

Infobrief Einzug

Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

Sie haben eine Wohnung gemietet, die von uns oder unserer Schwesterfirma Breit und Sohn GmbH verwaltet wird. Im Hinblick auf Ihren bevorstehenden Einzug wollen wir Ihnen mit diesem Informationsbrief behilflich sein bei der Lösung der zahlreichen Fragen, die sich dabei für Sie ergeben. Diese Fragen haben wir in Form eines Stichwortregisters zusammengestellt. Wenn Sie nur wenig Zeit opfern möchten, lesen Sie bitte wenigstens die mit '⚡' markierten besonders wichtigen Themen; sie behandeln Risiken, die Sie als Mieter oder uns als Vermieter viel Geld kosten können.

Liste der Stichworte

Anmeldung (polizeiliche)

Aufzugsanlagen

Auto

Bad / Gäste-WC

Beschwerden

Bodenbeläge

Drehkippschläge

Dusche(n) / Badewanne ⚡

Einzugstermin

Elektroinstallation

Fernsehen / KabelTV

Garagen

Gardinenleisten

Haftpflichtversicherung ⚡

Hausmeister

Hausordnung

Heizung/Heizkosten

Kellerverschlag

Kinderspielplatz

Kraftstrom

Kündigung

Küche

Lüften ⚡

Mängelrügen

Mittagsruhe

Müllbeseitigung

Müllschlucker

Pkw-Stellplätze

Reserveschlüssel

Rauchwarnmelder

Schäden ⚡

Schlüsselübergabe

Sicherungen (elektr.)

Stromausfall

Telefon / Internet

Teppich-/Laminatböden ⚡

Treppenhausreinigung

Trockenräume Türsprechanlagen

Übergabeprotokoll

Veränderungen der

Originalausstattung ⚡

Warmwasserbereitung

Waschzentralen

Wasserinstallation ⚡

Wohngeld

Zählerübernahme

Zentralschließanlagen

Anmeldung (polizeiliche)

Diese sollten Sie so bald wie möglich, spätestens aber zwei Wochen nach Ihrem Einzug erledigen. Zuständig ist das Bürgeramt Mitte der Stadt Saarbrücken (Gerberstraße 4, Tel. 0681/9050 oder www.saarbruecken.de). Sie benötigen zur Anmeldung die von uns auszufüllende *Wohnungsgeberbestätigung*; die Vorlage des Mietvertrags genügt seit 1.11.2015 nicht mehr.

Aufzugsanlagen

besitzen die Häuser Türkismühler Straße 11, 17 und 19, das Haus Grülingsstraße 97b, die Häuser Breslauer Straße 44-46 und 47-49 sowie das Haus Martin-Luther-Straße 5. Die Aufzüge werden den gesetzlichen Vorschriften entsprechend von Fachfirmen gewartet und regelmäßig vom TÜV überprüft. Sie können sich ihnen also unbesorgt anvertrauen. Die Eltern kleinerer und schulpflichtiger Kinder bitten wir darauf zu achten, daß die Aufzüge nicht zum Spielen benutzt werden. Leider ist es auch ein beliebtes Vergnügen von Kindern und Jugendlichen, die Aufzugskabinen durch eingeritzte Zeichnungen und dergleichen zu „verschönern“. Bitte versuchen Sie, auch dies zu verhindern, denn

die Aufzüge sind auch Visitenkarten der Häuser. Wir sind keinesfalls in der Lage, jede Verunzierung in den Aufzugskabinen kurzfristig zu beseitigen.

Auto

Auch dieses muß umgemeldet werden, und zwar bei der Kfz-Zulassungsstelle. Eine solche befindet sich z.B. im Rathaus Saarbrücken-Brebach. Die Öffnungszeiten können Sie unter der Telefonnummer 0681/9050 erfragen oder unter www.saarbruecken.de einsehen.

Wir verfügen über zahlreiche Einzelgaragen, Tiefgaragenstellplätze und reservierte Pkw-Stellplätze im Freien. Sofern Sie an einer Anmietung interessiert sind, nehmen Sie bitte Kontakt mit uns auf.

Bad / Gäste-WC

Wenn Sie im Bad oder Gäste-WC Ihrer Wohnung eine Waschmaschine betreiben wollen, siehe unbedingt Stichwort Wasserinstallation.

Beschwerden

über andere Mieter oder Ihren Hausmeister bearbeiten wir nur, wenn sie uns in schriftlicher Form

hereingegeben werden. Das steht bereits in Ihrem Mietvertrag und hat sich als Prinzip bewährt, weil es übereilte, im ersten Ärger vorgebrachte mündliche Klagen verhindert. Ihre Beschwerde hat größere Aussicht auf Erfolg, wenn sie von einem oder mehreren Zeugen unterschriftlich bestätigt wird. Andernfalls steht meist Aussage gegen Aussage, so daß die Wahrheitsfindung für uns sehr schwierig, wenn nicht gar unmöglich ist. Sie dürfen sich aber darauf verlassen, daß jede schriftliche Beschwerde von uns sorgfältig bearbeitet wird.

Bodenbeläge

aus PVC, wie sie in fast allen unseren Wohnungen verlegt sind, dürfen nicht mit wachs- oder fetthaltigen Präparaten behandelt werden. Es bilden sich sonst Verkrustungen, die bei Beendigung Ihres Mietverhältnisses durch eine aufwendige sogenannte *Grundreinigung* entfernt werden müssen. Zum Thema Bodenbeläge siehe auch das Stichwort Teppich-/Laminatböden.

Drehkippschläge

sind an mindestens einem Fensterflügel in jedem Raum Ihrer Wohnung vorhanden. Es sind verschiedene Systeme vorhanden. Das in Ihrer Wohnung verwandte System lassen Sie sich bitte, sofern Sie es noch nicht kennen, vom Hausmeister oder von einem Nachbarn erklären. Allen Systemen gemeinsam ist, daß eine Umstellung von Drehen auf Kippen oder umgekehrt nur bei geschlossenem bzw. angedrücktem Fenster möglich und statthaft ist.

Die Kippstellung ist ideal zum Dauerlüften in der besseren Jahreszeit. Zur Vorsicht raten wir bei Dauerlüftung im Winter. Es wird unter Umständen sehr viel Heizenergie verbraucht, und in ungeheizten Räumen sind Schäden (Einfrieren von Leitungen, Schimmelbildung) wegen Auskühlung der Wände möglich.

Dusche(n) / Badewanne ⚡

Tragen Sie bitte dafür Sorge, daß die Spritzwasserbelastung im Duschbereich nicht zu groß wird. Die Fugen der Fliesen und auch die elastische Verfüugung zwischen Wanne oder Brausetasse und gefliester Wand ist nämlich keineswegs wasserdicht. Bitte benachrichtigen Sie uns umgehend, wenn die dauerelastischen Fugen (Silikonfugen) zwischen Wanne/Brausetasse und Wand/Wänden einmal erkennbare Undichtigkeiten (Abreißen des Silikons) aufweisen sollten. Wir erneuern die Fugen, wenn nötig, für Sie kostenlos. Ihr Bad wird durch eine solche Kleinreparatur, die nur eine halbe Stunde dauert, ansehnlicher, und – was viel wichtiger ist – es wird verhindert, daß durch undichte Fugen über Wochen und Monate hinweg von Ihnen unbemerkt Wasser in den Bereich unter der Badewanne / Duschtasse dringt und dort schlimme Wasserschäden anrichtet (Estrich-/Dämmschichtzerstörung; durchrostete Wasserleitungen; umfangreiche Schönheitsreparaturen).

In den Ablauf der Badewanne/Dusche gelangen

über die Monate und Jahre hinweg fast zwangsläufig Haare und Dreck, wodurch es leicht zu Verstopfungen des Ablaufs kommen kann. Manche Mieter versuchen, solche Abflußverstopfungen selbst zu beheben: An den meisten älteren Abläufen befindet sich eine Schraube, nach deren Lösen man leicht an das Innenleben des Ablaufs/Siphons gelangen kann, um es zu reinigen. Achtung: Bitte öffnen Sie unter keinen Umständen selbst das Siphon Ihrer Badewanne oder Duschwanne, es sei denn, Sie sind gelernter Installateur! Als Laie können Sie nicht wissen, wie man ein Siphon nach Öffnung wieder fachgerecht abdichtet. Die Abdichtung ist aber unerläßlich. Fehlt sie, wird Wasser Tröpfchen für Tröpfchen zwischen Wannenwand und Siphon in den Bereich unter der Wanne durchsickern. Es entstehen dieselben schweren Schäden wie bei undichten Silikonfugen. Uns sind Fälle bekannt, in denen Mieter nach solchen gutgemeinten Manipulationen, die ein Sachkundiger übrigens im Nachhinein feststellen kann (!), für Schäden von weit über tausend Euro geradezustehen hatten. Wenden Sie sich bei Abflußverstopfungen bitte an unser Büro.

