



Haus am Mühlenweg

Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Mühlenweg 3, 48683 Ahaus-Wessum

MIETVERTRAG

(Öffentlich geförderter Wohnungsbau)

Zwischen dem Caritasverband für die Dekanate Ahaus und Vreden e. V., Rathausplatz 2, 48683 Ahaus als Vermieter der ambulant betreuten Wohngemeinschaften, Mühlenweg 2a in 48683 Ahaus-Wessum,

vertreten durch Herrn Bernhard Herdering - Geschäftsführer – oder eines entsprechend beauftragten Mitarbeiters -nachstehend Vermieter genannt-

u n d

Frau/Herr.....**Frau Mustermann**.....

bisher wohnhaft in
- nachstehend Mieter genannt -

vertreten durch
(rechtliche Betreuerin oder rechtlicher Betreuer/Bevollmächtigte oder Bevollmächtigter)

wird mit Wirkung vom auf unbestimmte Zeit folgender **V e r t r a g** geschlossen:

§1 Beginn des Vertragsverhältnisses

Frau / Herr

zieht/ziehen ab in das Appartement Nr. **.02.** Zimmer Nr. **.02**

in die Wohngemeinschaft „Haus am Mühlenweg“ im EG/1.OG (nicht zutreffendes streichen)

im Gebäude....**Haus am Mühlenweg**.....

in**48683 Ahaus-Wessum, Mühlenweg 2a**..... ein.
(Ort) (Straße)

§2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Vermieter stellt dem Mieter in der o. a. Wohngemeinschaft folgende private und gemeinschaftlich genutzte Räume mit insgesamt **46,84 qm** zu Wohnzwecken zur Verfügung (vgl. Anlage Grundriss):

a) Private Räume:

- 1 Wohn- und Schlafzimmer mit einer Gesamtfläche von **20,26 qm** in Appartement Nr. **0.2** Zimmer Nr. **0.2**

b) Private Räume mit gemeinsamer Nutzung:

- 1 Küche bzw. Kochnische/ Diele in Appartement Nr. **0.2** mit einer Gesamtfläche von **7,87 qm**, anteilige Nutzung von **3,94 qm**
- 1 Bad in Appartement Nr. **0.2** mit einer Gesamtfläche von **5,10 qm**, anteilige Nutzung von **2,55 qm**
- 1 Abstellraum im Keller Nr. **0.2** zur anteiligen Nutzung.

Die Flächen der privaten Räume mit gemeinsamer Nutzung werden anteilig berechnet: Gesamtfläche Küche bzw. Kochnische/ Diele, Bad / 2 Bewohner.

c) Gemeinschaftlich genutzte Räume:

- 1 Abstellraum
- 1 Bewegungsflur/Diele
- 1 Hauswirtschaftsraum
- 1 Wohnküchen- und Essraum
- 1 Vorratsraum
- 1 Eingangsdiele
- 1 Gäste WC
- 1 Terrasse bzw. Balkon

Gesamtfläche der gemeinschaftlich genutzten Räume mit einer Gesamtfläche von **180,89 qm**, anteilige Nutzung von **20,10 qm**.

Die Flächen der gemeinschaftlich genutzten Räume berechnen sich anteilig bezogen auf die Bewohner der Wohngemeinschaft: Gesamtfläche gemeinschaftlich genutzte Räume und Nebenräume / 9 Bewohner.

- (2) Mit dem Wohnrecht ist ein Benutzungsrecht verbunden, dass die besonderen Betriebseinrichtungen in folgendem Umfang umfasst:

Aufzug und Vorinstallation für Telefon-/Notrufsystem

- (3) Instandhaltungsarbeiten werden vom Vermieter vorgenommen. Erforderlichenfalls stellt der Vermieter für die Dauer von Instandhaltungsarbeiten dem Mieter im Rahmen seiner Möglichkeiten einen Ersatzraum zur Verfügung. Schönheitsreparaturen sind gemäß den gesetzlichen Fristen vom Mieter vorzunehmen. Schönheitsreparaturen bei den gemeinschaftlich genutzten Flächen gem. § 2 Abs. 1 Nr. b) und c) werden bei Bedarf und nach Rücksprache mit der Mietergemeinschaft vom Vermieter organisiert und durchgeführt. Die Mieter tragen anteilig die Kosten.
- (4) Dem Mieter werden auf Wunsch folgende Schlüssel übergeben:

2 Stck. Haustürschlüssel (als Teil einer Schließanlage)

1 Stck. Briefkastenschlüssel

Die Anfertigung weiterer Schlüssel darf nur der Vermieter veranlassen.

