

Mietvertrag

für Altenwohnungen

zwischen der

STIFTUNG ZU DEN HEILIGEN FABIAN + SEBASTIAN

als Eigentümerin der Heimverbundenen Betreuten Seniorenwohnanlage

in Rosendahl-Osterwick, Brink 22, 24 und 26

vertreten durch den Geschäftsbeauftragten

nachstehend „Vermieter“ genannt, einerseits



und

Herrn Paul Mustermann

bisher wohnhaft in 12345 Musterhausen, Seestr. 5

nachstehend „Mieter / Mieterin“ genannt.

§ 1 Mietgegenstand

- (1) Der Vermieter vermietet an den Mieter / die Mieterin die Wohnung 22c bestehend aus Windfang, Flur, Wohnzimmer mit abgeteilter Kochecke, Schlafzimmer und Bad, in der Heimverbundenen Betreuten Seniorenwohnanlage (HBW) in Rosendahl-Osterwick. Die Wohnung ist insgesamt 56 Quadratmeter groß und nicht möbliert.
- (2) Es werden zwei Zentralschlüssel übergeben, für die Wohnung, die Nutzung des dazu gehörenden Kellerraumes und der allgemeinen Verkehrsflächen (Flure, Laubengänge, Treppenhäuser) und des Aufzuges. Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter umgehend anzuzeigen. Der Vermieter ist berechtigt, die Ersatzbeschaffung auf Kosten des Mieters / der Mieterin vorzunehmen.
- (3) Mit dem Wohnrecht ist ein Benutzungsrecht an den Gemeinschaftseinrichtungen im Altenheim und der Außenanlagen verbunden. Einzelheiten richten sich nach der Hausordnung, die Bestandteil des Vertrages ist.
- (4) Persönliche Gegenstände des Mieters / der Mieterin können außerhalb der zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten nur aufgrund einer besonderen schriftlichen Vereinbarung untergebracht werden.
- (5) Über Dienst- und Betreuungsleistungen kann ein gesonderter Betreuungsvertrag geschlossen werden, der dann Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2 Nutzung

Die Wohnung wird ausschließlich zu Wohnzwecken für Senioren vermietet. Eine anderweitige Nutzung ist nicht zulässig.

§ 3 Beginn des Vertragsverhältnisses

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2006

§ 4 Mietzins und Betriebskosten

- (1) Der Mietzins beträgt monatlich **6,50 Euro** pro Quadratmeter (Kaltmiete). Dies entspricht bei einer Gesamtläche von **56 qm** einem **Mietzins** von **364,00 Euro**.
- (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 des Betriebs des Personenaufzuges,
 - c) die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr,
 - d) die Kosten der Hausreinigung,
 - e) die Kosten für die Pflege der Außenanlagen,
 - f) die Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Allgemeinbeleuchtung),
 - g) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage
 - h) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
 - i) die Kosten für den Hauswart,
 - j) die sonstigen Betriebskosten,

Für diese Betriebskosten ist monatlich eine **Vorauszahlung** von derzeit 0,90 Euro / qm X **56 qm** = **50,40 Euro** an den Vermieter zu zahlen. Die Umrechnung/Verteilung erfolgt durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH, nach einer eigenen gerundeten Berechnung, im Auftrag des Vermieters. Mit der Jahresabrechnung erfolgt die Anpassung der Vorauszahlung an die tatsächlichen Kosten/Verbräuche.

- k) die Kosten der Wasserversorgung,
- l) die Kosten der Entwässerung,
- m) die Kosten für den Brennstoff der zentralen Heizungsanlage
- n) die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage
- o) die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- p) die Kosten für den Schornsteinfeger,

Diese Betriebskosten werden durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH vorläufig festgelegt und direkt mit dem Mieter/Nutzer der Wohneinheit/Objekt abgerechnet. Der Geldeinzug erfolgt durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH. Grundlage ist der Wärmelieferungsvertrag gemäß § 5 Abs. 3 dieses Mietvertrages. Mit der Jahresabrechnung erfolgt die Anpassung der Vorauszahlung an die tatsächlichen Kosten/Verbräuche.

