

## Wohnheimvertrag

Der Verein "Evangelische Wohnheime Stuttgart e.V." als Vermieter ist eine gemeinnützige Einrichtung, die dem Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche in Württemberg angeschlossen ist.

Das Blumhardt-Haus und das Elisabeth-Stahl-Haus werden als Jugendwohnheime für junge volljährige Frauen im Alter zwischen 18 und 27 Jahren geführt, die im Zusammenhang mit Schulbesuch, Ausbildung, und beruflicher Integration eine Wohnmöglichkeit benötigen. Darüber hinaus bietet die Hausleitung den einzelnen Bewohnerinnen und der Bewohnerinnengemeinschaft bei Bedarf Beratung und Betreuung in persönlichen, beruflichen, finanziellen und sonstigen Fragen. Zusätzlich werden gemeinschaftsfördernde Veranstaltungen sowie Freizeit- und Bildungsaktivitäten angeboten.

### 1. Mietsache (Zutreffendes ankreuzen)

- Im  Blumhardt-Haus, Ludwigstr. 15, 70176 Stuttgart,  
 Elisabeth-Stahl-Haus, Johannesstr. 6, 70176 Stuttgart

wird das Einzelzimmer Nr. .... zu ausschließlichen Wohnzwecken

an

Frau .....

vermietet.

Das Zimmer ist möbliert (lt. Übergabeprotokoll) und mit fließendem Heiß- und Kaltwasser, TV-Kabelanschluss, Internet-DSL-Zugang sowie Zentralheizung ausgestattet.

Gemeinschaftlich stehen der Mieterin zur Mitbenutzung zur Verfügung:

- Küche mit Kochstelle, Küchenschrank und Kühlfach;
- Balkon;
- Duschen und WC;
- Waschmaschinen, Wäschetrockner;
- Gemeinschaftsräume, -einrichtungen;
- Gartenanlage.

Das Mietverhältnis beginnt am ..... und wird auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Das Mietverhältnis wird auf **bestimmte Zeit** abgeschlossen und zwar für den Zeitraum

vom ..... bis .....

Es endet ohne weiteres mit Fristablauf.

Da im Blumhardt-Haus bzw. Elisabeth-Stahl-Haus die Unterkunft an die erwähnten persönlichen und sozialen Ziele gebunden und mit den entsprechenden begleitenden Angeboten bei öffentlicher und kirchlicher Förderung verbunden ist, kann Wohnraum nicht auf Dauer zur Verfügung gestellt werden. Daher bleibt auch bei längerem Wohnen der Aufenthalt der Bewohnerin "vorübergehend" im Sinne des Mietrechts. Im Übrigen handelt es sich bei den Häusern um Jugendwohnheime im Sinne von § 549 Abs. 3 BGB und § 13 SGB VIII. Wegen der weiteren Einzelheiten zum Mietverhältnis wird auf die "Besonderen Vereinbarungen" unter Ziff. 4.1. des Vertrags verwiesen.

### 2. Kosten, Bankeinzugsermächtigung

Die monatliche Miete beläuft sich bei Vertragsabschluss auf  
Kaltmiete .....

zuzüglich Abschlagszahlung Strom .....

zuzüglich Abschlagszahlung Heizkosten .....

**Gesamtmiete** .....

In der Kaltmiete sind unter anderem die folgenden Betriebskosten bereits enthalten: Umlagen für Gemeinschaftseinrichtungen, Personal- und Sachkosten, Wasser- und Abwasserkosten, Hausreinigung und Müllabfuhr.

Kosten für Beratung und Betreuung werden nicht gesondert erhoben.

Die Heizkosten sind aufgrund des durch die Zählung durch die Firma Techem ermittelten Verbrauchs zu zahlen, wobei 70 % auf den individuellen Wärmeverbrauch und 30 % auf den anteiligen gemeinschaftlichen Verbrauch entfallen und außerdem die Grundkosten und Zählermietgebühren anteilig enthalten sind. Die Kosten für seitens Firma Techem in Rechnung gestellten Gebühren für einen Nutzerwechsel sind von der Bewohnerin zu tragen.

Die Ablesung und anschließende Abrechnung erfolgt am 30.6. des jeweiligen Jahres.

Bei Zimmern, die an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen sind, werden die Kosten für die Warmwasserbereitung mit den Heizkosten abgerechnet.