Der Verlust von Schlüsseln ist umgehend dem Vermieter zu melden; die Ersatzbeschaffung erfolgt durch den Vermieter, auf Kosten des Mieters. Alle Schlüssel sind Eigentum des Vermieters. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Mieter die Schlüssel vollständig an den Vermieter zurückzugeben.

§3 Entgelte (Mietzins und Betriebskosten)

(1) Der Mietzins beträgt monatlich**189,70.€**

(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 der Wasserversorgung,
- c) die Kosten der Entwässerung,
- d) die Kosten a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage
d) die Reinigung und Wartung von Etagenheizungen,
- e) die Kosten a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
b) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
- f) die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- g) die Kosten des Betriebs des maschinellen Personen- und Lastenaufzuges
- h) die Kosten der Straßenreinigung und der Müllabfuhr,
- i) die Kosten der Hausreinigung und der Ungezieferbekämpfung,
- j) die Kosten der Gartenpflege,
- k) die Kosten der Beleuchtung,
- l) die Kosten der Schornsteinreinigung,
- m) die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, inkl.:
 - 1) gemeinsame Hausratversicherung einschließlich des persönlichen Inventars (besondere Wertgegenstände wie Schmuck und höhere Barbeträge müssen vom Mieter selbst versichert werden).
 - 2) Gruppenhaftpflichtversicherung der Mieter
- n) die Kosten für den Hauswart,
- o) die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des gemeinsamen Kabelnetzes,
- p) die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung,
- q) Sonstige Betriebskosten

Die Kosten für Strom, Wasser, Gas werden für jedes Appartement nach Verbrauch abgerechnet.

Für die Betriebskosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu leisten.

Sie hat derzeit eine Höhe von**70,26.€**

Für die Heizkosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu leisten.

Sie hat derzeit eine Höhe von**23,42.€**

Gesamtsumme.....283,38.€

§4 Fälligkeit und Abrechnung

- (1) Der Mietzins sowie die Vorauszahlungspauschalen für die Betriebskosten und die Heizung sind jeweils im Voraus am Dritten eines Monats fällig.
- (2) Die Höhe der Miete und der Betriebskosten richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, insbesondere dem Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungen und Umlagen gelten vom Tage der Zulässigkeit ab – ggf. auch rückwirkend – als vereinbart.
- (3) Die Betriebskosten nach § 3 Abs. 2 werden nach Abschluss eines Kalenderjahres abgerechnet
- (4) Wird das Entgelt (gemäß § 3) des Mieters von einem öffentlichen Kostenträger übernommen, so kann der Vermieter direkt mit diesem abrechnen.

§5 Haftung

- (1) Mieter und Vermieter haften einander für Schäden im Rahmen dieses Vertrages nur bei Vorsatz oder Fahrlässigkeit.
- (2) Eine Haftung des Vermieters für Diebstahl oder Beschädigung eingebrachter Sachen der Mieterin/des Mieters durch Dritte ist ausgeschlossen. Der Mieter ist über eine Gruppenhaftpflichtversicherung des Vermieters haftpflichtversichert.

§6 Instandhaltung der überlassenen Wohnräume

- (1) Schäden in den überlassenen Räumlichkeiten hat die Mieterin/der Mieter, sobald sie/er sie bemerkt, dem Vermieter anzuzeigen.
- (2) Der Vermieter oder eine von ihm beauftragte Person kann die überlassenen Räume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Reparaturen festzustellen. Im Übrigen ist der Vermieter berechtigt, die Räumlichkeiten zu üblichen Geschäftszeiten nach vorheriger Anmeldung zur Feststellung des Zustandes der Wohnung zu betreten.

