

ANHANG

zum Mietvertrag vom
zwischen
und

als Vermieter
als Mieter/Mieterin/Mietern.

(1) Monatliche Zahlungen

Neben dem Mietzins (reine Miete) in Höhe von monatlich €
sind folgende monatliche Zahlungen zu leisten:

- Gebühr für das Kabelfernsehen (vgl. Ziffer 12) €
- Hausmeistergebühr (vgl. Ziffer 4) €
- Aufzugsgebühr (vgl. Ziffer 5) €
- Pauschaler Vorschuss für Heiz- und Mietnebenkosten (vgl. Ziffern 2 und 3 dieses Anhangs) €
- Miete für Garage / Garagenstellplatz / reserv. Pkw-Abstellplatz laut gesondertem Vertrag €

Damit beläuft sich die **monatliche Gesamtzahlung** auf €

=====

Diese Zahlung ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das

Konto Nr. des Vermieters, ,

bei der **BLZ**

mit dem Vermerk "**Kundennummer**" bzw. "**Kd.-Nr.**" zu leisten.

Die Aufgabe eines Bank-Dauerauftrags wird empfohlen.

(2) Heizkosten

Die Heizkosten einer jeden Zentralheizungsanlage werden auf die Mieter teils nach anteiligen Wohnflächen, teils nach Ausweis der an jedem Heizkörper vorhandenen Heizmessgeräte umgelegt (Stricheinheiten). In den Häusern Türkismühler Straße 16/18/20/22, Breslauer Straße 47-49 und Mecklenburgring 67/69 beträgt der Anteil der Flächenumlage 40%, der Anteil der Stricheinheiten 60%. In allen anderen Häusern beträgt der Anteil der Flächenumlage 30%, der Anteil der Stricheinheiten 70%.

Die Heizkosten bestehen **bei ölgefeuerten Zentralheizungen** aus den Kosten für Brennstoff, Wartung und elektrischen Strom sowie den Gebühren für das Verrechnungsinstitut. Sie bestehen **bei den an die Fernheizung angeschlossenen Häusern** aus allen Preis-/Kostenkomponenten der Fernwärme (Verbrauchs-, Leistungs-, Verrechnungspreis), den Kosten der Wartung (soweit erforderlich), des elektrischen Stroms und den Gebühren für das Verrechnungsinstitut. Es bleibt vorbehalten, weitere Heizkostenarten gem. Betriebskostenverordnung in die Heizkosten zu integrieren.

Die Heizmessgeräte werden einmal jährlich abgelesen. Der Termin wird durch Aushang bekanntgegeben und muss vom Mieter oder einer von ihm beauftragten Person wahrgenommen werden. Die Richtigkeit der Ablesung (Anzahl der verbrauchten Stricheinheiten) muss vom Mieter bei dieser Gelegenheit geprüft und ggf. auch bestätigt werden. Spätere Reklamationen können nicht berücksichtigt werden. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann durch den Vermieter eine Zwischenablesung der Heizmessgeräte veranlasst werden. Die separat ausgewiesenen Kosten der Zwischenablesung und der Bearbeitung des Nutzerwechsels durch das Verrechnungsinstitut trägt der ausziehende Mieter. Weitere Einzelheiten siehe unter Ziffer (3).

(3) Mietnebenkosten

An Mietnebenkosten fallen an: die Kosten der **Müllabfuhr** und (falls erforderlich) des Müllgefäßtransports; die Kosten der **Straßenreinigung**; die Kosten der **Kaminreinigung/Abgasmessung** (soweit erforderlich); die Kosten der **Sachversicherung** der Gebäude gegen Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden sowie die Kosten der **Haushaftpflichtversicherung**; die Kosten des **gemeinschaftlich verbrauchten Stroms** für Keller-, Treppenhaus-, Außenbeleuchtung, Fernsehverstärker; die Kosten des **Wasserverbrauchs** und der **Kanalbenutzung** (Schmutzwassergebühr und Niederschlagswassergebühr); die **Grundsteuer**; die Kosten für **Streu- und Putzmittel**.