Die Stromkosten beinhalten den individuellen Stromverbrauch nach dem jeweiligen Stromzähler, die Stromgrundkosten und die Zählergebühren. Die Ablesung und Abrechnung erfolgt halbjährlich durch die Hausleitung bzw. Geschäftsstelle.

Neben den aufgeführten Kosten ist der Vermieter berechtigt, die in Anlage 3 zu § 27 der zweiten Berechnungsverordnung aufgeführten Betriebskosten (soweit sie nicht bereits in der Kaltmiete enthalten sind) auf Nachweis nach Vorankündigung abzurechnen. Dies kann auch dann erfolgen, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch keine derartigen Mietnebenkosten erhoben werden.

Die Gesamtmiete wird per SEPA-Lastschriftmandat monatlich im Voraus erhoben und bei Fälligkeit auf das

Konto 405973, Evangelische Bank, Stuttgart, IBAN DE 5852 0604 10000040 5973 / BIC GENODEF1EK1 Blumhardt-Haus,

Konto 405965, Evangelische Bank Stuttgart, IBAN DE 5852 0604 10000040 5965 / BIC GENODEF1EK1 Elisabeth-Stahl-Haus auf Grundlage der beiliegenden Vollmacht eingezogen.

Diese schließt auch einmalige oder wiederkehrende Forderungen des Vermieters (Kaution und Nebenkosten) ein.

Sollten berechnete Abbuchungen seitens des Vermieters nicht ausgeführt werden können, ist die Mieterin verpflichtet hierfür eine Gebühr in Höhe von 3,50 € je nicht ausgeführte Buchung zu leisten (Gebühr für Storno oder Rücklastschrift).

### 3. Sicherheitsleistung, Renovierungspauschale

Die Mieterin verpflichtet sich, mit Vertragsbeginn eine Sicherheitsleistung in Höhe von ..... zu leisten.

Diese wird spätestens einen Monat nach Auszug der Mieterin an diese zurückgezahlt, sofern keine Forderungen seitens des Vermieters mehr bestehen. Die Sicherheitsleistung ist nicht zu verzinsen.

In der Sicherheitsleistung ist ein Pauschalbetrag für die Renovierung des Zimmers in Höhe von 55,- € enthalten, der bei Auszug der Mieterin vom Vermieter einbehalten wird. Hat die Mieterin jedoch spätestens eine Woche vor Beendigung des Mietverhältnisses das Zimmer bereits geräumt, so wird der Renovierungspauschalbetrag nicht einbehalten und an sie ausbezahlt. Die Geltendmachung eines höheren Renovierungsbedarfs bei außergewöhnlicher Abnutzung oder sonstiger vertragswidriger Behandlung der Mietsache bleibt vorbehalten.

### 4. Besondere Vereinbarungen

#### 4.1. Wohndauer

Wohnraum kann nur während der Dauer einer beruflichen Ausbildung oder schulischen Bildungsmaßnahme zur Verfügung gestellt werden. Die Bewohnerin verpflichtet sich, einen entsprechenden Nachweis vorzulegen, dass sie dem Personenkreis der Jugendwohnheime entspricht.

Der Wohnheimträger ist berechtigt, das Vertragsverhältnis fristgerecht zu kündigen

- bei Unterbrechungszeiten von zusammen mehr als 12 Monaten;
- nach Abschluss der Ausbildung und anschließender Zeit der beruflichen Orientierung / Integration von längstens 12 Monaten,
- wenn zwischen Ausbildungen oder beruflichen Orientierung die Zeit von 12 Monate erreicht ist,
- sobald die maximale Wohndauer von 7 Jahren erreicht wird,
- wenn die Bewohnerin das 27. Lebensjahr vollendet hat. Im Hinblick auf eine zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossene Ausbildung kann im Einzelfall ggf. eine Nutzungsvereinbarung bis Beendigung der Ausbildung vereinbart werden.

#### 4.2. Personenkreis

Im Blumhardt-Haus und im Elisabeth-Stahl-Haus als Jugendwohnheim kann keine intensive Einzelbetreuung im Zusammenhang mit persönlichen, sozialen oder finanziellen Schwierigkeiten über einen längeren Zeitraum hinweg geleistet werden. Die Häuser dienen nicht der Unterstützung psychisch Kranker, Suchtkranker oder geistig behinderter Personen bzw. solchen, die der Pflege oder Krankenpflege bedürfen. Die aufgenommenen Personen müssen grundsätzlich zu einer eigenständigen und selbstorganisierten Lebensführung und einem verantwortlichen Gemeinschaftsverhalten fähig sein.

