

# Vertrag über Betreutes Wohnen für Senioren

zwischen

*HAUS ELIM, Am Hungerberg 29, 71397 Leutenbach,*  
vertreten durch xxx xxxxx,

- im Weiteren auch „Einrichtungsträger“ oder nur „Träger“ genannt -

und

*Frau und Herr Mustermann*  
vertreten durch

*Frau Mustermann*

(Die Vertretungsberechtigung wurde nachgewiesen durch Vorlage von

\_\_\_\_\_)

- im Weiteren auch „Mieter“ genannt -

## § 1 Vorbemerkungen

- (1) Der Einrichtungsträger bietet auf der Basis seines Konzepts für die betreute Seniorenwohnanlage HAUS ELIM, Auenwald seniorenrechtliche und barrierefreie Mietwohnungen mit Betreuung an, um älteren Menschen solange wie möglich den Verbleib in der eigenen Wohnung zu ermöglichen. Im vorliegenden Vertrag werden die Vermietung des Wohnraums und die dazu gehörenden allgemeinen Betreuungsleistungen geregelt. Über die allgemeinen Betreuungsleistungen hinausgehende Leistungen, werden vermittelt, sofern selbst erbracht gegebenenfalls separat vereinbart. Diese bietet der Einrichtungsträger teilweise selbst oder mit seinen Kooperationspartnern an. Die Mieter können jedoch auch andere Leistungserbringer frei wählen.
- (2) Wird infolge eines dauerhaften intensiven Behandlungs-, Pflege- oder Versorgungsbedarfs der Verbleib in der eigenen Wohnung problematisch, bietet der Einrichtungsträger nach Möglichkeit einen Platz in seinen Altenpflegeheimen an.

## § 2 Gegenstand des Mietverhältnisses

- (1) Im Rahmen des Betreuten Wohnens für Senioren vermietet der Einrichtungsträger den Mietern im Gebäude HAUS ELIM Auenwald in der Talstrasse 23. die **Wohnung Nr. X** mit ca. 70 qm Wohnfläche. Die Wohnung besteht aus
  - einem kombinierten Wohn-/Esszimmer und Küche
  - einem Schlafzimmer,
  - einem Flurbereich
  - einem Badezimmer mit WC
  - einer Terrasse
  - einem Abstellraum
  - einem Abstellraum auf der Wohntage
  - sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- Trockenraum

Die Wohnung ist ausgestattet mit Telefonanschluss, Kabelanschluss für Rundfunk- und Fernsehempfang und einer Notrufanlage.

- (2) Der Zustand der Räume wird bei Übergabe der Wohnung in einem Protokoll, das von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben ist, festgehalten. Offensichtliche Mängel haben die Mieter innerhalb eines Monats nach Übergabe der Wohnung schriftlich anzuzeigen, anderenfalls können sich die Mieter beim Auszug nicht darauf berufen, dass ein Mangel bereits beim Einzug vorhanden war. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Einrichtungsträgers für bei Vertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen.
- (3) Die Mieter sind berechtigt, die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen im Rahmen der Hausordnung mitzubenutzen.
- (4) Die Mieter erhalten folgende Schlüssel:
  - 2 Haus- und Zimmerschlüssel
  - 2 BriefkastenschlüsselDie Anfertigung zusätzlicher Schlüssel ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Einrichtungsträgers gestattet. Wird ein Schlüssel gebrauchsunfähig oder geht er verloren, ist dies dem Einrichtungsträger unverzüglich mitzuteilen. Ein gebrauchsunfähiger Schlüssel ist gleichzeitig dem Einrichtungsträger auszuhändigen. Bei schuldhaftem Verlust eines Schlüssels sind die Mieter verpflichtet, auf Verlangen des Einrichtungsträgers die Kosten für die Auswechslung der entsprechenden Schlösser bzw. einer Schließanlage und auch die Kosten für den Austausch der Schlüssel zu übernehmen, sofern sie nicht nachweisen können, dass Missbrauch ausgeschlossen ist. Nicht zur Schließanlage gehörende Schlösser oder sonstige Schließmöglichkeiten dürfen aus Sicherheitsgründen nicht angebracht werden.

