

Residenzvertrag

zwischen der

Collegium Augustinum gGmbH
Stiftsbogen 74, 81375 München

im Folgenden „Augustinum“ genannt

und

Muster

bisher wohnhaft in

– im Folgenden „Bewohner*in“ –

Inhalt

Präambel	3
§ 1 Vertragsbeginn, -dauer und -grundlagen	3
§ 2 Inklusivleistungen	4
§ 3 Wahlangebote	7
§ 4 Veränderter Pflege- oder Betreuungsbedarf	7
§ 5 Pensionspreis, Rückerstattung	8
§ 6 Pensionspreiserhöhung	9
§ 7 Bezahlung, Aufrechnung, Zahlungsrückstand	10
§ 8 Sicherheitsleistung	11
§ 9 Nutzung des Appartements, Hausordnung	12
§ 10 Betreten des Appartements, Baumaßnahmen	13
§ 11 Haftung	14
§ 12 Mehrere Vertragspartner*innen	15
§ 13 Qualitätsmanagement, Beirat	15
§ 14 Datenschutz, Schweigepflicht	16
§ 15 Vertragsende	17
§ 16 Rückgabe des Appartements	19
§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen	20
§ 18 Schlussbestimmungen	21

Präambel

Das Augustinum ist ein gemeinnütziges Unternehmen und verfolgt den Zweck, Menschen in besonderen Lebenssituationen Freiräume zu eröffnen und zu erhalten. Dazu und zu einer christlichen Werteorientierung verpflichtet es sich in seinem Leitbild; seine Werteorientierung drückt sich auch in der Mitgliedschaft des Augustinum im Diakonischen Werk der Evangelisch-Lutherischen Kirche aus.

Das Augustinum bietet seinen Bewohner*innen einen repräsentativen Rahmen für ein selbstbestimmtes Leben im Alter, das sich durch Eigenständigkeit und Lebensqualität auszeichnet. Hierzu gehören auch anspruchsvolle Kultur- und Freizeitangebote, Wohlfühl- und Fitnessprogramme, die Gemeinschaft belebende Initiativen der Bewohner*innen und eine gehobene Küche im eigenen Restaurant. Im Augustinum ergänzen sich so das Leben in den eigenen vier Wänden und die Begegnung in einer aufgeschlossenen, von gemeinsamen Interessen getragenen Gemeinschaft. Gewählte Bewohnerbeiräte prägen das tägliche Leben in der Gemeinschaft durch ihre ehrenamtliche Mitwirkung; Beiräte und Augustinum regeln ihre Zusammenarbeit durch ein Mitwirkungsstatut. Bei Bedarf an Unterstützung und Hilfe im Alltag stehen die Mitarbeiter*innen des Augustinum für individuelle Betreuungs- und Serviceleistungen zur Verfügung.

Die Hausgemeinschaft ist geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme; diesen Charakter eines Augustinum erkennen alle im Haus lebenden und tätigen Menschen an.

Muster

§ 1 Vertragsbeginn, -dauer und -grundlagen

*Aufnahme auf Lebenszeit
(vgl. § 4 Abs. 1 WBVG)*

(1) Das Augustinum _____ nimmt den*die Bewohner*in auf Lebenszeit auf. Das Vertragsverhältnis beginnt am _____.

*Gesetzliche Grundlagen,
Mitwirkungsstatut*

(2) Grundlage dieses Vertrages sind das Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen („WBVG“), die jeweils für das Augustinum, insbesondere am in Absatz (1) genannten Standort geltenden landesgesetzlichen Regeln, das Mitwirkungsstatut des Augustinum in seiner jeweilig gültigen Fassung, die vorvertraglichen Informationen und die persönlichen Angaben der*des Bewohnerin*Bewohners vor Vertragsbeginn.

*Ärztliches Zeugnis
(vgl. § 36 Abs. 1
Ziffer 7 IfSG)*

(3) Der*Die Bewohner*in ist verpflichtet, vor seinem*ihrem Einzug ein ärztliches Zeugnis darüber vorzulegen, dass bei ihm*ihr keine ansteckungsfähigen meldepflichtigen Krankheiten vorliegen.

§ 2 Inklusivleistungen

Dieser Vertrag umfasst die folgenden Serviceleistungen, die im Pensionspreis nach § 5 inbegriffen sind:

(1) Wohnen

Appartement

(a) Das Augustinum überlässt dem*der Bewohner*in das unmöblierte Appartement Nummer _____ vom Typ _____ in der Etage ____ mit ca. _____ m² Wohnfläche. In die Bemessung der Wohnfläche geht dabei die Grundfläche von Balkon/Terrasse/Loggia zu 50 % ein.