Viele Mieter erbitten von uns die Erlaubnis zur Installation einer Duschkabine aus Kunststoff. Sie ersetzt den sonst üblichen Duschvorhang. Wir erteilen unsere Erlaubnis gern, wenn die Kabine hochwertig ist und vom Fachmann angebracht wird. Er versteht es, beim Anbringen möglichst wenige Fliesen zu beschädigen. Wenn auch Sie Pläne in dieser Richtung haben, sprechen Sie bitte mit uns. Wir stellen gern den Kontakt zu einer mit uns seit Jahren zusammenarbeitenden Fachfirma her.

Einzugstermin

Diesen sprechen Sie am besten mit Ihrem Mietvorgänger ab. Wo immer möglich, versuchen wir, den Mietvorgänger dazu zu bewegen, die Wohnung schon einige Tage vor dem offiziellen Vertragsende freizugeben. Das gelingt auch in nicht wenigen Fällen. Theoretisch hat Ihr Mietvorgänger aber die Wohnung bis zum Monatsletzten, 24 Uhr, gemietet. In ganz wenigen Fällen haben wir erlebt, daß ein Mieter darauf auch bestanden hat. Üblich ist eine Räumung der Wohnung spätestens am Monatsletzten bis etwa 12 Uhr mittags. Sollten Sie Schwierigkeiten haben, mit Ihrem Mietvorgänger zu einer vernünftigen Vereinbarung zu kommen, so sind wir Ihnen gern behilflich. Siehe auch Stichwort Übergabeprotokoll.

Elektroinstallation

Fast alle unsere Wohnungen besitzen eine moderne Elektroinstallation, bei welcher die einzelnen Stromkreise durch Kipphebersicherungen in einem Unterputz-Schränkchen an zentraler Stelle der Wohnung abgesichert sind. Diese Sicherungen sind wartungsfrei. Außerdem ist die elektrische Versorgung Ihrer Wohnung durch drei Schraubsicherungen am Elektrozähler der Wohnung (meist im Keller) abgesichert. Es handelt sich in den meisten Fällen um 35-Ampère-Sicherungen, von denen Sie sich für den Notfall zwei oder drei Stück als Vorrat

halten sollten. Sollten Sie Schwierigkeiten haben, Ihren E-Zähler im Keller zu finden (er trägt nicht Ihren Namen, sondern nur die Lagebezeichnung Ihrer Wohnung), so ist Ihnen Ihr Hausmeister oder einer unserer Mitarbeiter gern behilflich. Siehe auch die weiteren Stichworte Stromausfall, Kraftstrom.

Fernsehen / KabelTV

In allen unseren Häusern ist das Kabelfernsehen installiert. Für die Nutzung des KabelTV zahlen Sie laut Mietvertrag monatlich einen bestimmten Betrag, mit dem Sie alle Kosten abdecken (Ausnahme Lessingstraße: direkter Vertrag des Mieters mit der KabelTV-Gesellschaft). Über den Kabelanschluß können Sie mehr als 30 Programme empfangen, darunter einige ausländische. Die Senderbelegung finden Sie unter www.kabeldeutschland.de oder www.lmsaar.de (Landesmedienanstalt).

Für das Kabelfernsehen benötigen Sie eine KabelTV-taugliche Anschlußschnur mit entsprechend hohem Abschirmmaß. Der Fachhandel berät Sie.

Ein besonderes Problem sind Störungen des Fernsehempfangs. Bevor Sie uns wegen einer solchen Störung anrufen, erkundigen Sie sich bitte zunächst bei Ihren Nachbarn, ob auch dort der Fernsehempfang gestört ist. Wenn dies nicht der Fall ist, dann liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Defekt Ihres Geräts vor. Aber auch wenn die Nachbarn die Störung bestätigen, muß es sich nicht um einen Defekt der Hausanlage handeln, sondern es können ein Senderausfall oder ein Defekt im Netz der KabelTV-Gesellschaft ursächlich sein. Möglich ist auch, daß ein konkretes Programm dauerhaft nur gestört empfangbar ist, alle anderen Programme aber störungsfrei. Der Grund hierfür sind Doppelbelegungen von Funkfrequenzen: Terrestrisch übertragene Sender nutzen eine bestimmte Frequenz, die zugleich im KabelTV-Netz belegt ist. Je nach Exposition des Hauses und der konkreten Wohnung zur terrestrischen Sendeeinrichtung sind Empfangsstörungen im KabelTV-Programm unvermeidbar. Wir können keinesfalls garantieren, daß alle im Netz der KabelTV-Gesellschaft verfügbaren Programme auch in jeder Wohnung empfangbar sind.

Sie können uns wegen Störungen des KabelTV-Empfangs jederzeit gern anrufen. Auf Ihren Wunsch hin veranlassen wir auch eine Überprüfung der Hausanlage. Stellt sich dann allerdings heraus, daß diese in Ordnung ist, müssen wir Sie mit den uns entstandenen Kosten belasten.

Die KabelTV-Gesellschaft bietet in ihrem Netz auch digitale Programme, Internetzugang und Telefonie an. Internetzugang und Telefonie über Kabel sowie das volle Spektrum digitaler Programme sind in unserem Bestand derzeit in folgenden Häusern möglich: Türkismühler Straße 11/17/19/20/22, Grülingsstraße, Breslauer Straße 21-29a, 39-49, Sonnenhügel, Lessingstraße. In den übrigen Häusern sind Sie hinsichtlich Telefon und Internet auf die bekannten Alternativen angewiesen: Doppelkupferader-Festnetz (Telekom, 1&1, ...), DSL, LTE. In diesen

Häusern möchten wir auch den Empfang digitaler Programme ausdrücklich nicht garantieren. Der Digital-Empfang funktioniert zwar häufig reibungslos, wie wir aus vielen Berichten wissen; wir garantieren aber aus rechtlichen Gründen nur den Analog-Empfang. Vor einem Vertragsabschluß sollten Sie sich ein Widerrufsrecht vorbehalten. Sie können dann testen, ob der Empfang in Ihrer Wohnung möglich ist, und ggf. vom Vertrag zurücktreten.

Garagen

vermieten wir als Einzelgaragen und als Stellplätze in Sammelgaragen (bzw. Tiefgaragen). Die Benutzung ist in einem separaten Mietvertrag geregelt. Bei Einzelgaragen bitten wir, die Tore stets geschlossen zu halten. Das Abstellen von Fahrzeugen vor den gemieteten Garagen ist wegen Behinderung und Gefahr der Beschädigung der Garagentore grundsätzlich nicht erlaubt. Beachten Sie bitte auch, daß wir Garagenzufahrten im Winter prinzipiell nicht streuen und nicht von Schnee freihalten können. Eine Haftung für Unfälle, die sich infolge von Schnee- oder Eisglätte bei der Benutzung der Garagen ergeben, müssen wir ablehnen.

Die Mietzahlung für Ihre Wohnung und Ihre Garage können Sie nur dann zu einer Gesamtzahlung zusammenfassen, wenn beide Zahlungen an denselben Empfänger zu leisten sind. Prüfen Sie dies bitte selbst anhand Ihrer Verträge; dort sind die Empfänger-Bankverbindungen aufgeführt. Wenn Ihnen für Wohnung und Garage zwei unterschiedliche Kundennummern zugeteilt wurden, müssen beide als Zahlungsvermerk angegeben werden.

Gardinenleisten

sind in den meisten Wohnungen als Unterputzschienen eingebaut. Bezugsquellen für die benötigten Röllchen oder Gleiter nennen wir Ihnen gern auf Anfrage. In vielen Fällen ist es möglich, das Zubehör für die Benutzung der Gardinenleisten vom Vermieter günstig zu erwerben.

Haftpflichtversicherung ⚡

Als Halter eines Kraftfahrzeugs sind Sie durch gesetzliche Vorschrift zum Abschluß einer solchen Versicherung verpflichtet. Aus gutem Grund. Ein selbst verschuldeter schwerer Unfall könnte sonst für viele Menschen den finanziellen Ruin bedeuten. Als Mieter einer Wohnung sind Sie zwar nicht derart hohen Risiken ausgesetzt, aber auch hier kann einiges passieren.

