

E N T W U R F  
12.07.2005

Mietvertrag  
für das Altenpflegeheim am Mausbergweg  
zwischen

der Bürgerhospitalstiftung,  
mit Sitz in 67346 Speyer,

- nachstehend Eigentümer genannt -

und

der Evangelischen Diakonissenanstalt Speyer, K.d.ö.R  
bzw. einer Tochter  
mit Sitz in 67346 Speyer, Hilgardstraße 26

- nachstehend Mieter genannt -

§ 1 Nutzungssache/Mietobjekt

1. Der Eigentümer hat in Speyer in der Straße Mausbergweg eine Altenpflegeeinrichtung mit 111 Plätzen und den erforderlichen Gemeinschaftseinrichtungen errichtet.  
Er vermietet an den Mieter dieses Grundstück in Speyer Am Mausbergweg Nr. ... (eingetragen im Grundbuch.....) einschließlich der auf dem Grundstück stehenden Altenpflegeeinrichtung und der Gemeinschaftseinrichtungen.<sup>1</sup>
2. Die Vermietung erfolgt zu dem Betrieb einer Altenpflegeeinrichtung und mit dem Betrieb einhergehender notwendiger weiterer Tätigkeiten.
3. Dem Eigentümer obliegt es, die Gebäude den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Heimgesetz und der Heimmindestbauverordnung entsprechend bestandsmäßig zu erhalten. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind dem Eigentümer durch den Mieter anzuzeigen und zwischen ihnen abzustimmen.

---

<sup>1</sup> Nicht mitvermietet und deshalb nicht Gegenstand dieses Vertrages sind die betreuten Wohnungen Am Mausbergweg Nr. 11,15,17,19.

4. Das Mietobjekt wird voraussichtlich zum Jahresende bezugsfertig. Der Mieter übernimmt die Mietsache mit Fertigstellung und nach vom Altenheim zügig durchgeführtem Umzug. Die Kosten des Umzugs trägt der Eigentümer.
5. Der Mieter übernimmt für eigene Rechnung zum Buchwert die Einrichtung und Ausstattung / bewegliches Inventar soweit es für den Betrieb eines Altenzentrums erforderlich ist. Eine diesbezügliche Auflistung ist als Anlage 1 dieses Vertrages beigelegt.
6. Der Eigentümer der betreuten Wohnungen Am Mausbergweg 11, 15, 17, 19 wird seinen Bewohnern dort empfehlen, dass diese zukünftig Serviceleistungen des Mieters im Rahmen des betreuten Wohnens durch einzelvertragliche Regelung in Anspruch nehmen können. Diese Empfehlung wird auch die GEWO als Eigentümerin von betreuten Wohnungseinheiten ihren Bewohnern geben.

## § 2 Vertragszeit

1. Der Mietvertrag beginnt nach erfolgtem Umzug in den Neubau ( § 1 Ziff. 4), spätestens am 1.1.2006 und läuft zunächst bis zum 31.12.2020.
2. Dem Mieter wird eine Option zur Vertragsverlängerung eingeräumt von 2 x 5 Jahren, auszuüben 2 Jahre vor Vertragsablauf. Danach verlängert sich der Vertrag um jeweils 5 Jahre, wenn er nicht von einer der Vertragsparteien 2 Jahre vor Vertragsablauf gekündigt wird.
3. Eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund ist möglich. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Geschäftsgrundlage wegfällt. Die Geschäftsgrundlage fällt beispielsweise weg, wenn die Anerkennung der Pflegekasse entzogen wird (d.h. die Betriebserlaubnis entfällt), wenn aufgrund der Rahmenbedingungen Insolvenz droht, oder wenn ein wirtschaftliches Weiterbetreiben nach begründetem Dafürhalten des Mieters nicht möglich ist. In einem derartigen Fall müssen rechtzeitig Gespräche aufgenommen werden, um den Vertrag den veränderten Umständen anzupassen, oder als letztes Mittel zu kündigen.
4. Für die außerordentliche Kündigung gilt, dass sie schriftlich bis zum 30.9. zugegangen sein muss mit Wirkung zum Ende des nächsten Jahres.

### § 3 Miete

1. Der Mieter bezahlt einen monatlichen Mietzins von voraussichtlich

ca. 41.000,-- €<sup>2</sup>

mit Beginn des Monatsersten nach Umzug aus den ehemaligen Altenheimräumlichkeiten in den Neubau. Die Mietzahlungen erfolgen zum 15. des Monats für den jeweiligen Vormonat.

