

Betreutes Wohnen

Haus Elisabeth



Mietvertrag für betreutes Wohnen

Präambel:

Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermietung von altersgerecht gestaltetem und ausgestattetem Wohnraum für Senioren. Die Wohnanlage des betreuten Wohnens steht älteren Menschen zu Wohnzwecken zur Verfügung, damit sie mit Hilfe des angebotenen Grundservice, sowie bei Bedarf zusätzlich vermittelter Dienstleistungen Dritter, in ihrem eigenen Haushalt ein selbstbestimmtes Leben führen können.

Der Vermieter betreibt in dem Haus „Elisabeth“ lediglich ein betreutes Wohnen und kein Heim im Sinne des § 1 HeimG und bietet selbst weder Verpflegung, noch weitergehende Betreuungsleistungen an.

Der Mieter kann mit Anbietern hauswirtschaftlicher, pflegerischer und betreuender Leistungen seiner Wahl Verträge abschließen und entsprechende Leistungen von diesen gegen gesonderte Bezahlung beziehen.

Das vermietende Stift ist eine gemeinnützige Einrichtung und strebt keine Gewinnerzielung an. Zur Erhaltung der Einrichtung ist jedoch die Erhebung kostendeckender Entgelte notwendig.

§ 1 Vertragspartner

Z w i s c h e n

der Erich-Schumm-Stiftung, Fornsbacher Str. 32 - 36, 71540 Murrhardt als Träger des
Erich-Schumm-Stifts

-nachstehend als „Vermieter“ bezeichnet-

u n d

XXXXXXXX

-nachstehend als „Mieter“ bezeichnet-

vertreten durch den Betreuer i.N.

wird der folgende Mietvertrag im betreuten Wohnen geschlossen.

§ 2 Mietgegenstand

1. Der Vermieter vermietet an den Mieter folgende Wohnung:

Wohnung Nr. XXX

Gebäude: Haus „Elisabeth“ Fornsbacher Str. 32 in 71540 Murrhardt

Bestehend aus

1 Zimmer,

Küche,

Bad/Dusche

WC

Balkon

Mitvermietet ist folgender Kellerraum XXX

Zu der vermieteten Wohnung gehört:

Garagenstellplatz Nr.: XXX

Stellplatz Nr.: XXX

Die Wohnung ist geeignet für 1 Person.

Wohnungsausstattung, Möblierung:

- Einbauküche

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- Telefonanschluss
- Notrufanlage mit stets erreichbarer Notrufempfangsstelle
- Antennenanschluss

2. Gemeinschaftseinrichtungen

Der Mieter ist berechtigt, alle folgenden Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses „Emma“ wie folgt mit zu benutzen:

- Altenclub
- Cafeteria (Verzehr gegen zusätzliches Entgelt)
- Bibliothek
- Speisesaal
- Gartenanlage
- Waschküche (Betrieb der Waschmaschinen und Trockner gegen zusätzliches Entgelt)

3. Der Vermieter übergibt dem Mieter folgende Schlüssel:

Schlüssel für Haustür und Wohnung (Schließanlage)

Briefkastenschlüssel

Zimmerschlüssel

Kellerschlüssel

Garagenschlüssel

Die Anfertigung von zusätzlichen Schlüsseln vom Haus und von gemeinsam benutzten Räumen ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Schlüssel, die der Mieter sich zusätzlich beschafft hat, sind nach Beendigung der Mietzeit dem Vermieter gegen Kostenerstattung abzuliefern.

Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig, ist dies dem Vermieter mitzuteilen und gleichzeitig der Schlüssel dem Vermieter auszuhändigen. Bei Verlust eines Schlüssels ist der Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Vermieters die Kosten für entsprechende Türschlösser bzw. bei einer Schließanlage deren Kosten und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern der Mieter nicht nachweisen kann, dass Missbrauch ausgeschlossen ist.

Die Wohnung ist an ein Notrufsystem angeschlossen. Der Mieter stimmt ausdrücklich zu, dass der Vermieter einen Schlüssel behält, damit das Betreuungspersonal im Notfall Zutritt zur Wohnung hat.

§ 3 Dauer des Mietverhältnisses, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am **XXXXXXXXXX**

Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jedem Teil zum Schluss eines Kalendermonats unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist nach 5-jähriger Mietdauer 6 Monate und nach 8-jähriger Mietdauer 9 Monate, jeweils zum Schluss eines Kalendermonats.

2. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag bei Vorliegen eines berechtigten Interesses oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes unter Beachtung der gesetzlichen Fristen zu kündigen.