Einrichtung mit eigenen Möbeln

Das Appartement besteht aus ____ Zimmer/n, einem Bad mit WC und Dusche sowie einer Küchenzeile mit Kühlschrank und Kochfeld. Der*Die Bewohner*in hat das Appartement vor Vertragsschluss besichtigt. Der*Die Bewohner*in richtet das Appartement mit eigenen Möbeln ein.

Schlüssel

(b) Der*Die Bewohner*in erhält bei Einzug ____ Appartement- und Haustürschlüssel sowie ____ Briefkasten- und ____ Kellerschlüssel.

Haustelefon

(c) Das Appartement ist mit einem Haustelefon sowie einer Notrufanlage ausgestattet. Gespräche innerhalb des Hauses über das Haustelefon sind kostenfrei.

Reinigung

(d) Die Fußböden und die sanitären Anlagen des Appartements werden wöchentlich, die Fenster vierteljährlich vom Augustinum gereinigt. Das Augustinum schuldet keine feste Reinigungsdauer, -kraft oder -zeit.

Strom, Wasser, Heizung

(e) Die Kosten für Strom, Warm- und Kaltwasser, Heizung, Abwasser und Müllentsorgung sind im Pensionspreis bereits enthalten.

Gemeinschafts- einrichtungen

(f) Dem*Der Bewohner*in stehen sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen des Hauses im Rahmen der jeweiligen Benutzungsregeln zur Verfügung, zum Beispiel das Foyer, das Restaurant, mindestens ein Club- oder Leseraum, eine Bibliothek, eine Kapelle bzw. ein Andachtsraum, ein Veranstaltungssaal, das Schwimm- bzw. Bewegungsbad, ein Gymnastikraum sowie die Garten- bzw. Außenanlagen. Außerdem legt das Augustinum Wert darauf, im Haus eine Einkaufsmöglichkeit für Gegenstände des täglichen Bedarfs zur Verfügung zu stellen.

*Verwaltung, Haustechnik,
Rufbereitschaft*

(g) Verwaltung und Haustechnik sind zu ihren Dienstzeiten für den*die Bewohner*in erreichbar, außerhalb der Dienstzeiten besteht für Notfälle eine Rufbereitschaft.

(2) Speisen

Mittagsmenü inklusive

(a) Das Augustinum bietet dem*der Bewohner*in täglich eine Auswahl von mindestens zwei warmen Mittagsmenüs, die im hauseigenen Restaurant serviert werden.

Alternativen

(b) Statt des Mittagsmenüs kann der*die Bewohner*in täglich ein Frühstück oder eine Abendmahlzeit wählen. Die Abendmahlzeit kann je nach Öffnung des Restaurants auch als Appartementservice angeboten werden.

Eigene Küche

(c) Alle Mahlzeiten werden in der hauseigenen Küche zubereitet. Auf die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner*innen wird bei der Zubereitung der Mahlzeiten so weit wie möglich Rücksicht genommen.

(3) Betreuung & Service

Einzugsbegleitung

(a) Das Augustinum unterstützt den*die Bewohner*in beim Einzug mit umfangreichen Erläuterungen des Hauses und bei der Einführung in die Hausgemeinschaft. Der*Die Bewohner*in kann zum Einzug Leistungen der Haustechnik im Umfang von einer Stunde kostenlos in Anspruch nehmen.

Empfang

(b) Der Empfang des Augustinum ist kalendertäglich rund um die Uhr mit mindestens einer Person besetzt.

*Information, Dienst-
leistungskoordination
und Beratung*

(c) Die Mitarbeiter*innen des Bewohnerservice stehen mit der*dem Bewohner*in in regelmäßigem Kontakt. Sie informieren und beraten den*die Bewohner*in, seine*ihre Angehörigen und Vertrauenspersonen zu seinen*ihren Themen – vom Alltäglichen bis zu psychosozialen Fragen. Der Bewohnerservice vermittelt und organisiert auf Wunsch weiterführende Dienstleistungen, die ggf. als kostenpflichtige Wahlangebote erbracht werden.

Seelsorge

(d) Die Seelsorge des Augustinum steht dem*der Bewohner*in für Gespräche und persönliche seelsorgerische Begleitung zur Verfügung; sie veranstaltet auch Andachten und Gottesdienste.

