

# **Wohnraummietvertrag**

Zwischen **Dr. Breit OHG, Türkismühler Straße 22a, 66113 Saarbrücken,**  
vertreten durch: -----,  
(Vermieter)

und **Herrn Max Mustermann**(geb. 24.12.1980), derzeit wohnhaft Musterstr. 7, 01234 Musterstadt  
sowie -----  
(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Vermerke: **Teil A**

## **§ 1 Mieträume**

(1) Vermietet wird in dem Haus **Musterstr. 11, 01234 Saarbrücken**, folgende abgeschlossene Wohnung:  
**2 ZKB, 3.OG, links, ca. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, bestehend aus **2 Zimmern(n), 1 Küche/Kochnische/Kochküche, 1 Bad/Dusche mit WC, ---- separates WC, ---- Kammer(n), 1 Balkon/Loggia, 1 Diele/Flur, 1 Kellerverschlag Nr. 8** zu ausschließlichen Wohnzwecken.

(2) Der Mieter ist berechtigt, Gemeinschaftsräume und -einrichtungen, soweit vorhanden, wie Waschküche, Trockenraum, Abstellräume nach Maßgabe der Hausordnung mitzubenutzen.

(3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt: **3 Haus-/Wohnungsschlüssel (Zentralriegelschließenanlage), ---- Hausschlüssel, ---- Wohnungsschlüssel, 2 Briefkastenschlüssel**.

Bei Schlüsselverlust ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schließzylinder mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln zu beschaffen und anbringen zu lassen, es sei denn, der Mieter kann nachweisen, dass ein verlustbedingter Missbrauch durch Dritte ausgeschlossen ist. Im letzteren Fall ist der Vermieter berechtigt, verlorene Schlüssel auf Kosten des Mieters nachzubeschaffen.

## **§ 2 Mietzeit**

(1) Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Dauer geschlossen. Das Mietverhältnis beginnt am **01.01.2021**.

(2) Der Vertrag kann vom Vermieter gekündigt werden mit einer Frist von: 3 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums weniger als 5 Jahre vergangen sind; 6 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre vergangen sind; 9 Monaten, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre vergangen sind.

(3) Die Kündigungsfrist für den Mieter beträgt unabhängig von der verstrichenen Zeit seit der Überlassung des Wohnraums immer 3 Monate.

## **§ 3 Kündigung**

(1) Die Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist (fristlose Kündigung) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

(2) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Sie muss dem anderen Vertragsteil spätestens bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist zugegangen sein.

(3) Abweichend von § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis nicht auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt.

## **§ 4 Miete, Staffelmiete und Betriebskosten**

(1) Die (reine) Miete beträgt anfänglich monatlich **€ 310,-, in Worten dreihundertzehn**.

Staffelmietvereinbarung: Die Miete erhöht sich am **01.01.2024** von **€ 310,- auf € 325,-**. Sie bleibt danach für mindestens zwei Jahre, d.h. bis mindestens **31.12.2026**, unverändert. Zu diesem Zeitpunkt endet die Staffelmietvereinbarung, welche das Kündigungsrecht beider Parteien nicht berührt. Weitere Anhöhungen der Miete können nur im Rahmen der gesetzlichen Regelungen erfolgen.

Der Vermieter kann zugunsten des Mieters das Inkrafttreten der Staffelmiete zeitlich verschieben oder zuerst nur einen Teilbetrag der Mieterhöhung geltend machen. Hierfür ist eine schriftliche Mitteilung an den Mieter erforderlich. Mildert der Vermieter die ursprüngliche Staffelmietvereinbarung in der vorgenannten Weise ab, behält er jedoch das Recht, durch eine weitere schriftliche Erklärung gegenüber dem Mieter die im vorstehenden Absatz genannte Staffelmiete mit Wirkung auf einen zukünftigen Zeitpunkt voll geltend zu machen.

(2) Art und Umfang der Betriebskosten richten sich nach den Vorschriften der Betriebskostenverordnung und nach diesem Vertrag. Die Betriebskosten, welche der Mieter anfänglich zu tragen hat, sowie alle Details zu ihrer Umlage bzw. zur Abgeltung durch Pauschale regelt Teil B dieses Vertrags.

(3) Der Vermieter ist berechtigt, neu entstehende Betriebskosten oder neu eingeführte öffentliche Abgaben auf den Mieter umzulegen.