3. Steigende Pflegebedürftigkeit und Demenz gelten in diesem Zusammenhang für beide Parteien als ordentlicher Kündigungsgrund, sofern dadurch eine dauerhafte Versorgung in einer stationären Einrichtung erforderlich wird und eine ambulante Pflege nicht mehr ausreichend ist. Dieses ist in der Regel dann der Fall, wenn der medizinische Dienst der Krankenkassen oder ein Arzt dauerhafte Pflegebedürftigkeit der Stufe I bescheinigt.

4. Der Mieter kann bei Vorliegen des Kündigungsgrundes nach Ziff. 3 diesen Vertrag außerordentlich mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende kündigen. Diese Frist gilt auch für einen mit ihm in der Wohnung wohnenden Angehörigen oder Lebenspartner.
5. Bei einem Umzug des Mieters in die Pflegestation des Seniorenzentrums „Haus Emma“ endet der Vertrag zum Ablauf des Monats der ordnungsgemäßen Übergabe der Wohneinheit, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
6. Sämtliche Kündigungen müssen schriftlich erfolgen. Die Kündigung muss schriftlich spätestens bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
7. Die gesetzlichen Kündigungsgründe bleiben hiervon unberührt.
8. Die Regelung des § 545 BGB, wonach sich ein beendetes Mietverhältnis im Fall der Gebrauchsfortsetzung durch den Mieter auf unbestimmte Zeit verlängert, wird ausgeschlossen.

§ 4 Nebenleistungen/Grundservice

1. Für den Mieter werden neben der Wohnraumüberlassung folgende Regelleistungen gegen Entrichtung eines pauschalen Entgeltes erbracht bzw. bereit gehalten.

Grundservice:

(1) Haustechnischer Service:

Hiervon umfasst ist die regelmäßige Wartung der Haustechnik, die Straßenreinigung, der Winterdienst, die Grundreinigung der gemeinsamen Verkehrsflächen, die Gartenpflege, die Instandhaltung des Gebäudes und der Gemeinschaftsanlagen, die Unterstützung bei der Einstellung und Problemlösung von elektronischen Geräten (z.B. TV, Klingenanlage, PC, Telefon), die Durchführung kleinerer Reparaturen (zeitlicher Rahmen darf eine Stunde nicht überschreiten), die Unterstützung bei der Anforderung von Instandhaltungs- und Wartungsfirmen sowie die regelmäßige Wohnungsbegehung um eventuellen Schäden und Gefahrenpotenzialen vorzubeugen.

Für diese Regelleistung erhält der Vermieter ein monatliches, pauschales Entgelt in Höhe von derzeit **45,00€.**

(2) Notruforganisation:

In Zusammenarbeit mit dem Deutschen Roten Kreuz hält der Vermieter ein Notrufsystem vor, welches folgende Leistungen enthält:

Die Überprüfung der technischen Voraussetzungen für das Notrufsystem in der Wohnung und Beratung bei Veränderungen, die Bereitstellung und Wartung der Notrufgeräte, die Programmierung

und den Anschluss der Notrufgeräte sowie Einweisung in den Gebrauch, die jährliche Überprüfung der Notrufgeräte durch Testrufe, die Erhebung, Pflege und Aktualisierung der persönlichen Kundendaten, die 24-Stunden-Besetzung der Notrufzentrale, die kompetente Entgegennahme der Notrufe und Einleitung zweckmäßiger Hilfe, die soziale Nachbearbeitung der Notrufe, die Dokumentation und Sachbearbeitung der Notrufe, den Haustür- und Schlüsselservice bei Notrufern sowie den Datenaustausch zwischen dem Deutschen Roten Kreuz und dem Erich-Schumm-Stift.

Für diese Regelleistung erhält der Vermieter ein monatliches, pauschales Entgelt in Höhe von derzeit **40,00€.**

(3) Betreuungsservice:

Der Betreuungsservice umfasst folgende Leistungen:

Die regelmäßige Präsenz mit festen Sprechzeiten, die Begleitung des Bewohners/ der Bewohnerin in der Einzugsphase und in Krisensituationen, die Gespräche bei Fragen des Alltages älterer Menschen und zur sozialen Betreuung, die Vermittlung und Koordination weiterer Hilfen wie ambulanter Dienste, die Vorbereitung und Unterstützung der Wohn- und Lebenssituation bei erweitertem Hilfebedarf, Kontaktbesuche bei Bedarf, mindestens zweimal jährlich, die Unterstützung und Organisation von hausinternen Aktivitäten und Veranstaltungen, die geregelte Zusammenarbeit mit der Haustechnik, die Hilfestellung bei der Ausfüllung von Anträgen für die Gewährung von Sozialversicherungs- und Sozialhilfe, die Verwaltungstätigkeit und Dokumentation sowie die Information über Grund- und Wahlservice des Erich-Schumm-Stiftes sowie die Einbindung in das zuverlässige und

leistungsfähige Angebotsnetz des Erich-Schumm-Stiftes und die bevorzugte Aufnahme in das Pflegeheim „Haus Emma“.