### **§ 3 Allgemeine Betreuungsleistungen**

Der Einrichtungsträger erbringt folgende allgemeine Betreuungsleistungen:

- Rund um die Uhr mit Fachpersonal besetzte Notrufbereitschaft
- Sozialdienstliche Beratung und Betreuung.
- Vermittlung bzw. Unterstützung bei der Organisation von Dienstleistungen (z.B. Handwerker, Pflegedienste oder Essensservice).
- Teilnahmemöglichkeit an kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen des Einrichtungsträgers.
- Teilnahmemöglichkeit an der Beschäftigungstherapie und den Unterstützungsmaßnahmen im Altenpflegeheim des Trägers
- Förderung der Hausgemeinschaft.
- Bevorzugte Aufnahme in das Altenpflegeheim HAUS ELIM Burgstetten des Trägers.

### **§ 4 Beginn, Dauer und Beendigung des Vertrags**

- (1) Das Miet- und Betreuungsverhältnis beginnt am **xx.xx.xxxx** und wird auf unbestimmte Dauer, mindestens für 2 Jahre ab Vertragsabschluß, abgeschlossen. Auf eine Mindestvertragslaufzeit wird ganz oder teilweise verzichtet wenn der Mieter in einen Vertrag über

einen vollstationären Pflegeheimplatz in einem HAUS ELIM eintritt. Die Kündigungsfrist nach §4 (2) ist einzuhalten.

- (2) Der Vertrag kann spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den letzten Tag des übernächsten Monats gekündigt werden. Für eine Kündigung durch den Einrichtungsträger verlängert sich die Kündigungsfrist
  1. auf 6 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 5 Jahre
  2. auf 9 Monate, wenn seit der Überlassung des Wohnraums mindestens 8 Jahre vergangen sind.
- (3) Die den Vertragsparteien gesetzlich zustehenden Rechte zur fristlosen oder außerordentlichen Kündigung bleiben unberührt.
- (4) Jede Kündigung muss schriftlich erfolgen. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf die Ankunft des Kündigungsschreibens an.
- (5) Eine stillschweigende Verlängerung des Miet- und Betreuungsverhältnisses gemäß § 545 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist ausgeschlossen.
- (6) Im Fall des Todes des zuletzt verbliebenen Mieters und sofern keine gesetzlich hierzu ermächtigte Person in das Mietverhältnis eintritt (§§ 563 und 563a BGB) endet das Miet- und Betreuungsverhältnis mit Ablauf des übernächsten Monats.

## § 5 Zahlung von Mietzins, Betriebskostenvorauszahlung und Betreuungspauschale

- (1) Die Mieter zahlen monatlich einen Gesamtbetrag von xxx,xx EUR,  
der sich zusammen setzt aus
  1. Mietzins in Höhe von xxx,xx EUR,
  2. Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von xxx,xx EUR,
  3. Betreuungspauschale in Höhe von 75,- € erste, 30,- € zweite Person xx,xx EUR.
- (2) Der Gesamtbetrag ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats zur Zahlung fällig. Die Zahlung erfolgt durch Überweisung auf das Konto des Einrichtungsträgers **Nr. .50 6401 xxx bei ..Volksbank Stuttgart. (BLZ: 600 901 00)** oder - sofern eine entsprechende Einzugsermächtigung erteilt ist - durch Bankeinzug. Der Mieter erhält eine monatliche Rechnung über den Mietzins, die Betriebskostenvorauszahlung, die Betreuungspauschale und eventuelle zusätzliche abgeschlossene Dienstleistungen.
- (3) Befinden sich die Mieter mit der Zahlung in Verzug, so sind Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf die Zinsen, sodann auf die Mietsicherheit und zuletzt auf die Hauptschuld und zwar zunächst auf die ältere Schuld anzurechnen.
- (4) Bei Zahlungsverzug ist der Einrichtungsträger außerdem berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen (5 % über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB) zu erheben sowie für jede schriftliche Mahnung pauschalierte Mahnkosten in Höhe von 5,- EUR oder, sofern die Mieter nachweisen, dass geringere Mahnkosten entstanden sind, die tatsächlichen Mahnkosten.
- (5) Die Mieter können gegenüber dem Einrichtungsträger mit einer Gegenforderung aus dem Miet- und Betreuungsverhältnis nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn sie dies mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Zahlung dem Einrich-