Ein Beispiel: Sie betreiben in Ihrer Wohnung eine Waschmaschine. Weil es nicht angenehm ist, in der Küche zu sitzen, während die Maschine geräuschvoll ihre Arbeit tut, setzen Sie sich ins Wohnzimmer. Nach einer Weile klingelt es Sturm an Ihrer Wohnungstür. Es ist Ihr Nachbar aus der Wohnung unter Ihnen. In der Maschine ist eine Leitung geplatzt. Über eine Viertelstunde hinweg ist Wasser ausgelaufen. Durch einen Leitungsschacht ist es in die darunter liegende Wohnung gelangt.

Solche Fälle sind keineswegs selten. Wir könnten Ihnen aus unserer eigenen Praxis gleich ein Dutzend konkrete Beispiele geben. Die Behebung der Schäden ist äußerst kostenintensiv. Estrich-trocknung oder gar -erneuerung. Erneuerung der Bodenbeläge. Schönheitsreparaturen. Oft kann nicht in der bewohnten Wohnung gearbeitet werden. Das bedeutet komplette Räumung und Umzug in ein Übergangquartier. Wir kennen Fälle, in denen Kosten von € 15.000,- aufgelaufen sind. Natürlich muß der Betreiber der Waschmaschine geradestehen für den Schaden.

Wir empfehlen Ihnen dringend den Abschluß einer Privat-Haftpflichtversicherung, um solche Risiken abzudecken. Es gibt zahlreiche günstige Angebote. Für einen Betrag von € 70,- im Jahr können Sie eine ganze Familie absichern.

Hausmeister

gibt es für alle unsere Häuser. Zu den Leistungen des Hausmeisters gehören: Säuberung von Bürgersteig, Hauszugang, Briefkastenanlage, Kellerfluren, Waschzentrale; Schneeräumen und Streuen im Winter; Pflege der Außenanlagen; Verkauf von Wasch- und Trockenmarken in Häusern mit Waschzentrale (siehe Stichwort); in einigen Häusern die Aufbewahrung von Reserveschlüsseln (siehe Stichwort); Überwachung der Hausordnung; in einigen Häusern die Treppenhausreinigung (siehe Stichwort).

Nicht Aufgabe der Hausmeister ist es, sich um Schäden in Ihrer Wohnung zu kümmern. Das ist ausschließlich unsere Sache. Die Hausmeister sind auch zu keinerlei Gefälligkeitsbesorgungen für die Mieter verpflichtet. In manchen Häusern sind sie dennoch dazu bereit. Sie sollten aber wissen, daß dies nicht zu ihren sparsam honorierten Pflichten gehört und sich dafür entsprechend erkenntlich zeigen.

Unsere Hausmeister sind keine Vollzeitbeschäftigten. Bitte seien Sie sich dessen immer bewußt und erwarten Sie nicht Leistungen, wie Sie nur Vollzeitbeschäftigte erbringen können.

Für die Leistungen des Hausmeisters wird in einigen Häusern eine feste Gebühr erhoben; sie ist dann im Mietvertrag (Anhang) vereinbart. In anderen Häusern werden die Kosten der Hausbesorgung hingegen im Rahmen der Mietnebenkosten in der Höhe abgerechnet, in der sie tatsächlich anfallen.

Hausordnung

Sie ist auf der Rückseite des Einheitsmietvertrags abgedruckt. Grundsätzlich gilt: In einem Mehrfamilienhaus ist gegenseitige Rücksichtnahme oberstes Gebot. Folgende Punkte empfehlen wir Ihrer besonderen Aufmerksamkeit, weil sie erfahrungsgemäß am häufigsten zu Streitigkeiten und Beschwerden Anlaß geben:

- Zu laut eingestellte Radios, Fernseher, Stereoanlagen, besonders nach 22 Uhr abends

- Nächtlliche Parties
- Nächtlliches Baden oder Duschen
- Hundegebell
- Lärmendes Spielen von Kindern
- Ausschütteln oder -klopfen von Bett- und Tischwäsche, Matten, Staubtüchern usw. aus den Fenstern heraus oder vom Balkon herab

Denken Sie bitte daran, daß nicht nur die Nachtruhe (etwa von 22 Uhr bis 7 Uhr) gesetzlich geschützt ist, sondern auch die Zeit der Mittagsruhe (etwa von 12 Uhr 30 bis 14 Uhr 30). Viele ältere Menschen sind auf ihre Mittagsruhe angewiesen und bedürfen der Rücksichtnahme. Was nächtliche „Geselligkeiten“ angeht, bei denen es erfahrungsgemäß meist geräuschvoller als geplant zugeht, so sind sie den Nachbarn nur in größeren zeitlichen Abständen zuzumuten. Vorherige Benachrichtigung der betroffenen Nachbarn ist dringend anzuraten. Und selbst dann sollten Sie natürlich Exzesse bei der Geräuschkentwicklung vermeiden.

Heizung/Heizkosten

Alle unsere Häuser am Eschberg, ferner die Häuser Lessingstraße, Martin-Luther-Straße und Ludwigstraße, sind an das Fernwärmenetz von Energie SaarLorLux angeschlossen. Das Haus Sonnenhügel besitzt eine Gaszentralheizung, die Häuser Türkismühler Straße 17 und 19 eine Öl/Gas-Wechselbrandheizung. Alle übrigen Häuser werden von ölfefeuerten Zentralheizungen beheizt. Sämtliche Häuser verfügen über automatische, witterungsabhängige Steuerungsanlagen und Thermostatventile an den Heizkörpern, bieten also beste Voraussetzungen für sparsames Heizen. Bei den Thermostatventilen werden Sie selbst schnell herausfinden, welche Stellung die von Ihnen gewünschte Raumtemperatur ergibt. Die Ventile sind sehr fein einstellbar, beileibe nicht nur auf den vorgegebenen Zahlen der aufgedruckten Skala, sondern in jeder beliebigen Zwischenstellung. Jede Ventileinstellung entspricht einer vorgegebenen Raumtemperatur, welche der im Ventil eingebaute Mechanismus selbstständig einhält. Auf diese Weise reagiert das Ventil z.B. mit Öffnen (mehr Wärme), wenn Sie das Fenster des betreffenden Raums im Winter öffnen, beziehungsweise mit Schließen (weniger Wärme), wenn die Sonne in den Raum hineinscheint, oder wenn sich in ihm mehrere Personen länger aufhalten und dabei Wärme abstrahlen.

Wenn Sie besonders sparsam heizen wollen, empfehlen wir Ihnen, abends beim Zubettgehen die Thermostatventile etwas zurückzudrehen. Übertreibungen sind hier aber nicht hilfreich, denn die Räume müssen ja am nächsten Morgen wieder auf Normaltemperatur aufgeheizt werden.

Einer Überheizung einzelner Räume sollten Sie im Interesse sparsamen Heizens stets mit dem Zurückdrehen der Heizkörperventile begegnen, nicht durch das Öffnen des Fensters (siehe auch Stichwort Lüften).

Jeder Mieter mit normalem Wärmebedürfnis darf erwarten, daß ihm Heizwärme in ausreichender Menge zur Verfügung gestellt wird. Nun gibt es aber überdurchschnittlich wärmebedürftige Mieter, die gern eine Raumtemperatur von 24 Grad Celsius oder mehr hätten. Solche Wünsche kann die Hausheizung nicht erfüllen. Sie müßte dann in einer Weise betrieben werden, die sehr hohe Kosten verursachen würde, was der Mehrzahl der Mieter nicht zugemutet werden kann. Deshalb empfehlen wir grundsätzlich jedem Mieter: Ein elektrisches Heizgerät mit Ventilator und Thermostatsteuerung sollte zu jeder Haushaltsausstattung gehören. Es ist heute recht preiswert zu kaufen. Ein solches Gerät ermöglicht Ihnen nicht nur zusätzliches Heizen im oben genannten Fall, sondern z.B. auch bei besonderer Wärmebedürftigkeit in Krankheitsfällen, bei der Betreuung von Kleinkindern usw. Wichtiger noch: Selbst beim heutigen Stand der Technik kann es einmal vorkommen, daß eine Hausheizung durch technische Defekte ausfällt. Nicht immer kann ein solcher Ausfall kurzfristig behoben werden. Das elektrische Heizgerät hilft Ihnen auch über solche Fälle hinweg.

Die Daten der an jedem Heizkörper angebrachten elektronischen Heizkostenverteiler (EHKV) werden einmal jährlich, und zwar einige Tage nach dem 31. Mai (Martin-Luther-Straße: 31.12.) erfasst. Dabei liest ein Techem-Mitarbeiter mit Hilfe eines mobilen Datenerfassungsgeräts den vom EHKV automatisch am 31.5. bzw. 31.12. gespeicherten Verbrauchswert aus. Obwohl der Auslesevorgang ohne manuellen Eingriff per Funk vom Treppenhaus aus und damit „theoretisch“ fehlerfrei erfolgt, empfehlen wir Ihnen, sich am 31.5. bzw. 31.12. selbst davon zu überzeugen, wieviele Messeinheiten Ihre einzelnen Heizkörper verbraucht haben. Sie können die von Ihnen notierten Werte später mit den in Ihrer Heizkostenabrechnung auftauchenden Werten vergleichen; es sollte keine Abweichung auftreten.