Der Vermieter führt keine Rechtsberatung und keine umfassende Sozialberatung durch. Diese werden auf Wunsch vermittelt.

Außerdem vermittelt der Vermieter die unter Ziff. 2. genannten Dienste Dritter.

Für diese Regelleistung erhält der Vermieter ein monatliches, pauschales Entgelt in Höhe von derzeit **70,00 €.**

Insgesamt beträgt die Pauschale für den Grundservice **155,00 €.**

Die Parteien vereinbaren, dass die oben genannten Pauschalen folgender Wertsicherungsklausel unterworfen sind:

Grundlage für die Wertsicherungsklausel ist der Verbraucherindex für Deutschland, Basis 2000 = 100. Steigt oder fällt dieser Index um mehr als 10%, so erhöht bzw. vermindert sich die Pauschale im Verhältnis der eingetretenen Änderung mit der Maßgabe, dass eine Änderung der Pauschale für den Monat eintritt, der dem Monat der Bekanntgabe des Änderungsbegehrens folgt.

Ändert sich der Preisindex nach der jeweiligen letzten Erhöhung erneut um mehr als 10%, kann nach Maßgabe vorstehender Regelung erneut eine Anpassung verlangt werden.

Soweit diese Wertsicherungsklausel der Genehmigung bedarf, wird diese der Vermieter einholen. Sollte die Genehmigung nicht erteilt werden oder sollte diese Klausel unwirksam sein, so sind die Parteien verpflichtet, eine andere Vereinbarung zu treffen, die dem gewollten Zweck in zulässiger Weise am nächsten kommt.

2. Der Vermieter vermittelt dem Mieter folgende Dienste Dritter (Wahlleistungen):

- a) Wohnungsreinigung
- b) Essensversorgung
- c) Wäschereinigung
- d) Pflegerische Hilfen (Behandlungspflege, Kurzzeitpflege, stationäre Pflege)
- e) Gemeinschaftsveranstaltungen
- f) Friseur
- g) Fußpflege

Diese Wahlleistungen erfolgen in direkter Vertragsbeziehung zwischen dem Mieter und dem dritten Leistungserbringer, wobei der Vermieter ebenfalls als Leistungserbringer gegen zusätzliches Entgelt in Betracht kommt. Die Kosten sind diesem direkt zu erstatten und sind nicht durch die vorgenannten Regelleistungspauschalen oder den Mietzins abgegolten.

§ 5 Miete und Mietnebenkosten

1. Die Miete beträgt monatlich für

a) Wohnung	290,00 €
b) Sonstiges (Garage, Einstellplatz)	0,00 €
c) Heizkosten/Warmwasser-Vorauszahlung	100,00 €
d) Sonstige Betriebskostenvorauszahlungen (s.folgende Ziff. 2)	0,00 €
e) Regelpauschalen (Grundservice § 4 Ziff. 1 u. 2)	<u>155,00 €</u>
Der monatliche Gesamtbetrag beträgt daher zur Zeit insgesamt	<u>545,00 €</u>

2. Betriebskosten

a) Neben der Miete sind Heiz- und Warmwasserkosten (s. § 15) sowie weitere Betriebskosten gemäß § 2 BetrKV, soweit sie anfallen, vom Mieter zusätzlich zu bezahlen:

Grundsteuer, Wasserversorgungskosten, Entwässerungskosten, Kosten des Personen- oder Lastenaufzuges, Kosten für Ungezieferbekämpfung, Kosten der Beleuchtung, Schornsteinfegerkosten, Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschadenversicherung, Glasversicherung, Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug, Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne oder des Breitbandkabelanschlusses, Kosten des Betriebes der Einrichtungen

für Wäschepflege, Kosten der Dachrinnenreinigung, Wartungskosten für Rauchmelder, Sprinkleranlage, Feuerlöscher und Garagentor, sonstige Betriebskosten.

b) Für die vorstehend aufgeführten Kosten wird eine monatliche Vorauszahlung, wie in § 5 Abs. 1 d) folgende Ziff. 2 festgelegt, erhoben. Hierüber ist jährlich abzurechnen.

c) Die Betriebskosten werden, soweit der Verbrauch erfasst wird, nach Verbrauch, im Übrigen, soweit nichts anderes vereinbart wurde, nach dem Anteil der Wohnfläche umgelegt und berechnet (§ 556 a BGB).