tungsträger schriftlich angekündigt haben. Mit Forderungen außerhalb des Miet- und Betreuungsverhältnisses können die Mieter nur aufrechnen, wenn diese unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

## **§ 6 Mietzinserhöhungen und Sonderkündigungsrecht**

- (1) Erhöhungen des Mietzinses richten sich nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den §§ 558 ff. BGB. Eine Mietzinserhöhung vor Ablauf der 2 jährigen Mindestmietzeit ist ausgeschlossen.
- (2) Macht der Einrichtungsträger eine Erhöhung des Mietzinses geltend, können die Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens das Miet- und Betreuungsverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. In diesem Fall tritt die Mietzinserhöhung nicht ein.

## **§ 7 Betriebskosten, Umlagemaßstab, Abrechnung und Anpassung der Vorauszahlung**

- (1) Die Mieter haben folgende Betriebskosten im Sinne von § 2 Nummern 1 bis 16 der Betriebskostenverordnung zu tragen:
  - die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (insbesondere Grundsteuer)
  - die Kosten der Wasserversorgung
  - die Kosten der Entwässerung
  - die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
  - die Kosten der Reinigung und Wartung der Heizungsanlage
  - die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
  - die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
  - die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs
  - die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
  - die Kosten der Beleuchtung der gemeinschaftlichen Flächen der Betreuten Wohnungen
  - die Stromkosten der Wohnung
  - die Kosten der Schornsteinreinigung
  - die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
  - die Kosten für den Hauswart
  - die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage oder die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabel verbundenen privaten Verteilanlage
  - die Kosten für die Beseitigung von Ungeziefer
- (2) Die Mieter haben außerdem folgende sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung zu tragen:
  - die Kosten für die Wartung der Notrufanlage
  - die Kosten für die Wartung der Brandmeldeanlage
  - die Kosten für die Wartung der Feuerlöscher

- (3) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, können diese vom Einrichtungsträger im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessenen Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- (4) Der Umlegungsmaßstab der Kosten für Heizung und Warmwasser richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung. Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung. Die Kosten der Müllbeseitigung werden nach der Zahl der in der betreuten Seniorenwohnanlage wohnenden Personen umgelegt. Bei den übrigen Betriebskosten wird das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen entsprechend der Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt.
- (5) Wenn im Laufe des Miet- und Betreuungsverhältnisses durch zusätzliche technische Ausrüstung des Hauses eine verbrauchs- oder verursachungsbezogene Abrechnung von Betriebskosten möglich sein sollte, ist der Einrichtungsträger berechtigt, durch schriftliche Erklärung eine Umlage dieser Betriebskosten nach einem verbrauchs- oder verursachungsbezogenen Maßstab zu bestimmen. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums für die kommenden Abrechnungszeiträume zulässig.
- (6) Abrechnungszeitraum ist jeweils das Kalenderjahr. Die Abrechnung der Betriebskosten muss innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums erfolgen. Erfolgt die Abrechnung später, kann der Einrichtungsträger nur dann einen Ausgleich des Fehlbetrags (Nachforderung) verlangen, wenn die verspätete Abrechnung auf Gründen beruht, die der Einrichtungsträger nicht zu vertreten hat. Die Mieter müssen Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Zugang der Abrechnung geltend machen. Danach können die Mieter Einwendungen nur noch geltend machen, wenn sie die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten haben.
- (7) Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung werden den Mietern vom Einrichtungsträger innerhalb eines Monats auf das genannte Konto erstattet. Nachzahlungen haben die Mieter innerhalb eines Monats nach Zugang der Abrechnung auf das Konto des Einrichtungsträgers zu leisten.
- (8) Einrichtungsträger und Mieter können nach einer Abrechnung eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe durch schriftliche Erklärung mit Wirkung ab dem übernächsten Monat vornehmen, wenn die Betriebskosten sich geändert haben. In der Erklärung ist die Anpassung zu begründen.

