

Mietvertrag

Zwischen dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. _____ in der Barbarossa Residenz, Barbarossastr. 134 – 138, 59555 Lippstadt, vertreten durch den Verwalter, die Lippstädter Hausverwaltung, Rixbecker Straße 24 in 59555 Lippstadt und der Mieterin/dem Mieter

Name: _____

Anschrift: _____

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Mieträume und Zweck

Die Wohnung liegt im ___ Geschoß und hat ___ Zimmer, Küche, Dusche, Bad mit ca. _____ m². Der ist Mieter berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und -räume, z.B. Clubraum, nach Hausgemeinschaftsordnung mitzubedenutzen, soweit und solange diese vorhanden sind. Die Nutzung der Wohnung erfolgt zum Zwecke des "Service-Wohnen für Senioren ", deshalb sind mit diesem Mietvertrag die Vereinbarungen über die Betreuung durch den Betreiber Diakoniestation am Evangelischen Krankenhaus verbunden. (Anlage 3)

§ 2

Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am _____, soweit die Wohnung bezugsfertig oder beziehbar ist.

Hat der Vormieter die Wohnung nicht rechtzeitig geräumt, so haftet der Vermieter nur, wenn er dies verschuldet hat.

Für die ordentlichen und außerordentlichen Kündigungsrechte des Mieters und des Vermieters gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Insbesondere kann der Vermieter fristlos kündigen bei Zahlungsrückstand, vertragswidrigem Gebrauch, unbefugter Überlassung an Dritte und Nichteinhaltung der Hausgemeinschaftsordnung.

Abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen soll grundsätzlich ein **lebenslanges Wohnrecht** für den Mieter in der **Barbarossa Residenz** gelten, soweit dieser dazu eigenverantwortlich in der Lage ist.

Für den Fall des Eigenbedarfs des Vermieters wird schon jetzt geregelt, dass eine **andere Wohnung** in der **Barbarossa Residenz** bezogen werden kann. Das lebenslange Wohnrecht bezieht sich insofern nicht auf dieselbe Wohnung.

§ 3 Miete und Betriebskosten

Die **Grundmiete** beträgt monatlich - vorläufig - EUR _____

Hinzu kommen die Betriebskosten i.S. der Anlage 3 zu § 27 der II Berechnungsverordnung. Diese ist diesem Vertrag als Anlage 1 beigefügt:

z.Zt. monatl. Betriebskostenvorauszahlung EUR _____

vorläufiger monatlicher **Gesamtbetrag** EUR _____

Erhöhen sich die Betriebskosten oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bzw. den sonstigen vertraglichen Vereinbarungen umgelegt werden.

Die Heizkosten und die Warmwasserkosten werden nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung jährlich abgerechnet. Der Vermieter ist berechtigt, Abrechnungszeitraum und Umlegungsmaßstab nach vorheriger Ankündigung zu ändern.

Der von dem Mieter zu tragende Anteil an den Betriebskosten bestimmt sich nach dem Verhältnis der Wohnfläche seiner Wohnung zu der Gesamtwohn- bzw. Gesamtnutzfläche des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, soweit kein anderer Anteil festgelegt ist. Der Vermieter darf einen hiervon abweichenden Maßstab nach billigem Ermessen und vorheriger Ankündigung wählen.

Der Vermieter rechnet über die Betriebskostenvorauszahlung jährlich ab. Endet das Mietverhältnis während einer Abrechnungsperiode, so wird keine Zwischenabrechnung erteilt. Die Aufteilung der Kosten erfolgt zeitanteilig. Bei den Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt die Aufteilung jedoch nach der Gradtagszahlenmethode entsprechend § 96 Abs. 3 der Heizkostenverordnung.

Der Vermieter ist berechtigt, die Höhe der Vorauszahlungen, ggf. auch während der Abrechnungsperiode, nach vorheriger Ankündigung angemessen zu ändern.

Mietänderungen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zulässig.