Auch soweit Betriebskosten direkt einer Wohnung zuzuordnen sind, werden diese vom Mieter getragen. Für die Umlage der Heiz- und Warmwasserkosten gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung.

d) Jede Vertragspartei ist berechtigt, nach erfolgter Abrechnung der Betriebskosten die monatliche Vorauszahlung entsprechend der eingetretenen Änderung anzupassen, und zwar ab dem auf die Mitteilung folgenden nächsten Monatsersten.

e) Werden nach Vertragsschluss das Hausgrundstück betreffende Betriebskosten im Sinne des § 2 BetrKV in der jeweils gültigen Fassung neu eingeführt, so ist der Vermieter zur Umlage berechtigt.

f) Ist eine Betriebskostenpauschale vereinbart, bleiben Erhöhungen oder Ermäßigungen gemäß § 560 BGB vorbehalten.

3. Zahlungstermine:

a) Die Miete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats, an den Vermieter oder an die von ihm jeweils zur Entgegennahme ermächtigten Person oder Stelle, derzeit auf Konto Nr.: **IBAN: DE33 6029 1120 0784 8480 09** **BIC: GENODES1VBK** bei der Volksbank Backnang kostenfrei zu entrichten. Der Mieter erteilt auf Verlangen des Vermieters diesem die Ermächtigung, die Miete einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten jeweils im Voraus bis spätestens zum 3. Werktag eines Monats vom Konto des Mieters bei der **Bank/Sparkasse:** _____ **IBAN:** _____ **BIC:** _____ im Lastschriftverfahren einzuziehen. Der Mieter ist berechtigt, die Einzugsermächtigung aus wichtigem Grund zu widerrufen.

b) Soweit Betriebskosten gesondert angefordert werden, sind diese binnen zwei Wochen ab Anforderung zu bezahlen. Auf das Recht des Mieters zur Belegeinsicht wird hingewiesen.

c) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung von Miete und Betriebskosten kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.

§ 6 Kaution

1. Der Mieter verpflichtet sich, eine Kaution in Höhe von **1.000,00 €** an den Vermieter zu bezahlen. Diese Kaution wird vom Vermieter von dessen Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt. Auf § 551 BGB wird hingewiesen.

2. Die Kaution ist 3 Monate nach Rückgabe der Mietsache zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Vermieterforderungen an den Mieter zurückzubezahlen. Steht eine Forderung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag auch darüber hinaus zurückzubehalten. Eine jährliche Auszahlungen der angefallenen Zinsen kann vom Mieter nicht verlangt werden. Der Mieter kann fällige Mietzahlungen nicht mit der Kaution aufrechnen.

§ 7 Übergabe der Mietsache

1. Der Mieter hat offensichtliche Mängel innerhalb eines Monats nach Einzug schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er eine solche Meldung, so kann er sich bei Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits bei Einzug vorhanden war.

2. Ist die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung mit einem versteckten Mangel behaftet, den der Vermieter nicht kennt, so haftet der Vermieter nicht dafür und auch nicht für daraus resultierende Folgeschäden. Dies gilt nicht bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

§ 8 Anzeige- und Wartungspflichten des Mieters

1. Schäden in der Mietsache hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.

2. Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden und übermäßige Abnutzung, die nach dem Einzug durch ihn, seine Familienangehörigen, Hausgehilfen, Angestellten, Arbeiter, Untermieter, sowie die von ihm beauftragten Handwerker, Lieferanten und dergleichen, schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haftet er für Schäden die durch fahrlässiges offen stehen lassen von Türen, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Markisen, Jalousien oder durch Versäumung einer vom Mieter

übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Er ist verpflichtet, die Mietsache im erforderlichen Umfang zu beheizen und zu belüften.

Für Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen wird auf die Bestimmungen in § 15 dieses Vertrages verwiesen.

3. Tritt in der Wohnung Ungeziefer auf, so ist dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Die Kosten der Beseitigung einschließlich der damit verbundenen Reparaturen, wie neu tapezieren, fallen demjenigen der Vertragsschließenden zur Last, welchen ein Verschulden trifft.

§ 9 Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses.

1. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen frei.

2. Der Mieter verpflichtet sich, während der Dauer der Mietzeit die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke, Fenster und Außentüren von innen, Lasierung von Naturholztüren und – Fenstern) auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung vornehmen zu lassen oder vorzunehmen unter Berücksichtigung von §13 Abs. 1 dieses Vertrages.