Das Ablesen der Verbrauchswerte ist ganz einfach. Der EHKV zeigt abwechselnd drei Werte in seinem Display an: (1) hinter einem kleinen „n“ die Gerätenummer; (2) hinter einem Bleistiftsymbol den zum letzten 31.5. bzw. 31.12. zwischengespeicherten Verbrauchswert, also den Gesamtverbrauchswert des Vor-Wirtschaftsjahres; (3) den seit dem 31.5. bzw. 31.12. aufgelaufenen Verbrauch des aktuellen Wirtschaftsjahres.

Wenn Sie statt dieser Werte ein „C-I“ oder ein „F-I“ sehen, weist das Gerät einen Defekt auf; rufen Sie uns dann bitte an.

Mieter, welche die eigenen Verbrauchsgewohnheiten genau überprüfen wollen, nehmen eine eigene Ablesung mehrmals jährlich zu festen Stichtagen vor.

Wenn Ihre Wohnung komplett mit Funk-EHKV ausgestattet ist, ist Ihre Anwesenheit bei der Jahresablesung nicht erforderlich. Der Ableser muss Ihre Wohnung i.d.R. nicht betreten. Nur in Einzelfällen kann dies erforderlich sein (EHKV defekt; Funkkontakt gestört). Achten Sie daher bitte auf Aushänge

und Benachrichtigungskarten von Techem.

Die EHKV speichern nicht nur den Wert zum Wirtschaftsjahresende (31.5. bzw. 31.12.), sondern auch alle Monatsende- und Monatsmitte-Werte. So kann eine verbrauchsabhängige Aufteilung der Jahresheizkosten einer Wohnung erfolgen, wenn es im Wirtschaftsjahr zu einem Mieterwechsel kam. Bei der Jahresablesung werden auch alle gespeicherten Zwischenwerte automatisch mitausgelesen.

Noch ein Wort zu Ihrer ersten Heizkostenabrechnung. In Ihrem Mietvertrag sind monatlich gleichbleibende Vorauszahlungen für Heiz- und Mietnebenkosten vorgesehen. Die Heizkosten fallen aber natürlich über das Jahr hin in ganz verschiedener Höhe an, so daß wir von Ansparmonaten und Verbrauchsmonaten sprechen. Wenn Ihr erstes Rumpf-Wirtschaftsjahr viele Verbrauchsmonate, aber wenige Ansparmonate enthält, so wird Ihre erste Jahresabrechnung wahrscheinlich mit einer Nachzahlungspflicht für Sie enden. Das ist z.B. der Fall, wenn Sie im Oktober, November usw. einziehen. Ihnen fehlen dann einfach die Ansparmonate des Sommers, in denen Sie regulär gezahlt aber nichts oder sehr wenig verbraucht hätten.

Kellerverschlag

Ein solcher gehört praktisch zu jeder Wohnung. Lassen Sie sich den zu Ihrer Wohnung gehörenden Verschlag bitte vom Hausmeister zeigen, sofern dies nicht schon bei der Besichtigung der Wohnung geschehen ist. Zum Verschluß Ihres Kellerverschlags benötigen Sie ein stabiles Vorhängeschloß. Wertvolle Dinge sollten Sie in Ihrem Kellerverschlag nicht aufbewahren. Dazu ist es einfach zu leicht, Kellerverschlüsse aufzubrechen. Haben Sie bitte auch Verständnis dafür, daß wir für den Inhalt Ihres Verschlags keine Haftung übernehmen können.

Wir führen für jedes Haus ein Verzeichnis darüber, welcher Verschlag zu welcher Wohnung gehört. So können wir in einem Notfall, z.B. um bei einem Wasserrohrbruch an das Absperrventil der Leitung zu gelangen, gezielt und schnell den betroffenen Mieter ansprechen. Voraussetzung für das Funktionieren dieses Systems ist, daß Verschläge nicht ohne unser Wissen getauscht werden. Bitte beachten Sie dies.

Kinderspielplatz/Spielen der Kinder

Wir unterhalten am Rodenhof zwischen den Häusern Türkismühler Straße 11 und 17 einen Kinderspielplatz. Die Benutzung des Spielplatzes geschieht auf eigene Gefahr. Ballspiele können wir weder auf dem Spielplatz noch auf den Hausgrundstücken gestatten. Sie stellen eine zu große Belästigung für die Hausbewohner dar. Außerdem ist die Gefahr groß, daß Fensterscheiben zu Bruch gehen und Grünanlagen zertrampelt werden.

Beim Spielen der Kinder in unmittelbarer Hausnähe sollten Sie darauf achten, daß großer Lärm vermieden wird. Dies gilt besonders für die gesetzlich geschützte Zeit der Mittagsruhe (siehe Stichwort).

Kraftstrom

ist in allen unseren Wohnungen verfügbar, und zwar für den Betrieb der bauseits vorhandenen elektrischen Durchlauferhitzer (siehe Stichwort Warmwasserbereitung) und in der Küche für den Betrieb von Elektroherden. Achtung: Anschlüsse an Kraftstrom dürfen nur von einem Elektro-Fachmann vorgenommen werden.

Küche

Wenn Sie eine Einbauküche, einen Geschirrspüler oder eine Waschmaschine in Ihrer Küche installieren möchten, siehe Stichwort Wasserinstallation.

Kündigung

Es mag Ihnen merkwürdig erscheinen, daß in diesem Dokument, welches Sie anlässlich des Abschlusses Ihres Mietvertrags erhalten, schon von der Kündigung des Vertrags die Rede ist. Wir haben diesen Punkt in unseren Info-Brief aufgenommen, weil wir zahlreiche Kündigungen erhalten, die uns die nötigen Informationen nur unvollständig oder mißverständlich übermitteln. Bitte berücksichtigen Sie die folgenden Punkte, wenn der Tag gekommen ist, an dem Sie Ihre Wohnung aufgeben wollen:

Schriftform: Nach dem Gesetz können Sie nur per Brief mit Originalunterschrift kündigen, nicht per Fax oder E-Mail.

Mehrere Mieter: Wenn den Mietvertrag mehrere Personen als Mieter geschlossen haben, so müssen *alle* Mieter die Kündigung aussprechen. Eine Kündigung, die nur von einem der Mieter ausgesprochen wird, ist unwirksam, selbst wenn der Mietvertrag eine umfassende Bevollmächtigung der Mieter untereinander vorsieht.

Gesetzliche Kündigungsfrist und Wunschtermin: Das Gesetz sieht eine dreimonatige Kündigungsfrist vor. Wenn Sie Ihre Wohnung vor Ablauf dieser Frist aufgeben möchten, müssen Sie uns in Ihrer Kündigung Ihren Wunschtermin nennen. Nur so können wir Ihre Wohnung mit Erfolg anbieten. Achtung: Sie verpflichten sich durch Nennung eines Wunschtermins verbindlich zu Räumung und Übergabe der Wohnung.

Besichtigung: Sobald wir Ihre Kündigung erhalten haben, wird Ihre Wohnung Interessenten angeboten. Diese müssen Ihre Wohnung natürlich besichtigen können. Besichtigungen können lästig sein, besonders wenn sich die Bemühungen um die Weitervermietung lange hinziehen. Dennoch: Wir haben als Vermieter einen Rechtsanspruch darauf, daß Sie uns ausreichend Besichtigungsmöglichkeit geben. Am einfachsten ist es – und diesen Weg wählen glücklicherweise auch sehr viele Mieter –, wenn Sie uns einfach einen Zweitschlüssel für die Wohnung überlassen. Dann führen unsere Mitarbeiter die Besichtigungen tagsüber durch, während Sie an Ihrem Arbeitsplatz sind. Sie brauchen keine Angst vor Diebstahl zu haben; unsere Mitarbeiter lassen einen Mietinteressenten nie allein. Wenn Sie

bei den Besichtigungen anwesend sein wollen, etwa weil Sie Ihrem Mietnachfolger Ihre Einbauküche verkaufen möchten, müssen Sie uns in Ihrem Kündigungsschreiben eine Kontakttelefonnummer nennen, unter der wir Sie kurzfristig erreichen können, um einen Besichtigungstermin mit Ihnen abzustimmen.