Mieter-Unterschrift(en):

X

X

Vermieter:

(3) Sollte im Laufe der Mietzeit durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine (das aktuelle Ausmaß übersteigende) verbrauchs- oder verursachungsbezogene Zurechnung von Betriebskosten auf den Mieter möglich sein, ist der Vermieter berechtigt, durch eine Erklärung in Textform oder Schriftform eine Umlage dieser Betriebskosten nach dem verbrauchs- bzw. verursachungsbezogenen neuen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes für den kommenden Abrechnungszeitraum zulässig. Waren bis dahin die Betriebskosten, auf die sich der neue Umlegungsmaßstab bezieht, Bestandteil der Grundmiete, ist diese entsprechend herabzusetzen. Ein Anspruch des Mieters auf Ausrüstung des Hauses mit Geräten zur Verbrauchserfassung besteht nicht.

(4) Die Abrechnung der Vorauszahlungen erfolgt, sobald die Abrechnungsunterlagen dem Vermieter vorliegen entsprechend der Bearbeitungskapazität des Vermieters. Sie hat spätestens 12 Monate nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes zu erfolgen. Erfolgt sie später, kann der Vermieter nur dann eine Nachzahlung verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung geltend zu machen, soweit er die Abrechnung nicht bereits vorher durch Ausgleich einer Nachforderung anerkannt hat. Nach Ablauf der Einwendungsfrist kann der Mieter Einwendungen nur noch dann geltend machen, wenn er die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

## § 5 Zahlung der Miete

(1) Die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung bestimmt sich nach Teil B § 1. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

(2) Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Vermieter berechtigt, Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz nach §§ 247, 288 BGB zu verlangen.

## § 6 Kautions

Es wird keine Kautions erhoben.

## § 7 Aufrechnung mit Gegenforderung und Zurückbehaltung der Miete

(1) Der Mieter kann gegen die Mietforderung mit einer Schadensersatzforderung im Sinne von § 536a BGB oder Forderungen aus § 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel bezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform oder schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Mit einer Forderung aus den §§ 536, 812 BGB (Minderung der Miete) kann der Mieter ohne Einschränkung aufrechnen.

(2) Im Übrigen ist die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts nur wegen Forderungen des Mieters aus dem Mietverhältnis zulässig.

## § 8 Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters

Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel (Garantiehaftung) wird ausgeschlossen. § 536a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

## § 9 Benutzung der Mieträume

(1) Der Mieter verpflichtet sich, im Haus mit den übrigen Mietern im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammen zu leben und zu diesem Zweck entsprechende Rücksicht zu üben.

(2) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich zu behandeln.

(3) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken ganz oder teilweise benutzen, bedarf er der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(4) Das Halten von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung kann versagt oder widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung des Grundstücks oder anderer Mieter zu befürchten ist. Keiner Zustimmung bedarf die Haltung von Kleintieren (übliche Haustiere wie z.B. Ziervögel oder Ziervische) in ortsüblichem Umfang.

## § 10 Duldungspflicht des Mieters bei baulichen Maßnahmen

(1) Ausbesserungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder Beseitigung von Schäden notwendig sind, hat der Mieter nach Maßgabe von § 555a BGB zu dulden.

(2) Modernisierungsmaßnahmen zur Einsparung von Endenergie, Primärenergie, zum Klimaschutz, zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs, zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache, Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter nach Maßgabe der §§ 555b ff. BGB zu dulden.

(3) Der Mieter darf bauliche Veränderungen oder Veränderungen mitvermieteter Einrichtungsgegenstände nebst Zubehör nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vornehmen. Liegt die Zustimmung nicht vor, kann der Vermieter Schadensersatz und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen.

Mieter-Unterschrift(en):

Vermieter:

Der Mieter verzichtet auf Ersatz der Kosten für bauliche oder sonstige Veränderungen der Mieträume nebst Zubehör, sofern insoweit nicht eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Vermieter und dessen Zustimmung vorliegt.

Die Vorschriften über Maßnahmen nach § 554a BGB („Barrierefreiheit“) bleiben unberührt.

