

# MIETVERTRAG

Zwischen der gemeinnützigen Stiftung Hospital St. Elisabeth als Vermieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaft „Im Baumgarten“,

vertreten durch den Stiftungsvorstand oder eines entsprechend beauftragten Mitarbeiters – nachstehend Vermieter genannt-

u n d

Frau/Herr.....

bisher wohnhaft in.....

- nachstehend Mieter genannt -

vertreten durch.....

(rechtliche Betreuerin oder rechtlicher Betreuer/Bevollmächtigte oder Bevollmächtigter)

wird mit Wirkung vom.....auf unbestimmte Zeit folgender Vertrag geschlossen:

## § 1 Beginn des Vertragsverhältnisses

Frau/ Herr.....

zieht/ziehen ab.....in das Zimmer Nr.

in die Wohngemeinschaft „Im Baumgarten“

in 37269 Eschwege-Niederhone, Im Baumgarten 2, ein.

## § 2 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vermieter stellt dem Mieter in der o. a. Wohngemeinschaft folgende private und gemeinschaftlich genutzte Räume mit insgesamt **32,50 qm** zu Wohnzwecken zur Verfügung (vgl. Anlage Grundriss).

a) Private Räume

- 1 Wohn- und Schlafräum mit einer Gesamtfläche von \_\_\_\_\_qm in Zimmer Nr.

b) Gemeinschaftlich genutzte Räume:

- 1 Abstellraum
- 1 Kellerraum
- 1 Wohnküchen- und Essraum
- 1 Eingangsdiele
- 1 Gäste WC
- 2 Duscbäder

Gesamtfläche der gemeinschaftlich genutzten Räume **155,7 qm**.

Die Flächen der gemeinschaftlich genutzten Räume berechnen sich anteilig bezogen auf die Bewohner der Wohngemeinschaft: Gesamtfläche gemeinschaftlich genutzter Räume und Nebenräume / 12 Bewohner.

(2) Mit dem Wohnrecht ist ein Benutzungsrecht verbunden, das die besonderen Betriebseinrichtungen in folgendem Umfang umfasst:

Aufzug und Vorinstallation für Telefon- und Kabelfernsehempfang.

(3) Instandhaltungsarbeiten werden vom Vermieter vorgenommen. Erforderlichenfalls stellt der Vermieter für die Dauer von Instandhaltungsarbeiten dem Mieter im Rahmen seiner Möglichkeiten einen Ersatzraum zur Verfügung. Schönheitsreparaturen sind gemäß den gesetzlichen Fristen vom Mieter vorzunehmen. Schönheitsreparaturen bei den gemeinschaftlich genutzten Flächen gem. § 2 Abs. 1 Nr. b) werden bei Bedarf und nach Rücksprache mit der Mietergemeinschaft vom Vermieter organisiert und durchgeführt. Die Mieter tragen anteilig die Kosten.

(4) Dem Mieter werden auf Wunsch folgende Schlüssel übergeben:

2 Stck. Zimmerschlüssel (als Teil einer Schließanlage) für Hauseingang und Zimmer.  
Die Anfertigung weiterer Schlüssel darf nur der Vermieter veranlassen.

Der Verlust von Schlüsseln ist umgehend dem Vermieter zu melden; die Ersatzbeschaffung erfolgt durch den Vermieter, auf Kosten des Mieters. Alle Schlüssel sind Eigentum des Vermieters. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter die Schlüssel vollzählig an den Vermieter zurückzugeben.