§ 5 Fälligkeit und Abrechnung

- (1) Mietzins, Vorauszahlungspauschale und Abschlagszahlung sind jeweils im Voraus am Ersten eines Monats fällig, erstmalig am 01.01.2006.
Die Beträge werden per Lastschriftverfahren eingezogen.
- (2) Der Vermieter ist berechtigt, die Miete nur nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu erhöhen.
- (3) Über die Betriebskosten wird jährlich endgültig abgerechnet. Die Berechnung erfolgt, über die Stadtwerke Coesfeld GmbH. Der Mieter / die Mieterin verpflichtet sich, mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH einen Wärmelieferungsvertrag abzuschließen und einem Mitarbeiter der Stadtwerke das Ablesen der Verbrauchswerte in der Wohnung zu ermöglichen. Der Mieter / die Mieterin ist berechtigt, in angemessener Zeit nach Zugang der Abrechnung, die Unterlagen während der üblichen Geschäftszeiten bei der Gesellschaft einzusehen. Eine etwaige Differenz aufgrund der Abrechnung zugunsten des Vermieters einerseits oder des

Mieters / der Mieterin andererseits, ist vom jeweiligen Schuldner innerhalb von einem Monat nach Zugang der Abrechnung an den jeweils Anspruchsberechtigten zu zahlen. Im Falle des Auszuges des Mieters / der Mieterin während einer Abrechnungsperiode erfolgt die Abrechnung aufgrund der bis dahin angefallenen Verbrauchswerte. Sind diese nicht zu ermitteln, gelten die Durchschnittswerte.

- (4) Die abzurechnenden Kosten werden auf die Mieter / Mieterinnen wie folgt umgelegt:
- a) die Kosten der Zentralheizung zu 70 % nach dem durch Heizkostenverteiler ausgewiesenen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Wohnflächen
 - b) die Kosten der Wasser- und Warmwasserversorgung zu 70 % nach dem durch Wasserzähler ausgewiesenen Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der Personen
 - c) die Kosten der Entwässerung auf der Grundlage des Wasserverbrauchs
 - d) die Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage nach Anzahl der Mietparteien
 - e) die übrigen Kosten nach der Wohnfläche.
- (5) Umlegungsmaßstab und Abrechnungszeitraum können vom Vermieter nach billigem Ermessen festgesetzt werden, wenn dies vertraglich nicht oder nicht vollständig geregelt ist. Sie können nach billigem Ermessen geändert werden, wenn dringende Gründe einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung es erforderlich machen.
- (6) Wird das Entgelt des Mieters / der Mieterin von einem öffentlichen Kostenträger übernommen, so kann der Vermieter direkt mit diesem abrechnen.

§ 6 Kautio

- (1) Der Mieter / die Mieterin schuldet vor Einzug in das Gebäude eine Kautio in Höhe des zweifachen Monatsbetrages des Mietzinses (§ 3 Abs. 1) also 728,00 Euro. Dieser Geldbetrag wird von dem Vermögen des Vermieters getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt.
- (2) Der Mieter / die Mieterin kann den Kautionsbetrag in drei Monatsbeträgen zahlen, wovon der erste Teilbetrag zu Beginn des Mietvertrages fällig wird. Oder es ist eine Bankbürgschaft eines Kreditinstituts beizubringen, die unbefristet, selbstschuldnerisch und unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage ausgestattet ist.

§ 7 Haftung

- (1) Mieter / Mieterin und Vermieter haften einander für Sachschäden im Rahmen dieses Vertrages nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
- (2) Eine Haftung des Vermieters für Diebstahl oder Beschädigung eingebrachter Sachen der Mieterin durch Dritte ist ausgeschlossen. Dem Mieter / der Mieterin bleibt es überlassen, hierfür eine Sachversicherung abzuschließen.