(4) Die Aufstellung eigener Öl-, Gas- und Elektroheizeinrichtungen sowie die Lagerung von gefährlichen Stoffen bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

(5) Der Mieter ist berechtigt, Haushaltsmaschinen (Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenschränke) aufzustellen, sofern die Kapazität der vorhandenen Installationen für den Betrieb ausreicht. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass zusätzliche Installationen oder elektrische Kapazitäten durch den Vermieter hergestellt werden.

## **§ 11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume**

(1) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen. Führt der Mieter selbst Instandsetzungen durch, ohne vorher vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben, erhält er keinen Ersatz seiner Aufwendungen. Dies gilt nicht, falls sofortiges Handeln des Mieters erforderlich und der Vermieter nicht erreichbar ist. Für durch eine nicht rechtzeitige Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

(2) Der Mieter haftet für Schäden, die durch ihn, seine Familienangehörigen, Besucher, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie durch von ihm beauftragte Handwerker und Lieferanten schuldhaft verursacht werden. Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat. Die Haftung des Mieters tritt nicht ein, wenn die Schadensursache nicht in seinem Gefahrenbereich gesetzt wurde.

(3) Der Mieter ist verpflichtet, die Reparaturkosten für Installationsgegenstände, die seinem direkten und häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie die Installationen für Wasser und Gas, Elektrizität, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie für Rollläden zu tragen, soweit die Kosten der einzelnen Reparatur € 100,- nicht übersteigen und der jährliche Reparaturaufwand nicht mehr als eine Monatsmiete (ohne Heizkosten) beträgt.

## **§ 12 Pfandrecht des Vermieters**

Für das Vermieterpfandrecht gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 562 bis 562d BGB.

## **§ 13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter**

(1) Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder der Vermieter in Begleitung beauftragter Personen ist berechtigt, die Mieträume zur Feststellung von Schäden und Mängeln oder notwendigen baulichen Arbeiten sowie zum Ablesen von Messinstrumenten nach vorheriger Ankündigung zu betreten.

Bei Gefahr in Verzug darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter bei Abwesenheit des Mieters die Mieträume auch ohne vorherige Ankündigung zur Abwehr der Gefahr betreten.

(2) Will der Vermieter das Hausgrundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Mieträume nach vorheriger Ankündigung zusammen mit Kauf- oder Mietinteressenten betreten. Übliche Besichtigungszeiten sind an Werktagen zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr und zwischen 15.00 Uhr und 18.00 Uhr.

Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Vermieter oder seine Beauftragten in den Fällen der Abs. (1) und (2) die Mieträume betreten können.

## **§ 14 Beendigung der Mietzeit**

(1) Der Mieter hat die Mieträume bei Beendigung der Mietzeit ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen mitvermieteten Ausstattungsgegenständen, Geräten, Schlüsseln, auch selbst beschafften, zurückzugeben. Teil A § 11 und Teil B § 7 bleiben unberührt.

(2) Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet, bauliche Veränderungen, die er an der Mietsache vorgenommen hat oder Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung der Mietzeit auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, sofern nichts anderes vereinbart ist.

(3) Einrichtungen, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, darf er wegnehmen. Er hat hierbei den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Der Vermieter kann unbeschadet seiner Rechte nach Abs. (2) die Ausübung des Wegnahme-rechts durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, es sei denn, der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der Wegnahme.

## **§ 15 Vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses**

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, leer stehen oder zu einer geringeren Miete vermietet werden müssen.

## **§ 16 Personenmehrheit als Mieter**

(1) Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

(2) Die Mieter bevollmächtigen sich unter dem Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, der gegenüber dem Vermieter zu erklären ist, gegenseitig zur Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen, die das Mietverhältnis berühren. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach Zugang des Widerrufs abgegeben werden. Eine Erklärung des Vermie-

Mieter-Unterschrift(en):

--	--

Vermieter:

ters, die alle Mieter berührt, muss zwar an alle Mieter gerichtet sein, für ihre Rechtswirksamkeit genügt es aber, wenn sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird.

Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen des Vermieters und für die Abgabe von Zustimmungserklärungen der Mieter zu einem Mieterhöhungsverlangen; sie gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen durch Mieter und für Mietaufhebungsverträge.