Soweit keine gesonderte Hausmeistergebühr vereinbart ist (siehe Ziffer 1 und Ziffer 4 dieses Anhangs), gehört zu den Mietnebenkosten auch die **Hausbesorgungsumlage** (darin enthalten: regelmäßige Reinigung von Bürgersteig, Hauszugang und Kellerfluren; Waschmarkenverkauf; Schlüsselaufbewahrung; Streuen und Schneeräumung im Winter; die Pflege der Garten- und Außenanlagen). Sofern in einem Haus die Treppenhausreinigung an den Hausbesorger oder an eine dritte Person vergeben ist, gehören auch die Kosten dafür zur Hausbesorgungsumlage.

Es bleibt vorbehalten, außer den hier genannten Mietnebenkosten auch diejenigen weiteren Kosten auf die Mieter umzulegen, welche Betriebskosten im Sinn des § 27 der 2. Berechnungsverordnung bzw. der Betriebskostenverordnung sind.

Alle Mietnebenkosten mit Ausnahme der Kosten des Wasserverbrauchs und der Schmutzwassergebühr werden **nach Mietwerten** umgelegt, d.h. nach dem Verhältnis der Einzelmiete einer jeden Wohnung zur Gesamtmiete des Hauses (ausschließlich Garagen und Pkw-Stellplätzen). Diese Mietwerte sind bei Bezugsfertigkeit eines jeden Hauses ein für allemal als **festen Prozentsätze** ermittelt worden und von späteren Änderungen der Miethöhe der einzelnen Wohnungen eines Hauses (Mieterhöhungen, anderweitige Vermietung) nicht abhängig. Die Kosten des Wasserverbrauchs und die Schmutzwassergebühr werden **nach Personenzahlen** verrechnet. Jeder Mieter ist verpflichtet, zum Ablauf eines jeden Wirtschaftsjahres ein vom Vermieter ausgehändigtes Formblatt auszufüllen, in welchem die für die Kostenumlage zu berücksichtigenden Personen erfasst werden. Dabei werden Abschläge für Abwesenheit aus bestimmten Gründen sowie Zuschläge für Besuchspersonen vorgenommen. Näheres im Formblatt.

Wirtschafts- und Heizjahr ist die Zeit vom 1.6. eines jeden Jahres bis zum 31.5. des Folgejahres. Bei Beendigung eines Mietverhältnisses während des Wirtschaftsjahres ist eine Abrechnung der anteiligen Heiz- und Mietnebenkosten seit Beginn des laufenden Wirtschaftsjahres grundsätzlich nur im Rahmen der Jahresabrechnung möglich.

Die laut Mietvertrag zu leistenden monatlichen pauschalen Vorauszahlungen für Heiz- und Mietnebenkosten werden einmal jährlich nach Ende des Wirtschaftsjahres abgerechnet. Wahrscheinlicher Zeitpunkt für die Vorlage der **Abrechnung** ist der August/September eines jeden Jahres. Ausgewiesene Abrechnungssalden, ob zugunsten des Mieters oder Vermieters, sind innerhalb von drei Wochen nach Vorlage der Abrechnung zur Zahlung (Überweisung) fällig.

Der Vermieter kann durch einfache schriftliche Mitteilung mit Begründung eine **Erhöhung der vereinbarten monatlichen pauschalen Vorauszahlungen** für Heiz- und Mietnebenkosten verlangen, soweit es zur Deckung der voraussichtlich anfallenden Kosten erforderlich erscheint. Der Vermieter behält sich Änderungen des Umlageverfahrens für Heiz- und Mietnebenkosten vor, wenn dazu Veranlassung besteht. Änderungen können auch zum Zweck größerer Umlagegerechtigkeit erfolgen.

(4) Hausmeistergebühr

Sofern eine solche vereinbart ist (siehe Anhang Ziffer 1), sind damit folgende Hausmeisterleistungen abgegolten: regelmäßige Reinigung von Treppenhaus, Hauszugang, Bürgersteig, Kellerfluren; Betreuung der Müllschluckanlage (soweit vorhanden) bzw. der Müllboxen; Pflege der zum Haus gehörenden Außen- und Gartenanlagen; im Winter Schneeräumen und Streuen (auf dem Grundstück nur Fußpfade!); Verkauf von Wertmarken für die Waschzentrale; Aufbewahrung von Reserveschlüsseln für alle Wohnungen. Zu weiteren als den vertraglich festgelegten Leistungen sind die Hausmeister nicht verpflichtet, insbesondere nicht zu Gefälligkeitsbesorgungen für die Mieter. Die Hausmeistergebühr kann entsprechend den Bewegungen des allgemeinen Lohnniveaus durch einfache schriftliche Erklärung des Vermieters mit Begründung erhöht werden. Erhöhungen mit rückwirkender Kraft sind ausgeschlossen.