§ 4

Zahlung der Miete

1. Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats, per Lastschriftinzugsermächtigung an den Verwalter auf das Konto IBAN. DE54416601240044515701 BIC: GENODEM1LPS zu leisten.
Eine Inzugsermächtigung wird dem Mieter vom Verwalter zugestellt und ist diesem ausgefüllt und unterschrieben einzureichen. Das gleiche gilt für die unter §21 vereinbarte Kautionszahlung, sofern keine gesonderten Vereinbarungen diesbezüglich getroffen werden.
2. Bei Zahlungsverzug hat der Mieter die rückständige Miete mit einem Zinssatz von 4 % über dem jeweiligen Diskontsatz der Bundesbank für jeden angefangenen Monat des Zahlungsverzuges zu verzinsen und zusätzlich für jede Mahnung einen Kostenbeitrag von 10,00 EUR zu zahlen. Dem Vermieter bleibt die Geltendmachung eines weiteren Verzugsschadens vorbehalten.

§ 5

Aufrechnungsrecht, Haftungsausschluss

1. Der Mieter kann gegenüber der Grundmiete und etwaigen Betriebskostennachforderungen des Vermieters mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen sowie mit Mietminderungsansprüchen aufrechnen. Mit anderen Forderungen kann er nur dann aufrechnen, wenn er diese Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Grundmiete oder der Betriebskostennachforderung angekündigt hat.
2. Der Vermieter haftet nicht für durch Feuer, Rauch, Sott, Schnee, Wasser, Schwamm und allmähliche Entwicklung von Feuchtigkeit entstehende Schäden an den Sachen des Mieters, es sei denn, dass die Schäden nachweislich durch Vernachlässigung der Liegenschaft entstanden sind und der Vermieter trotz rechtzeitiger Anzeige und Aufforderung durch den Mieter es unterlassen hat, Mängel zu beseitigen.
3. Der Vermieter haftet nicht für die Leistungen von Versorgungsträgern und Brennstofflieferanten.

§ 6

Heizung

1. Der Vermieter ist verpflichtet, die Heizung in der Zeit vom 1.10. bis 30.4 und sonst bei Bedarf in Betrieb zu halten. Außerhalb der Heizperiode wird geheizt, wenn dies zur Erreichung der vertragsgemäßen Raumtemperatur erforderlich ist.
Die Beheizung gilt als vertragsgemäß, wenn in der Zeit von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr in den Wohnräumen (nicht Schlaf- und sonstigen Räumen) eine Zimmertemperatur von 21 Grad Celsius, einen Meter über dem Fußboden in der Zimmermitte gemessen, erreicht wird.
2. Der Mieter hat zur Vermeidung von Schäden an der Bausubstanz und im Interesse der anderen Mieter des Hauses dafür zu sorgen, dass seine Wohnung auch nachts oder während längerer Abwesenheit ausreichend beheizt und belüftet wird.

§ 7

Fahrstuhl / Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabelanschluß / Satellitenempfangsanlage

1. Die Kosten für den Betrieb des Fahrstuhls sind von allen Mietern zu tragen.
2. Für Sach- und Personenschäden durch unsachgemäße Benutzung des Fahrstuhles oder bei Betriebsstörungen haftet der Vermieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.
3. Es ist ein Breitbandkabelanschluß oder eine Satellitengemeinschaftsempfangsanlage vorhanden. Der Mieter ist verpflichtet, alle hierfür anfallenden Kosten an den Vermieter oder die von ihm beauftragte Betreibergesellschaft zu zahlen.

§ 8

Übernahme der Wohnung und Nutzung der Mieträume

1. Der Mieter übernimmt die Mieträume in dem ihm bekannten derzeitigen Zustand. Die Malerarbeiten sind bei Bezug vom Mieter oder einem Beauftragten zu leisten. Bei Übergabe wird ein gemeinsames Übergabeprotokoll erstellt.
2. Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
3. Der Mieter hat die gemieteten Räume sowie die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen oder reinigen zu lassen.
4. Für jede schuldhafte Beschädigung der Mietsache und der gesamten Wohnanlage ist der Mieter verantwortlich, auch soweit die Beschädigung von seinen Angehörigen, Lieferanten oder Handwerkern verursacht worden ist.
5. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorliegt.