### § 17 Sonstige Vereinbarungen

(1) Die Hausordnung und das Übergabeprotokoll gelten als Bestandteile des Mietvertrages. Von der Hausordnung abweichende Vereinbarungen des Mietvertrags gehen der Hausordnung vor.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche bei der zuständigen Meldebehörde anzumelden und die Meldestätigung dem Vermieter unverzüglich vorzulegen, sofern dieser es verlangt oder eine entsprechende Vorschrift besteht.

## Teil B

### § 1 Monatliche Zahlungen

Neben dem Mietzins (reine Miete) in Höhe von monatlich € 310,-- sind folgende monatliche Zahlungen zu leisten:

- Gebühr für das Kabelfernsehen (vgl. Teil B §12)	€ 10,--
- Hausmeistergebühr (vgl. Teil B §4)	€ 11,--
- Aufzugsgebühr (vgl. Teil B §5)	€ 4,--
- Pauschale Vorauszahlung für Heiz- und Mietnebenkosten (vgl. Teil B §§2,3)	€ 125,--
- Miete für Garage / Garagenstellplatz / reserv. Pkw-Abstellplatz laut gesondertem Vertrag	€ 10,--

Damit beläuft sich die monatliche Gesamtzahlung auf

€ 470,--

Diese Zahlung ist monatlich im Voraus bis zum dritten Werktag eines jeden Monats auf das folgende Konto zu leisten:

Empfänger Dr. Breit OHG  
Bank Saar LB Saarbrücken (BLZ: 590 500 00)  
Konto IBAN DE16 59050000 007001001 .

Als Zahlungsvermerk ist die Kundennummer **12.345** anzugeben, um eine eindeutige Zuordnung jeder Zahlung zu gewährleisten. 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 Heizkostenverteiler umgelegt (verbrauchsabhängige Messeinheiten). In den Häusern Türkismühler Straße 16/18/20/22, Breslauer Straße 47-49 und Mecklenburgiring 67/69 beträgt der Anteil der Flächenumlage 40%, der Anteil der Messeinheiten 60%. In allen anderen Häusern beträgt der Anteil der Flächenumlage 30%, der Anteil der Messeinheiten 70%.

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

Die Heizkostenverteiler (HKV) werden einmal jährlich abgelesen. Sofern die Wohnung nicht mit Funk-HKV ausgestattet ist, wird der Termin durch Aushang oder Benachrichtigungskarte bekanntgegeben und muss vom Mieter oder einer von ihm beauftragten Person wahrgenommen werden. Die Richtigkeit der Ablesung (Anzahl der verbrauchten Messeinheiten) muss vom Mieter bei dieser Gelegenheit geprüft und ggf. auch bestätigt werden. Spätere Reklamationen können nicht berücksichtigt werden.

Endet der Mietvertrag nicht zum Wirtschaftsjahresende (siehe Teil B § 3), erfolgt zur verbrauchsabhängigen Heizkostenverteilung i.d.R. eine Verarbeitung der von den Heizkostenverteilern automatisch zum Endtermin erfassten Messdaten. Die hiermit verbundenen, separat ausgewiesenen Kosten (die Kosten der Bearbeitung des Nutzerwechsels durch das Verrechnungsinstitut) trägt der ausziehende Mieter. Weitere Einzelheiten siehe Teil B § 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 Haushaltspflichtversicherung; die Kos-

Mieter-Unterschrift(en):

X

Vermieter:

X

ten 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; die Kosten für die Wartung und Anmietung von Rauchwarnmeldern.

Soweit keine gesonderte Hausmeistergebühr vereinbart ist (siehe Teil B §§1,4), 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 gemäß 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 allemaal als feste Prozentsätze ermittelt worden und von späteren Änderungen der Miethöhe der einzelnen Wohnungen eines Hauses (Miet erhöhungen, 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 ausgehändigte 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 Teil B § 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 Leistungen sind die Hausmeister nicht verpflichtet. Die Hausmeistergebühr kann 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 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 anzugeben. 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) Übernimmt der Mieter die Wohnung in renoviertem bzw. nicht renovierungsbedürftigen Zustand, ist er während der Mietzeit verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen (SchöRep) in den Mieträumen fachgerecht durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, soweit solche durch den Gebrauch der Mietsache erforderlich werden. Fällige SchöRep sind spätestens bis zum Ende des Mietzeit nachzuholen.

Mieter-Unterschrift(en):

X

Vermieter:

X

SchöRep umfassen das Tapezieren (Anbringen und Entfernen von Tapeten, im Fall von RauhfaserTapeten 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.