§7 Tierhaltung

Die Haltung nicht störender Kleintiere ist der Mieterin/dem Mieter gestattet sofern dies mit dem Arbeitskreis der Wohngemeinschaft abgestimmt wurde und mit der Hausordnung vereinbar ist.

§9 Sonstige Bestimmungen

Der Mieter ist nicht berechtigt, andere Personen als Mitbewohnerin oder Mitbewohner aufzunehmen oder die Wohnung anderen zu überlassen.

§10 Beendigung des Vertragsverhältnisses

- (1) Das Vertragsverhältnis kann vom Mieter spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonates zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich gekündigt werden.
- (2) Der Vermieter kann den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist jeweils bis zum 3. Werktag eines Kalendermonates zum Ablauf des übernächsten Monats bei Vorliegen eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 BGB schriftlich kündigen. Ein solches berechtigtes Interesse ist insbesondere anzunehmen, wenn die Mieterin/der Mieter die vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt.
- (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 im erheblichen Maße verletzt (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
 - b) wenn der Mieter mit der Zahlung der Entgelte für zwei aufeinander folgende Termine in Höhe der Miete und im gleichen Umfang mit der Zahlung der Entgelte für Dienstleistungen nach § 2 des Zusatzvertrages in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete und der Entgelte für Dienstleistungen nach § 2 des Zusatzvertrages in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete und die Kosten der Dienstleistungen für zwei Monate erreichen (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB);
 - c) wenn der Mieter schuldhaft ihre/seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere das Zusammenleben in der Wohngemeinschaft so nachhaltig stört, z. B. durch eine umfassende Fremdgefährdung, dass den Mitbewohnerinnen/Mitbewohnern und dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§§ 543, Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB).
- (4) Vor dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung soll sich der Vermieter mit dem Arbeitskreis der Wohngemeinschaft und dem Pflegedienst abstimmen. Bei medizinischen Ursachen muss der behandelnde Arzt gehört werden.
- (5) 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.
- (6) Stirbt der Mieter, so endet das Mietverhältnis mit Ablauf des Sterbemonats, ohne dass es einer Kündigung durch den Vermieter oder den Mieter bedarf.

§11 Rückgabe des Mietobjektes und Entschädigungspflicht

- (1) Die Privaträume gem. § 2 Abs. 1 Nr. a) sind bei Beendigung des Vertragsverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand zurückzugeben.
- (2) Bei übermäßiger Abnutzung der Wohnung trägt der Mieter die durch die Instandsetzung entstehenden Kosten.
- (3) Wird die Wohnung bis zum Ablauf des Vertragsverhältnisses nicht geräumt, so sind die Entgelte bis zum Tag der Räumung zu entrichten. Der Vermieter ist berechtigt, die in die Wohnung eingebrachten Sachen auf Kosten und Gefahr des Mieters einzulagern und die Instandsetzung nach Absatz 2 ausführen zu lassen.

§12 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Eine etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt seine Rechtswirksamkeit im Übrigen nicht.
- (3) Voraussetzung zur Wirksamkeit dieses Mietvertrages ist die Zustimmung
 1. des Mieters zur Vereinbarung zwischen der Europäischen Senioren-Akademie und dem Bewohner der Wohngemeinschaft bzw. deren Bevollmächtigte oder gesetzliche Betreuer
 2. des Vermieters zur Vereinbarung zwischen der Europäischen Senioren-Akademie und dem Vermieter.
- (4) Der Mieter verpflichtet sich, die jeweils gültige Fassung der Hausordnung, die vom Vermieter erlassen wird, einzuhalten.

Ahaus, den

(Vermieter)
Caritasverband für die Dekanate
Ahaus und Vreden e. V.