Neue Adresse: Vernünftigerweise werden Sie die Kündigung Ihres Mietvertrags erst dann aussprechen, wenn Sie einen neuen Mietvertrag abgeschlossen haben. Dann können Sie zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen und uns die neue Anschrift mit dem Kündigungsschreiben mitteilen. Wir brauchen Ihre neue Adresse für den Schriftverkehr nach Ende des Mietverhältnisses. So bekommen Sie mindestens noch eine Heiz- und Mietnebenkostenabrechnung von uns, für die wir eine Zustelladresse benötigen.

Garagen-/Abstellplatzmietverträge: Unsere Verträge sehen grundsätzlich vor, daß solche Mietverträge nicht weiterbestehen können, wenn das Wohnungsmietverhältnis endet. Sie brauchen also keine separate Kündigung auszusprechen. Garagen-/Abstellplatzmietverträge können allerdings separat gekündigt werden. Wenn Sie Ihre Garage oder Ihren Abstellplatz vor Ihrer Wohnung aufgeben möchten, sollten Sie diesen Wunsch in Ihre Kündigung aufnehmen.

Auf unserer Website finden Sie eine Musterkündigung, die Sie herunterladen, ausfüllen und ausdrucken können.

Lüften

müssen Sie Ihre Wohnung, ungeachtet Ihres Wunsches nach Heizkostenersparnis, zu jeder Jahreszeit. Sie riskieren sonst, daß die Luftfeuchtigkeit in Ihrer Wohnung zu hoch wird und an den kühleren Außenwänden abtaut. Das kann nicht nur zu Flecken auf Ihren Tapeten, sondern auch zu Schimmelbildung führen. In der kühleren Jahreszeit lüften Sie zweckmäßig so, daß Sie mehrmals täglich die Fenster aller Räume für einige Minuten weit öffnen. Dauerlüftung mit gekippten Fensterflügeln (siehe Stichwort Drehkippschläge) ist im Winter nicht zu empfehlen, sie kostet zuviel Heizwärme. Natürlich kann es aber vor allem in der Küche, wenn beim Kochen reichlich Wasserdunst erzeugt wird, einmal richtig und zweckmäßig sein, das Fenster auf Dauerlüftung zu belassen. Dann werden Sie aber sicher den Küchenheizkörper zurück- oder abstellen. Im Sommer ist gegen Dauerlüften natürlich nichts einzuwenden.

Mängelrügen

die Sie bezüglich Ihrer Wohnung vorzubringen haben, nimmt nur unser Büro entgegen, nicht Ihr Hausmeister. Da wir rund 600 Mietwohnungen verwalten, müssen wir um Ihr Verständnis bitten, wenn zwischen Ihrer Meldung und dem Besuch eines unserer Mitarbeiter ein paar Tage vergehen können. Dringende Dinge, wie z.B. die Reparatur defekter Warmwasserbereiter, versuchen wir aber prompt zu

erledigen.

Mittagsruhe

Die Zeit etwa von 12 Uhr 30 bis 14 Uhr 30. Wir bitten darum, sie besonders im Interesse unserer älteren Mieter zu beachten. Bitte unterlassen Sie in dieser Zeit alle vermeidbaren Geräusche im Haus und in unmittelbarer Hausnähe (siehe auch Stichwort Hausordnung).

Müllbeseitigung

Dafür stehen Müllgefäße verschiedener Größe zur Verfügung, meist jedoch Großbehälter von 1,1 Kubikmeter Fassungsvermögen, die wir des besseren Gesamteindrucks wegen vielfach in Boxen aus Waschbeton am Hauszugang stationiert haben.

Müllabfuhr ist nicht billig. In Saarbrücken werden die Müllabfuhrgebühren nach der vorgehaltenen Gefäße-Kapazität, aber auch nach dem eingefüllten Müllgewicht bemessen, wobei Biomüll deutlich billiger ist als Restmüll. Sie können Ihren Beitrag zur Kostensenkung leisten, indem Sie Mülltrennung und Müllvermeidung praktizieren:

- Über die an vielen Orten in der Stadt aufgestellten Großcontainer können Sie Glas kostenlos entsorgen. Erkundigen Sie sich bitte bei Ihren Nachbarn oder beim Hausmeister, wo sich der für Sie nächstgelegene Standort befindet.
- Über die an fast allen Häusern vorhandenen blauen Tonnen können Sie Altpapier und Kartonen kostenlos entsorgen. Kartons bitte immer zerkleinern.
- Über den Gelben Sack können Sie Verpackungsmaterial, das mit dem grünen Punkt gekennzeichnet ist, kostenlos dem Recycling zuführen. Der Hausmeister kann Ihnen sagen, zu welchen Terminen die Säcke eingesammelt werden.
- Über die Biotonne können kompostierbare organische Abfälle entsorgt werden, z.B. Speisereste, Eierschalen, Obst- und Gemüseabfälle, Kaffee- und Teereste und Papiertücher.

Detailliertere Informationen über die Mülltrennung und den Abfuhrkalender für Ihr Haus erhalten Sie unter der Internetadresse des Zentralen Kommunalen Entsorgungsbetriebs: www.zke-sb.de.

Bitte füllen Sie Ihren Müll raumsparend in die Müllgefäße ein.

Achtung: WC's sind nicht zur Abfallbeseitigung da. Wir haben schon schlimme Dinge in dieser Hinsicht erlebt, nämlich Kanalverstopfungen, die nicht nur große und lange Behinderungen bei der regulären Benutzung der Abwasserkanäle ausgelöst haben, sondern deren Beseitigung auch viel Geld gekostet hat.

Es ist im höchsten Grad unsozial, aus Faulheit (denn darum handelt es sich, wenn man Abfälle in das WC schüttet, statt sie zur Müllbox zu bringen) anderen (nämlich den Mitmietern und uns) Belästi-

gungen und Kosten zu verursachen. Übrigens ist es gar nicht so selten, daß man aus der Art der bei Verstopfungen gefundenen Sachen auf den Verursacher schließen kann. Wenn der Verursacher einer Kanalverstopfung festgestellt werden kann, dann droht ihm nicht nur Bloßstellung, sondern auch eine saftige Rechnung, sei es von uns, sei es von der Stadt Saarbrücken als Betreiberin der Kanäle.

Müllschlucker

besitzen die Häuser Türkismühler Straße 17 und 19, sowie das Haus Breslauer Straße 44-46. Es darf grundsätzlich nur Müll eingefüllt werden, der gut verpackt ist. Flaschen und andere harte Gegenstände dürfen nicht eingeworfen werden, weil sie Beschädigungen und auch unerträglichen Lärm verursachen. Sie müssen direkt in die Müllgefäße im Keller eingeworfen werden.

Bitte benutzen Sie die Müllschlucker nicht nach 22 Uhr abends und vor 8 Uhr morgens. Vermeiden Sie Verstopfungen und Verunreinigungen der Müllschluckanlagen.

Pkw-Stellplätze

die Sie von uns gemietet haben, müssen Sie auf eigene Gefahr benutzen. Auch die Zufahrten werden im Winter weder gestreut noch vom Schnee befreit.

Rauchwarnmelder (RWM)

sind im Saarland für alle Wohnungen vorgeschrieben. Unsere Wohnungen sind mit RWM der Firma Techem ausgestattet. Die Geräte geben im Brandfall sehr laute Tonsignale von sich und verhindern so, daß Schlafende am Rauchgas eines Feuers ersticken. Wichtig für Sie sind folgende Punkte:

- Überprüfen Sie bei Ihrem Einzug, ob mindestens Ihr(e) Schlafzimmer und Fluchtweg(e)/Flur(e) mit RWM ausgestattet sind. Wenn ein Gerät fehlt, müssen Sie uns dies mitteilen.
- Die RWM haben eine Langzeitbatterie. Sie können diese nicht wechseln. Die Funktionstüchtigkeit der RWM wird einmal im Jahr per Funk vom Treppenhaus aus geprüft. Nur in Ausnahmefällen ist ein Betreten Ihrer Wohnung nötig.
- Sie dürfen einen RWM nicht einfach demontieren oder auch nur um ein paar Zentimeter versetzen. Die Montageorte sind nach technischen Vorschriften genau festgelegt; auf eine Demontage reagiert das Gerät nach kurzer Zeit mit einem Alarm. Dies passiert auch, wenn Sie den RWM z.B. für Renovierungsarbeiten abkleben. Dennoch ist es natürlich möglich zu renovieren: Rufen Sie in diesem Fall bitte die **Techem Hotline 0800 2001264** an. Hier erklärt man Ihnen, wie Sie vorgehen, ohne einen Alarm zu provozieren.