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

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 Rückgabezustand individuell vereinbart war. Nicht klar lackierte Holz- oder Metallteile (z.B. Heizkörper) sind in dem Farnton 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.

Hat es der Mieter unterlassen, fällige SchöRep bis zum Mietende auszuführen, können sich Mieter und Vermieter auf eine pauschale Abgeltung der Mieter-Verpflichtungen durch Zahlung eines Geldbetrags einigen.

(b) Mietet der Mieter eine unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Wohnung, ist der Vermieter nicht verpflichtet, SchöRep (zum Begriff siehe (a)) durchzuführen oder hierfür die Kosten zu tragen. Dies gilt für solche SchöRep, für die schon bei Mietzeitbeginn Bedarf besteht, wie auch für die SchöRep, die durch den weiteren Gebrauch der Mietsache erforderlich werden.

(c) Individualvereinbarungen (siehe auch Übergabeprotokoll!):

## § 8 Teppichböden

Der Mieter kann in seiner Wohnung Teppichboden 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 Teppichböden 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, Durchrostern 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 Teil B § 6) vermerkt sind, so muss er diese binnen 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!).

Mieter / Unterschrift(en):



Vermieter:

## **§ 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 **Hausordnung** ist zu beachten. Der Status des Hauses als Wohnanlage gehobenen Niveaus 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 Mieter**; Details des jeweiligen Reinigungsplans werden dem Mieter bei Vertragsabschluß oder Wohnungsübergabe mitgeteilt.

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: (a) den Empfang einer Kopie des **Energieausweises** für das betreffende Haus; der Ausweis selbst ist kein Vertragsbestandteil (b) daß er die gesamte vertragsgegenständliche Wohnung vor Vertragsunterzeichnung besichtigt hat.

Nur für **Apartment-Wohnungen**: Die Wohnung hat eine mit Elektroherd, Kühlschrank, Hänge- und/oder Einbauschrank, Exhauster und Beleuchtungskörper voll ausgestattete Küche/Kochnische.

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

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

Der Mieter verpflichtet sich, mit Wirkung ab der Übernahme der Wohnung, spätestens ab Mietvertragsbeginn, im eigenen Namen einen **Stromliefervertrag** abzuschließen (Wohnungsstromzähler); private Stromkosten sind nicht mit der Miete abgeltungen.

Der Vermieter ist zur Teilnahme an einem **Streitbeilegungsverfahren** vor einer Verbraucherschlichtungsstelle weder bereit noch verpflichtet.

#### **§ 12 Gebühr für Kabelfernsehen oder Satellitenfernsehen**

Sie wird für die Vorhaltung und den Betrieb eines Hausverteilnetzes zur Versorgung der Wohnung mit einem Grundpaket von ca. 30 TV-Programmen erhoben. Die genaue Anzahl und Auswahl der Programme bestimmt der TV-Versorger. Die Gebühr enthält die vom Versorger erhobene monatliche Gebühr für die Signallieferung und kann bei Veränderungen dieser Gebühr ebenfalls verändert werden. Für die Verpflichtung zur Zahlung der Gebühr ist es unerheblich, ob der Mieter ein Fernsehgerät tatsächlich besitzt und nutzt.

In Häusern mit modernisiertem Hausverteilnetz (Türkismühler Str. 11, 17, 19, 16/18, 20/22; Grülingsstr.; Sonnenhügel; Breslauer Str. 21-29a, 36-43, 44-46, 47-49) kann der Mieter über die Hausverteilanlage auch einen Telefon- und/oder Internetanschluss sowie Bezahl-TV-Produkte erhalten. Voraussetzung ist – neben einem entsprechenden Vertrag zwischen Mieter und TV/Telefon/Internet-Versorger – eine Zusatzvereinbarung zu diesem Mietvertrag (Anhang bzw. Nachtrag 'Breitbandkabel').