(Mieter)



Hausordnung „Haus am Mühlenweg“

Unter Bezugnahme auf den Mietvertrag, insbesondere im Interesse eines guten Zusammenlebens aller Hausbewohner, verpflichtet sich die Mieterin/der Mieter bzw. stellvertretend die Angehörigen und die Mitarbeiter des beauftragten Pflegedienstes, folgende Bestimmungen in der jeweils geltenden Fassung einzuhalten:

Rücksichtnahme auf die Hausbewohner

1. Die Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander erfordert es, jedes störende Geräusch und solche Tätigkeiten, die eine Erschütterung des Hauses hervorrufen oder die Mitbewohner durch den entsprechenden Lärm belästigen und die häusliche Ruhe beeinträchtigen, zu vermeiden.
2. Ist ein vorhandener Hofraum Gegenstand dieses Vertrages, so dient er der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten, so z. B. zum Teppichklopfen oder – bei Aufstellen der Mülltonnen im Hof – zur Entleerung der Mülleimer in die Tonnen.
3. Ist ein vorhandener Garten Gegenstand dieses Vertrages, so dient er der gemeinsamen Benutzung durch die Nutzungsberechtigten.

Sorgfaltspflichten der Hausbewohner

1. Falls die Mieterin/der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume endgültig oder auch während der Dauer der Mietzeit zeitweilig verlässt, ist sie/er verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel dem Vermieter oder einem vom Vermieter Beauftragten zu übergeben. Die Schlüsselabgabe hat auch dann zu erfolgen, wenn der Mieter noch Gegenstände in den Räumen gelassen hat, jedoch aus Anzahl oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände zu erkennen ist, dass er beabsichtigt, die Räume für dauernd zu verlassen.
2. Beim Reinigen und Putzen der Türen, Fenster und Treppen ist die Verwendung von Mitteln, die das Material angreifen oder die Farbe ablösen, zu vermeiden. Die Fußböden sind ordnungsgemäß und pfleglich zu behandeln.
3. Treppen, Flure und Höfe, die beim Transport von Sachen beschmutzt werden, sind sofort zu reinigen.
4. Soweit Blumenkästen und Blumentöpfe aufgestellt werden, sind geeignete Vorrichtungen zu schaffen, die das Herunterfallen der Kästen und Töpfe und das Abfließen von Wasser verhindern.

Reinigungs- und Reinigungspflichten

1. Der Vermieter übernimmt für die Mieter folgende Aufgaben:

- Reinigung der Hofräume und des Mülltonnenplatzes
 - Reinigung der Treppen, Flure und Flurfenster
 - Reinhaltung der Hausaufzüge und Hauseinfahrten, der Haus- und Hoftür
 - Reinigung des Bürgersteiges und der Straße, soweit dies nicht seitens der Gemeinde erfolgt
 - Beseitigung von Schnee und Eis bei Schneewetter und Glatteis und, falls erforderlich, wiederholtes Bestreuen des Bürgersteiges, des Hofes
2. Jeder Mieter hat für die Reinigung seines Abstellraumes zu sorgen
 3. Dem Vermieter ist das Auftreten von Ungeziefer unverzüglich mitzuteilen; die Mieterin/der Mieter hat, um weitergehende Schadensansprüche des Vermieters zu verhüten, auch alles zu unternehmen, um ein weiteres Ausbreiten des Ungeziefers zu verhindern und für dessen sofortige Beseitigung zu sorgen.
 4. Zur Vermeidung von Ungeziefergefahr und im Interesse der Hygiene sind die Mieter verpflichtet, nach Maßgabe der ortsrechtlichen Vorschriften Küchenabfälle regelmäßig fortzuschaffen. In der Zwischenzeit sind die Abfälle in der Wohnung (nicht im Treppenhaus oder in den gemeinsamen Räumen) in verschlossenen Behältern aufzubewahren.

