

Wohnraummietvertrag

Zwischen der „Franziska Schervier“ Altenhilfe gem. GmbH, Paulusstraße 10, 52064 Aachen

als Träger der Seniorenwohnanlage Franziskuskloster-Lindenplatz, Paulusstraße 10, 52064 Aachen

(Name der Einrichtung)

vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Dr. Klaus Herzberg,

- nachstehend „Vermieter“ genannt -

und

den Eheleuten / Frau / Herrn _____

bisher wohnhaft in _____

- nachstehend „Mieter“ genannt -

vertreten durch _____

(gesetzliche Vertreterin oder Vertreter (Betreuerin oder Betreuer) / Bevollmächtigte oder Bevollmächtigter)

wird mit Wirkung vom _____ folgender **Vertrag** geschlossen:

§ 1 Mieträume

1. Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken Wohnung Nr. _____

im _____ in der

Seniorenwohnanlage Franziskuskloster-Lindenplatz, Paulusstraße 10, 52064 Aachen

(Name der Einrichtung)

bestehend aus

___ Zimmer(n) ___ Küche (Kochnische) ___ Diele ___ Dusche/WC

___ Balkon mit ___ qm.

2. Die Wohnfläche der vorgenannten Wohnung beträgt ohne Balkon ___ qm.

3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass höchstens ____ Person in die Mieträume bei Vertragsbeginn einzieht.

§ 2 Leistungen

1. Mit dem Wohnrecht ist ein Benutzungsrecht verbunden, das das Inventar und die besonderen Betriebseinrichtungen in folgendem Umfang umfasst:

2. Nach Maßgabe der Hausordnung umfasst das Benutzungsrecht weiterhin folgende Gemeinschaftsräume und -einrichtungen:

Pflegebad im 1. OG (Haus A), Gemeinschaftswaschraum, Aula, Garten, Bewohnerrestaurant, Hauskapelle, übrige Räume, in denen Gemeinschaftsveranstaltungen stattfinden.

3. Persönliche Sachen des Mieters können außerhalb der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten nur aufgrund einer besonderen Vereinbarung untergebracht werden.

4. An Schlüsseln werden übergeben:

2 Haustürschlüssel (elektronischer Chip), 2 Wohnungsschlüssel, 1 Müllraumschlüssel, 1 Waschräume Schlüssel, 2 Briefkastenschlüssel

Die Anfertigung weiterer Schlüssel darf nur der Vermieter veranlassen.

Der Verlust von - auch an Angehörige ausgehändigten - Schlüsseln ist umgehend dem Vermieter zu melden; die Ersatzbeschaffung erfolgt durch den Vermieter grundsätzlich auf Kosten des Mieters.

Alle Schlüssel sind Eigentum des Vermieters. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses im beiderseitigen Einvernehmen oder durch Kündigung hat der Mieter die Schlüssel vollzählig an den Vermieter zurückzugeben; gleichzeitig hat der Mieter Schlüssel, die er zusätzlich auf seine Kosten hat anfertigen lassen, kostenlos an den Vermieter auszuhändigen oder ihre Vernichtung nachzuweisen. Wir empfehlen Ihnen deshalb den Abschluss einer Schlüsselversicherung.

5. Über Betreuungsleistungen wird eine gesonderte Vereinbarung geschlossen.

§ 3 Mietzins und Betriebskosten

1. Der Mietzins beträgt monatlich **Euro**
2. Darüber hinaus werden folgende Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Absatz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung anteilig

- nach dem Verhältnis der Wohnflächen (A)¹ oder
- nach der Zahl der selbständigen Haushaltungen (B) oder
- nach der Zahl der Personen je selbständigem Haushalt (C) oder
- nach individueller Verbrauchsermittlung (D):

umgelegt:

- a) Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (A),
- b) die Kosten der Wasserversorgung (D),
- c) die Kosten der Entwässerung (D),
- d) die Kosten für den Aufzug (insbesondere Wartung und Reparatur) (B),
- e) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr (C),
- f) die Kosten der Hausreinigung (Treppenhaus, Flur, Aufzug) (B),
- g) die Kosten der Gartenpflege (B),
- h) die Kosten der Beleuchtung (Treppenhaus und Flur) (B),
- i) die Kosten der Schornsteinreinigung (B),
- j) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (A),
- k) die Kosten für den Hauswart (B),
- l) die Kosten des Betriebs des gemeinsamen Kabelnetzes (B),
- m) die Kosten der zentralen Heizungsanlage (siehe § 8 Abs. 3),
- n) sonstige Betriebskosten (Brandschutzanlagen) (B),
- o) _____

Für die Betriebskosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu leisten. Sie hat derzeit eine Höhe von

_____ **Euro** für die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage und

_____ **Euro** für die übrigen Betriebskosten.

§ 4 Fälligkeit und Abrechnung

1. Mietzins und die Vorauszahlungspauschale für die Betriebskosten sind jeweils im voraus am ersten eines Monats fällig.

Sie sind spätestens bis zum 3. Werktag des laufenden Monats auf das Konto Nr. ____ bei der
____ BLZ ____ Kto.-Inhaber _____ zu zahlen.