§ 8 Pflichten des Mieters

- (1) Der Mieter / die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache in ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Schäden am und im Haus sind dem Vermieter oder seinem Beauftragten sofort unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Die Mieterin haftet dem Vermieter für Schäden, die durch Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten schuldhaft verursacht wurden.
- (2) Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter / die Mieterin. Diese bestehen zum Beispiel aus Malerarbeiten innerhalb der Wohnung.
- (3) Der Mieter / die Mieterin ist weiter verpflichtet, dem Vermieter jederzeit Zutritt zu der Wohnung zu verschaffen, wobei die Belange des Mieters / der Mieterin bei der Terminfestlegung zu berücksichtigen sind.

§ 9 Pflichten des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das gesamte Anwesen, in dem sich die Mietsache befindet, in einem guten baulichen Zustand zu halten. Der Vermieter trägt Instandhaltungen an Dach und Fach (Gebäude von Außen, Dach- und Außenanlagen) sowie an den im Mauerwerk verlegten Versorgungsleitungen. Weiterhin trägt der Vermieter alle Instandhaltungen, die typisch ihm zuzuordnen sind, in diesem Mietvertrag jedoch nicht extra aufgeführt worden sind.

§ 10 Tierhaltung

Die Haltung nicht störender Zierfische und Ziervögel ist dem Mieter / der Mieterin gestattet. Die Haltung von Tieren, die Beeinträchtigungen anderer Mieterinnen / Mieter oder der Einrichtung verursachen können, bedarf der vorherigen schriftlichen Abstimmung mit dem Vermieter.

§ 11 Untervermietung

Der Mieter / die Mieterin ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters nicht berechtigt, andere Personen als Mitbewohnerin oder Mitbewohner aufzunehmen oder die Wohnung anderen zu überlassen oder unter zu vermieten. Die besuchsweise Aufnahme eines Dritten ist dadurch nicht ausgeschlossen.

§ 12 Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Der Vertrag kann von dem Mieter / der Mieterin unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jeweils zum Monatsende schriftlich gekündigt werden.
- (2) Der Vermieter kann den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen jeweils zum Monatsende bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB schriftlich kündigen. Ein solches berechtigtes Interesse ist anzunehmen, wenn der Mieter oder die

Mieterin ihre vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt oder wenn der Mieter oder die Mieterin wegen ihres Gesundheitszustandes durch den Vermieter nicht mehr im Rahmen der vereinbarten Dienstleistung adäquat und verantwortungsvoll versorgt werden kann oder wenn eine ärztlich festgestellte Fremd- oder Selbstgefährdung vorliegt. Muss aus diesem Grund gekündigt werden, wird der Vermieter eine dem gesundheitlichen Zustand des Mieters / der Mieterin entsprechende anderweitige Unterbringung oder Versorgung in der angeschlossenen Pflegeeinrichtung oder auch anderen Pflegeeinrichtungen vermitteln.

- (3) Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Frist kündigen,
 - a) wenn der Mieter / die Mieterin die Wohnung trotz Mahnung des Vermieters vertragswidrig gebraucht und dadurch die Rechte des Vermieters in erheblichem Maße verletzt (§ 573 Absatz 1 BGB);
 - b) wenn der Mieter / die Mieterin mit der Zahlung der Entgelte für zwei aufeinanderfolgende Termine in Höhe der Miete und der Kosten für Nebenleistungen nach § 4 Abs. 1 sowie im gleichen Umfange mit der Zahlung der Entgelte für Dienstleistungen nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 in Verzug ist (§ 543 Absatz 2 BGB);
 - c) wenn der Mieter / die Mieterin schuldhaft ihre Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass den Mitbewohnerinnen / Mitbewohnern und dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 569 Absatz 2 BGB).
- (4) Beruht die fristlose Kündigung des Vertrages auf einem Verschulden des Mieters / der Mieterin, so haften diese 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, also die Wohnung vollständig zu räumen und besenrein zu übergeben.
- (2) Bei übermäßiger Abnutzung der Wohnung trägt der Mieter / die Mieterin die durch die Instandsetzung entstehenden Kosten.
- (3) Stirbt der Mieter / die Mieterin, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats. Bis dahin 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 Mieters / der Mieterin einzulagern und die Instandsetzung nach Absatz 2 ausführen zu lassen.