#### 4.3. Brandschutz

Jede Bewohnerin hat sich so zu verhalten, dass die Entstehung von Bränden vermieden wird.

Mit Kerzen, offenen Flammen und elektrischen Einrichtungen ist sorgfältig umzugehen und nur unter Aufsicht zu nutzen.

Falls die Bewohnerin ihre Sorgfaltspflicht verletzt, dies zu einem Einsatz der Feuerwehr führt, ist die Bewohnerin zum Kostenersatz verpflichtet. Die Benutzung eines Grills ist ausschließlich im Garten gestattet.

Zur Einhaltung des allgemeinen Nichtraucher-schutzes sind die Jugendwohnheime rauchfrei. Sowohl in den gemeinschaftlich genutzten Räumen als auch in den Zimmern ist das Rauchen nicht gestattet. Im Außenbereich des Geländes sowie auf den Balkonen ist die Möglichkeit des Rauchens gegeben, Der Gebrauch von illegalen Drogen ist nicht statthaft.

#### 4.4. Haftung

Die seitens des Wohnheimträgers zur Verfügung gestellten Gemeinschaftseinrichtungen, wie Waschmaschinen, Fernseher, Fitnessgeräte..., die DSL-Technik, Internetzugang sind ausschließlich zum privaten persönlichen Gebrauch der Bewohnerin bestimmt. Die Bewohnerin übernimmt die Haftung für die Nutzung. Eine Betreiberhaftung wird nicht begründet.

Das Angebot des vorhandenen DSL für die Bewohnerinnen ist kostenlos. Der Wohnheimträger kann jedoch keine Gewähr bzw. Haftung dafür übernehmen, dass die Funktion jederzeit gegeben ist.

Die Mieträume sind zur ausschließlichen Nutzung als Wohnraum bestimmt. Die Ausübung eines Gewerbebetriebs ist ausgeschlossen. Untervermietung ist nicht zulässig. Die Überlassung der Räume auch kurzfristig an dritte Personen sowie die Aufnahme von dritten Personen in die Räume ist nicht gestattet. Bei Übernachtung Dritter muss grundsätzlich vorher die Zustimmung der Hausleitung eingeholt werden. Die Bewohnerin haftet für das Verhalten ihrer Besucher.

Die Mietsache einschließlich der Gemeinschaftseinrichtungen ist sorgfältig zu behandeln. Die Mieterin haftet für alle durch eine außergewöhnliche Abnutzung entstandenen Schäden. Die Mieterin haftet für verschuldete Beschädigungen an der Mietsache sowie für den etwaigen Verlust von übergebenem Inventar einschließlich der Schlüssel (vgl. Übergabeprotokoll). Der Vermieter haftet nicht für die von der Bewohnerin eingebrachten Sachen, eine entsprechende Sicherung ist Sache der Bewohnerin.

Die Zimmerwände, Einbauten und Türen dürfen farblich nicht verändert oder beklebt werden. Bohren und Dübeln in Wände und Decken ist nicht gestattet.

Beauftragte des Vermieters dürfen das Zimmer nach Vorankündigung betreten.

Bei notwendigen Reparaturen, drohender Gefahr oder unangemeldeter Abwesenheit darf das Zimmer auch ohne Vorankündigung betreten werden.

Sie sind berechtigt, bei Verdacht einer drohenden Zimmerverwahrlosung, das Zimmer zu besichtigen, die Bewohnerin zur Beseitigung der Gefährdung aufzufordern und bis zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands das Zimmer in monatlichem Abstand zu kontrollieren.

Die diesem Vertrag beigelegte Hausordnung ist in der jeweils gültigen Fassung Bestandteil dieses Vertrags. Der Vermieter ist berechtigt, diese Hausordnung zu ändern, soweit dadurch nicht unverhältnismäßig in die vertraglichen Rechte der Mieterin eingegriffen wird. Jede Bewohnerin erhält eine Brandschutzordnung, die die Vorgehensweisen im Alarm-, Brandfall informiert und regelt.

## **5. Beendigung**

### **5.1. fristgemäße Kündigung**

Dieser Vertrag kann von beiden Vertragspartnern mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Dies gilt auch in den Fällen des Ablaufs der Wohndauer bzw. des Erlöschen des Wohnrechts nach Ziff. 4. 1 und ebenso dann, wenn das Mietverhältnis gemäß Ziff. 1 des Vertrags lediglich befristet abgeschlossen wurde. Die Kündigung muss schriftlich innerhalb der ersten drei Werktage eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats dem Vertragspartner zugehen. Eine Kündigung seitens des Vermieters erfolgt bei Erreichen der in Ziffer 4.1. genannten Wohndauer.