Der Mieter erteilt dem Vermieter eine Einzugsermächtigung ja nein

¹ Der jeweils angewendete Umlageschlüssel wird bei den Betriebskosten in Klammern angegeben.

2. Über die Betriebskosten wird endgültig nach Abschluss eines Kalenderjahres abgerechnet.
3. Wird das Entgelt des Bewohners von einem öffentlichen Kostenträger übernommen, so kann der Vermieter direkt mit diesem abrechnen.

§ 5 Kautio

Der Mieter schuldet vor Einzug in die Einrichtung eine Kautio in Höhe des dreifachen Monatsbetrages des Mietzinses (§ 3 Abs. 1). Dieser Geldbetrag ist gesondert angelegt und verzinst. Der Mieter kann den Kautionsbetrag in drei Monatsbeträgen zahlen, wovon der erste Teilbetrag zu Beginn des Mietvertrages fällig wird.²

§ 6 Haftung

1. Mieter und Vermieter haften einander für Schäden im Rahmen dieses Vertrages nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
2. Eine Haftung des Vermieters für Diebstahl oder Beschädigung eingebrachter Sachen des Mieters durch Dritte ist ausgeschlossen. Dem Mieter bleibt es überlassen, hierfür eine Sachversicherung abzuschließen. Der Vermieter haftet für Wertsachen oder Wertpapiere nur dann, wenn sie ihm zur besonderen Aufbewahrung gegen Quittung übergeben worden sind.

§ 7 Instandhaltung und Schönheitsreparaturen der überlassenen Wohnräume

1. Die Instandhaltung der Mieträume einschließlich der mitvermieteten Anlagen und Einrichtungen obliegt dem Mieter im nachstehenden Umfang: Er hat für die ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie für die ausreichende Belüftung und Beheizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen. Bei Wohnungen, die mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet sind, ist der Mieter in besonderem Maße zur Belüftung und Beheizung verpflichtet, um Kondenswasserschäden und ähnliche Schäden zu vermeiden. Im Falle der Zuwiderhandlung haftet er für den entstandenen Schaden.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die laufenden (turnusmäßig wiederkehrenden) Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden einschl. Leisten, Heizkörper und Heizrohre.
3. Schäden in den überlassenen Räumlichkeiten hat der Mieter, sobald er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
4. Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person kann die überlassenen Räume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparaturen festzustellen.

² Falls keine Kautio vorgesehen wird, bitte streichen.

§ 8

Beheizung und Warmwasserversorgung; Mieterhaftpflichtversicherung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Sammelheizungsanlage, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 1.10. bis 30.4. eines jeden Jahres in Betrieb zu halten. Die Temperatur hat in der Zeit von 8 bis 22 Uhr mindestens 20°Celsius zu betragen, es sei denn, daß der Mieter ein besonderes Bedürfnis an einer anderweitigen Festlegung der Temperatur hat.

Die Warmwasserversorgungsanlage hat der Vermieter ständig in Betrieb zu halten.

Der Mieter ist verpflichtet, die anteiligen Betriebskosten dieser Anlagen zu bezahlen. Eine durch eine allgemeine Brennstoffknappheit bedingte teilweise oder völlige Stilllegung der Anlagen berechtigt den Mieter nicht zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen.

Im Übrigen trägt der Mieter die durch seinen Umzug bedingten Kosten der Zwischenablesung.

2. Die abzurechnenden Heizkosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:
 - Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage (einschließlich Tanks) und des Betriebsraumes, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung.

3. Die Heiz- und Warmwasserkosten trägt der Mieter wie folgt
 - a) ~~Nach der Wohn- bzw. Nutzfläche – dem umbauten Raum.~~³

 - b) Bei vorhandenen Wärmezählern oder Heizkostenverteilern bzw. Warmwasserzählern oder Warmwasserkostenverteilern:
 In diesem Falle trägt der Mieter⁴
 - 60 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach dem Ergebnis der Wärmemesser oder Heizkostenverteiler bzw. Warmwasserzähler oder Warmwasserkostenverteiler und
 - 40 % der Heiz- und Warmwasserkosten nach der Wohn- bzw. Nutzfläche ~~oder nach dem umbauten Raum~~⁵
 Der Vermieter ist befugt, die Abrechnungsmaßstäbe im gesetzlich zulässigen Rahmen zu ändern, wenn hierfür ein berechtigtes Interesse gegeben ist.

 - c) Die Kosten des erfassten Wärmeverbrauchs in Gemeinschaftsräumen (z.B. Flure, Treppenhäuser, Waschküche, Trockenraum) werden nach dem Verhältnis der Wohn- bzw. Nutzflächen des Hauses umgelegt.

4. Bei vorschussweiser Zahlung: Der Mieter hat mit dem jeweils fälligen Mietzins gem. § 3 Ziff. 1 eine Vorauszahlung in Höhe von **Euro** zu leisten. Über die geleisteten Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet. Im Falle einer Erhöhung oder Senkung der Brennstoffpreise kann der Vermieter die Vorauszahlungen entsprechend neu festsetzen.

