SEPA-Bankverbindung (IBAN und BIC Angaben) nehmen wir Bankverbindungen nur noch schriftlich entgegen. Ihre Bankverbindung teilen Sie bitte Ihrem zuständigen Sachbearbeiter vor Ort schriftlich mit. Bitte geben Sie hierzu Ihre Mieternummer an.

⊕ Für die Einkommenssteuer benötige ich eine Bescheinigung nach § 35a EStG?
Die Bescheinigung kann erst im Zuge der Abrechnung erstellt werden. Für die Abrechnung müssen sämtliche Kosten feststehen.

Eine Bescheinigung für z.B. 2016 kann daher erst versandt werden, wenn die Abrechnung für 2016 erstellt wurde (spätestens zum 31.12.2017). Im Zweifel kann die Bescheinigung aus dem Jahr 2015 für die Steuer hergenommen werden, die der Mieter im Jahr 2016 erhalten hat.

Das Ausstellen der Bescheinigung kann maximal für die letzten zwei Jahre erfolgen.

Im Abrechnungsschreiben ist der falsche Zeitraum angegeben, ich bin doch zum 31.07.... ausgezogen. Warum werden die Kosten für das komplette Jahr berechnet?

In der Abrechnung auf der Seite 1 ist der mietvertragliche Abrechnungszeitraum "Abrechnung der Umlagen vom 01.01.-31.12." angegeben. Dieser jährliche Abrechnungszeitraum ist von Gesetz her in der Abrechnung anzugeben. Weiter heißt es in der Abrechnung: "Ihr Anteil für den Zeitraum 01.01.-31.07."



GWH GmbH • Postfach 34 02 06 • 60403 Frankfurt am Main

Girokonto für Ihre Zahlungen

BIC AARBDE33DOM
IBAN DE11550104000326302750
Aareal Bank GF - BK01 -

Unser Zeichen:
1600 [REDACTED]

Abw. Vertragspartner

27.09.2017

Mietobjekt(e):
[REDACTED]

Abrechnung der Umlagen vom 01.01.2016 bis 31.12.2016
Ihr Anteil: 01.01.2016 bis 31.07.2016

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wir haben die Kosten, die im vergangenen Abrechnungszeitraum angefallen sind, abgerechnet. Unsere Abrechnung ist auf den folgenden Seiten dieses Schreibens im Einzelnen wiedergegeben.

Nebenkostenart	Abrechnungszeitraum	Kosten	Soll/Vorauszahlung	Saldo (EUR)
Betriebskosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*
Heizkosten	01.01.2016-31.12.2016	[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*
Summe		[REDACTED]	[REDACTED]	Guthaben*

Das Guthaben aus der Umlagenabrechnung kommt nicht zur Auszahlung, wenn Forderungen unsererseits, die verrechnet werden, vorliegen.

Im Abrechnungsschreiben auf der Seite 4 können Sie weiter sehen, dass die angefallenen Kosten nur bis zum Auszugsdatum berechnet wurden, z. B. Grundsteuer ant. f. 01.01.-31.07..

Kostenart	angefallene Kosten (EUR)	Berechnung Ihres Anteils	Ihr Anteil (EUR)
Kostenanteile			
Betriebskosten			
Grundsteuer		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Wasserversorgung		12.240,620 m ³ x 12,520 m ³ (5)	
Entwässerung		12.240,620 m ³ x 12,520 m ³ (5)	
Personen- und Lastenaufzug		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Straßenreinigung		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Gebäudereinigung		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Gartenpflege		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Allgemeinstrom		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Sachversicherung		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Haftpflichtversicherung		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Hauswart		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Breitbandkabelnetz		192 ST x 1 ST (4)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
so. Betriebskosten		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Müllabfuhr		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Wartung Lüftungsanlage		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Rauchwarn-Brandmeldeanlagen		10.667,57 m ² x 38,84 m ² (1)	
ant. f. 01.01.2016-31.07.2016		366 Tage x 213 Tage	
Summe Betriebskosten			
abzgl. Vorauszahlung	01.01.2016 - 31.07.2016		
Gesamtergebnis Betriebskosten: Guthaben			
Heizkosten			

⊕ Kann ich auch als Nicht-Mieter der GWH eine Garage/einen Stellplatz anmieten?
Ja, Sie haben auch als Nicht-Mieter der GWH die Möglichkeit, eine unserer Garagen oder Stellplätze anzumieten.

