

Mietvertrag

zwischen

dem Förderverein Diakoniestation Nördliche Bergstrasse e.V.,
vertreten durch den
Vorsitzenden und der
Stellv. Vorsitzenden ,
Raiffeisenstr. 9,
64342 Seeheim-Jugenheim

-nachfolgend Vermieter genannt-

und

Herrn/Frau (Name,
Anschrift), gesetzlich vertreten durch (Betreuer o. Bevollmächtigter,
Name,
Anschrift)

-nachfolgende Mieter/in genannt-

wird der folgende Vertrag geschlossen:

§ 1 Mietsache

1. Der Vermieter vermietet zu Wohnzwecken im Anwesen Hauptstr. 15,
64342 Seeheim-Jugenheim, 1. OG, die folgenden Räumlichkeiten:

Raum Nr. 105a Zimmer 4 und anteilige Gemeinschaftsflächen (1/8)	mit 10,67 m ² Wohnfläche mit 13,55 m ² Wohnfläche
--	--

Die Gemeinschaftsflächen bestehen aus:

Wohnküche und Wohnbereich	mit	38,18 m ²
Arbeitsraum Raum 110	mit	9,60 m ²
Bad 1 Raum 102	mit	10,88 m ²
Bad 2 Raum 105b	mit	6,99 m ²
Toilette 3 Raum 103a	mit	2,62 m ²
Flur/Diele Raum 107a - d	mit	40,13 m ²

Die Wohnküche und die anderen Gemeinschaftsflächen sind ausgestattet wie
besehen.

2. Das Mietverhältnis gestaltet sich nach dem Zweck des Vereins (Initiieren und fördern von zukunftsweisenden Versorgungs- und Hilfsstrukturen) und der hierzu getroffenen Vereinbarung zum Angehörigengremium.
3. Der Vermieter hält keinen heimähnlichen Betrieb vor, er bietet keine Pflege- und Versorgungsleistungen an. Durch die Vermietung dieses Wohnraumes wird kein Heimvertrag zwischen den Parteien begründet.

§ 2 Laufzeit und Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2008 und wird auf unbestimmte Zeit eingegangen. Die Parteien sind sich einig, dass die vermietete Wohneinheit unverzüglich bezogen werden soll.
2. Für die Kündigung gilt eine Frist von 3 Monaten.
3. Bei Tod des/der Mieters/Mieterin endet das Mietverhältnis mit dem Ende des nächsten Monats, der auf den Todestag folgt. Für diesen Fall gilt die Verpflichtung zur Weiterzahlung des Mietzinses nur, falls bis dahin kein/e Nachfolger/in gefunden werden konnte.
4. Der Vermieter kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund kündigen, insbesondere wenn:
 - a. sich der Gesundheitszustand der/des Mieter/in dahingehend verschlechtert, dass eine adäquate Betreuung nicht mehr zum Wohle des Mieters/der Mieterin gewährleistet werden kann;
 - b. sich die Situation und/oder das Verhalten des Mieters/der Mieterin dahingehend verändert, dass das soziale Miteinander in der Wohngemeinschaft zwischen den Bewohner/innen so gestört ist, dass ein konstruktives Zusammenleben für alle Beteiligten nicht mehr sichergestellt werden kann;
 - c. sich die Situation und/oder das Verhalten des Mieters/der Mieterin dahingehend verändert, dass das wirtschaftliche Miteinander in der Wohngemeinschaft zwischen den Bewohnern so gestört ist, dass ein konstruktives Zusammenleben für alle Beteiligten nicht mehr sichergestellt werden kann;
 - d. sich der/die Mieter/in mit der Zahlung des Mietzinses zwei Monate im Verzug befindet;
 - e. der Vorstand des Vereins „Fördervereins Diakoniestation Nördliche Bergstrasse“ aus wichtigem Grund die Kündigung gemäß §§ 543 Abs. 1, 569, Abs. 2 BGB empfiehlt.

§ 3 Mietzins, Nebenkosten

1. Der monatliche Mietzins beträgt 431,42 €.
 - a. Der Mietzins setzt sich zusammen aus einer Kaltmiete in Höhe von 215,56 €
 - b. einer monatlichen Pauschale für die Betriebskosten in Höhe von 215,86 €.
2. In der monatlichen Pauschale sind enthalten: Kosten für Strom, Heizung, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Wartungsgebühren, Instandhaltungsrücklage, Servicepauschale und allgemeine Hausdienste.

3. Auf Verlangen des Vermieters erhöht sich die Miete um den Prozentsatz, der der Erhöhung des vom Statistischen Bundesamts ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland entspricht (§ 557b BGB).

§ 4 Zahlungsmodalitäten

1. Der Mietzins ist monatlich im voraus; spätestens aber am dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen.
2. Der Betrag ist auf folgendes Konto zu überweisen:
Förderverein DNB e.V.
Volksbank Seeheim-Jugenheim
Kontonummer: 161 047
BLZ: 508 648 08
3. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem Konto der Vermieterin an.