³ Nichtzutreffendes streichen

⁴ Die gesetzlich zulässigen Ober- und Untergrenzen ergeben sich aus den maßgebenden Vorschriften der §§ 7, 8 und 10 der Heizkostenverordnung.

⁵ Nichtzutreffendes streichen

§ 9 Fahrstuhl (Aufzug)

1. Der Fahrstuhl dient zur Personenbeförderung. Kindern ist nur in Begleitung Erwachsener die Benutzung gestattet. Das Befördern von Kisten und größeren Gegenständen ist untersagt.

2. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls (Kosten des Betriebsstroms, Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, der Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage) werden auf die Mieter umgelegt.
Die Kosten werden nach der Zahl der selbständigen Haushaltungen (erschlossenen Einheiten) oder nach folgendem⁶ Maßstab umgelegt:

3. Bei etwaigen Störungen, höherer Gewalt usw. gelten die Bestimmungen über die Sammelheizungsanlage gemäß § 8 Ziff. 1 Abs. 3 entsprechend.

§ 10 Tierhaltung

Die Haltung nicht störender Kleintiere ist dem Mieter gestattet. Die Haltung von Tieren, die Beeinträchtigungen anderer Mieter oder der Einrichtung verursachen können, bedarf der Absprache mit dem Vermieter (der Hausleitung).

§ 11 Sonstige Bestimmungen

1. Der Mieter erkennt die Grundrichtung der Einrichtung an. Die Hausordnung, Stand: 01.01.1998 ist Bestandteil dieses Vertrages.⁷

2. Für die Nutzung der Wohnung gelten, soweit nichts Abweichendes geregelt wird, im Übrigen die allgemeinen mietrechtlichen Bestimmungen. Ein Recht des Bewohners zur Untervermietung besteht nicht. Insbesondere ist der Mieter nicht berechtigt, andere Personen als Mitbewohner aufzunehmen oder die Wohnung anderen zu überlassen. Die besuchsweise Übernachtung eines Dritten ist dadurch nicht ausgeschlossen.

3. Änderungen an der Wohnung oder Eingriffe in diese dürfen nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Vermieters (der Hausleitung) ausgeführt werden.

⁶ Nichtzutreffendes streichen

⁷Falls keine Hausordnung vorhanden, diesen Satz bitte streichen.

§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses

1. Das Vertragsverhältnis kann vom Mieter unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen (§ 565 BGB) schriftlich gekündigt werden.
2. Der Vermieter kann den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 564 BGB schriftlich kündigen. Ein solches berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat oder wenn der Mieter wegen seines Gesundheitszustandes durch den Vermieter nicht mehr im Rahmen der vereinbarten Betreuung versorgt werden kann. Muss aus diesem Grunde gekündigt werden, wird der Vermieter eine dem gesundheitlichen Zustand des Mieters entsprechende anderweitige Unterbringung oder Versorgung - auf Wunsch des Mieters - vorrangig in einem Einzelzimmer des Alten- und Pflegeheims Franziskuskloster-Lindenplatz, Paulusstraße 10, 52064 Aachen, vermitteln.
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 in erheblichem Maße verletzt (§ 553 BGB);
 - b) wenn der Mieter mit der Zahlung der Entgelte für zwei aufeinanderfolgende Termine in Höhe der Miete und der Kosten für Nebenleistungen nach § 3 Abs. 1 sowie im gleichen Umfange mit der Zahlung der Entgelte für Betreuungsleistungen nach § 3 Abs. 2 in Verzug ist;
 - c) wenn der Mieter schuldhaft seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass den übrigen Mietern und dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 554 a BGB).
4. 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.

§ 13 Rückgabe des Mietobjektes und Entschädigungspflicht

1. Die Wohnung ist bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.
2. Bei übermäßiger Abnutzung der Wohnung trägt der Mieter die durch die Instandsetzung entstehenden Kosten.
3. Stirbt der Mieter, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats, ohne dass es einer Kündigung durch den Vermieter gegenüber den Erben bedarf. Von dem auf den Sterbetag folgenden Tag bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses sind die Miete und die Nebenleistungen zu entrichten.
4. Wird die Wohnung bis zum Ablauf des Vertragsverhältnisses nicht geräumt, so sind die Miete und die Nebenleistungen bis zum Tage der Räumung zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, die in die Wohnung eingebrachten Sachen auf Kosten und Gefahr des Bewohners einzulagern und die Instandsetzung nach Absatz 2 ausführen zu lassen.

§ 14
Zusätzliche Bestimmungen

Für die aus diesem Vertrag entstehenden Forderungen des Vermieters haften die Mieter gesamtschuldnerisch.

§ 15
Schlussbestimmung

1. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
2. Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt seine Rechtswirksamkeit im Übrigen nicht.
3. Erfüllungsort ist Aachen.

Aachen, _____ den _____
(Ort) (Datum)

(Vermieter)

(Mieter)