3. Diese Verpflichtung gilt im Allgemeinen nach folgenden Zeitabständen (Renovierungsfristen):

- | | |
|--|----------|
| a) Innentüren samt Rahmen, Einbauschränke sowie Fenster und Außentüren von innen | 5 Jahre |
| b) Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken | 5 Jahre |
| c) Entfernen und Anbringen von Raufasertapeten | 10 Jahre |
| d) Lasierung von Naturholztüren und Fenstern | 10 Jahre |
| e) Heizkörper einschließlich Heizungsrohre | 10 Jahre |

Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung. Bei Nebenräumen innerhalb der Wohnung (z.B. Speise oder Besenkammer) verlängert sich die Frist im Allgemeinen um zwei Jahre. Der Nachweis über laufend durchgeführte Schönheitsreparaturen kann durch Vorlage der Rechnungen erbracht werden.

§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter

1. Die Durchführung von Reparaturen und Verbesserungen der Mietsache durch den Vermieter richtet sich nach den Bestimmungen des § 554 BGB.

2. Der Vermieter ist berechtigt, nach Durchführung von Modernisierungs- oder Energieeinsparungsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einen Mietzuschlag zu erheben (§ 559 BGB).

§ 11 Benutzung der Mietsache, Untervermietung, Tierhaltung

1. Der Mieter hat das Haus, die Mietsache samt Zubehör sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für notwendige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mietsache zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten. Möbelstücke sind von Außenwänden so weit abzurücken, dass eine ausreichende Luftzirkulation gegeben ist.

2. Der Mieter darf die Mietsache nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, so bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Vermieters.

3. Der Mieter darf die Mietsache nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters untervermieten. Dasselbe gilt für eine Gebrauchsüberlassung an dritte Personen, auch soweit kein Untermietverhältnis begründet wird. Bei Besuchern gilt dies, wenn die Besuchsdauer die Zeit von 6 Wochen übersteigt. Im Übrigen wird der Mieter auf §§ 540 und 553 BGB ausdrücklich hingewiesen.

4. Die Tierhaltung solcher Tiere, durch welche die übrigen/andere Hausbewohner belästigt werden können, bedarf der Zustimmung des Vermieters. Hiervon ausgenommen sind Ziervögel, Zierfische und andere Tiere, die artbedingt nicht dazu geeignet sind, andere Hausbewohner zu belästigen.

§ 12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

1. Der Vermieter kann die Mietsache betreten, um die Notwendigkeit von Arbeiten oder den Zustand der Mietsache festzustellen. Er ist berechtigt, eine weitere Person hinzuzuziehen oder die Besichtigung durch eine dritte Person allein vornehmen zu lassen. Die Besichtigung ist bei drohender Gefahr jederzeit gestattet.

Das Zutrittsrecht besteht auch bei Gefahr für Leib und Leben des Mieters oder anderer Angehörigen des Haushalts.

2. Will der Vermieter das Grundstück oder die Wohnung nach Kündigung anderweitig vermieten, so dürfen er oder sein Beauftragter gemeinsam oder je einzeln die Mietsache zusammen mit den Mietinteressenten Montag bis Freitag von 17.00 Uhr bis 20.00 Uhr, Samstag von 10.00 Uhr bis 13.00 Uhr und an Sonntagen von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr betreten.

3. Das Betreten der Wohnung ist im Falle der Ziff.1 nach 7-tägiger Voranmeldung und im Falle der Ziff. 2 nach zweitägiger Voranmeldung möglich.
4. Der Mieter ist verpflichtet, nach 2-tägiger Voranmeldung während der üblichen Geschäftszeiten Zutritt zur Mietsache zum Ablesen von Messeinrichtungen zu ermöglichen.
5. Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass die Räume während dieser Zeit auch in seiner Abwesenheit betreten werden können.
6. Im Einzelfall kann der Mieter aus wichtigem Grund einer Besichtigung widersprechen. Er muss in diesem Fall einen angemessenen Ersatztermin anbieten.