⊕ Wird bei Mietvertragsabschluss eine Kautions fällig?
Bei unseren Wohnungen wird bei Mietvertragsabschluss eine Kautions in Höhe von drei Nettogrundmieten fällig. Wir ermöglichen Ihnen, diesen Betrag in bis zu drei Raten zu zahlen.

⊕ Was bedeutet der "zweijährige" Kündigungsausschluss?
Der zweijährige Kündigungsausschluss in unseren Mietverträgen schließt das Recht einer ordentlichen Kündigung innerhalb der ersten zwei Jahre aus. Das gilt sowohl für Sie als Mieter, als auch für uns als Vermieter.

⊕ Sind Haustiere in den Wohnungen gestattet?
In unseren Wohnungen sind Kleintiere – wie zum Beispiel Hamster, Kaninchen und Wellensittich – willkommen. Katzen und Hunde müssen von uns genehmigt werden, Kampfhunderassen sowie gefährliche Tiere (Giftschlangen, Spinnen usw.) sind nicht erlaubt. Bitte wenden Sie sich für die Genehmigung von Katzen und Hunden an den zuständigen Kundenbetreuer.

⊕ Welche Unterlagen benötige ich beim persönlichen Gesprächstermin?
Wenn Sie nach einem Besichtigungstermin zu einem persönlichen Gesprächstermin eingeladen werden, bringen Sie bitte folgende Unterlagen mit:

- Personalausweise/Pässe, ggf. mit Aufenthaltstitel aller einziehenden, volljährigen Personen

- die letzten drei Gehaltsnachweise aller Verdiener (bei Neubeschäftigung: Arbeitsvertrag)
 - ggf. die schon von uns erhaltene und von Ihnen ausgefüllte Einverständniserklärung für eine Schufa-Abfrage
 - ggf. ausgefüllten Interessentenbogen für Ihren Wohnungswunsch
 - bei öffentlich geförderten Wohnungen zusätzlich: Wohnberechtigungsschein/Registrier-Nummer
-

⊕ Muss ich Schnee räumen?

Sofern die Schnee- und Eisbeseitigung sowie das Streuen bei Glatteis nicht an eine Firma übergeben wurde, ist dies von den Mietern durchzuführen. Die Einzelheiten sind in der "Haus- und Waschordnung" für das jeweilige Jahr festgelegt, die als Aushang in Ihrem Hausflur zu finden ist.

⊕ Bin ich für die Treppenhausreinigung zuständig?

Sofern die Hausreinigung nicht an eine Firma übertragen ist, wird sie in wechselnder Reihenfolge durch alle Mieter vorgenommen. Die Einzelheiten sind in der "Haus- und Waschordnung" für das jeweilige Jahr festgelegt, die als Aushang in Ihrem Hausflur zu finden ist.

⊕ Mein Nachbar hält sich nicht an die Ruhezeiten/Hausordnung. Was kann ich tun?

Wir bitten Sie, Ihren Nachbarn zunächst freundlich auf sein Fehlverhalten aufmerksam zu machen. Sollte dies keine Besserung herbeiführen, wenden Sie sich bitte mit einer schriftlichen Beschwerde mit Auflistung der Störfälle mit Datum, Zeit und ggf. möglichen Zeugen an den zuständigen Kundenbetreuer. Dieser wird die betreffende Mietpartei schriftlich auf ihr Fehlverhalten aufmerksam machen.

⊕ Welche Ruhezeiten müssen eingehalten werden?