### § 3 Entgelt (Mietzins und Betriebskosten)

- (1) Der Mietzins beträgt monatlich **305,00 €.**
- (2) Darüber hinaus werden folgende Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung anteilig umgelegt:
- a) die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
  - b) die Kosten der Wasserversorgung,
  - c) die Kosten der Entwässerung,
  - d) die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
    - b) die Reinigung und Wartung,
  - e) die Kosten
    - a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
    - b) der Reinigung und Wartung
  - f) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
  - g) die Kosten des Betriebs und der Wartung des maschinellen Aufzugs
  - h) die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,
  - i) die Kosten der Hausreinigung und ggf. der Ungezieferbekämpfung,
  - j) die Kosten der Gartenpflege,
  - k) die Kosten der Beleuchtung,
  - l) die Kosten der Schornsteinreinigung,
  - m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, inkl.:
    - 1) gemeinsame Hausratversicherung einschließlich des persönlichen Inventars (besondere Wertgegenstände wie Schmuck und höhere Barbeträge müssen vom Mieter selbst versichert werden).
    - 2) Gruppenhaftpflichtversicherung der Mieter
  - n) die Kosten für den Hauswart,
  - o) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des gemeinsamen Kabelnetzes,
  - p) die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung,
  - q) Sonstige Betriebskosten

Die Kosten für Strom, Wasser und Wärmeversorgung (Gas) werden für jedes Appartement nach Nutzfläche in m<sup>2</sup> gem. § 2 (1) umgelegt.

Für die Betriebskosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu leisten.

Sie hat derzeit eine Höhe von **20,00 €**

Für die Heizkosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu leisten.

Sie hat derzeit eine Höhe von **50,00 €**

**Gesamtsumme** **375,00 €**

## **§ 4 Fälligkeit und Abrechnung**

- (1) Der Mietzins sowie die Nebenkosten-Vorauszahlungen für die Betriebskosten und die Heizung sind jeweils im Voraus am Dritten eines Monats fällig und auf folgendes Konto zu zahlen:

**Kto. Nr. 844 bei der Sparkasse Werra-Meißner (BLZ 522 500 30)  
IBAN:DE05 5225 0030 0000 0008 44**

Die Nebenkosten sind zugleich mit dem Mietzins zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an. Auf Wunsch des Mieters erfolgt die Zahlung per Lastschriftinzug zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen.

Wird die Miete auf Grund eines erteilten Lastschriftmandates als SEPA-Lastschrift vom Konto des Zahlungspflichtigen eingezogen, erfolgt der Einzug zum Fälligkeitszeitpunkt. Die Gläubiger-Identifikationsnummer lautet: DE39ZZZ00000024001. Die Mandatsreferenz für die eindeutige Zuordnung des SEPA-Lastschriftmandates ist die fünfstelligen Debitorennummer, die dem Mieter mitgeteilt wird.

- (2) Die Höhe der Miete und der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, insbesondere dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungen und Umlagen gelten vom Tage der Zulässigkeit ab- ggf. auch rückwirkend – als vereinbart.
- (3) Die Betriebskosten nach § 3 Abs. 2 werden nach Abschluss eines Kalenderjahres abgerechnet.
- (4) Wird das Entgelt ( gemäß § 3) des Mieters von einem öffentlichen Kostenträger übernommen, so kann der Vermieter direkt mit diesem abrechnen.

## **§ 5 Haftung**

- (1) Mieter und Vermieter haften einander für Schäden im Rahmen dieses Vertrages nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit.
- (2) Eine Haftung des Vermieters für Diebstahl oder Beschädigung eingebrachter Sachen der Mieterin/des Mieters durch Dritte ist ausgeschlossen.

## **§ 6 Instandhaltung der überlassenen Wohnräume**

- (1) Der Mieter übernimmt seine privaten Räume in renoviertem Zustand. Schäden in den überlassenen Räumlichkeiten hat die Mieterin/der Mieter, sobald sie/er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
- (2) Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person kann die überlassenen Räume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparaturen festzustellen. Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten zu üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung zur Feststellung des Zustandes der Wohnung zu betreten.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die nachstehenden Gegenstände, soweit sie seinen unmittelbaren Einwirkung unterliegen, insbesondere Fenster und Türverschlüsse sowie Licht- und Klingelanlagen, Antennendosen, Wärmemesser, Schlösser, Wasserhähne, Klosettspüler, WC-Deckel, Bade- und ähnliche Einrichtungen instandzuhalten und instandzusetzen, es sei denn, er beweist, dass ihn insoweit kein Verschulden trifft.
- (4) Das gleiche gilt für beschädigte und zerbrochene Glasscheiben.
- (5) Verschuldungsunabhängig hat der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an den in Absatz 3 aufgeführten Gegenständen, soweit die seiner unmittelbaren Einwirkung unterliegen, im Einzelfall bis zu einem Betrag von 55,00 € zu tragen.
- (6) Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Sach-, Dienst- und Geldleistungen nach § 6 Abs. 3 dieses Vertrages ist auf jährlich acht vom Hundert (8 %) der Jahresnettomiete beschränkt.