### **5.2. fristlose Kündigung**

Dem Vermieter steht ein Kündigungsrecht zu, z.B. wenn die Bewohnerin ihre vertraglichen Verpflichtungen erheblich verletzt. Der Vermieter kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn die Bewohnerin mit der Zahlung der Miet- und Nebenkosten für mehr als zwei Monate in Verzug ist; wenn die Bewohnerin ihre vertraglichen Verpflichtungen und / oder die Rechte und Interessen des Vermieters in solchem Maße verletzt, beispielsweise den Hausfrieden so nachhaltig stört oder die Wohnung trotz schriftlicher Abmahnung vertragswidrig gebraucht, dass den Mitbewohnerinnen und / oder dem Vermieter die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.

Zum Vertragsende hat die Bewohnerin das Zimmer und die mitbenutzten Gemeinschaftsräume vollständig von den eigenen Sachen geräumt und sauber gereinigt zurückzugeben. Sämtliche Schlüssel müssen ebenfalls zurückgegeben werden.

## **6. Sonstiges**

Jede Bewohnerin ist für die Pflege und Sauberkeit ihres Zimmers einschließlich der zur Verfügung gestellten Geräte selbst verantwortlich. Die Reinigung der Verkehrsflächen wird vom Vermieter übernommen. Die Bewohnerin achtet darauf, dass unnötige Verunreinigungen vermieden werden (vgl. Hausordnung)

Das Halten von Haustieren ist nicht gestattet. Diese Untersagung bezieht sich auch auf Klein- und Käfigtiere.

Ein Zimmerwechsel innerhalb der Wohnheime ist nur nach Zustimmung durch die Hausleitung möglich. Hierfür wird eine Aufwandsentschädigung und Verwaltungsgebühr von derzeit 40,-- € erhoben.

Für die Abgabe und Entgegennahme von Erklärungen nach diesem Vertrag einschließlich von Kündigungen ist auf Vermieterseite neben dem Vorsitzenden des Vereins und dessen Stellvertretungsperson auch der Geschäftsführer des Vereins sowie die Leitungsperson des Jugendwohnheimes und deren Stellvertretungsperson bevollmächtigt.

Die dem Vermieter bzw. seinem Personal im Rahmen der Beratung und Betreuung bekanntgewordenen persönlichen Informationen werden vertraulich behandelt, im Übrigen gelten die allgemeinen Datenschutzbestimmungen.

Die Bewohnerin ist verpflichtet, bei einer Abwesenheit von mehr als vier Wochen die Hausleitung hiervon zu informieren. Meldet sich eine Bewohnerin, die ihre Abwesenheit insoweit nicht mitgeteilt hat oder bei der begründete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sie das Zimmer aufgegeben hat, auf eine schriftliche Aufforderung hin nicht innerhalb von drei Tagen, so kann der Vermieter das Zimmer der Bewohnerin nach Ablauf von einer weiteren Woche räumen.

Beim Auszug oder bei Abwesenheit (gerechnet ab der vorgenannten schriftlichen Aufforderung, sich zu melden) zurückgelassenes Mobiliar und sonstige persönliche Habe werden, sofern sie noch in gebrauchsfähigem Zustand sind, bis zu drei Monaten aufbewahrt, danach können sie - abgesehen von weiter aufzubewahrenden wichtigen Urkunden - durch den Vermieter frei verkauft oder sonst verwertet werden. Nach Ausgleich noch offener Forderungen kann der Vermieter einen etwaigen Mehrerlös zugunsten gemeinnütziger Zwecke im Sinne des Trägers der Jugendheime verwenden.

Solange die Bewohnerin dem Vermieter keine andere Postanschrift mitgeteilt hat, kann der Vermieter sie betreffende schriftliche Mitteilungen unter ihrer Anschrift im Haus nach diesem Vertrag zustellen.

Bei Rücktritt von diesem Vertrag ab einem Monat vor Beginn des Mietverhältnisses wird eine Kaltmiete zur Zahlung fällig.

Sollte eine der Bestimmungen des vorstehenden Vertrags unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt die gültige Bestimmung als vereinbart, die dem Gewollten am nächsten kommt.

Stuttgart, den .....

.....  
(Mieterin)

.....  
(für "Evangelische Wohnheime Stuttgart e.V.")