## **§ 8 Erhöhung der Betreuungspauschale**

- (1) Der Einrichtungsträger ist berechtigt, die Betreuungspauschale durch einseitige Erklärung angemessen zu erhöhen.
- (2) Die Erhöhung muss den Mietern gegenüber spätestens drei Monate vor dem Zeitpunkt, an dem sie wirksam werden soll, schriftlich mit Begründung geltend gemacht werden.
- (3) Die Mieter können innerhalb eines Monats nach Zugang des Erhöhungsschreibens das Miet- und Betreuungsverhältnis auf den Zeitpunkt, an dem die Erhöhung wirksam werden soll, kündigen. Wird gleichzeitig mit der Betreuungspauschale auch der Mietzins erhöht, gilt nur das Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung.

## **§ 9 Benutzung der Mieträume, Untervermietung, Tierhaltung**

- (1) Die Mieter haben die Mieträume sowie die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln, insbesondere für gehörige Reinigung, Lüftung und Heizung der Mieträume zu sorgen und sie von allem Ungeziefer freizuhalten.
- (2) Die Mieter dürfen die Mieträume nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Sollen sie zu anderen Zwecken benutzt werden, bedarf dies der vorherigen Zustimmung des Einrichtungsträgers.
- (3) Die Mieter dürfen die Mieträume nur mit vorheriger Zustimmung des Einrichtungsträgers untervermieten oder zum Gebrauch an Dritte überlassen. Als Gebrauchsüberlassung in diesem Sinne ist auch die nachträgliche Aufnahme von volljährigen Familienangehörigen in die Wohnung anzusehen. Soll bei Besuchern die Besuchsdauer 6 Wochen übersteigen, bedarf dies der rechtzeitig vorher einzuholenden Zustimmung des Einrichtungsträgers.
- (4) Die Tierhaltung - mit Ausnahme der Haltung von Kleintieren (Ziervögeln, Zierfischen, Hamstern u.ä.) in üblichem Umfang - bedarf der vorherigen Zustimmung des Einrichtungsträgers. Die Erteilung der Zustimmung liegt in seinem freien Ermessen. Eine Zustimmung kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, insbesondere also wenn Auflagen nicht eingehalten, Hausbewohner oder Nachbarn belästigt oder die Mieträume, sonstige Räume oder die Außenanlagen unangemessen beeinträchtigt werden.

## **§ 10 Schäden, Ungeziefer, Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen**

- (1) Schäden in den Mieträumen sowie das Auftreten von Ungeziefer haben die Mieter unverzüglich dem Einrichtungsträger anzuzeigen.
- (2) Die Mieter haften dem Einrichtungsträger für Schäden, die nach dem Einzug durch sie, ihre Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Untermieter sowie die von ihnen beauftragten Handwerker bzw. Lieferanten oder durch andere Personen, die sich mit ihrem Willen im Gebäude oder in den Außenanlagen aufhalten, schuldhaft verursacht werden. Insbesondere haften sie für Schäden, die durch fahrlässiges Umgehen mit den Wasser-, Gas- oder Stromleitungen, den Toiletten oder der Heizungsanlage, durch Offenstehenlassen von Türen, Fenstern, Rollläden, Markisen oder Jalousien oder durch Versäumnis einer von den Mietern übernommenen sonstigen Pflicht entstehen.
- (3) Der Einrichtungsträger haftet nicht für Schäden, die den Mietern an den ihnen gehörenden Einrichtungsgegenständen durch Feuchtigkeitseinwirkungen entstehen, gleichgültig welcher Art, Herkunft, Dauer und welchen Umfangs die Feuchtigkeitseinwirkungen sind; es sei denn, dass der Einrichtungsträger den Schaden vorsätzlich herbeigeführt oder grob fahrlässig verschuldet hat.
- (4) Die Kosten der Beseitigung von Ungeziefer einschließlich erforderlicher Reparaturen, fallen derjenigen Vertragspartei zur Last, die ein Verschulden trifft.
- (5) Die Mieter haben die notwendigen Schönheitsreparaturen fachgerecht auszuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören
  1. das Tapezieren und Anstreichen der Decken und Wände,
  2. das Pflegen und Reinigen der Fußböden,