§ 13 Veränderungen an und in der Mietsache durch den Mieter

1. Bauliche Veränderungen an und in der Mietsache, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Dies gilt auch für Änderung der Tapetenart (z.B. Raufaser, Textil- oder Glasfasertapete) sowie bei erheblich abweichender Farbgestaltung der Mietsache. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Einbau von Hilfsmitteln für den vertragsgemäßen Gebrauch erforderlich ist. Der Vermieter kann sich den Rückbau nach Vertragsende vorbehalten.
2. Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters während der Mietzeit angebracht oder vorgenommen hat, hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters sofort auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Bei genehmigten Veränderungen oder Einrichtungen muss der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses diese auf eigene Kosten beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herstellen, wenn der Vermieter dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat; ebenso, wenn Einrichtungen oder bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, um den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen und bei nicht genehmigter Anbringung von Tapeten und abweichender Farbgestaltung (Abs. 1 Satz 2).
3. Will der Mieter Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses wegnehmen, hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten. Wenn der Vermieter die Einrichtungen übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder dem Mieter die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrages für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten. Macht der Vermieter von diesem Recht

keinen Gebrauch und nimmt der Mieter die Einrichtungen weg, so ist der Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verpflichtet.

§ 14 Schäden in der Mietsache

1. Die Kosten für auch ohne Verschulden des Mieters notwendige Reparaturen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, nämlich Zentralheizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, an Öfen, Herden, Spültischen, Türen, Schlössern, Fenstern, Fensterläden, Rollläden, Jalousien, Markisen, WC- und Badeeinrichtungen, Handwaschbecken, Bodenbelägen, elektrischen Einrichtungen, insbesondere die in § 28 Abs. 3 der zweiten BVO genannten Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster und Türverschlüsse sowie Verschlussvorrichtungen für Fensterläden, nimmt der Mieter im Einzelfall bis einschließlich 100,00 € auf sich (Kleinreparaturen), jedoch nur bis zu einem Gesamtbetrag von 8% der Jahresnettomiete innerhalb von 12 Monaten.

2. Der Vermieter haftet nicht für Schäden, die dem Mieter an den ihm gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchem Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkung ist, es sei denn, dass der Vermieter den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Entsprechendes gilt auch für weitere eingebrachte Sachen des Mieters.

3. Bei Sach- und Vermögensschäden durch Verschulden des Wasserversorgungsunternehmens haftet dieses nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit (§ 6 AVB Wasser vom 20.06.80 BGB I. I, S. 750).

§ 15 Zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung

1. Die dem Tagesaufenthalt dienenden Räume werden während der Heizperiode (01.10.-30.04.) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 23.00 Uhr mit einer Temperatur von mindestens 20 Grad beheizt. Für die sonstigen Räume genügt eine angemessene, der technischen Anlage entsprechenden Erwärmung.

Außerhalb der Heizperiode ist es Sache des Mieters, durch eigene Übergangsheizung für eine seinen Wünschen entsprechende Raumtemperatur zu sorgen.

Soweit der Mieter die Heizung allein betreibt (Etagenheizung) ist er verpflichtet, die Heizung im üblichen Umfang ständig in Betrieb zu halten.

2. Eine Beheizung außerhalb der Heizperiode kann nur verlangt werden, wenn an mindestens 3 aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur (gemessen 12.00 Uhr mittags) unter 12 Grad

absinkt. Bei Störungen der Heizanlage, höherer Gewalt, behördlichen Anordnungen oder sonstigen Unmöglichkeit der Leistung (z.B. Brennstoffknappheit) ist der Vermieter zur Ersatzbeheizung nicht verpflichtet. Er hat etwaige Störungen schnellstmöglich beseitigen zu lassen.

3. Für die Verteilung der Kosten des Betriebes zentraler Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen sowie Wärme- und Warmwasserlieferung gilt die Heizkostenverordnung.

Zu den Heizkosten gemäß § 2 Ziff. 4 – 6 BetrKV gehören insbesondere: Kosten der eigenständigen Lieferung von Wärme und Warmwasser, der Brennstoffe und ihrer Lieferung, des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, der Verwendung von Wärmemessern oder Heizkostenverteilern, der Messungen von Immissionen, der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten und Etagenheizungen und der Berechnung der Heizkosten. Bei Auszug trägt der Mieter die Kosten der Zwischenablesung.

4. Der Vermieter ist berechtigt, die Wärmeversorgung auf einen Dritten zu dessen Bedingungen zu übertragen (Wärmecontracting). Der Mieter verpflichtet sich, die hierdurch zusätzlich anfallenden Kosten zu übernehmen.