(5) Aufzugsgebühr

(Gilt nur für Häuser mit Aufzugsanlagen). Mit der Aufzugsgebühr werden die Kosten des elektrischen Stroms für den Betrieb der Aufzugsanlagen, die Kosten der regelmäßigen Wartung durch eine Fachfirma und die Kosten der jährlichen Überprüfungen durch den TÜV einschließlich Hilfsleistungen der Wartungsfirma abgegolten. Sie kann durch einfache schriftliche Mitteilung des Vermieters den Erhöhungen von Strom-, Wartungs- und Überprüfungskosten angepasst werden. Erhöhungen mit rückwirkender Kraft sind ausgeschlossen.

(6) Übergabeprotokoll

Bei Beginn des Mietverhältnisses halten Mieter und Vermieter den Zustand der Wohnung bzw. ihrer einzelnen Räume in einem **Übergabeprotokoll** (Formblatt) fest, das von beiden Mietparteien unterzeichnet wird. Sofern der Mieter das Übergabeprotokoll nicht unterzeichnet, wird der Vermieter das Protokoll nach bestem Wissen ohne ihn ausfertigen. In diesem Fall wird das Protokoll von mindestens zwei Personen (Mitarbeitern des Vermieters) unterzeichnet und dem Mieter in Kopie oder Zweitschrift übersandt. Der Mieter ist verpflichtet, Einwendungen gegen den Inhalt des Protokolls binnen zwei Wochen nach Erhalt dem Vermieter schriftlich anzuzeigen. Bei gravierenden Differenzen in der Beurteilung des Zustands der Wohnung können Mieter wie Vermieter zur Beweissicherung das zeitnahe, schriftliche Zeugnis sachverständiger dritter Personen einholen und den Mietunterlagen zwecks Beweissicherung hinzufügen. Dem Vertragspartner ist eine Kopie auszuhändigen. Das Übergabeprotokoll kann auch **Individualvereinbarungen** betreffend Schönheitsreparaturen enthalten, die damit Vertragsbestandteil werden.

(7) Schönheitsreparaturen

(a) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, fachgerecht durchzuführen. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren (Anbringen und Entfernen von Tapeten, im Fall von Rauhfaser tapeten auch Streichen), das Anstreichen der Wände (nicht geflieste Wandteile der Bäder, Duschen und WC's) und Decken (ganze Wohnung), das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizrohre und Nischen, der Innentüren einschließlich Zargen sowie der Fenster-Innenseiten (sofern aus Holz) und Außentüren-Innenseiten. In gleicher Weise hat der Mieter auch die Renovierung von Holz-Fußleisten und sonstigen Holzteilen (z.B. Einbauschränke) durchzuführen. Der Mieter hat ferner vom Vermieter gestellte Textilböden bei Bedarf fachgerecht zu reinigen oder reinigen zu lassen.

(b) Alle Schönheitsreparaturen sind in mittlerer Art und Güte, jedoch fachgerecht und entsprechend den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Schönheitsreparaturen sind in dem nach der Verkehrsauffassung üblichen Zeitraum und Umfang unter Berücksichtigung des Zustandes der jeweiligen Teile der Wohnung fachgerecht durchzuführen. Der Mieter ist jedoch nur verpflichtet, diejenigen Schönheitsreparaturen innerhalb der Mietsache durchzuführen, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden.

(c) Die nach 7(a) und 7(b) erforderlichen Schönheitsreparaturen hat der Mieter spätestens bis zum Ende des Mietverhältnisses durchzuführen.

(d) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Mietsache mit neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten zurückzugeben, es sei denn, dass bei Vertragsbeginn ein anderer Zustand vorhanden war, oder ein anderer Rückgabestatus individuell vereinbart war. Nicht klar lackierte Holz- oder Metallteile (z.B. Heizkörper) sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorhanden war, alternativ in weiß (hell, neutral, glänzend). Holzteile, die bei Mietbeginn mit Klarlack oder transparenter Lasur versehen waren, müssen ebenso zurückgegeben werden.