3. das Lackieren von Innentüren, Fenstern und Außentüren jeweils von innen,
4. das Lackieren von Heizkörpern und Heizungsrohren sowie
5. das Lackieren von streichbaren Holztüren bei Einbaumöbeln.

Als angemessene Zeitabstände von Schönheitsreparaturen gelten im allgemeinen

1. fünf Jahre für Wand- und Deckenanstriche in Küchen und Bädern,
2. sieben Jahre für Wand- und Deckenanstriche in Wohn- und Schlafräumen und Fluren,
3. zehn Jahre für Wand- und Deckenanstriche in anderen Räumen und
4. zehn Jahre für das Lackieren von Innentüren, Fenstern und Außentüren jeweils von innen, von Heizkörpern und Heizungsrohren sowie von streichbaren Holztüren bei Einbaumöbeln.

- (6) Die Kosten kleiner Instandhaltungen an solchen Gegenständen, welche dem häufigen und unmittelbaren Zugriff der Mieter ausgesetzt sind (insbesondere also an Installationsgegenständen, Fenster- und Türverschlüssen, Rollläden, Markisen, Jalousien etc.), tragen die Mieter. Der Höchstbetrag je Reparatur beträgt 75,- EUR, die kalenderjährliche Gesamtsumme aber höchstens 8 % des entsprechenden Jahresmietzinses.

## **§ 11 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Mieter**

- (1) Bauliche Veränderungen an und in den Mieträumen, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen und dergleichen dürfen nur mit vorheriger Zustimmung des Einrichtungsträgers vorgenommen werden.
- (2) Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, die die Mieter ohne Zustimmung des Einrichtungsträgers während des Miet- und Betreuungsverhältnisses angebracht oder vorgenommen haben, haben die Mieter bei Beendigung des Miet- und Betreuungsverhältnisses auf Verlangen des Einrichtungsträgers auf eigene Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Dies gilt auch für genehmigte Einrichtungen oder Veränderungen der Mietsache, wenn sich der Einrichtungsträger dieses Recht bei Erteilung der Zustimmung vorbehalten hat.
- (3) Wollen die Mieter Einrichtungen, mit denen sie die Mieträume versehen haben, bei Beendigung des Miet- und Betreuungsverhältnisses wegnehmen, haben sie zunächst dem Einrichtungsträger die Übernahme anzubieten. Wenn dieser die Einrichtung übernehmen will, hat er nach seiner Wahl entweder den Mietern die Herstellungskosten abzüglich eines angemessenen Betrags für die Abnutzung zu erstatten oder in sonstiger Weise einen angemessenen Ausgleich zu leisten.  
Ein Anspruch auf Entschädigung oder Übernahme einer eingebauten Küche besteht für den Einrichtungsträger nicht. Der Einrichtungsträger vermittelt den Kontakt zu einer eventuellen Ablösung einer Einbauküche durch einen Nachmieter. Eine Pflicht zur Ablösung einer Einbauküche durch den Nachmieter besteht nicht.

## **§ 12 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Einrichtungsträger**

- (1) Der Einrichtungsträger darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung der Mieter binnen angemessener Frist nach deren Ankündigung vornehmen. Bei Gefahr im Verzug können diese Arbeiten auch ohne vorherige Ankündigung sofort vorgenommen werden.

- (2) Maßnahmen zur Modernisierung und Verbesserung der Mieträume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser haben die Mieter nach Maßgabe des § 554 BGB zu dulden.