Jeder vermeidbare Lärm ist zu unterlassen. An Werktagen ist die Mittagsruhe von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr und Nachtruhe von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr einzuhalten. Sonn- und Feiertage sind insgesamt als Ruhezeiten zu beachten. Musikinstrumente und sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen grundsätzlich nicht über Zimmerlautstärke betrieben werden.

⊕ Darf ich eine Markise anbringen?

Das Anbringen einer Markise ist grundsätzlich möglich. Eine solche Maßnahme ist jedoch genehmigungspflichtig und muss vorher abgesprochen werden. Nach der Absprache mit uns, schließen wir mit Ihnen eine Vereinbarung über das Anbringen der Markise.

⊕ Darf ich selbst Laminat/Parkett verlegen?

Für das Verlegen eigener Bodenbeläge benötigen Sie eine Genehmigung. Unter bestimmten Voraussetzungen wird dann mit Ihnen eine Vereinbarung über das Verlegen des Bodenbelags geschlossen.

⊕ An wen wende ich mich, wenn technische Probleme in der Wohnung auftreten?

Bei Problemen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Hausmeister.

- ⊕ Was muss ich tun, wenn sich die Anzahl der Bewohner in meiner Wohnung während der Mietzeit ändert?
- Ein- sowie Auszüge von Personen während der Mietzeit sind dem zuständigen Kundenbetreuer mitzuteilen. Ebenfalls bitten wir Sie, uns mitzuteilen, wenn es zu Familienzuwachs gekommen ist. Die Anpassung der Betriebskosten ist in diesem Fall erforderlich und vermeidet auch für Sie eine Nachzahlung.
-

- ⊕ Brauche ich eine Erlaubnis für eine Untervermietung?
- Eine vollständige Untervermietung der gesamten Wohnung an Dritte ist nicht gestattet. Lediglich eine Teilüberlassung der Wohnung kann durch eine Genehmigung des zuständigen Kundenbetreuers unter bestimmten Voraussetzungen gestattet werden.
-

- ⊕ Wie bekomme ich eine Mietbescheinigung?
- Für den Erhalt einer aktuellen Mietbescheinigung wenden Sie sich bitte an Ihren zuständigen Kundenbetreuer.
-

- ⊕ Wohin muss ich meine Miete überweisen?
- Jedem Mieter der GWH wird ein eigenes Mietkonto zugewiesen, auf das die monatliche Miete zu überweisen ist. Die Bankverbindung Ihres Mieterkontos finden Sie in Ihren Mietvertragsunterlagen.
-

- ⊕ Bis wann muss ich meine Miete zahlen?
- Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu entrichten.
-

- ⊕ Wo finde ich meine Mietvertragsnummer?
- Ihre Mietvertragsnummer finden Sie im Mietvertrag auf der ersten Seite sowie in jedem unserer Schreiben an Sie.

Beispiel: Mietvertrags-Nummer: 44604.0142.04

- ⊕ Was ist die sogenannte Pre-Notification?
- Die Pre-Notification ist eine Vorabinformation im Rahmen des SEPA-Lastschriftverfahrens. Dies soll dazu dienen, dass Sie für eine entsprechende Kontodeckung sorgen können. Als Vorabinformation versteht sich jede schriftliche Mitteilung, die eine Belastung mittels SEPA-Lastschrift ankündigt. Sie enthält Fälligkeitsdatum und -betrag, Gläubiger-ID, IBAN, BIC und Mandatsreferenznummer.
-

- ⊕ Was ändert sich für Sie als Mieter?
- Bereits erteilte Einzugsermächtigungen für das alte Lastschriftverfahren behalten ihre Gültigkeit. Das bedeutet für Sie als Mieter, Sie müssen keine neuen Mandate erteilen, denn alle uns vorliegenden Einzugsermächtigungen bleiben bestehen.
-

- ⊕ Was ist die Mandatsreferenz?
- Die Mandatsreferenz ist ein vom Zahlungsempfänger - in diesem Fall von der

GWH - individuell vergebenes Kennzeichen eines SEPA-Mandats. Die Mandatsreferenz ermöglicht in Verbindung mit der Gläubiger-Identifikationsnummer die eindeutige Identifizierung einer Zahlung.