§ 14 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Abweichung von der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder anfechtbar sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt.
- (3) Es gilt an Stelle der unwirksam oder unwirksam gewordenen Bestimmung dasjenige als vereinbart, was wirksam vereinbart werden kann und den Sinn und Zweck des Vertrages am besten zu verwirklichen geeignet ist.
- (4) Zusätzliche oder besondere Leisten können im Rahmen eines zusätzlich abzuschließenden Betreuungsvertrages vereinbart werden, oder Einzelleistungen, wie z. B. Mittagstisch oder Essen auf Rädern mit einem entsprechenden Einzelvertrag.

Erfüllungsort ist Rosendahl.

Rosendahl am 01.01.2006

Für die Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian
Geschäftsbeauftragter

Mieterin / Mieter

Stiftung zu den Heiligen Fabian + Sebastian
Altenheim



Einwilligung zum Einzug von Forderungen durch Lastschrift

für die
Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian

Betrifft:

Miet- und Betriebskostenrechnung

Herrn Paul Mustermann

Seestr. 5, 12345 Musterhausen

Hiermit ermächtige ich / ermächtigen wir die Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian zu Rosendahl-Osterwick, die anfallenden Miet- und Betriebskosten im Lastschriftverfahren vom nachstehend aufgeführten Konto einzuziehen.

Einschränkung:

Soweit in der Folge andere Kostenträger die Miet- und /oder Betriebskosten übernehmen, gilt diese Einzugsermächtigung nur insofern, als Kosten direkt vom mir oder uns getragen werden müssen.

Ich bin darüber informiert, dass ein durch Einzugsermächtigung eingezogener Betrag innerhalb einer Frist von sechs Wochen von mir/uns widerrufen werden kann.

Diese Einzugsermächtigung kann von mir/uns jederzeit schriftlich widerrufen werden.

Geldinstitut

BLZ

Konto

Kontoinhaber

Mietvertrag vom **01.01.2006** / Beginn des Vertrages **01.01.2006**

Für die Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian
Geschäftsbeauftragter

Mieterin / Mieter

HAUSORDNUNG

für das **H**eimverbundene **B**etreute **W**ohnen (HBW)

Die Altenwohnungen des „Heimverbundenen Betreuten Wohnen“ wurden von der Stiftung zu den Heiligen Fabian und Sebastian unter Beachtung des Willens und der Absichten der Stifter sowie aus christlicher Verantwortung für ältere Mitbürger errichtet.

Alle Bewohner bilden die Hausgemeinschaft. Es ist ausdrücklich gewünscht und von der Stiftung auch gewollt, dass ausschließlich ältere Menschen zusammen wohnen, so dass die Nutzung dieser Personengruppe vorbehalten bleibt. Gegenseitige Achtung und gegenseitiges Vertrauen sollen das Verhältnis zueinander bestimmen. Die persönliche Freiheit jedes Einzelnen findet dort eine Grenze, wo es die Rücksichtnahme auf die Anderen erfordert. Eine freundliche Atmosphäre ist unser gemeinsames Anliegen.

Alle Bewohner haben die gleichen Rechte und Pflichten.

Allgemeine Regeln.