2. Für die genaue Ermittlung des Mietzinses ist der Investitionsanteil im Pflegesatz maßgebend, der als Zahlungsgrundlage an den Eigentümer dient. Der im Investitionsanteil enthaltene Ansatz für vom Mieter zu tragende Kosten wird zum Beispiel aus der Miete heraus gerechnet, z.B. für die Beschaffung der Ausstattung/bewegliches Inventar, der im Pflegesatz enthaltene Anteil für beispielsweise Versicherungsbeiträge des Eigentümers wird der Miete hinzugerechnet. Die erforderlichen Nachweise sind dem Vertragspartner vorzulegen. Vergleiche hierzu Anlage 2). Die Anpassung folgt den rechtlichen Gegebenheiten der Verhandlungen des Investitionsanteils bzw. des Pflegesatzes.

### § 4 Nebenkosten

Alle mit dem Betrieb des Objektes jetzt und in Zukunft verbundenen Lasten gemäß Betriebskostenverordnung sind vom Mieter zu tragen. Der Eigentümer wird sicherstellen, dass diese Nebenkosten nach Verbrauch abgerechnet werden können.

### § 5 Versicherungen allgemein/Versicherungen zur Gebäudesubstanz

1. Der Mieter hat seine Einrichtungsgegenstände pfleglich zu behandeln und ausreichend gegen Risiken zu versichern, die nicht dem Bereich des Erhalts und Sicherung der Gebäudesubstanz zuzuordnen sind.
2. Der Eigentümer wird im Rahmen seiner Vermieterstellung alle notwendigen Versicherungen zur Sicherstellung des Erhalts der Gebäudesubstanz abschließen ( vgl. § 3).

---

<sup>2</sup> Die Miete berechnet sich grundsätzlich nach dem refinanzierbaren Anteil im Pflegesatz, soweit es sich um Kosten des Eigentümers handelt. Dem Mieter steht zum Betrieb des Altenheims der auf ihn hierfür entfallende Anteil im Pflegesatz zu.

3. Der Mieter übernimmt Dritten gegenüber die gesetzliche Haftpflicht des Eigentümers als Grundstücks- und Gebäudeeigentümer und ist verpflichtet, eine diesbezügliche ausreichende Haftpflichtversicherung abzuschließen. Der Mieter stellt insoweit den Eigentümer von Ansprüchen Dritter frei.

### § 6 Instandhaltung/Wiederbeschaffung

1. Der Eigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten die Gebäudesubstanz ordnungsgemäß für die in § 1 dieses Vertrages beschriebene Nutzung der angemieteten Einrichtung, d.h. zum Betrieb einer Altenpflegeeinrichtung instand zu halten.
2. Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen innerhalb des Gebäudes durchzuführen, soweit es sich nicht um Gewährleistungsmängel handelt und die Refinanzierung aus dem investiven Anteil es erlaubt.
3. Der Eigentümer veranlasst nach Aufforderung des Mieters die Beseitigung anerkannter Mängel. Ebenso veranlasst er den Ersatz oder die Instandhaltung der aus der Anlage 3) ersichtlichen Gegenstände und Einbauten. Kommt der Eigentümer einer diesbezüglichen Aufforderung des Mieters nicht in angemessener Frist nach, so kann der Mieter die Mängel auf Kosten des Eigentümers beseitigen lassen und mit den monatlichen Pachtzinszahlungen aus § 3 dieses Vertrages verrechnen.
4. Der Mieter ist verpflichtet, die aus Anlage 1) ersichtliche Einrichtung und Ausstattung auf seine Kosten instand zu halten und zu ersetzen

### § 7 Umbau- und Neubauarbeiten

1. Wenn und soweit der Mieter Umbau- und Neubauarbeiten auf dem Grundstück durchführen möchte, bedarf er hierzu der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Eigentümers. Dabei sind die Interessen des Mieters an einem reibungslosen Betriebsablauf, einer Kapazitätserweiterung oder Modernisierung des Betriebes angemessen zu berücksichtigen. Die Refinanzierung kann über eine entsprechende Mieterhöhung oder durch Aufbringung von Eigenmitteln des Mieters erfolgen.
2. Die Kosten der Umbau- und Neubauarbeiten trägt der Eigentümer soweit im Einzelfall nichts anderes vereinbart wird, oder sich aus § 6 nichts anderes ergibt.

## § 8 Untervermietung

Der Mieter kann mit Zustimmung des Eigentümers einzelne Teilbereiche der Anlage untervermieten (wie Cafeteria, Friseur) oder mit anderen Formen der Vermietung und Nutzung durch andere Personen vergeben. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden.