§ 5 Kautions

Der/die Mieter/in zahlt eine Kautions in Höhe des doppelten Betrages der Kaltmiete. Die Kautions ist bei Einzug in Form eines Kautionsparbuches von dem/der Mieter/in anzulegen und gegen Quittung an den Vermieter auszuhändigen.

§ 6 Erhöhung der Betriebskosten und Sanierungen

1. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden dem veränderten Bedarf angepasst. Soweit sich Betriebskosten im Rahmen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erhöhen oder neu entstehen, ist der Vermieter auch während eines Abrechnungszeitraumes berechtigt, die Vorauszahlung für die Zukunft zu erhöhen. Dabei ist die Erhöhung nachvollziehbar zu berechnen und zu erläutern.
2. Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung der Wohnung und/oder einzelner Räume und/oder zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, ohne Zustimmung der Mieterin nach Ankündigung vornehmen. In jedem Fall erfolgt vorab eine ausführliche und nachvollziehbare Erläuterung der vorgesehenen Maßnahme.

§ 7 Schlüssel

1. Der/die Mieter/in erhält bei Einzug folgende Schlüssel:
 - a. Haustürschlüssel: 2
 - b. Zimmerschlüssel: 2
2. Kopien des Hausschlüssels dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters angefertigt werden. Die Kosten für Schlüsselkopien sind –auch bei Verlust- von der/dem Mieter/in zu tragen.

- § 8 Instandhaltung der Mieträume und Schönheitsreparaturen
1. Schönheitsreparaturen sind gesetzliche Pflicht des Mieters. Er/Sie ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache verpflichtet.
 2. Sofern die Schönheitsreparaturen der Gemeinschaftsflächen nicht in Eigenleistung durch die Mieter/innen erbracht werden können, ist der Vermieter berechtigt, die Arbeiten in Auftrag zu geben und die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen und/oder auf die Mieter/innen anteilig umzulegen.
 3. Die Räumlichkeiten werden bei Einzug renoviert. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietraum besenrein zu übergeben.
 4. Die Regelungen nach Absatz (1) und (2) zur Instandhaltung und Instandsetzung der Gemeinschaftsräume werden durch Vereinbarung mit dem Förderverein ergänzt.
- § 10 Haushaltsgeräte und -maschinen
Die/der Mieter/in ist aus Sicherheitsgründen nicht befugt, im Zimmer Haushaltsmaschinen und elektrische Haushaltsgeräte (sog. „Weisse Ware“) zu nutzen.
- § 11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter
Der Mietraum ist der unverletzliche persönliche Lebensbereich der/des Mieterin/Mieters. Dies wird von dem Vermieter ausdrücklich auch gegenüber den Bewohner/innen respektiert. Die/der Mieter/in hat daher für das von ihr/ihm gemietete Zimmer das alleinige Hausrecht, welches jederzeit die Privatsphäre sichert. Der Vermieter oder von ihm Beauftragte dürfen außer bei Gefahr im Verzug den vermieteten Wohnraum nur aus begründetem Anlass, z.B. zum Ablesen von Messgeräten und nur im Beisein der/des Mieterin/Mieters bzw. eines Vertreters betreten.
- § 12 Rückgabe der Mieträume
1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat die/der Mieter/in die Mietsache vollständig geräumt und besenrein zurückzugeben. Alle Schlüssel, auch von der/dem Mieter/in selbst beschaffte, sind zu übergeben. Entsprechend § 8 ist die/der Mieter/in zu Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Sind Veränderungen an der Mietsache vorgenommen worden, müssen diese nach Rücksprache mit dem Vermieter wieder rückgängig gemacht werden.
 2. Über die ordnungsgemäße Rückgabe der Räumlichkeiten wird ein Übergabeprotokoll angefertigt.



§13 Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages
Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform.

§ 14 Konsensprinzip
Bei allen Differenzen, die aus dem Mietverhältnis entstehen, verpflichten sich die Parteien, eine Konfliktlösung nach dem Konsensprinzip anzustreben. Dazu soll von beiden Seiten der ein/e Ombudsmann /-frau eingeschaltet werden.

§ 15 Hausordnung
Vermieter und Mieter/innen verpflichten sich zur Wahrung des Hausfriedens und zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Der Vermieter kann bei Bedarf eine besondere Hausordnung erlassen, die er zuvor mit dem Angehörigengremium erörtert hat.

§ 16 Besondere Vereinbarungen
Die Haustierhaltung bedarf der Zustimmung des Vermieters (im Benehmen mit dem Angehörigengremium).

Seeheim-Jugendheim, den

Name
Vorsitzender

Mieter/In
Name

Vertreten durch:

Name
Stellv. Vorsitzende

Name