## **§ 7 Tierhaltung**

Die Haltung nicht störender Kleintiere ist der Mieterin/dem Mieter gestattet, sofern dies mit der Mietergemeinschaft abgestimmt wurde und mit der Hausordnung vereinbar ist. Die Einwilligung soll schriftlich erfolgen. Sie kann widerrufen werden, wenn Unzulänglichkeiten eintreten oder die Mietergemeinschaft dies verlangt.

## **§ 8 Sonstige Bestimmungen**

Der Mieter ist nicht berechtigt, andere Personen als Mitbewohnerin oder Mitbewohner aufzunehmen oder die Wohnung anderen zu überlassen.

## **§ 9 Beendigung des Vertragsverhältnisses**

- (1) Das Vertragsverhältnis kann vom Mieter spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats mit Ablauf des Monats schriftlich gekündigt werden.
- (2) Der Vermieter kann den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist jeweils bis zum 3. Werktag eines Kalendermonates zum Ablauf des übernächsten Monats bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB schriftlich kündigen. Ein solches berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn die Mieterin/der Mieter die vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt.
- (3) Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Frist kündigen,
  - a) wenn der Mieter die Wohnung trotz Mahnung des Vermieters vertragswidrig gebraucht und dadurch die Rechte des Vermieters im erheblichen Maße verletzt (§543 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
  - b) wenn der Mieter mit der Zahlung der Entgelte für zwei aufeinander folgende Termine in Höhe der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreichen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB);
  - c) wenn der Mieter schuldhaft ihre/seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft so nachhaltig stört, z. B. durch eine umfassende Fremdgefährdung, dass den Mitbewohnerinnen/Mitbewohnern und dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§§ 543, Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB).

- (4) Vor dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung soll sich der Vermieter mit Mietergemeinschaft und dem Betreuungsdienst abstimmen. Bei medizinischen Ursachen muss der behandelnde Arzt gehört werden.
- (5) Beruht die fristlose Kündigung des Vertrages auf einem Verschulden des Mieters, so haftet dieser für den Mietausfall, jedoch nur bis zur Höhe des Mietzinses, der im Falle der ordentlichen Kündigung angefallen wäre.
- (6) Verstirbt der Mieter, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats, ohne dass es einer Kündigung durch den Vermieter bedarf.

### **§ 10 Rückgabe des Mietobjektes und Entschädigungspflicht**

- (1) Die Privaträume gem. § 2 Abs. 1 Nr. a) sind bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in ordnungsgemäßem, nicht renoviertem Zustand „besenrein“ zurückzugeben.
- (2) Bei übermäßiger Abnutzung der Wohnung trägt der Mieter die durch die Instandsetzung entstehenden Kosten.
- (3) Wird die Wohnung bis zum Ablauf des Vertragsverhältnisses nicht geräumt, so sind die Entgelte bis zum Tag der Räumung zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, die in die Wohnung eingebrachten Sachen auf Kosten und Gefahr des Mieters einzulagern und die Instandsetzung nach Absatz 2 ausführen zu lassen.

### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt seine Rechtswirksamkeit im Übrigen nicht.
- (3) Der Mieter verpflichtet sich, die jeweils gültige Fassung der Hausordnung, die vom Vermieter erlassen wird, einzuhalten.

Eschwege, den.....

---

(Vermieter)

---

(Mieter)