§ 9

Instandhaltung der Mieträume und Schönheitsreparaturen

1. Der Vermieter hat die Wohnräume in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten, soweit im Folgenden keine abweichenden Vereinbarungen getroffen sind.
2. Die Durchführung der Schönheitsreparaturen obliegt dem Mieter. Diese umfassen insbesondere das Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Pflegen der Fußböden, der Fenster und des sonstigen Holzwerks sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Mieträume im neutralen Farbtönen. Parkettböden sind versiegelt zu halten, Teppichböden zu reinigen. Bei normaler Benutzung sind die Schönheitsreparaturen, ab Vertragsbeginn gerechnet, in

Küche, Bad und WC	alle 3 Jahre
für alle übrigen Räume	alle 5 Jahre

auszuführen.
Der Mieter verpflichtet sich, vorstehende Schönheitsreparaturen sach- und fachgerecht entsprechend dem Fristenplan auszuführen.
3. Der Mieter ist außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden verpflichtet, die Kosten für kleine Instandhaltungen zu übernehmen, wenn deren Endpreis im Einzelfall EUR 120,00 nicht übersteigt. Den in einem Kalenderjahr entstehenden Gesamtaufwand für kleine Instandhaltungen trägt der Mieter jedoch nur bis zu 6 % seiner jeweiligen Jahresgrundmiete, höchstens aber bis zu EUR 330,00. Die Kosten sind vom Mieter nur für kleine Instandhaltungen an solchen Teilen der Mietsache zu tragen, die seinem häufigen Zugriff ausgesetzt sind, wie z. B. die Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, die Heizungs- und Kocheinrichtungen, die Fenster- und Türverschlüsse sowie die Bedienungsvorrichtungen für Fenster und Rollläden.
Der Mieter hat auf seine Kosten die mitvermieteten Einrichtungen und Anlagen in den Mieträumen zu pflegen und 1mal jährlich durch einen Fachmann reinigen und warten zu lassen. Die Wartungskosten trägt der Mieter bis zu EUR 150,00 jährlich und auch nur soweit der Vermieter nicht selbst für die Wartung sorgt und die Kosten als Betriebskosten erhebt.

§ 10

Bauliche Veränderungen - Ausbesserungen und Einbauten durch den Mieter

1. Um- und Einbauten, Veränderungen jeder Art, insbesondere Installationen in den Räumen, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Verwalters vorgenommen und wieder beseitigt werden. Der Mieter haftet ohne Rücksicht auf Verschulden für alle entstehenden Schäden sowie für die Einhaltung aller Vorschriften und behördlichen Anordnungen.
Eine ohne die schriftliche Zustimmung des Verwalters vorgenommene Änderung hat der Mieter auf Verlangen des Vermieters unverzüglich zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen.
2. Will der Mieter Einbauten, mit denen er die Räume versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses mitnehmen, so hat er sie zunächst dem Vermieter zur Übernahme anzubieten.

§ 11

Bauliche Veränderungen und Reparaturen durch den Vermieter

1. Der Vermieter darf Reparaturen, bauliche Veränderungen und Einbau von Einrichtungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden geeignet sind, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen.
2. Für Modernisierung und sonstige wertverbessernde Maßnahmen gelten die gesetzlichen Bestimmungen.
3. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken. Der Vermieter ist gehalten, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

§ 12

Außengestaltung, Gartengestaltung und Werbung

1. Schilder, Rollläden, Markisen und dergleichen darf der Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters anbringen. Das gleiche gilt für Veränderungen an der Fassade, insbesondere auch an Balkonen und Loggien. Der Verwalter kann die erteilte Zustimmung widerrufen.
2. Der Verwalter wird die Anbringung einheitlicher Namensschilder an Klingeln und Briefkästen auf Kosten der Mieter sicherstellen.

§ 13

Untervermietung

Der Mieter ist ohne vorherige Zustimmung des Verwalters weder zu einer Untervermietung der überlassenen Räume noch zu ihrer anderweitigen Gebrauchsüberlassung oder zur dauernden Aufnahme dritter Personen berechtigt. Die erteilte Zustimmung kann widerrufen werden.

§ 14

Betreten der Mieträume

1. Der Vermieter oder sein Beauftragter kann die Mieträume zu angemessener Tageszeit, nach vorheriger Ankündigung, besichtigen oder besichtigen lassen. Bei drohender Gefahr ist das Betreten der Mieträume jederzeit gestattet.
2. Bleibt bei längerer Abwesenheit des Mieters die Wohnung unbeaufsichtigt, so hat dieser die Wohnungsschlüssel zur Verfügung des Verwalters zu halten; andernfalls ist der Verwalter in dringenden Fällen berechtigt, die Wohnung auf Kosten des Mieters öffnen zu lassen.
3. Ist das Mietverhältnis gekündigt oder will der Vermieter die Wohnung verkaufen, dürfen auch die von ihm benannten Interessenten die Mieträume zu angemessenen Tageszeiten betreten.