- Im Normalzustand ist der RWM stumm und blinkt auch nicht. Wenn Sie dagegen 2 oder 3 kurze leise Signaltöne alle paar Minuten hören und ein Blinken am Gerät sehen, liegt eine Fehlfunktion vor. Sie können das Piepsen durch Drücken der Taste ganz unten am Gerät aussetzen, sollten aber dann umgehend die Techem-Hotline anrufen. Der Grund für den Fehlalarm kann sein, daß Staub oder Kochdämpfe an das Gerät gelangt sind, oder daß sich ein Gegenstand (z.B. Leitung einer Lampe) in dem überwachten Umfeld des Geräts befindet, was nicht sein darf; dann kann Ihnen aus der Ferne geholfen werden. Es kann aber auch ein Gerätedefekt vorliegen; dann muss das Gerät ausgetauscht werden.

Reserveschlüssel

zu den einzelnen Wohnung bewahrt Ihr Hausmeister auf (einige wenige Häuser bilden eine Ausnahme). Sie können darauf zurückgreifen, wenn Sie Ihren Schlüssel vergessen haben. Diese Regelung hat sich außerordentlich bewährt. Es ist kaum zu glauben, wie häufig ein Reserveschlüssel in der Praxis gebraucht wird. Ohne unser System der Reserveschlüssel-Aufbewahrung bei den Hausmeistern hätte schon eine kaum noch zählbare Menge von Wohnungsschlössern mühsam und unter beträchtlichen Kosten zerstört und erneuert werden müssen. Bitte befürchten Sie keinen Mißbrauch dieser Schlüssel. Unsere Hausmeister sind ausgesuchte und vertrauenswürdige Leute. Nur in ausgesprochenen Notfällen, etwa wenn in Ihrer Wohnung Feuer ausbricht oder in Ihrer Abwesenheit Wasser austritt, aber auch bei befürchtigtem Unwohlsein eines allein wohnenden Mieters, dürfen die Hausmeister mit Hilfe des Reserveschlüssels auch Wohnungen betreten. Das ist übrigens – in Ihrem wie in unserem Interesse – von der Rechtsprechung sanktioniert.

Schäden

in Ihrer Wohnung, die vom Mietvorgänger stammen, müssen Sie uns laut Mietvertrag innerhalb einer bestimmten Frist nach Ihrem Einzug melden. Daran möchten wir Sie ausdrücklich erinnern. Diese Bestimmung des Vertrags hat den Sinn, daß wir Ihren Mietvorgänger für solche Schäden auch haftbar machen können. Unsere Ansprüche gegen ihn verjähren schon nach sechs Monaten. Bitte melden Sie uns aber auch Schäden, die bei Ihrem Einzug z.B. durch die Möbelspediteure in Ihrer Wohnung, im Haus oder auf dem Grundstück verursacht worden sind. Die Spediteure sind für solche Fälle versichert. Lassen Sie sich solche Schäden aber vorsichtshalber von den Spediteuren schriftlich bestätigen, sofern Sie sie rechtzeitig bemerken.

Natürlich bitten wir auch um Meldung von Schäden, die während Ihrer Mietzeit auftreten, z.B. Durchfeuchtungen vom Dach oder von Wasser- und Entwässerungsleitungen her, stärkere Rissebildungen, Ablösungen von Fliesen, usw.

Schlüsselübergabe

Wenden Sie sich deswegen bitte an uns, nicht an Ihren Mietvorgänger. Er muss die Wohnung an uns in vertragsgemäßem Zustand zurückgeben. Wenn er die Wohnung direkt an Sie übergibt, können wir nicht überprüfen, ob er seinen Verpflichtungen nachgekommen ist. Wenn wir von dieser Regel abweichen wollen oder dies aus terminlichen Gründen müssen, teilen wir es Ihnen mit.

Sollten die Schlüssel, die Sie erhalten, nicht vollständig sein, so melden Sie uns dies bitte unverzüglich (siehe hierzu auch Stichwort Übergabeprotokoll).

Sicherungen (elektrische)

Siehe hierzu Stichwort Elektroinstallation.

Stromausfall

Sofern es sich nicht um einen Netzausfall handelt, von dem eine ganze Straße oder sogar ein ganzes Stadtviertel betroffen ist, kann eine der Kipphebel Sicherungen in Ihrer Wohnungsverteilung angesprochen haben (siehe Stichwort Elektroinstallation). Sie ist nur einfach wieder nach oben zu drücken. Sollte sich dies als nicht möglich erweisen, so liegt möglicherweise ein Kurzschluß an einem Elektrogerät vor, das Sie an dem betroffenen Stromkreis betrieben hatten. Sie müssen dann zuerst diesen Kurzschluß beheben bzw. das betreffende Gerät ausschalten. Eventuell ist ein Stromausfall auch verursacht durch das Ansprechen einer der Schraubsicherungen an Ihrem Elektrozähler im Keller. Diese muß dann ausgewechselt werden (siehe Stichwort Elektroinstallation).

Telefon/Internet

Ein Festnetzanschluß (Doppelkupferader) ist in allen Wohnungen vorbereitet. Wenn Sie ihn nutzen wollen, müssen Sie sich zunächst bei der Deutschen Telekom oder einer anderen Telefongesellschaft anmelden. Telefonie und Internet über den Kabelanschluss ist in unseren Häusern mit modernisiertem Hausnetz möglich; siehe Stichwort Fernsehen/KabelTV. Wenn Sie einen solchen Anschluss wünschen, müssen Sie mit uns einen Mietvertragsnachtrag und mit der Kabelgesellschaft einen Versorgungs-Direktvertrag schließen. Unser Büro informiert Sie auf Anfrage.

Teppich-/Laminatböden

Wir selbst verlegen aus wohlwogenen Gründen in der Regel PVC-Belag in unseren Wohnungen. Viele Mieter betrachten aber heute solche Beläge als unverzichtbaren Komfort und treten mit dem Wunsch an uns heran, ihre Wohnung hiermit ausstatten zu dürfen. Was Teppichboden angeht, sind wir grundsätzlich einverstanden, d.h. Sie müssen gar nicht erst unsere Erlaubnis einholen. Anders sieht es mit Laminatböden aus. Hier können wir vieler verschiedener Probleme wegen keine generelle Erlaubnis erteilen. Sprechen Sie mit uns, wenn Sie einen solchen Boden legen möchten.

Beachten Sie bei der Verlegung eines eigenen Bodenbelags bitte unbedingt: Der vorhandene PVC-Bodenbelag darf auf keinen Fall beschädigt werden. Beschädigungen sind z.B. dadurch möglich, daß der neue Belag flächig und mit den falschen Mitteln auf den PVC-Belag geklebt wird. Das müssen Sie auf jeden Fall verhindern. Eine weitere häufige Art der Beschädigung ergibt sich, wenn beim Anpassen des neuen Bodenbelags die entsprechenden Schnitte so unfachmännisch ausgeführt werden, daß in den vorhandenen PVC-Belag eingeschnitten wird. Wenn später der Teppich-/Laminatboden entfernt wird, ergibt sich oft, daß der PVC-Belag so stark in Mitleidenschaft gezogen ist, daß er komplett erneuert werden muß. Das ist eine sehr teure Angelegenheit.

Wir empfehlen Ihnen deshalb dringend, Ihren Wunschbelag nur von einer Fachfirma verlegen zu lassen. Das ist sicher etwas teurer, als einen der zahlreichen „Spezialisten“ zu beauftragen, die ohne den Status des Gewerbetreibenden und ohne Versicherungsschutz auf diesem Gebiet tätig sind, oder gar einen Bekannten mit „handwerklichen Fähigkeiten“ diese Arbeit ausführen zu lassen. Sie haben aber bei Beauftragung einer regulären Firma immer ein Rückgriffsrecht auf diese, wenn bei der Verlegung Schäden entstehen. Abgesehen davon unterlaufen wirklichen Profis Fehler wie die oben beschriebenen nur sehr selten.

Es ist möglich, daß nach dem Verlegen eines neuen Bodens die eine oder andere Zimmertür „schleift“. Zum Abhobeln bzw. Kürzen brauchen Sie unsere Genehmigung. Meistens kümmern wir uns selbst um das Abhobeln von Türen, damit wirklich nur das absolute Minimum abgehobelt wird. Mit Ärger müssen Sie rechnen, wenn Sie die Türen Ihrer Wohnung ohne unsere Genehmigung selbst gekürzt und dabei einen Bodenabstand hergestellt haben, den wir im Interesse späterer Mieter der Wohnung, die vielleicht Ihren Boden nicht übernehmen möchten, nicht akzeptieren können.