## § 9 Verkehrssicherungspflicht

1. Der Mieter tritt nach Sinn und Zweck dieses Vertrages in die im Vertrag ausdrücklich aufgeführten Rechte und Pflichten eines Eigentümers ein.
2. Der vorstehende Grundsatz bedeutet insbesondere, dass dem Mieter die Verkehrssicherungspflicht für das ganze Anwesen obliegt, ebenso die Betreuung des Gebäudes und die Pflege der Außenanlage.

## § 10 Rückgabe des Gebäudes

Mit Beendigung des Vertragsverhältnisses wird das Gebäude im gebrauchsgemäßen Zustand, in dem es sich zu diesem Zeitpunkt befindet, an den Eigentümer zurückgegeben. Die Vertragsparteien sollen während der Kündigungszeit in Verhandlungen treten um zu klären, ob der Eigentümer die mobile Einrichtung des Mieters, (Anlage 1) übernimmt. Dies soll dann zum Buchwert des Inventars geschehen.

## § 11 Schlussbestimmungen

1. Alle Änderungen und Ergänzungen bedürfen zur ihrer Wirksamkeit der Schriftform, ebenso deren Aufhebung.
2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen sollen die Parteien neue angemessene Regelungen treffen, die im wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommen. Dasselbe gilt, wenn sich in diesem Vertrag Lücken herausstellen sollten.

Speyer, den  
für den Eigentümer

für den Mieter

# Auflistung

Anlage 1

als Anlage zum Mietvertrag vom 12.07.2005

## Im Neubau vom Mieter vorzuhaltende Betriebs-und Geschäfts-Ausstattung / bewegliche Anlagegüter

Anzahl	Art	Neuan- schaffung	Einzel- kosten	Investiv- Kosten
111	Pflegebetten	nein	1.650 €	183.150 €
111	Nachttische	nein	350 €	38.850 €
	für Bew.-Zi.-Mobilier			
111	Tischlerarbeiten	Arch.-Plan		280.000 €
3	Pflege-Badewannen	nein	5.000 €	15.000 €
3	Küchen	Arch.-Plan		110.000 €
3	Gewerbe-Spül-M.	Arch.-Plan		7.500 €
6	Büros	Arch.-Plan		16.000 €
80	Tische	Arch.-Plan		65.000 €
200	Stühle	Arch.-Plan		85.000 €
70	Stahlschränke	Arch.-Plan		21.000 €
120	Garderobenschränke	Arch.-Plan		40.000 €
	Medien-Ausstattung	Arch.-Plan		6.500 €
	Beschilderung	Arch.-Plan		12.000 €
	PC-Ausstattung	nein		23.000 €
	erhoffte Einsparung zu Architekten-Plan/-Schätzung			- 69.000 €
	insgesamt			834.000 €

## Anlage 2 zum Mietvertrag vom 12.07.2005

Versicherungen, die vom Eigentümer zu tragen sind:

- Gebäude – Feuerversicherung
- Verbundene Gebäudeversicherung (nicht abzuschließen ist eine Glasbruchversicherung)

Versicherungen, die vom Mieter zu tragen sind:

- Betriebshaftpflichtversicherung
- Inventarversicherung

# Auflistung

Anlage 3

als Anlage zum Mietvertrag vom 12.07.2005

## Anlagen/ Einbauten (Eigentümeranteil)

Art / Beispiele
-----------------

Aufzugsanlagen

Müll-Press-Container

Hygiene-Anlagen (Fäkalienspülanlagen, zentrale  
Desinfektionsmitteldosier-Anlage, Fettabscheider

Einbauten

Trennwandanlagen, Beschattungsanlage/ Außenjalousien

Schwachstrom-Anlagen

Alarmanlagen (Feuerwehr, Elektron.Überwachung)

Telefonanlage, SAT-Anlage, Multivisions-Anlage

Notrufanlage, Türsprechanlage, Schrankenanlage

EDV-Anlage/Server

Lüftungs-Anlagen, Klima-Anlagen, Tiefkühlanlage

Heizungs-Anlage / Abgas-Anlage / Warmwasserversorgg.

Sanitär-Anlagen (Wasseraufbereitungsanlage, Hebeanlage  
Beregnungs-/Bewässerungs-Anlage)

Stromversorgung/-Verteilung, Notstrom-Anlage

Fehlerstromkompensations-Anlage, Blitzschutzanlage