Die Hausverwaltung bittet, störende Geräusche, wie starkes Türenschiagen, lautes Musizieren sowie Rundfunk- und Fernsehempfang mit belästigender Lautstärke und Ausdauer vor allem in den Mittagsstunden und nach 22:00 Uhr zu vermeiden.

Die Zeiten von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr gelten als Hausruhezeiten, in denen Geräusche über die eigene Wohnung hinaus vermieden werden sollen. Mögliche Geräuschbelästigungen, z. B. durch Handwerker, sollen vorher angekündigt werden.

Ausschütten und Ausgießen aus Fenstern, von Balkonen und Laubengängen ist zu unterlassen.

Von einem sichtbaren Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, Laubengängen, in Fenstern usw. ist abzusehen.

Zur Sicherheit der Bewohner dürfen Gegenstände in den Treppenhäusern und vor den Wohnungseingängen nicht abgestellt werden.

Erhaltung des Hauseigentums und der Sicherheit.

Bitte melden Sie Beschädigungen und Störungen sofort der Verwaltung im Altenheim, damit sie behoben werden können. Dies gilt besonders für Wasser- und Stromleitungen sowie für den Personenaufzug.

Vorläufiger Bewohnerbetreuungsbogen
für Bewohner des Heimverbundenen Betreuten Wohnens



der
STIFTUNG ZU DEN HEILIGEN FABIAN + SEBASTIAN

Alle Angaben sind freiwillig.

Sie ermöglichen uns aber, im Notfall entsprechend reagieren zu können.

Bisherige Anschrift / 1. Wohnsitz

Straße: _____
PLZ / Ort: _____
Telefon: _____

Vorname: _____
Familiennamen: _____
Geschlecht: männl. weiblich
Geburtsdatum: _____
Geburtsname: _____
Geburtsort: _____
Staatsangehörigkeit: deutsch

Derzeitiger Aufenthalt (z. B. Klinik, bei Verwandten etc.)

Bezeichnung: _____
Straße: _____
PLZ / Ort: _____
Telefon: _____

Konfession: _____
erlernter Beruf: _____
zuletzt ausgeübt. Beruf: _____
Familienstand: ledig verh gesch verw
letzte amlt. Eheschließ.: _____

Bevollmächtigter / Betreuer:

Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Der Aufgabenbereich umfasst:

Gesundheitsfürsorge Bestimmung des Aufenthalts
Wohnungsangelegenheiten Vermögensangelegenheiten
Rentenangelegenheiten Sozialhilfeangelegenheiten
 Generalvollmacht

Angehörige / Kontaktpersonen

Status: Ehepartn. Geschw./Schwäger Kinder Enkel Freunde/Bek.
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Status: Ehepartn. Geschw./Schwäger Kinder Enkel Freunde/Bek.
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Status: Ehepartn. Geschw./Schwäger Kinder Enkel Freunde/Bek.
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Status: Ehepartn. Geschw./Schwäger Kinder Enkel Freunde/Bek.
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Status: Hausarzt Facharzt
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Status: Hausarzt Facharzt
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort: _____
Tele Fon / Fax: _____ / _____ / _____

Krankenkasse/Pflegekasse

Bezeichnung _____
Sachbearbeiter _____
Versich.-Nr.: _____
Straße: _____
PLZ Ort _____
Tele Fon / Fax _____ / _____ / _____

Erforderlichkeit von Hilfsmitteln

Hilfsmittel Rollator Rollstuhl El.-Rollstuhl
Andere HM _____

Besondere Anforderungen an die Wohnung

Sicherheit Notruf Brandmelder
Anderes _____

Anderer Kostenträger

Bezeichnung: _____
Name: _____
Name: _____
Straße: _____
PLZ Ort _____
Tele Fon / Fax _____ / _____ / _____

Angaben für die Abrechnung

Bank _____
BLZ / Konto _____ / _____

Einzug

Datum _____
Wohnung _____

Rosendahl am: _____

Betreuerin oder Betreuer

St v 01.04.2005