§ 15

Tierhaltung

1. Haustiere, wie Hunde, Katzen, Kaninchen oder andere Kleintiere, dürfen nur mit Einwilligung des Verwalters gehalten werden. Im Übrigen ist die Haltung von Tieren nicht gestattet. Der Vermieter ist berechtigt, eine erteilte Einwilligung zu widerrufen.

§ 16

Haus- und Wegereinigung / Streupflicht

Der Vermieter wird die Treppen-, Hausreinigung, Reinigung der gemeinschaftlichen Räume, die Wegereinigung und Streupflicht von Dritten ausführen lassen. Die entstehenden Kosten sind Betriebskosten, die in Ergänzung zur Anlage 1 vom Mieter zu tragen sind.

§ 17

Hausgemeinschaftsordnung

1. Zur Förderung einer auf gegenseitige Rücksichtnahme begründeten Hausgemeinschaft kann der Verwalter eine Hausgemeinschaftsordnung aufstellen. Diese regelt insbesondere die Art und Weise der Ausübung der Nutzungsrechte des Mieters an den zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räumen und Anlagen.
2. Soweit es die ordnungsgemäße Verwaltung und die Bewirtschaftung des Hauses und seiner Einrichtungen erfordern, ist der Verwalter berechtigt, unter Berücksichtigung der Belange des Mieters die Hausgemeinschaftsordnung zu ändern. Die Änderung ist dem Mieter durch schriftliche Mitteilung bekannt zu geben.
3. Der Mieter hat die Bestimmungen der Hausgemeinschaftsordnung einzuhalten und darauf zu achten, dass diese auch von den Angehörigen seines Haushalts und Besuchern befolgt wird.
4. Die beiliegende Hausgemeinschaftsordnung ist Bestandteil dieses Mietvertrages.

§ 18

Rückgabe der Mieträume

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei vorherigem Auszug hat der Mieter die Mieträume geräumt, in sauberem Zustand und mit allen - auch den von ihm selbst beschafften - Schlüsseln zurückzugeben. Die Mieträume sind in mängelfreiem Zustand unter Berücksichtigung der vertragsgemäßen Schönheitsreparaturen (§ 9) zurückzugeben. Dabei sind Löcher in Wände, Decken und Holz handwerksgerecht zu schließen und beschädigte Wandfliesen zu ersetzen. Kommt der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, nach Abmahnung und Fristsetzung auf Kosten des Mieters die Mieträume zu öffnen, zu reinigen sowie neue Schlösser anbringen zu lassen. Etwa zurückgelassene Gegenstände kann der Vermieter nach seiner Wahl entweder auf Kosten des Mieters einlagern oder vernichten lassen, wenn sie trotz einmaliger Aufforderung innerhalb einer darin zu setzenden Frist nicht entfernt werden.
2. Wird die Rückgabe der Wohnung durch den Mieter verzögert oder sind nach Rückgabe noch Schönheitsreparaturen notwendig, so ist der Mieter verpflichtet, die Miete bzw. Nutzungsentschädigung bis zur vollständigen Räumung bzw. Fertigstellung der Arbeiten an den Vermieter zu zahlen. Weitergehende Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.

§ 19

Personenmehrheit als Mieter

1. Mehrere Personen als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen, deren Wirkung die Mieter berührt, müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch unter Vorbehalt schriftlichen Widerrufs, gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, jedoch nicht für Kündigungserklärungen des Mieters und Mietaufhebungsverträge. Ein Widerruf der Vollmacht wird erst für Erklärungen wirksam, die nach seinem Zugang abgegeben werden.

§ 20

Änderungen des Vertrages

1. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
2. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.
3. Sind Teile des Vertrages unwirksam, so werden die übrigen Vertragsbestandteile hiervon nicht berührt.

**§ 21
Mietsicherheit**

Der Mieter leistet zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus diesem Vertrag eine Kautions in Höhe von 2 Monatsmieten, die vom Vermieter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angelegt wird, die bei Wohnungsübergabe fällig ist.

Ort

als Vertreter des Vermieters:

Datum

als Mieter:

1. _____

2. _____

Anlagen:

1. Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung
2. Hausgemeinschaftsordnung
3. Betreuungsvertrag Diakonie
4. Schlüssel
5. Übergabeprotokoll

Die vorstehend aufgeführten Anlagen wurden mir / uns ausgehändigt:

Ort/Datum

Unterschrift