(e) Ist die Wohnung in einem renovierten Zustand an den Mieter übergeben worden (maßgebend: Übergabeprotokoll) und endet das Mietverhältnis, bevor Schönheitsreparaturen erstmals oder erneut fällig geworden sind, so hat der Mieter die anteiligen Kosten der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen (Abgeltungsquote). Die Abgeltungsquote ermittelt sich nach der tatsächlichen Dauer des Mietverhältnisses seit Mietbeginn bzw. seit letzter durchgeführter Renovierung und unter Berücksichtigung allgemein üblicher Zeitfolgen (in der Regel : Küche, Bäder und Duschen 5 Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten 8 Jahre; alle übrigen Räume 10 Jahre) zeitan- teilig. Je nach Abnutzungsgrad verlängern oder verkürzen sich die genannten Zeitfolgen. Als Preisgrundlage gilt das Angebot einer anerkannten Firma. Der Mieter kann die Zahlungsverpflichtung dadurch abwenden, dass er die Schönheitsreparaturen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses fachgerecht durchführt oder durchführen lässt.

(f) Der Vermieter ist weder zur Durchführung von noch zur Kostentragung für Schönheitsreparaturen verpflichtet.

(e) Individualvereinbarungen (siehe auch Übergabeprotokoll!):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(8) Teppichböden

Der Mieter kann in seiner Wohnung Teppichböden nach seiner Wahl verlegen. Er hat dabei Sorge zu tragen, dass der vorhandene Original-Bodenbelag (in der Regel PVC) nicht beschädigt wird (Kleben, Anpassungsschnitte). Für Beschädigungen haftet er, sofern diese durch ihn bzw. die von ihm mit der Verlegung des Teppichbodens beauftragten Personen verursacht worden sind. Türen dürfen wegen der Verlegung von Teppichböden nur mit der Genehmigung des Vermieters und in dem von ihm genehmigten Ausmaß abgehobelt bzw. gekürzt werden.

Der Vermieter kann **bei Beendigung des Mietverhältnisses die Entfernung** der vom Mieter verlegten oder übernommenen Teppichböden verlangen. Er kann seine Zustimmung zur Übernahme von Teppichböden durch den Mietnachfolger verweigern.

Wenn der Mieter von seinem Mietvorgänger Teppichböden übernommen oder selbst Teppichböden verlegt hat, kann er im Verlauf des Mietverhältnisses vom Vermieter nicht die Reparatur bzw. Erneuerung von PVC-Böden verlangen. Ausgenommen sind die nicht mit Teppichboden belegten Räume (z.B. Küche).

(9) Betrieb von Wasch- und/oder Geschirrspülmaschinen

Er ist nur zulässig mit eingebauten Schlauchplatzsicherungen (Wasserstop). Bei Zuwiderhandlung erlischt im Schadensfall der Schutz durch die Hausversicherung des Vermieters. Außerdem ist der Mieter dem Vermieter für jeglichen verursachten Schaden ersatzpflichtig, und zwar auch für Spätschäden (Estrich, Durchrosten von Rohren).

(10) Mängel der Wohnung bei Vertragsbeginn

Der Mieter übernimmt die Wohnung zunächst in dem Zustand, in dem sie sich befindet und von ihm besichtigt wurde, evtl. unter Berücksichtigung von Arbeiten, die ihm vom Vermieter oder seinem Mietvorgänger zugesagt wurden. Stellt er Mängel oder Schäden in der Wohnung fest, die nicht durch eine ordnungsgemäße Nutzung durch den/die Mietvorgänger bedingt sind, und die nicht bereits im Übergabeprotokoll (siehe Ziff 6) vermerkt sind, so muss er diese **innen zwei Wochen** nach seinem Einzug dem Vermieter **schriftlich anzeigen**. Bei Unterlassung muss er sich solche Schäden/Mängel als von ihm selbst verursacht anrechnen lassen. Sinn dieser Vertragsklausel ist es, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, den Mietvorgänger für Schäden/Mängel in Anspruch zu nehmen (Verjährung in 6 Monaten!).

(11) Sonstiges

Meldungen über Schäden bzw. auszuführende Reparaturen in der Wohnung sind direkt an den Vermieter zu richten, nicht an den Hausmeister/Hausbesorger.

Beschwerden werden nur bearbeitet, wenn sie **schriftlich** vorgetragen werden.