Deshalb Vorsicht: wenn wir bei Ihrem Auszug in Ihrer Wohnung von Ihnen selbst zu hoch abgehobelte Türen vorfinden, müssen wir zu Ihren Lasten diese Türen reparieren (sehr schwierig und deswegen teuer) oder gar neue Türen einbauen (noch teurer). Seien Sie deshalb am besten bereits bei der Auswahl Ihres Teppich-/Laminatbodens vorsichtig und wählen Sie keinen zu dicken Boden.

Die Übernahme von Böden von Ihrem Mietvorgänger gestatten wir in der Regel. Wir werden dann aber von Ihnen bei Beendigung Ihres Mietverhältnisses die Entfernung des übernommenen Bodens verlangen. Und Sie müssen für die Dauer Ihres Mietverhältnisses entweder bei dem übernommenen Boden bleiben oder sich auf eigene Kosten einen neuen Boden verlegen lassen. Diese Bestimmung ist aus wohlwollen Gründen Bestandteil Ihres Vertrags.

Treppenhausreinigung

In den Häusern am Rodenhof, Mecklenburgring,

Sonnenhügel, Breslauer Straße 23/24, 29/29a, 36-38, 39-41, 42/43, 44-46 und 47-49 und Martin-Luther-Straße werden die Treppenhäuser vom Hausmeister bzw. einer Fremdfirma gereinigt. Beachten Sie dazu bitte, daß dieser vertraglich lediglich dazu verpflichtet ist, die Treppenhäuser wöchentlich einmal naß aufzuwischen und einmal (zusätzlich) trocken auszukehren. Er ist nicht verpflichtet, Schmutz zu entfernen, den die Mieter, ihre Besucher und ihre Lieferanten sozusagen „außer der Reihe“ ins Haus tragen. Einen Hausmeister, der verpflichtet wäre, jedesmal das Treppenhaus zu reinigen, wenn z.B. bei Regenwetter ein Kinderwagen ins Haus gebracht wird, oder ein Hund vom Spaziergang zurückkehrt, wenn ein Getränkelieferant mit seinem Karren durch das Treppenhaus fährt, oder die Kinder eines Mieters Besuch von anderen Kindern bekommen haben, den wollten Sie sicherlich nicht bezahlen. Verhalten Sie sich deshalb in den genannten und ähnlichen Fällen so, als gäbe es gar keinen Hausmeister, und beseitigen Sie selbst den verursachten Schmutz. Das gilt ganz besonders dann, wenn Sie wissen, daß bis zur regulären Reinigung durch den Hausmeister noch einige Tage vergehen werden.

Wenn in einem Haus das Treppenhaus weder durch Hausmeister noch durch dritte Personen gereinigt wird, dann ist es von den Mietern selbst turnusmäßig zu reinigen. Bitte erkundigen Sie sich in diesem Fall bei Ihren Etagnachbarn, welchen Treppenhausteil Sie zu welchen Zeiten zu reinigen haben.

Generell möchten wir zum Problem der Treppenhausreinigung noch anmerken, daß es mit dem Charakter unserer Wohnanlagen schwer vereinbar ist, wenn einzelne Mieter Schuhe und andere Sachen vor ihrer Wohnungstür im Treppenhaus abstellen. Üblich ist allerdings, daß die Mieter Fußmatten vor ihrer Korridortür auslegen, damit sie selbst und ihre Besucher sich die Schuhe vor dem Betreten der Wohnung reinigen können. Unter seiner Fußmatte sollte jeder Mieter in angemessenen Abständen selbst reinigen, auch wenn die Treppenhausreinigung im übrigen von einem Hausmeister oder einer dritten Person wahrgenommen wird.

Trockenräume

gibt es nur in einigen unserer Häuser (Türkismühler Straße 11, 16-18, 17 und 19, Sonnenhügel, Martin-Luther-Straße, Ludwigstraße). Ihre Benutzung hat sich über die Jahre hin nach festen Regeln eingestellt. Bitte erkundigen Sie sich bei Ihrem Hausmeister oder bei Ihren Nachbarn (siehe auch Stichwort Waschzentralen).

Türsprechanlagen

sind in fast allen unseren Wohnungen vorhanden (Ausnahme: Haus Lessingstraße). Ältere Anlagen, die noch in einigen Häusern vorhanden sind, funktionieren nur, wenn die parallel geschalteten Hörer aller Einzelgeräte korrekt aufliegen, mit Ausnahme natürlich des gerade zum Sprechen benutzten Ge-

räts. Ist auch nur ein einziger Hörer nicht ordnungsgemäß aufgelegt, funktioniert die ganze Anlage nicht. Es ist deshalb wenig sinnvoll, wenn Sie uns bei Störungen der Türsprechanlage sofort alarmieren. Meist muß ganz einfach abgewartet werden, bis der Mieter, in dessen Wohnung der Fehler besteht, dies merkt.

Sehr schlechte Erfahrungen haben wir mit der Demontage und Wiedermontage von Türsprechgeräten anlässlich von Malerarbeiten in einzelnen Wohnungen gemacht. Es geschieht häufig, daß die Geräte fehlerhaft wieder angeschlossen werden. Für die Beseitigung solcher Fehler in Ihrer Wohnung müssen wir Ihnen eine Rechnung schicken.

Übergabeprotokoll

In Ihrem Mietvertrag ist vereinbart, daß der Zustand Ihrer Wohnung bei Einzug in einem Übergabeprotokoll festgehalten wird.

Wir bemühen uns, dieses Protokoll bereits vor/bei Auszug Ihres Mietvorgängers vorzubereiten, eventuell unter Berücksichtigung von Vereinbarungen, die mit Ihnen und/oder Ihrem Mietvorgänger betreffs Schönheitsreparaturen getroffen worden sind. In diesem Fall hinterlegen wir das vorbereitete Protokoll und einen Freiumschlag für Sie in der Wohnung. Bitte unterschreiben Sie es und schicken Sie es uns so bald wie möglich zu.

Wenn es uns nicht gelungen ist, das Protokoll bereits vor/bei Auszug Ihres Mietvorgängers vorzubereiten, dann möchten wir Sie bitten, zum frühestmöglichen Zeitpunkt (möglichst noch vor Ihrem Einzug) einen gemeinsamen Begehungstermin zu vereinbaren, bei dem das Übergabeprotokoll angefertigt werden kann.

Veränderungen der Originalausstattung

Ihrer Wohnung sollten Sie nur mit großer Vorsicht und Zurückhaltung vornehmen. Bei größeren Veränderungen ist stets unsere Genehmigung erforderlich. Veränderungen, die wir bei Beendigung Ihres Mietverhältnisses auf Ihre Kosten wieder beseitigen müssen, sind z.B. Installationen von Wäschetrocknungsvorrichtungen im Bad oder auf dem Balkon, Anbringung von Wandkonsolen, Verlegung elektrischer Leitungen über Putz, usw. Auch Dübelungen in Wand- und Bodenfliesen können wir nur selten belassen, hier müssen Fliesenreparaturen ausgeführt werden, die nicht billig sind. Natürlich ist es Ihnen nicht verwehrt, Ihre Bilder aufzuhängen oder Ihre Flurgarderobe ordnungsgemäß zu befestigen. Wir warnen aber vor unsachgemäßen Eingriffen. Für alle Bohrungen gilt übrigens: Vorsicht vor elektrischen Leitungen, die unter Putz verlegt sein könnten. Siehe auch Stichwort Teppich-/Laminatböden.

Warmwasserbereitung

Sie erfolgt in der großen Mehrzahl unserer Wohnungen durch elektrische Durchlauferhitzer, meist vom Fabrikat Vaillant.

Hydraulisch gesteuerte Elektro-Durchlauferhitzer schalten sich automatisch ein (Knackgeräusch), wenn Sie einen der angeschlossenen Warmwasserhähne (Badewanne, Brause, Waschbecken, selten auch Küchenspüle) weit genug aufdrehen. An der Vorderseite der Geräte finden Sie entweder zwei Druckknöpfe, die mit den römischen Zahlen I und II markiert sind, oder einen entsprechend markierten Wipp- oder Drehschalter. Bei Stellung I arbeitet das Gerät nur mit einem Teil seiner Kapazität, in Stellung II erhalten Sie die volle Leistung. Stellung I eignet sich zum Waschen unter fließendem Wasser und zum Duschen mit nicht sehr starkem Strahl, Stellung II zum Einlaufen von Wannenbädern und zum Duschen mit starkem Strahl (nach entsprechender Zumischung von Kaltwasser). Bei älteren Geräten gibt es zusätzlich einen Drehknopf, mit dem Sie folgendes bewirken können: hineingedrehter Drehknopf = weniger Wasser von höherer Temperatur; herausgedrehter Drehknopf = mehr Wasser von geringerer Temperatur. Wir empfehlen, diese Geräte bei hineingedrehtem Drehknopf zu betreiben, sie springen leichter an.