5. Heizkosten sind nach Wahl des Vermieters wie folgt zu entrichten:

a) Vorschussweise Zahlung:

Der Vermieter kann mit dem jeweils fälligen Mietzins einen Vorschuss in Höhe von 1/12 der abgerechneten anteiligen Kosten der abgelaufenen Heizperiode verlangen. Über die geleisteten Vorschüsse ist unverzüglich nach Vorliegen der Unterlagen abzurechnen. Im Falle einer mindestens 10%-igen Änderung der Brennstoffkosten können die Vorschüsse, auch während der laufenden Heizperiode, entsprechend neu festgesetzt werden. Bei Vertragsschluss wird ein monatlicher Vorschuss, wie in § 5 Abs. 1 c). festgelegt, erhoben.

b) Zahlung nach Anlieferung der Brennstoffe:

Der Vermieter kann von dem Mieter die Zahlung des Anteils an den Brennstoffkosten jeweils binnen 2 Wochen nach Rechnungslegung verlangen. Abrechnungen über die übrigen Heizkosten erfolgen nach Ablauf der Heizzeiten.

c) Ein Wechsel zwischen den Zahlungsarten nach a) und b) ist möglich.

§ 16 Aufstellung und Betrieb von Öfen und Wäschetrocknern

1. Die Aufstellung und der Betrieb von Öfen oder Abluft-Wäschetrocknern bedürfen der vorherigen Zustimmung des Vermieters.
2. Bei der Aufstellung und Betrieb dieser Geräte hat der Mieter alle gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu beachten. Für jeden Schaden, der durch die Aufstellung, den Betrieb oder den Abbau sowie durch die Lagerung von Heizöl entsteht, haftet der Mieter, und zwar für eigenes Verschulden sowie für Verschulden von ihm Beauftragter. Auch hinsichtlich der Lagerung des Heizöls sind die einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu beachten. Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, dazu erforderliche bauliche Arbeiten selbst vorzunehmen.

§ 17 Umgestaltung, Blumenkästen usw.

1. Die Außenwände, einschließlich der Fenstergestaltung sind nicht mit vermietet. Die Vermietung und Benutzung der Außenwände einschließlich der Fenstergestaltung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.
2. Blumenkästen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters angebracht werden. Diese kann vom Vermieter aus wichtigem Grund widerrufen werden.

§ 18 Mehrere Mieter

1. Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
2. Die Erklärungen von einem oder an einen Mieter sind für die anderen rechtsverbindlich. Die Mieter gelten insoweit als gegenseitig bevollmächtigt, ausgenommen bei Kündigungen, Mietaufhebungsvereinbarungen und Vertragsschluss mit Dritten gemäß § 4 Ziff. 2 dieses Vertrages.
3. Tatsachen, die für einen Ehegatten oder Mitmieter eine Verlängerung oder Verkürzung des Mietverhältnisses herbeiführen oder für ihn einen Schadenersatz- oder ähnlichen Anspruch oder eine Schadenersatzpflicht begründen, haben für den anderen Ehegatten oder Mitmieter die gleiche Wirkung.

§ 19 Beendigung des Mietverhältnisses

1. Bei Beendigung der Mietzeit hat der Mieter die Mietsache sorgfältig gereinigt und geputzt zurückzugeben. Das gilt auch für die Teppichböden. Weist der Vermieter nach, dass die Teppichböden bei Einzug neu verlegt oder von einer Fachfirma gereinigt worden sind, ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, ebenfalls die Reinigung durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Als Nachweis hierüber ist die entsprechende Rechnung vorzulegen.

2. Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters, so haftet der Mieter für den Schaden, den der Vermieter dadurch erleidet, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeit lang leer stehen oder billiger vermietet werden müssen. Die Haftung dauert bis zum Ende der ordentlichen Kündigungsfrist und in Fällen der Kündigung gemäß § 3 Abs. 3 bis zu der gemäß § 3 Abs. 4 geregelten Frist.

3. Das Vertragsverhältnis endet, außer im Fall einer Kündigung, im Falle des Todes Mieters und zwar mit Ablauf des Monats, der auf den Todesmonat folgt, jedoch frühestens mit dem Tag der Räumung der Wohnung. Bis zu diesem Zeitpunkt sind die volle vertragliche vereinbarte Miete und die Betriebskosten zu bezahlen. Bei vorzeitiger Räumung und Wiedervermietung der Wohnung endet die Zahlungspflicht mit dem Zeitpunkt der Wiedervermietung.

4. Hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Gegenstände zurückgelassen, so ist der Vermieter berechtigt, nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen diese nach eigenem Ermessen entweder freihändig zu veräußern oder zu entsorgen. Der erzielte Erlös abzüglich der Kosten steht dem Mieter zu. **Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter mit Unterzeichnung dieses Vertrages hierzu ausdrücklich.**

Die Vertragsparteien vereinbaren durch Unterzeichnung dieses Vertrages eine Aufwandsentschädigung des Vermieters für die Veräußerung oder Entsorgung der zurückgelassenen Gegenstände in Höhe von 35,00 € je Stunde zuzüglich gesondert entstehender Kosten (z.B. Entsorgungskosten).