### **§ 13 Betreten der Mieträume durch den Einrichtungsträger**

- (1) Die vom Einrichtungsträger beauftragten Personen können die Mieträume - falls erforderlich unter Hinzuziehung weiterer Personen, insbesondere Fachkräften - nach mündlicher oder schriftlicher Ankündigung unter Einhaltung einer angemessenen Frist betreten, um Schäden oder Mängel festzustellen, notwendige bauliche Arbeiten durchzuführen oder Messeinrichtungen abzulesen.
- (2) Ist das Miet- und Betreuungsverhältnis gekündigt, so dürfen die vom Einrichtungsträger beauftragten Personen zusammen mit Mietinteressenten die Mieträume an Wochentagen von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach Voranmeldung unter Einhaltung einer Frist von zwei Tagen betreten.
- (3) Die Mieter müssen dafür sorgen, dass die Mieträume auch in ihrer Abwesenheit entsprechend betreten werden können.

### **§ 14 Beendigung des Miet- und Betreuungsverhältnisses**

- (1) Die Mieträume sind bei Beendigung des Miet- und Betreuungsverhältnisses ordnungsgemäß gereinigt und mit sämtlichen Schlüsseln, auch den von den Mietern selbst beschafften, zurückzugeben.
- (2) Endet das Miet- und Betreuungsverhältnis vor Ablauf der Fristen, die für die einzelnen Schönheitsreparaturen allgemein als angemessen gelten, gerechnet ab Einzug bzw. ab der zuletzt durchgeführten jeweiligen Schönheitsreparatur, kann der Einrichtungsträger einen prozentualen Anteil der Kosten für Schönheitsreparaturen geltend machen. Hierfür gelten folgende Prozentsätze: Liegt die Schönheitsreparatur länger als ein Jahr zurück, zahlen die Mieter 10 %, länger als zwei Jahre 20 %, länger als drei Jahre 40 %, länger als vier Jahre 60 % und länger als 5 Jahre 80 % der Kosten, berechnet nach dem Kostenvorschlag eines vom Einrichtungsträger benannten Malerfachgeschäfts. Die Selbstdurchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen bleibt den Mietern unbenommen.
- (3) Haben die Mieter Gegenstände zurückgelassen, ist der Einrichtungsträger nach vergeblicher schriftlicher Aufforderung zur Abholung und Ablauf einer Frist von zwei Wochen berechtigt, die Gegenstände durch eine zur öffentlichen Versteigerung befugten Person versteigern zu lassen. Der Erlös abzüglich der Kosten steht den Mietern zu. Bescheinigt die zur öffentlichen Versteigerung befugten Person die Wertlosigkeit der Gegenstände, kann der Einrichtungsträger über diese wie ein Eigentümer verfügen.

### **§ 15 Mehrere Personen als Mieter**

- (1) Mehrere Personen, auch Ehepartner, als Mieter haften für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag über Ambulant Betreutes Wohnen für Senioren als Gesamtschuldner.
- (2) Die Mieter bevollmächtigen sich gegenseitig zur Vornahme und Entgegennahme von Willenserklärungen. Insofern sind Erklärungen eines Mieters auch für die anderen Mieter verbindlich und eine Erklärung des Vermieters ist für alle Mieter rechtswirksam, wenn

sie gegenüber einem der Mieter abgegeben wird. Die Vollmacht gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungserklärungen und Zustimmungsverlangen des Einrichtungsträgers zur Erhöhung des Mietzinses, nicht aber für Kündigungen der Mieter und Aufhebungsverträge.

- (3) Die Bevollmächtigung ist schriftlich widerrufbar, wobei ein Widerruf erst für Erklärungen gilt, die nach seinem Zugang abgegeben werden.
- (4) Zieht einer von mehreren Mietern aus, so haftet er weiter für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag über Ambulant Betreutes Wohnen für Senioren bis zu dessen Beendigung und Rückgabe der Mieträume. Dies gilt dann nicht, wenn zwischen den Beteiligten schriftlich eine anderweitige Regelung getroffen wird. Die Zustimmung des oder der anderen Mieter ist dann entbehrlich, wenn sie ohne triftigen Grund verweigert wird.

## **§ 16 Darlehen**

- (1) Für die Finanzierung der Wohnung wird dem Einrichtungsträger ein Darlehen in Höhe von xx.xxx,-- € zur Verfügung gestellt. Die eine Hälfte des Darlehens ist zinslos, die andere Hälfte des Darlehens wird mit 2,50% jährlich verzinst. Die Zinsen werden jeweils zum Jahresende dem Darlehensbetrag gutgeschrieben, auf Wunsch können die Zinsen ausbezahlt werden. Der Zinssatz ist ein Festzins so lange keine Erhöhung des Mietzinses vorgenommen wird. Erhöht sich der Mietzins, so erhöhen sich die Festzinsen im gleichen Verhältnis.  
Auf Wunsch kann das Darlehen mit einer Grundschuld oder einer Bankbürgschaft besichert werden. Die Kosten hierfür tragen Mieter und Vermieter jeweils hälftig.
- (2) Der Einrichtungsträger kann das Darlehen während des Miet- und Betreuungsverhältnisses wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellter Forderungen gegen die Mieter aus dem Miet- und Betreuungsverhältnis in Anspruch nehmen und von den Mietern die Auffüllung einer so ganz oder teilweise verbrauchten Darlehens verlangen. Die Mieter können fällige Zahlungen nicht mit dem Darlehen verrechnen.
- (3) Das Darlehen ist innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Ende dieses Vertrages unter Berücksichtigung der Betriebskostenabrechnung nach Rückgabe der Mieträume zuzüglich der angefallenen Zinsen unter Abrechnung eventueller Forderungen des Einrichtungsträgers an die Mieter zurückzuzahlen. Steht eine Forderung des Einrichtungsträgers zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest, so ist er berechtigt, einen der voraussichtlichen Forderung entsprechenden Betrag zurückzubehalten. Die Höhe des Einbehalts nach § 10 und § 14 Absatz 2 für Schönheitsreparaturen beschränkt sich maximal auf die 3 fache Monatsmiete.

## **§ 17 Besondere Vereinbarungen**

- (1) Die Mieter verpflichten sich, eine Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe abzuschließen, diese dem Einrichtungsträger nachzuweisen und während der Dauer des Miet- und Betreuungsverhältnisses aufrechtzuerhalten.
- (2) Die Mieter anerkennen die dem Vertrag beiliegende Hausordnung. Bei einem Bedarf im Sinne der Hausgemeinschaft ist der Einrichtungsträger berechtigt, die Hausordnung an-

gemessen zu ändern. Den Mietern ist die geänderte Hausordnung mit schriftlichem Hinweis auf die geänderten Bestimmungen auszuhändigen.

(3) Eingebaute Sonderwünsche gehen nach Beendigung des Vertrages ohne Erstattungsanspruch in das Eigentum des Einrichtungsträgers über.

(4) Weitere besondere Vereinbarungen:

Der in § 4 benannte Vertragsbeginn ist nach derzeitigem Planungs- und Abwicklungsstand benannt. Dieser kann sich verschieben und nicht garantiert werden.

Eine Verschiebung um bis zu 3 Monate berechtigt den Mieter nicht vom Rücktritt des Vertrages. Eine Verschiebung von mehr als 3 Monaten berechtigt den Mieter zum kostenfreien Rücktritt aus dem Vertrag. Ein Vertragsrücktritt wegen Verschiebung um mehr als 3 Monate muss schriftlich beim Einrichtungsträger innerhalb einer Frist von 4 Wochen geltend gemacht werden.

Ansprüche gegen den Einrichtungsträger seitens des Mieters oder Dritten wegen Verzögerungen oder nicht Zustandekommen des Projektes sind ausgeschlossen.

## § 18 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle von unwirksamen Bestimmungen gelten die gesetzlichen Regelungen. Gleiches gilt, wenn sich eine Vertragslücke ergeben sollte.

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

Ort, Datum: \_\_\_\_\_

für den Einrichtungsträger:

für die Mieter:

\_\_\_\_\_  
*Vorname, Name*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_