In zahlreichen Wohnungen gibt es außerdem einen elektrischen 5-Liter-Boiler in der Küche und/oder im Gäste-WC. Diese Geräte, welche Warmwasser nicht im Durchfließen, sondern als Vorrat von 5 Litern herstellen, können Sie mit einer I/II/III-Schaltung stufenlos auf geringere oder höhere Heizleistung einstellen, die dann thermostatgesteuert eingehalten wird. Wenn Sie Warmwasser entnommen haben, muß das Gerät natürlich die durch Kaltwasser automatisch ersetzte Entnahmemenge erneut aufheizen (rote Lampe leuchtet). Das Gerät schaltet sich auch dann automatisch ein, wenn – ohne Entnahme von Warmwasser – der Speicherinhalt soweit abgekühlt ist, daß der Thermostat nicht mehr die voreingestellte Temperatur mißt. Übrigens: Bei diesen Speichern ist es normal, daß nach einer Wasserentnahme der Warmwasserhahn nachtropft. Das ist die Auswirkung eines Naturgesetzes: In dem Maß, wie das nachgeflossene Kaltwasser aufgeheizt wird, dehnt es sein Volumen aus, so daß zur Vermeidung eines Überdrucks das vom Gerät nicht mehr gefaßte Wasser abfließen muß. Dies geschieht über den Wasserhahn.

Wir empfehlen, Elektro-Speichergeräte nur ausnahmsweise in Stellung III zu betreiben. Dies kostet nämlich viel Strom und verkürzt die Lebensdauer der Geräte beträchtlich. Die in den Separat-WC's größerer Wohnungen vorhandenen Untertischboiler besitzen an der Waschbecken-Batterie eine Vorwahlmöglichkeit (blau-rot gezeichneter Drehknopf), mit der Sie die zum Händewaschen gewünschte Wassertemperatur vorbestimmen können.

Waschzentralen

besitzen unsere Häuser am Rodenhof, am Eschberg und das Haus Sonnenhügel. Sie sind mit Münzwaschgeräten und meist auch mit Münztrocknern des Fabrikats Miele ausgestattet. Die erforderlichen Wertmarken zum Betrieb der Geräte erhalten Sie beim zuständigen Hausmeister. Er erklärt Ihnen

auch die Handhabung der Geräte. Feste Waschzeiten sind in keinem Haus eingeteilt. Die Kapazität der Geräte ist groß genug, daß Sie im Normalfall ohne große Wartezeiten zum Zug kommen können. Die Geräte können auch abends bis 22 Uhr benutzt werden.

Damit es keinen Ärger bei der Benutzung der Waschzentralen gibt, beachten Sie bitte zwei Grundregeln:

- Entleeren Sie die Geräte unmittelbar nach Beendigung des Wasch- oder Trockenvorgangs, damit sie zur Benutzung durch andere frei werden.
- Hinterlassen Sie die Waschzentrale und die Geräte so, wie Sie selbst sie auch vorzufinden wünschen.

Der zuständige Hausmeister ist vertraglich verpflichtet, in größeren Abständen eine Generalreinigung der Waschzentrale vorzunehmen. Natürlich kann er aber nicht ständig darüber wachen, daß alle Benutzer die gebotene Ordnung und Sauberkeit beachten.

Wasserinstallationen ⚡

Achtung: Der Wasseranschluß von Küchenarmaturen, Geschirrspülmaschinen, Waschmaschinen und Trocknern ist eine Arbeit für einen Fachmann. Wir kennen etliche Fälle, in denen Mieter sich selbst an solchen Installationen versucht haben, um Geld zu sparen, und Wasserschäden von mehreren Tausend Euro die Folge waren. Auch vermeintlich sachkundige Bekannte sollten Sie auf keinen Fall tätig werden lassen. Nur ein gelernter Installateur weiß, welcher Typ von Armatur mit welchem Typ von Boiler/Durchlauferhitzer kombiniert werden darf; was man bei einer Wasserabspernung im Haus beachten muss; wie man Zulauf und Ablauf von Haushaltsmaschinen dicht und abrißsicher mit Geräteanschlußventil und Siphon verbindet. Wenn Sie einen Nicht-Sachkundigen mit solchen Arbeiten befassen, und es zu Schäden kommt, wird Ihre Haftpflichtversicherung u.U. die Deckung des Schadens ablehnen.

Am besten sprechen Sie vorab mit uns über Ihre Installationspläne. Wir stellen gern den Kontakt zu unserem Installateur her; in nicht wenigen Fällen übernehmen wir sogar die Kosten.

Wohngeld

können viele Mieter erhalten. Seine Höhe richtet

sich nach dem Einkommen des Haushalts und der Zahl der zum Haushalt gehörenden Personen. Zuständig sind die Wohngeldstelle beim Regionalverband Saarbrücken (Tel. 0681/506-0, www.regionalverband-saarbruecken.de). Sie erhalten dort nicht nur Auskunft, sondern auch die erforderlichen Formulare. Unter diesen ist eine Mietbescheinigung, die Sie uns bitte per Post einsenden wollen und von uns postwendend ausgefüllt zurückerhalten werden; bei einer persönlichen Vorsprache riskieren Sie, daß unser zuständiger Mitarbeiter gerade nicht anwesend ist.

Nach unserer Erfahrung wissen viele Mieter nicht, daß sie Anspruch auf Wohngeld haben, oder sie nehmen sogar von vornherein an, daß sie keinen Anspruch haben. Die betreffenden Gesetze sind aber laufend zugunsten der Mieter verbessert worden. Wir können Ihnen nur empfehlen, Ihre Anspruchsberechtigung beim oben genannten Amt prüfen zu lassen.

Zählerübernahme

Die Übernahme des Elektrozählers Ihrer neuen Wohnung sollten Sie rechtzeitig, am besten vor Ihrem Einzug erledigen. Sie können dies z.B. beim örtlichen Energieversorger Energie SaarLorLux (Tel. 0681/5870; www.energie-saarlorld.com) tun, aber natürlich auch bei vielen anderen Stromlieferanten. Wichtig: Teilen Sie dem Energieversorger den von Ihnen selbst abgelesenen Stand des Stromzählers bei der Anmeldung schriftlich mit. Tun Sie dies nicht, wird Ihnen automatisch als Anfangszählerstand der Stand zugewiesen, den Ihr Vermieter dem Energieversorger als Stand bei seinem Auszug mitgeteilt hat. Wenn sich Ihr Vermieter vertan hat und einen viel zu niedrigen Stand abgelesen hat, müssen Sie später finanziell hierfür gerastehen.

Zentralschließanlagen

besitzen alle unsere Häuser. Sie können dabei mit nur einem Schlüssel sowohl Ihre Wohnungstür, als auch Haustür sowie Kellertüren und/oder -ausgänge schließen. Befürchten Sie aber deshalb nicht, daß ein anderer Mieter mit seinem Schlüssel auch Ihre Wohnungstür öffnen könnte. Das ist nicht möglich.

Wir hoffen, daß wir Ihnen mit diesem Informationsbrief wichtige und interessante Einzelheiten über Ihre neue Wohnung und über das Haus, in dem Sie zukünftig wohnen werden, vermitteln konnten. Sollten noch Fragen bleiben, so wenden Sie sich bitte persönlich oder telefonisch an uns. Wir werden bemüht sein, Ihnen zu helfen. Beachten Sie dazu bitte die

Öffnungszeiten unseres Büros:

montags bis freitags jeweils durchgehend von 8 Uhr bis 16 Uhr 30.

Zuständig für Mietangelegenheiten sind Frau Breit und Herr Schmitt. Für technische Fragen steht auch unser Bauingenieur, Herr Hubig, zur Verfügung. Alle genannten Mitarbeiter sind natürlich häufig außer Haus; am besten erreichen Sie sie morgens in der Zeit zwischen 8 und 9 Uhr.

Unsere Telefonnummern:

Zentrale	9 48 31 – 0	Herr Hubig	9 48 31 – 15
Frau Breit	9 48 31 – 10	Buchhaltung	9 48 31 – 11
Herr Schmitt	9 48 31 – 20	Fax	9 48 31 – 30

Außerdem erreichen Sie uns per **E-Mail** unter info@dr-breit-ohg.de.

Schon jetzt möchten wir Ihnen einen guten Verlauf Ihres Umzugs und viel Freude an Ihrer neuen Wohnung wünschen.

Saarbrücken, im Dezember 2017.

Dr. Breit OHG