Die auf dem Mietvertrag (letzte Seite) aufgedruckte **Hausordnung** ist zu beachten. Der Status des Hauses als Komfort-Wohnanlage ist jederzeit zu wahren. Die Mieter sind an Regeln und Verhaltensweisen gebunden, die sich gewohnheitsmäßig in der Hausgemeinschaft gebildet haben und von der Mehrheit der Hausbewohner beachtet werden. In den Häusern Breslauer Straße 21/22, 25/26, 27/28 obliegt die **Treppenhausreinigung** den Mietern; Details des jeweiligen Reinigungsplans werden dem Mieter bei Vertragsabschluß oder Wohnungsübergabe mitgeteilt.

Tierhaltung ist nur auf jederzeitigen Widerruf gestattet (Ausnahme: Kleintiere wie Zierfische oder Wellensittiche sind immer erlaubt). Der Mieter trägt dafür Sorge, dass sein Tier keinerlei Belästigung anderer verursacht.

Bei **Glasbruch** muss der Mieter für die Kosten der Erneuerung aufkommen, sofern er sein Nichtverschulden nicht zweifelsfrei nachweisen kann. Der Abschluss einer Glasbruchversicherung wird empfohlen.

Der Mieter bestätigt durch seine Unterschrift unter diesen Vertrag auch, die Möglichkeit zur Einsichtnahme des **Energieausweises** für das betreffende Haus gehabt zu haben. Der Ausweis selbst ist kein Vertragsbestandteil.

Nur für Appartement-Wohnungen: Die Wohnung hat eine mit Elektroherd, Kühlschrank, Hänge- und/oder Einbauschränk, Exhaustor und Beleuchtungskörper voll ausgestattete Küche/Kochnische.

Es ist nicht gestattet, am Haus (z.B. Balkongeländer) **eigene Satellitenempfangseinrichtungen** anzubringen.

In die Berechnung der **Wohnfläche** (Seite 1) sind Balkone/Terrassen mit der Hälfte ihrer Grundfläche eingeflossen.

(12) Gebühr für Kabelfernsehen oder Satellitenfernsehen

Sie wird für die Vorhaltung von Kabel- oder Sat.-TV-Anschlüssen, Verstärker- und Verteileranlagen und die Versorgung mit ca. 30 analogen TV-Programmen (genaue Anzahl und Auswahl bestimmt der TV-Anbieter) erhoben. Sie enthält auch die vom TV-Anbieter erhobene monatliche Benutzungsgebühr und kann bei Veränderungen dieser Gebühr ebenfalls verändert werden. Für die Verpflichtung zur Zahlung der Gebühr für Kabel- oder Satellitenfernsehen ist es unerheblich, ob der Mieter ein Fernsehgerät tatsächlich besitzt und betreibt. Rundfunkantennen werden nicht vorgehalten.

(13) Verwaltung

Die Häuser Türkismühler Str. 11 und 17 werden von der Firma Dr. Breit oHG verwaltet. Die Verwaltung nimmt alle Rechte und Pflichten des Vermieters wahr (auch Abschluss und Kündigung von Mietverträgen).

(14) Informationsbrief Einzug

Mit dem Mietvertrag wird dem Mieter der "Informationsbrief Einzug" ausgehändigt. In ihm sind wichtige Hinweise enthalten, deren **Kenntnisnahme unbedingt erforderlich** ist.

(15) Staffelmiete

Die Mietparteien sind sich darüber einig, dass die (reine) Miete für die vermietete Wohnung mit Wirkung vom _____ von € _____ auf € _____ angehoben wird.

Danach wird die Miete für mindestens zwei weitere Jahre, d.h. bis mindestens zum _____ unverändert bleiben. Zu diesem Zeitpunkt endet die Staffelmietvereinbarung. Weitere Anhebungen der Miete können nur im Rahmen der gesetzlichen Regelungen (§§ 557 - 561 BGB) erfolgen, insbesondere durch gütliche Einigung. Durch diese Vereinbarung einer Staffelmiete wird das Recht des Mieters, das Mietverhältnis jederzeit mit der im Gesetz vorgesehenen Frist zu kündigen, nicht berührt.

(16) Individualvereinbarungen

Saarbrücken,

Vermieter(in):

Mieter(in):

Mieter(in):

.....