Feuer- und Kälteschutz

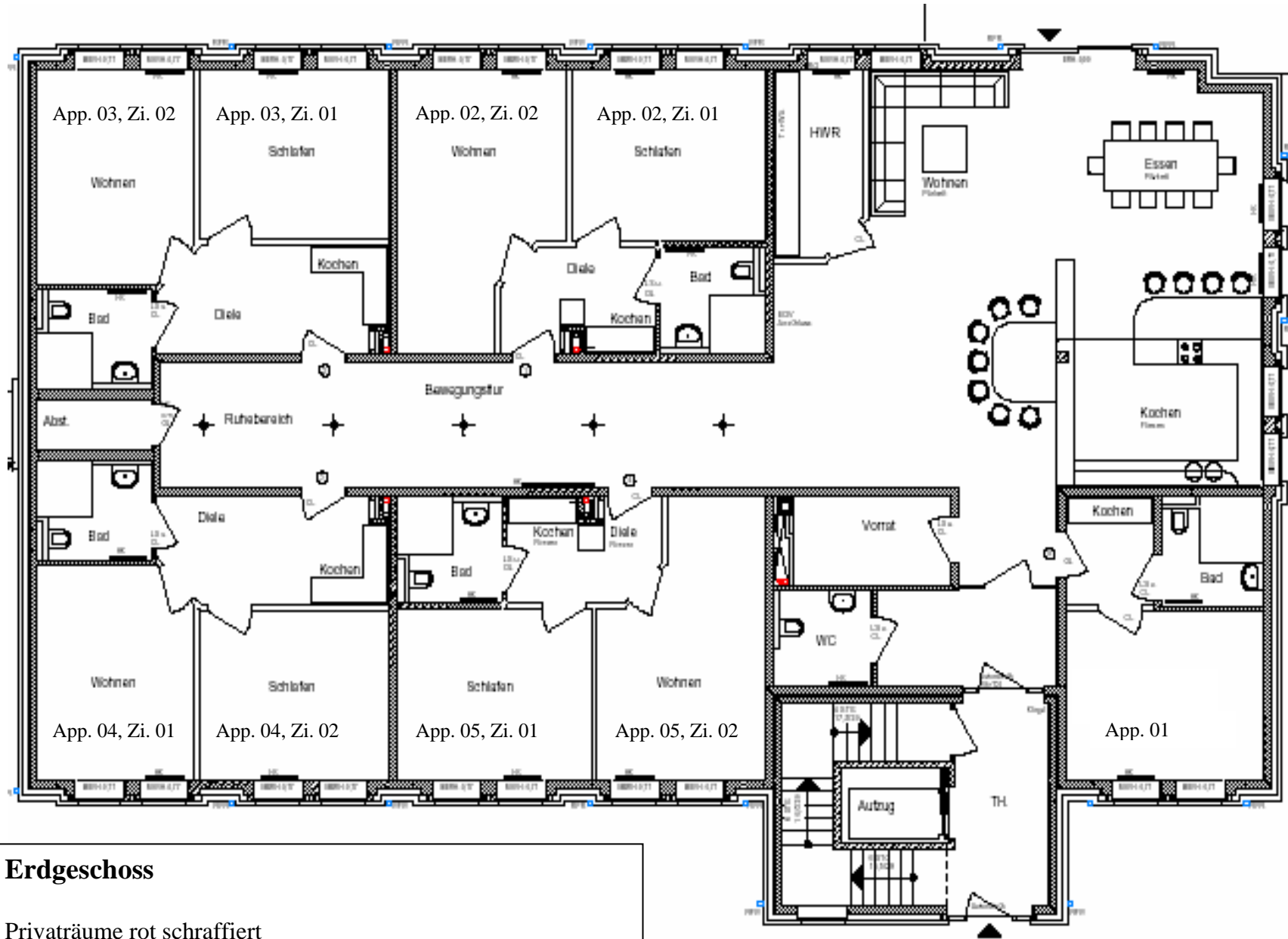
Zur Vermeidung von Brandgefahr dürfen Dachböden und ähnliche Räume nicht mit offenem Licht (z. B. Kerzen) betreten werden.

Sonstiges

Die Hausordnung wird vom Vermieter erlassen. Der Arbeitskreis der Wohngemeinschaft soll gehört werden und kann bei der Festlegung der Inhalte beteiligt werden.

Ahaus, den 12.07.2005

ANLAGE GRUNDRISS



Erdgeschoss

Privaträume rot schraffiert

Privaträume mit gemeinschaftlicher Nutzung grün schraffiert

Gemeinschaftlich genutzte Räume blau schraffiert

ANLAGE GRUNDRISS



1. Obergeschoss

Privaträume rot schraffiert

Privaträume mit gemeinschaftlicher Nutzung grün schraffiert

Gemeinschaftlich genutzte Räume blau schraffiert