5. Im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses durch den Tod des Mieters (§ 19 Abs. 3) wird sein im Stift befindlicher Nachlass für die Dauer des noch gültigen Mietverhältnisses kostenlos, darüber hinaus längstens insgesamt 3 Monate kostenpflichtig in Verwahrung genommen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter die Gegenstände nach freiem Ermessen entweder freihändig veräußern oder zu entsorgen. **Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter hierzu ausdrücklich, bereits mit der Unterzeichnung dieses Vertrages. Die Vollmacht hat Gültigkeit über seinen Tod hinaus.**

Die Vertragsparteien vereinbaren durch Unterzeichnung dieses Vertrages eine Aufwandsentschädigung des Vermieters für die Veräußerung oder Entsorgung der

zurückgelassenen Gegenstände in Höhe von 35,00 € je Stunde zuzüglich gesondert entstehender Kosten (z.B. Entsorgungskosten).

§ 20 Schönheitsreparaturen bei Auszug

1. Endet das Mietverhältnis, so ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Schönheitsreparaturen (Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, Streichen der Heizkörper einschließlich Heizungsrohre, der Innentüren samt Rahmen, der Einbauschränke, Fenster und Außentüren von innen, Lasieren von Naturholztüren und –Fenstern) aufgrund des Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den Vermieter nach folgender Maßgabe zu bezahlen, wobei die nachstehend genannten Fristen im Allgemeinen zur Anwendung kommen:

a) Liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, so zahlt der Mieter 25% der Kosten aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes an den

Vermieter; liegen sie länger als 2 Jahre zurück 40%, länger als 3 Jahre 60%, länger als 4 Jahre 80%, länger als 5 Jahre 90%.

Bei der Berechnung des Kostensatzes für das Streichen von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, das Entfernen und Anbringen von Raufasertapeten sowie das Lasieren von

Naturholztüren und –Fenstern gelten folgende Prozentsätze: Länger als 1 Jahr 15%, länger als 2 Jahre 20%, länger als 3 Jahre 30%, länger als 4 Jahre 40%, länger als 5 Jahre 50%, länger als 6 Jahre 60%, länger als 7 Jahre 70%, länger als 8 Jahre 80%, länger als 9 Jahre 85%, länger als 10 Jahre 90%.

b) Für Nebenräume innerhalb der Wohnung sind folgende Prozentsätze maßgebend: Liegen die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als 1 Jahre zurück 14% der Kosten gemäß Kostenvoranschlag; länger als 2 Jahre zurück 28%; länger als 3 Jahre zurück 42%, länger als 4 Jahre zurück 56%, länger als 5 Jahre zurück 70% und länger als 6 Jahre zurück 84%.

c) Die Regelung nach a) und b) tritt auch in Kraft, wenn seit Mietbeginn die genannten Zeiträume verstrichen sind. Die vorstehenden Fristen kommen je nach Zustand der Mietsache in Anwendung.

2. Der Mieter kann seine anteiligen Zahlungsverpflichtungen gemäß Ziff.1 a) und b) durch vollständige Vornahme der Schönheitsreparaturen (wie in Abs. 1 aufgeführt) abwenden; die Arbeiten sind auf eigene Kosten in fachhandwerklicher Ausführung bis zur Rückgabe der Mietsache vornehmen zu lassen oder vorzunehmen.

3. Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Dasselbe gilt bei schuldhafter Beschädigung des Bodenbelages durch den Mieter.

§ 21 Stiftsordnung

1. Beide Vertragsparteien verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur allgemeinen bzw. gegenseitigen Rücksichtnahme.

2. Zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Haus und für die Benutzung der Gemeinschaftsanlagen gilt die diesem Vertrag beigefügte Stiftsordnung. Die Stiftsordnung ist Bestandteil dieses Vertrages, sofern Bestimmungen dieses Vertrages nicht entgegenstehen.

Sie kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung dieses erfordern. Diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Stiftsordnung mitzuteilen.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen:

Wir weisen sie hiermit ausdrücklich darauf hin, dass unser Hausnotruf nur in Verbindung mit einem analogen Telefonanschluss funktioniert. Mit Anschluss eines Telefons über die in ihrer Wohnung vorhandenen TAE-Steckdose (N-F-N) ist diese Voraussetzung erfüllt.

Als Telefonanbieter empfehlen wir die Deutsche Telekom, die als einziger verpflichtet ist, einen reibungslosen Anschluss ohne Ausfälle zu gewährleisten.

Murrhardt, den

Vermieter, vertreten durch die Heimleitung
Frau G. Kopsch

Mieter/in