§ 13 Verwaltung

Die Häuser Türkismühler Str. 11 und 17 werden von der Firma Dr. Breit oHG verwaltet. Die Verwaltung nimmt als Vertreter des Vermieters 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 Individualvereinbarungen**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Mieter-Interschrift(en):

x

x

Vermieter:

## **Teil C (Hausordnung)**

### **§ 1 Ruhestörung und Abstellen von Gegenständen**

- (1) Ruhestörender Lärm ist in Haus und Wohnung zu vermeiden. Unbeschadet behördlicher Vorschriften sind ruhestörende Hausarbeiten und ruhestörende Tätigkeiten zwischen 12.00 Uhr und 14.00 Uhr und zwischen 18.00 Uhr und 8.00 Uhr zu unterlassen. An Sonn- und Feiertagen sind solche Arbeiten und Tätigkeiten stets unzulässig.
- (2) Teppiche, Vorleger, Betten, Polstermöbel und ähnliche Gegenstände dürfen nur an den hierfür bestimmten Stellen und nur während der zulässigen Hausarbeitszeiten gereinigt werden.
- (3) Rundfunk- und Fernsehgeräte sowie sonstige Tonwiedergabegeräte dürfen nur in Zimmerlautstärke betrieben werden. Musizieren ist nur in Zimmerlautstärke und nur in der Zeit zwischen 8.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig.
- (4) Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere Krafträder, Fahrrädern und Kinderwagen in Gängen, im Treppenhaus und auf dem gesamten Grundstück ist unbeschadet behördlicher Vorschriften nur zulässig, soweit dadurch andere Mieter nicht behindert werden. Krafträder und Fahrräder dürfen im Haus auf den von mehreren Mietern gemeinsam genutzten Flächen (Treppenhaus, Hauseingang, Kellerflure etc.) überhaupt nicht abgestellt werden.

### **§ 2 Abfallentsorgung**

Hausmüll darf nur in die hierfür bereit gehaltenen Mülltonnen verbracht werden. Bei der Beseitigung von Sondermüll, insbesondere Sperrmüll, sind die behördlichen Vorschriften zu beachten. Für die Beseitigung derartiger Gegenstände sind in den Betriebskosten keine Beträge enthalten, der Mieter muss sie auf eigene Kosten entsorgen oder entsorgen lassen.

### **§ 3 Waschen und Trocknen von Wäsche**

- (1) Grundsätzlich gilt, dass dann, wenn ein gesonderter Wasch- bzw. Trockenraum zur Verfügung steht, in der Wohnung weder gewaschen noch getrocknet werden darf. Die Verwendung von Waschmaschinen und Trocknern in der Wohnung ist jedoch zulässig, wenn funktionssichere und fachgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.
- (2) Angesichts der Gefahren, die durch Wassereintritt bei Waschmaschinen und Geschirrspülmaschinen entstehen können, wird dem Mieter der Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung anheimgestellt.
- (3) Wird eine Waschküche bzw. ein Trockenraum von mehreren Personen genutzt, so ist die geltende Benutzungsordnung zu beachten und die reservierten Zeiten einzuhalten.

### **§ 4 Reinigungs-, Räum- und Streupflichten**

Siehe Teile A, B

### **§ 5 Sicherheitsmaßnahmen**

- (1) Bau- und feuerpolizeiliche Bestimmungen sind zu beachten und einzuhalten.
- (2) Feuergefährliche bzw. leicht entzündliche Stoffe dürfen weder im Speicher noch im Keller gelagert oder aufbewahrt werden. Auf dem Speicher dürfen zudem keine Möbel, Matratzen, Textilien oder ähnliche Sachen aufbewahrt werden.
- (3) Brennstoffe dürfen nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen gelagert werden. Für die Lagerung von Heizöl gelten darüber hinaus die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften.
- (4) In der Nacht sowie bei stürmischem und regnerischem Wetter sind die Türen und Fenster sorgfältig zu schließen. Dies gilt auch für Fenster in Keller- und Speicherabteilen sowie für den jeweiligen Benutzer von gemeinschaftlich genutzten Räumen.

### **§ 6 Halten von Haustieren**

Siehe Teile A, B

### **§ 7 Sonstige allgemeine Pflichten**

- (1) Die Mieträume sind ausreichend zu heizen und zu lüften. Keller und Speicher sind ebenfalls ausreichend zu belüften.
- (2) Die Fußböden in der Wohnung sind pfleglich zu behandeln, regelmäßig und sachgerecht zu reinigen.
- (3) Balkone sind von Schnee freizuhalten.

Saarbrücken, 27.10.2020

Mieter-Unterschrift(en):

Vermieter: