



Residenz am Hainberg

Betreutes Wohnen im Ostviertel von Göttingen

Mietvertrag für Wohnraum

Zwischen Frau / Herrn _____

wohnhaft in Straße: _____

PLZ / Ort: _____

(Vermieter)

und Frau / Herrn _____

geb. am _____

derzeit wohnhaft in Straße: _____

PLZ / Ort: _____

(Mieter)

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1 Mietgegenstand

1. Vermietet wird zu Wohnzwecken die im Sondereigentum des Vermieters stehende Eigentumswohnung Nr. ___ im Obergeschoss in der **RESIDENZ AM HAINBERG** / Wohnobjekt Ewaldstraße 40 in 37075 Göttingen. Die Wohnung besteht aus Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer mit Dusche, einer Diele und einem Balkon. Der Mieter verpflichtet sich, die mitvermieteten Gegenstände pfleglich zu behandeln und sie nach Beendigung des Mietverhältnisses vollständig und gereinigt sowie voll funktionsfähig zurückzugeben.

Ferner wird vermietet der im Sondereigentum des Vermieters stehende Kellerraum Nr. ___.

Dieser Mietvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Mieter auch die in § 24 näher aufgeführten Betreuungsverträge (Betreuungsvertrag mit der Residenz am Hainberg Verwaltungs-GbR, Hausnotrufvertrag mit dem Allgemeinen Rettungsverband) abschließt und sich am Speisenbelieferungsvertrag mit dem Stift am Klausberg insofern beteiligt als die grundsätzliche Bereitschaft zur Teilnahme am angebotenen 3-Gang-Mittagsmenü im Speisesaal der RESIDENZ erklärt wird.

2. Der Mieter ist berechtigt, nachfolgende Gemeinschaftseinrichtungen gemäß Hausordnung mitzubnutzen:
Speisesaal, Bibliothek, Sitzgruppen in den Treppenhäusern und Terrasse.
3. Die Wohnfläche wird mit ca. qm vereinbart.
4. Dem Mieter werden für die Dauer der Mietzeit bei Übergabe der Wohnung gegen Mietkautionszahlung die Schlüssel laut „Wohnungsübergabeprotokoll bei Einzug“ (Anlage 3 des Mietvertrages) ausgehändigt. Die Schlüssel der Haus- und Wohnungseingangstür gehören zu einer Sammelschließanlage. Die Beschaffung weiterer Schlüssel geht auf Kosten des Mieters und bedarf der Genehmigung des Vermieters. Die Erlaubnis kann vom Vermieter aus sachlichen Gründen verweigert werden.
Bei schuldhaftem Verlust ausgehändigter oder selbst beschaffter Schlüssel ist der Vermieter unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen. Der Vermieter ist berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schließzylinder mit der erforderlichen Anzahl von Schlüsseln anbringen zu lassen, wenn die Mietsache konkret gefährdet ist und die Sicherheit des Hauses dies erfordert. Die Kosten für zusätzliche Schlüssel sowie den Austausch von Schließzylindern bei Schlüsselverlust trägt der Mieter. (Für die Absicherung dieses Risikos empfiehlt der Vermieter den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung mit Versicherung des Risikos Schlüsselverlust).
Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter sämtliche ihm ausgehändigte oder selbst beschaffte Schlüssel dem Vermieter zurückzugeben.
5. Bei der Wohnung handelt es sich um eine Eigentumswohnung. Der Mieter ist verpflichtet, die von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossene Hausordnung einzuhalten. Die Hausordnung ist als Anlage 1 zu diesem Mietvertrag Bestandteil des Mietvertrages. Diese Regelungen haben Vorrang vor den in diesem Vertrag beschlossenen Vereinbarungen, sofern diese abweichen.

§ 2 Mietzeit und Kündigung des Vertrages

1. Das Mietverhältnis beginnt am und läuft auf unbestimmte Zeit.
Der Mieter versichert, seiner gesetzlichen Meldepflicht zu genügen.
2. Der Mietvertrag kann seitens des Mieters mit gesetzlicher Frist bis spätestens zum dritten Werktag eines Kalendermonats (Eingang der Kündigung beim Vermieter) zum Ablauf des übernächsten Kalendermonats gekündigt werden. Eine Kündigung ist frühestens ab Beginn des Vertragsverhältnisses möglich.
Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Nachmieterstellung wird ausdrücklich ausgeschlossen.
3. ***Der Vermieter verzichtet ausdrücklich auf die Kündigung wegen Eigenbedarfes.***
4. Nach dem Ableben des Mieters ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses mit den Erben ausgeschlossen.

§ 3 Miete und Betriebskosten

1. Die Kaltmiete beträgt monatlich für den Wohnraum _____ EUR.

Neben der Miete zahlt der Mieter zusätzlich alle im Objekt tatsächlich anfallenden Betriebskosten, die nach der Betriebskostenverordnung 2004 umlagefähig sind.

Diese Verordnung ist als Anlage 2 zu diesem Mietvertrag Bestandteil des Mietvertrages.

Soweit Betriebskosten verbrauchs- oder verursachungsbezogen abgerechnet werden können, erfolgt die Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs bzw. der erfassten Verursachung. Verbrauchsabhängige Betriebskosten sind grundsätzlich vom Mieter zu tragen.

Der Umlungsmaßstab für die Heiz- und Warmwasserkosten richtet sich nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung.

Ist nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung keine verbrauchsabhängige Abrechnung erforderlich und/oder fehlen Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs, so werden die Heizkosten im Verhältnis der Wohn- und/oder Nutzflächen zueinander verteilt.

Der zur Wohnung gehörende Individualstromzähler wird direkt vom Mieter und auf dessen Namen bei der E.ON Mitte AG, Postfach 101125 in 34011 Kassel ab Wohnungsübergabe angemeldet.

Bei Vertragsabschluss am _____ umfassen die im Objekt tatsächlich anfallenden, umlagefähigen Betriebskosten (Nebenkosten) folgende Kosten:

	Umlage	Verteilerschlüssel
a) Wasserversorgung	x	lt.besonderer Berechnung: anteilig gemäß Wärmemessgesellschaft
b) Gesamtkosten Heizung (Wärmeversorgung)	x	lt.besonderer Berechnung: anteilig gemäß Wärmemessgesellschaft
c) Kanalgebühr bebaute Fläche	x	nach Miteigentumsanteilen
d) Versicherungen (Gebäude und HV-Versicherung)	x	nach Miteigentumsanteilen
e) Kosten der Grundstückspflege	x	nach Miteigentumsanteilen
f) Schnee- und Glatteisbeseitigung	x	nach Miteigentumsanteilen
g) Kosten der Beleuchtung (Allgemeinstrom)	x	nach Miteigentumsanteilen
h) Straßenreinigung	x	nach Miteigentumsanteilen
i) Abfallbeseitigungsgebühr	x	nach Miteigentumsanteilen
j) Kabelanschlussgebühr	x	nach Einheiten
k) Aufzugsanlagen Notruf	x	nach Miteigentumsanteilen
l) Aufzugsanlagen Wartung	x	nach Miteigentumsanteilen
m) Wartung Rauchabzug	x	nach Miteigentumsanteilen
n) Wartung Automatiktür	x	nach Miteigentumsanteilen
o) Hausmeister	x	nach Miteigentumsanteilen
p) Grundsteuer	x	lt. Bescheid über Grundbesitz- abgaben der Stadt Göttingen
q) Sonstige Betriebskosten	x	nach Miteigentumsanteilen soweit sie tatsächlich im Objekt anfallen und nach Anlage 2 zum Mietvertrag umlagefähig sind

Bei fehlender Angabe eines Verteilerschlüssels in der Spalte „Verteilerschlüssel“ werden die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche bzw. nach Miteigentumsanteilen bzw. bei erfassten Verbräuchen nach Verbrauch abgerechnet (§ 556 a BGB).

2. Die monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten, Heizungsbetriebskosten und Wasserversorgung beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses _____ EUR
3. **Gesamtmiete bei Vertragsabschluss (Bruttomiete)** _____ EUR
- (in Worten: _____ EUR)

Die Kosten unter 2. werden jährlich einmal abgerechnet.
Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 4 Fälligkeit der Miete

1. Die Miete ist spätestens bis zum dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter im Voraus zu zahlen.
2. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
3. Bei Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, neben den Verzugszinsen für jede schriftliche Mahnung die ihm entstehenden Mahnkosten zu erheben. Die betragen für die erste Mahnung fünf und für die zweite Mahnung zehn Euro.
4. Die Mietzahlungen sind vom Mieter per Dauerauftrag auf folgendes Konto zu leisten:

Konto-Inhaber: RESIDENZ AM HAINBERG Verwaltungs-GbR · Ewaldstraße 40 · Göttingen
Kontonummer: 153 783
IBAN: DE 67 260 500 01 0000 153 783
Kreditinstitut: Sparkasse Göttingen
Bankleitzahl: 260 500 01

§ 5 Mietsicherheit

1. Es wird eine Mietsicherheit von EUR _____ (_____) vereinbart (zwei Bruttomieten).
Sie ist zu Beginn des Mietverhältnisses bei Wohnungsübergabe gegen Aushändigung der Schlüssel in einer Summe als Barzahlung (Barkaution) zu zahlen oder rechtzeitig vor Wohnungsübergabe auf das Mietkonto laut § 4 zu überweisen. Bei Vereinbarung einer Mietsicherheit ist der Mieter damit einverstanden, dass diese auf dem separaten Anlagekonto der **RESIDENZ AM HAINBERG Verwaltungs-GbR** (Anlagekonto der Vermietergemeinschaft für Kautionen) hinterlegt wird. Der Mieter verzichtet für diesen Fall auf eine Verzinsung seiner hinterlegten Kaution und hat im Gegenzug dazu keine Bearbeitungsgebühren zu bezahlen.
2. Die Rückzahlung der Mietsicherheit erfolgt nach Mietvertragsende und vertragsgerechter Rückgabe der Mietsache, spätestens nach Ablauf von drei Monaten, es sei denn, der Vermieter hat begründete Gegenansprüche, mit denen er aufrechnen kann bzw. ein Zurückbehaltungsrecht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn und solange der Vermieter Ansprüche aus ausstehenden Betriebskostenabrechnungen noch nicht beziffern kann. Das Zurückbehaltungsrecht aus ausstehenden Betriebskostenabrechnungen beträgt drei Betriebskostenvorauszahlungsbeträge.
3. Eine Aufrechnung des Mieters gegen die Mietansprüche des Vermieters während der laufenden Mietzeit ist ausgeschlossen.
Der Vermieter ist berechtigt, wegen ihm zustehender Ansprüche aus dem Mietverhältnis die Aufrechnung zu erklären und ein Zurückbehaltungsrecht wegen noch abzurechnender Betriebskosten auszuüben.

§ 6 Änderung der Miete

1. Mietanpassung

Die Änderung der Kaltmiete erfolgt durch eine Staffelmiete. Die jährliche Erhöhung der Kaltmiete beträgt 0,25 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, für eine Dauer von 10 Jahren. Im Anschluss erfolgt die Änderung der Kaltmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

2. Betriebskosten

- a) Sind für die Betriebskosten Vorauszahlungen vereinbart, so sind diese jährlich abzurechnen. Die Abrechnung muss dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes zugegangen sein. Nach dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§556 Abs. 3 BGB). Der Vermieter ist berechtigt, bei Kostenveränderungen die Vorauszahlungen nach einer Abrechnung angemessen anzupassen und entsprechend neu festzulegen.
- b) Der Vermieter wendet den in § 3 Ziffer 1 vereinbarten oder festgelegten Verteilerschlüssel an. Er kann den Verteilerschlüssel nach Maßgabe von § 556 a Abs. 2 BGB ändern. § 6 Abs. 4 HeizKVO bleibt unberührt. Die Abrechnungsunterlagen können innerhalb von vier Wochen ab Zugang der Abrechnung vom Mieter nach vorheriger Terminabsprache beim Vermieter oder seinem Beauftragten eingesehen werden. Nach Ablauf dieser Frist ist der Mieter nicht zur Zurückhaltung einer Nachzahlung berechtigt.
- c) Werden Betriebskosten dem Vermieter für zurückliegende und bereits abgerechnete Zeiträume in Rechnung gestellt, so können diese auch nachträglich gegenüber dem Mieter geltend gemacht werden, sofern der Vermieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat. Dies gilt auch, wenn das Mietverhältnis bereits beendet ist.
- d) Werden nach Vertragsabschluss öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften auf den Mieter umgelegt und eine angemessene Vorauszahlung festgelegt werden. Der Verteilerschlüssel richtet sich analog nach den bisherigen vertraglichen Grundlagen.

§ 7 Benutzung der Mietsache

Außenjalousien, Markisen sowie feste Balkonkastenhalterungen und Balkonverkleidungen dürfen vom Mieter nicht angebracht werden. Sofern dies vom Mieter gewünscht wird, muss hierfür ein schriftlicher Antrag vom Mieter beim Vermieter gestellt werden, der der Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen ist. Der Mieter ist an die Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft gebunden.

§ 8 Bauliche Veränderungen, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

1. Bauliche Veränderungen sowie Maßnahmen, die zur Erhaltung des Gebäudes, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr bzw. zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, darf der Vermieter auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Ihm gehörende Sachen hat der Mieter auf eigene Kosten zu entfernen, soweit dies zur Durchführung der Arbeiten erforderlich ist. Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser sowie bauliche Maßnahmen, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind, hat der Mieter nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften zu dulden. Das gleiche gilt für Modernisierungsarbeiten, soweit der Mieter diese zu dulden hat. Der Mieter hat hierzu die Räume zugänglich zu halten. Er darf die Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er die dadurch entstehenden Kosten zu tragen. Bei Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer schriftlich mitzuteilen. Der Mieter hat dazu die in Betracht kommenden Räume nach rechtzeitiger Ankündigung der Arbeiten zugänglich zu machen. Er darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern; andernfalls hat er für die dadurch entstehenden Mehrkosten oder Schäden aufzukommen.

2. Beeinträchtigen die Arbeiten nach § 8, Ziff. 1 die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung nicht wesentlich, so kann der Mieter weder die Miete mindern noch zurückbehalten noch Schadensersatz verlangen.

§ 9 Schönheitsreparaturen

1. Zustand der Wohnung bei Einzug

Die Wohnung wird neu renoviert oder in einem gleichwertigen Zustand übergeben. Die Wände sind mit Raufasertapete tapeziert und mit einer atmungsaktiven Binderfarbe im Farbton „weiß“ gestrichen.

Bei Einzug ist ein Wohnungsübergabeprotokoll zu erstellen (Anlage 3 des Mietvertrages).

2. Schönheitsreparaturen durch den Mieter während der Mietdauer

Sind die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter neu renoviert oder vermitteln sie den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung, ist der Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, die während der Mietzeit durch seinen Mietgebrauch erforderlich werden, auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen auf Durchführung von Schönheitsreparaturen während der Mietdauer frei.

Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere die sachgemäße Pflege der Fußböden, das Streichen und Tapezieren der Wände und Decken. Zum Streichen ist atmungsaktive Binderfarbe zu nehmen. Das Streichen mit Acrylfarbe ist nicht erlaubt.

Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Der Mieter ist berechtigt, die Schönheitsreparaturen in entsprechender Qualität selbst auszuführen.

Die Schönheitsreparaturen sind fällig, wenn und soweit eine Renovierung nach dem Zustand der jeweiligen Teile der Wohnung erforderlich ist. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in folgenden Abständen in der Regel erforderlich sein:

- > in Küche und Bad alle fünf Jahre,
- > in den Wohn- und Schlafräumen sowie den Fluren alle acht Jahre,
- > in anderen Räumen alle zehn Jahre.

Die Fristen gelten ab der Überlassung der renovierten Mieträume an den Mieter (Übergabe der Wohnung laut Einzugsprotokoll) sowie im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses jeweils ab der letzten Ausführung durch den Mieter. Vermieter und Mieter bleibt der Nachweis offen, dass die Schönheitsreparaturen wegen des Grades der Abnutzung der Wohnung schon vor oder erst nach Ablauf der üblichen Fristen erforderlich sind.

Es wird empfohlen Handwerkerrechnungen - sofern vorhanden - als Nachweis für erbrachte Schönheitsreparaturen aufzubewahren und vorzulegen.

Fällige Schönheitsreparaturen hat der Mieter vor dem Ende des Mietverhältnisses so rechtzeitig nachzuholen, dass die Räume fachgerecht renoviert zurückgegeben werden können. Der Mieter hat bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen auszuführen, die im Falle der Fortsetzung des Mietverhältnisses noch nicht erforderlich wären.

3. Rückgabe der Mietsache

Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Räume mit Raufasertapete tapeziert und mit einer atmungsaktiven Binderfarbe im Farbton „weiß“ gestrichen zurückzugeben entsprechend dem Zustand der Wohnung bei Einzug.

§ 10 Kleinreparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache

1. Der Mieter übernimmt die Kosten für Kleinreparaturen innerhalb der Mieträume, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur den Betrag von EUR 100,00 zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Werden innerhalb eines Jahres mehrere Kleinreparaturen ausgeführt, ist die Kostenübernahmepflicht auf einen Höchstbetrag von 6 % der Jahresnetto-Miete nach § 3 Ziffer 1 begrenzt.
Kleinreparaturen sind Maßnahmen zur Behebung von Schäden an mitvermieteten Installationsgegenständen für Elektrizität einschließlich Licht- und Klingelanlagen, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden innerhalb der Mieträume, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen. Hierunter fallen insbesondere Steckdosen, Lichtschalter, Klingeln, Wasserhähne, Heizkörperventile, Mischbatterien, Brauseköpfe, dezentrale Warmwasserbereiter, Druckspüler, Spülkasten, offen verlegte Spülrohre, Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Dusch- und Badewannen, Öfen, Kachelöfen, Heizkessel in der Wohnung, Heizkörper, Kochplatten, Kochherde, Kühlschrank, Dunstabzugshauben, Abzugsventilatoren, Fenster- und Türverschlussgriffe und Riegel, Dreh- und Kippbeschläge, Türschlösser, Hebetürvorrichtungen, Oberlichtverschlüsse, elektrische Türöffner, Riegel- und Sicherheitsstangen für Klappläden, Rolladengurte und Gurtwickler, Rolladensicherungen, elektrische Rolladenheber und -schließer, Jalousien, Markisen.
Diese Regelung gilt auch, wenn den Mieter kein Verschulden trifft.
2. Teppichböden dürfen nicht auf den vorhandenen Fußboden aufgeklebt werden.
3. Für Schäden, die dem Mieter durch Feuchtigkeitseinwirkungen an den in seinem Eigentum befindlichen Einrichtungsgegenständen entstehen, haftet der Vermieter nur, sofern er den Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat. Ansonsten haftet der Mieter selbst. Dieses Risiko kann im Rahmen einer privaten Hausratversicherung versichert werden.
4. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen aus § 10 nicht und auch nicht nach schriftlicher Mahnung und Fristsetzung nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf dessen Kosten durchführen lassen. Wenn Gefahr im Verzug oder der Aufenthalt des Mieters unbekannt ist, bedarf es dazu weder einer Mahnung noch einer Fristsetzung.

§ 11 Tierhaltung

Die Tierhaltung richtet sich nach der Hausordnung. Hunde und Katzen dürfen auch bei nur zeitweiliger Verwahrung grundsätzlich nur mit vorheriger Genehmigung des Vermieters gehalten werden. Eine einmal erteilte Genehmigung kann, sofern sich Probleme mit der Tierhaltung ergeben, widerrufen werden. Für die Haltung von Kleintieren ist eine Erlaubnis nicht erforderlich, soweit sich die Anzahl der Tiere in den üblichen Grenzen hält.

§ 12 Obhutspflicht, Mängelanzeige, Schadenersatz

1. *Mängel der Mietsache, Pflicht zur Mängelanzeige*
 - a) Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und ordnungsgemäß zu reinigen, zu lüften und zu beheizen.
 - b) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter jeden an den Mieträumen entstehenden Schaden unverzüglich anzuzeigen. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten Schaden haftet der Mieter. Mängel und Schäden, die beim Einzug vorhanden, aber nicht innerhalb von vierzehn Tagen nach Einzug gemeldet sind, gelten als beim Einzug nicht vorhanden.
 - c) Liegt ein Mangel an der Mietsache vor oder wird eine Vorkehrung zum Schutz der Mietsache bzw. des Grundstücks gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen. Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter eines Rechts an der Sache anmaßt.

- d) Der Mieter haftet für Schäden an den Mieträumen, am Gebäude sowie an den zum Gebäude oder Grundstück gehörenden Einrichtungen und Anlagen, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, beheizt oder gegen Frost geschützt werden.
- e) Der Mieter haftet auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen, insbesondere auch für Untermieter.

2. *Vorbeugender Brandschutz*

Im Interesse des Feuerschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände in Keller- und Bodenräumen und im Treppenhaus nicht gelagert werden.

3. *Reinigung und Lüftung der Wohnung*

Der Mieter hat in den Mieträumen für eine ausreichende Belüftung und Beheizung zu sorgen. Zur Vermeidung von Kondensatniederschlägen, Schimmelpilz- und Stockfleckenbildungen ist eine ausreichende tägliche Querbelüftung durchzuführen. Kondensatniederschläge sind regelmäßig zu beseitigen. Für Schäden an der Mietsache aus der Nichtbeachtung dieses Absatzes haftet der Mieter. Regressansprüche des Mieters sind ausgeschlossen.

§ 13 Sammelheizung, Warmwasserversorgung, Gemeinschaftsantenne u.a.

1. *Sammelheizung*

- a) Die Sammelheizungsanlage wird, soweit es die Witterung erfordert, vom Vermieter in Betrieb gehalten. Betriebsstörungen jeder Art, die z.B. durch eine allgemeine Brennstoffknappheit, behördliche Anordnungen oder mangelhafte Lieferung des Fernheizwerkes bedingt sind bzw. die teilweise oder völlige Stilllegung der Anlage berechtigen den Mieter nicht, Schadensersatz- bzw. Minderungsansprüche zu stellen, soweit die Störungen nicht vom Vermieter zu vertreten sind.
- b) Der Vermieter ist berechtigt, die Heizkörper mit Wärmemessern zu versehen sowie Wasseruhren zu installieren. Die Miete, Leasing-, Ables- und Austauschkosten für die Verbrauchserfassungsgeräte sind vom Mieter zu tragen. Die Kosten für Zwischenablesungen der Wärmemesser/Wasseruhren bei Beendigung des Mietverhältnisses trägt der Mieter. Der Mieter erkennt ausdrücklich den jeweiligen Abrechnungsmodus des Wärmemessdienstes an.
- c) Macht der Mieter von der Heizungsanlage keinen Gebrauch, so befreit ihn dies nicht von der Verpflichtung zur Beteiligung an den Heizkosten.
- d) Der Mieter darf keine eigene Feuerstätte in die Mieträume einbringen.
- e) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich Kosten der Berechnung und Aufteilung. Wird die Heizanlage durch einen Dritten betrieben oder mit Fernwärme versorgt, tritt das Entgelt für die Wärmelieferung an die Stelle der Kosten der verbrauchten Brennstoffe.

2. Warmwasserversorgung

- a) Wird der Verbrauch für Warm- und/oder Kaltwasser durch Messgeräte erfasst, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten für die Anmietung, Ablesung, Wartung und Eichung der Geräte zu bezahlen.
- b) Die Warmwasserversorgung erfolgt im ganzen Jahr. Der Mieter ist zur Bezahlung seines Anteils auch dann verpflichtet, wenn er Warmwasser nicht abnimmt.
Der Mieter erkennt ausdrücklich den jeweiligen Abrechnungsmodus an.

3. Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss, Parabolantenne

- a) Der Mieter ist verpflichtet, nur die vorhandene Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss zu nutzen. Ersatz für eine vom Mieter installierte eigene Antenne kann nicht verlangt werden.
Die Anbringung von Antennen außerhalb der Mieträume einschließlich Parabolantennen bedarf der vorherigen Erlaubnis des Vermieters. Der Vermieter ist berechtigt, die Erlaubnis von dem Abschluss eines Antennenvertrages abhängig zu machen. Er behält sich jedoch vor, die Erlaubnis aus wichtigem Grund zu widerrufen. Eigenmächtig angebrachte Antennen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter auf eigene Kosten zu entfernen.
- b) Der Mieter ist verpflichtet, auch wenn er die Gemeinschaftsantenne oder den Kabelanschluss nicht nutzt, für die angegebene Anschlussmöglichkeit die anteiligen Betriebskosten gemäß § 3 zu zahlen.
- c) Entfällt die Benutzungsmöglichkeit der Gemeinschaftsantenne oder des Kabelanschlusses infolge technischer Störungen, Stromausfall, behördlicher oder gesetzlicher Anordnungen, berechtigt das den Mieter nicht, Schadensersatz- oder Minderungsansprüche zu stellen.
Technische Änderungen an der Radio-/Fernsehempfangsanlage und Änderungen der Programmauswahl sind dem Vermieter vorbehalten und führen nicht zu einem Minderungsanspruch.

§ 14 Personenmehrheit als Mieter

Mehrere Mieter haften für alle Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als Gesamtschuldner und bevollmächtigen sich hiermit gegenseitig zur Entgegennahme von Erklärungen sowie zur Abgabe eigener Erklärungen. Die Bevollmächtigung gilt nicht für die Abgabe von Kündigungserklärungen oder den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages. Ein Mieterwechsel wird zwischen den Mietvertragsparteien ausdrücklich ausgeschlossen. Nachmieterstellung ist ebenfalls ausgeschlossen.

§ 15 Entschädigungspflicht nach Beendigung des Mietverhältnisses

1. Wird die Räumung und Herausgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses verzögert, so ist der Mieter verpflichtet, eine Entschädigung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, mindestens jedoch in Höhe der vereinbarten Miete bis zur vollständigen Räumung der Mietsache zu zahlen.
2. Im Falle einer fristlosen Kündigung haftet der Mieter gegenüber dem Vermieter auch noch nach erfolgter Räumung der Mietsache für einen etwa entstehenden Ausfall an Miete, jedoch nur für den Ausfall, der bis zu dem Tage entsteht, zu dem das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können.
3. Die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses oder einer gewährten Räumungsfrist gilt nicht als Verlängerung des Mietverhältnisses. Vorsorglich erklärt der Vermieter, dass er im Falle der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache nach Ablauf des Mietverhältnisses mit einer Verlängerung des Mietverhältnisses nicht einverstanden ist. § 545 BGB ist ausgeschlossen.

§ 16 Hausstand, Nachlass und Räumung

1. Die Wohnung ist bei Auszug entsprechend § 9 Ziffer 2 und § 17 des Mietvertrages und nach Durchführung der Grundreinigung sauber zurückzugeben.
Der Vermieter ist berechtigt, diesen Zustand auf Kosten des Mieters bzw. seiner Erben herstellen zu lassen und die anfallenden Kosten mit der zurückzuzahlenden Mietkaution aufzurechnen, wenn der Mieter dieser Verpflichtung trotz Nachfristsetzung nicht nachkommt. Bis zur vertragsgemäßen Rückgabe der Wohnung sind die Miete und die Nebenkosten zu zahlen.
2. Der Mieter berechtigt den Vermieter, die eingebrachten Sachen bei Auszug oder Ableben folgenden Personen ohne Rücksicht auf deren erbrechtliche Legitimation auszuhändigen:

Name: _____

Straße: _____

PLZ und Ort: _____

Telefon: _____
3. Wird eine nicht mehr bewohnte Wohnung innerhalb von drei Monaten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses oder nach Tod des Mieters nicht geräumt, so ist der Vermieter berechtigt, sich selbst in den Besitz der Wohnung zu nehmen und die vom Mieter in die Wohnung eingebrachten Gegenstände auf Kosten und Gefahr des Mieters oder dessen Erben bei einer Spedition einzulagern.

§ 17 Rückgabe der Mietsache

1. Bei Beendigung des Mietverhältnisses, spätestens jedoch beim Auszug, sind die überlassenen Räume gemäß § 1, § 9 Ziffer 2 und § 10 des Mietvertrages herauszugeben, und zwar in sauberem Zustand und völlig geräumt.
Eventuell anfallende Reinigungsarbeiten und / oder Reparaturen können mit der Kautionsverrechnung verrechnet werden.
2. Alle Schlüssel, auch die vom Mieter selbst beschafften, sind bei Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter zu übergeben. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter oder einem Mietnachfolger aus dem Nichtbefolgen dieser Pflicht entstehen.
3. Räumt der Mieter vor Ablauf des Mietverhältnisses oder einer Räumungsfrist, haftet der Mieter dem Vermieter für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag bis zur Beendigung des Mietverhältnisses oder bis zum Ablauf der Räumungsfrist.
Weitergehende Schadensersatzansprüche sind nicht ausgeschlossen. Die vorzeitige Rückgabe der Mieträume befreit den Mieter nicht von seinen Verpflichtungen und lässt den Bestand des Mietverhältnisses unberührt.
4. Hat der Mieter bauliche Veränderungen an der Mietsache vorgenommen oder sie mit Einrichtungen versehen, so ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, bei Ende des Mietvertrages auf seine Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, es sei denn, es ist schriftlich etwas anderes vereinbart worden.

§ 18 Individualvereinbarungen

1. Die Anlage 1 „Hausordnung“, Anlage 2 „Betriebskostenverordnung 2004“, Anlage 3 „Wohnungsübergabeprotokoll bei Einzug“, sind Bestandteil dieses Mietvertrages.
Der Mieter bestätigt mit seiner Unterschrift, die Anlagen 1 und 2 erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben und verpflichtet sich zu ihrer Beachtung und Einhaltung.

Die Anlage 3 wird vom Vermieter und Mieter gemeinsam bei Wohnungsübergabe erstellt, gegengezeichnet und jeweils ausgehändigt.

2. Die Hausordnung kann vom Vermieter geändert werden, wenn dringende Gründe der Ordnung oder Bewirtschaftung dies erfordern; diese Gründe sind dem Mieter zugleich mit der neuen Hausordnung mitzuteilen.
3. Heizlüfter etc. dürfen nicht aufgestellt bzw. in Benutzung genommen werden.
4. Das Anbohren von Fensterkunststoffrahmen sowie aller Fliesen u.ä. als Wand- und Fußbodenbeläge ist ohne vorherige Genehmigung des Vermieters unzulässig.
5. Schäden, die bei Ein- und Auszug vom Mieter oder dessen Erfüllungsgehilfen im Außenbereich, im Gemeinschaftseigentum (insbesondere im Treppenhaus) oder im Sondereigentum verursacht werden, sind fachgerecht zu beseitigen.
6. Der Mieter erkennt folgende Nichtraucherklausele an:
Bei der Wohnung handelt es sich um eine Nichtraucherwohnung. Der Mieter erklärt daher, dem Wunsch des Vermieters nachzukommen, dass in der Wohnung nicht geraucht werden darf. Der Mieter erklärt, die Wohnung bei Auszug als Nichtraucherwohnung (entsprechend dem Zustand bei Einzug) zurückzugeben. Für eventuelle Verstöße gegen diese Vereinbarung ist der Mieter schadensersatz- bzw. kostenpflichtig.

§ 19 Wohnungsprotokoll Einzug

Bei Übergabe des Mietgegenstandes an den Mieter wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

In diesem werden Beanstandungen oder Mängel an der Mietsache festgehalten. Für die Beseitigung der Beanstandungen oder Mängel wird eine angemessene Frist vereinbart.

Im Übergabeprotokoll werden ferner die Übergabe der Mietkaution quittiert, alle übergebenen Schlüssel aufgeführt, alle Zählerstände erfasst und eine eventuell vorhandene Extra-Ausstattung (Lampen, Gardinenleisten u. a.) vermerkt.

§ 20 Informationspflicht

Der Mieter ist mündlich über die Art und Ausstattung der Wohnanlage sowie über seine Rechte und Pflichten (Einweisungsgespräche und Einweisungsrundgang) informiert worden.

Die vorstehenden Vereinbarungen und die beigefügte Hausordnung erkennt der Mieter nach eingehender Durchsicht als für sich verbindlich an.

§ 21 Besondere Vereinbarungen

Dem Mieter ist bekannt, dass sich im Wohnobjekt ein Cafe-Bistro befindet mit Außenbestuhlung im Sommer bis 22.00 Uhr.

Mietminderungen wegen eventueller Geruchs- und Geräuschbelästigungen sind ausgeschlossen und bereits im Mietpreis mit berücksichtigt.

§ 22 Telefonanlage

Der Mieter verpflichtet sich dazu, die hauseigene Telefonanlage mitzubedenutzen.

Die Residenz am Hainberg hat die Telefonnummer 0551 / 498 46 – XX.

Die jeweilige Wohnung hat die Durchwahl der Wohnungsnummer am Ende der Telefonnummer.

Wohnung Nr. __ hat somit die Telefonnummer: 0551 / 498 46 – XX.

Die Telefonabrechnung erfolgt separat monatlich.

§ 23 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder unwirksam werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. In einem solchen Fall erklärt sich der Mieter bereit, an einer Neuregelung mitzuwirken, die dem bisher verfolgten Zweck entspricht. Sofern eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages erfolgen schriftlich.
Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

§ 24 Verpflichtung zum Abschluss von Nebenverträgen

1. *Betreuungsvertrag = Service-Vertrag*

Bestandteile: Grundleistungen und Wahlleistungen im Betreuten Wohnen

Bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter, den ***Betreuungsvertrag mit der RESIDENZ AM HAINBERG Verwaltungs-GbR*** abzuschließen.

Die Abnahme der Grundleistungen im Betreuten Wohnen ist verpflichtend. Der monatliche Kostensatz ist dem Betreuungs-Vertrag zu entnehmen. Eine Abwahl und/oder Abbestellung von Grundleistungen im Betreuten Wohnen ist nicht möglich und wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Wahlleistungen im Betreuten Wohnen sind einzeln und zusätzlich wählbar. Die Abnahme dieser Wahlleistungen im Betreuten Wohnen ist freiwillig und auf den Bedarf und die Wünsche des einzelnen Mieters abzustimmen. Die Wahlleistungen im Betreuten Wohnen werden gesondert berechnet. Die Wahlleistungen im Betreuten Wohnen sind im Betreuungs-Vertrag einzeln benannt und kostenmäßig aufgeführt.

2. *Hausnotrufvertrag*

Bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter, den ***Vertrag über Hausnotruf mit dem Allgemeinen Rettungsverband (ARV)*** abzuschließen.

3. *Speisenbelieferungsvertrag*

Bei Abschluss des Mietvertrages verpflichtet sich der Mieter, sich dem ***Speisenbelieferungsvertrag mit dem Stift am Klausberg in Göttingen*** anzuschließen.

Der Mieter verpflichtet sich zur grundsätzlichen Teilnahme am Mittagstisch im Speisesaal der **RESIDENZ AM HAINBERG** mit der Essensbelieferung durch das Stift am Klausberg in Göttingen. Vereinzelt Fernbleiben vom Mittagstisch ist möglich, grundsätzliches Fernbleiben ist hingegen ausgeschlossen. Im Falle von Krankenhausaufenthalten und Urlauben besteht die Verpflichtung zur Essensabnahme nicht und wird dann auch nicht in Rechnung gestellt.

§ 25 Anlagen

Anlage 1: Hausordnung

Anlage 2: Betriebskostenverordnung 2004

Anlage 3: Wohnungsübergabeprotokoll bei Einzug

Göttingen, den

Göttingen, den

(Vermieter: _____)

(Mieter: _____)