⊕ Was ist die Gläubiger-Identifikationsnummer?

Die Gläubiger-Identifikationsnummer (Gläubiger-ID) ist eine kontounabhängige und eindeutige Kennzeichnung des Zahlungsempfängers. Damit weist sich das Unternehmen gegenüber dem Zahler aus.

⊕ Was ist das SEPA-Lastschriftmandat?

Das SEPA-Lastschriftmandat ist die Berechtigung für den Einzug von SEPA-Lastschriften. Sie ersetzt die Erteilung einer Einzugsermächtigung. Das SEPA-Lastschriftmandat umfasst sowohl die Zustimmung des Zahlers zum Einzug der Zahlung per SEPA-Lastschriften an den Zahlungsempfänger als auch den Auftrag an den eigenen Zahlungsdienstleister zur Einlösung der Zahlung.

⊕ Wo finde ich IBAN und BIC?

IBAN und BIC finden Sie zum Beispiel auf Ihren Kontoauszügen oder im Online-Banking-Portal Ihrer Bank, etwa unter "Meine Daten" oder "Kontodetails" - je nachdem wie der Bereich bei Ihrer Bank benannt ist.

⊕ Was ist BIC?

Beim BIC (Business Identifier Code) handelt es sich um eine international eindeutige Bankleitzahl, die neben der IBAN bei Überweisungen und Lastschriften anzugeben ist. Der BIC setzt sich zusammen aus: Bank- und Ländercode, Codierung des Ortes und Kennzeichen der Filiale.



⊕ Was ist IBAN?

Die IBAN (International Bank Account Number) definiert jedes Konto in der Europäischen Union. Die Nummer ist je nach Land unterschiedlich lang (in Deutschland hat sie immer 22 Stellen) und immer gleich aufgebaut.

Sie setzt sich aus der Kennzeichnung des Landes, einer zweistelligen Prüfziffer, der bisherigen Bankleitzahl und der bisher bestehenden Kontonummer zusammen. Damit werden künftig die Kontonummer und Bankleitzahl ersetzt.



⊕ Was ändert sich bei dem neuen Verfahren?

Im SEPA-Verfahren erfolgt die Identifikation einer Bankverbindung nicht mehr durch die bekannte Kontonummer und Bankleitzahl, sondern durch IBAN und BIC.

⊕ Was bedeutet SEPA?

SEPA ist die Abkürzung für Single Euro Payments Area, den einheitlichen Zahlungsverkehr in der Währung Euro. Ab dem 01.02.2014 ist der Gebrauch der SEPA-Zahlungsinstrumente für Firmen obligatorisch. Das deutsche Lastschriftverfahren wird durch das europaweit einheitliche, sogenannte SEPA-Lastschriftverfahren ersetzt.

⊕ Was muss ich bei der Kündigung meines Mietvertrages beachten?

Die Kündigung muss uns in Schriftform und im Original vorliegen. Es reicht nicht aus, am Telefon, per Fax oder per E-Mail zu kündigen. Aus dem Kündigungsschreiben muss hervorgehen, um welche Wohnung/Garage es sich handelt und das Schreiben muss von allen im Vertrag aufgeführten Mietern persönlich unterschrieben sein. Andernfalls ist die Kündigung unwirksam.

Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt grundsätzlich drei Monate zum Monatsende. Kündigung muss spätestens am 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist vorliegen.

Beispiel: Kündigung geht am 29.01. ein - Kündigungsfrist bis zum 30.04.

Bitte beachten Sie, dass bei der Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses während der vereinbarten Zeit keine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses möglich ist.

⊕ Hinweis gemäß § 36 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 VSBG

Zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle ist das Unternehmen weder bereit noch verpflichtet.

GWH
Wohnungsgesellschaft mbH
Hessen

Westerbachstrasse 33
60489 Frankfurt

Telefon 069 97551-0
info@gwh.de | www.gwh.de