Kultur- und Freizeitangebote

(e) Das Augustinum bietet regelmäßig kulturelle Veranstaltungen, Feste und ein wechselndes Kursprogramm zur Unterhaltung, Aktivierung, Integration und Vernetzung der Bewohner*innen untereinander und mit dem Umfeld des Hauses an. Für Veranstaltungen (z. B. Reisen, Ausflüge, Feiern, Gastauftritte von Künstler*innen, Filmvorführungen, ausgewählte Kurse) kann ein zusätzliches Entgelt erhoben werden. Das Augustinum bietet laufend mindestens einen Kurs an, der dem Erhalt der kognitiven und kommunikativen Fähigkeiten im Sinne des § 14 Abs. 2 Ziffer 2 SGB XI dienen soll. Solche Kurse sind grundsätzlich kostenfrei.

Eigener Pflegedienst

(f) Der Augustinum Pflegedienst steht für Notrufe und Versorgung rund um die Uhr bereit. Seine Leistungen sind, sofern sie nicht als besondere Unterstützung im Krankheitsfall im Sinne des Buchstabens (g) anzusehen sind, gesondert zu vergüten.

Besondere Unterstützung im Krankheitsfall („14 Tage-Regel“)

(g) Bei leichter vorübergehender Erkrankung erhält der*die Bewohner*in auf Wunsch an bis zu 14 aufeinanderfolgenden Tagen eine zusätzliche Unterstützung von täglich bis zu einer Stunde Dauer. Hierzu können eine der Erkrankung entsprechende vorübergehende Betreuung, Hilfe bei der Haushaltsführung oder das Servieren von Mahlzeiten im Appartement gehören. Diese Unterstützung im Krankheitsfall erfolgt bei Bedarf auch mehrfach im Jahr.

Der Anspruch auf diese Unterstützung erlischt, wenn bei dem*der Bewohner*in eine chronische Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit im Sinne des SGB XI – ggf. auch rückwirkend – festgestellt wird.

Tagesangebot

(h) Das Augustinum bietet dem*der Bewohner*in kostenfrei aktivierende und behütende Tagesbetreuung im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten an („Treffpunkt“). Sollen daneben zusätzliche ambulante Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden, so sind diese mit dem Augustinum Pflegedienst zu vereinbaren und werden von diesem gesondert abgerechnet.

Soweit im Augustinum eine Tagespflege eingerichtet ist, besteht keine kostenfreie aktivierende behütende Tagesbetreuung („Treffpunkt“). In diesem Fall bestehen für die Tagespflege ein Versorgungsvertrag und eine Vergütungsvereinbarung mit den Sozialleistungsträgern nach den Vorschriften des SGB XI. Zur Inanspruchnahme dieses Angebots ist ein separater Vertrag abzuschließen und die darin vereinbarte Vergütung gesondert zu entrichten.

Palliative Care

(i) Das Augustinum gewährleistet durch eigene, speziell geschulte Mitarbeiter*innen bzw. durch ein lokales Kooperationsnetzwerk bei Bedarf eine Palliativversorgung.

§ 3 Wahlangebote

Über die Leistungen nach § 2 hinaus kann der*die Bewohner*in im Rahmen der jeweiligen Verfügbarkeit und Nutzungsbedingungen folgende Wahlangebote auf der Grundlage einer gesonderten Vereinbarung nutzen, ggf. gegen zusätzliches Entgelt:

- Stellplätze für Fahrzeuge der*des Bewohnerin*Bewohners
- Gästeappartements für Besucher*innen der*des Bewohnerin*Bewohners
- Individuell ausgestaltete Feiern sowie zusätzliche oder individuell zubereitete Mahlzeiten, auch für Gäste der*des Bewohnerin*Bewohners
- Frühstück, Mittagessen, Café und Abendessen, soweit nicht gemäß § 2 Abs. 2 a in Anspruch genommen
- Servieren von Mahlzeiten ins Appartement
- Nutzung des Haustelefons für externe Gespräche
- Internetzugang (ggf. über eine*n Kooperationspartner*in)
- Kabel- oder Antennenanschluss für Rundfunk- und Fernsehempfang
- Handwerkerleistungen durch Mitarbeiter*innen der Haustechnik, soweit diese nicht Aufgabe des Augustinum sind. Bei einer Inanspruchnahme außerhalb der Dienstzeiten stellt das Augustinum mind. drei Einsatzstunden in Rechnung
- Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenautomaten
- Hauswirtschaftliche Leistungen (z. B. zusätzliche Reinigungsarbeiten, Wäscheservice)

Die gesonderten Entgelte für diese Wahlleistungen ergeben sich aus der Wahlpreisliste in ihrer jeweils gültigen und veröffentlichten Fassung sowie den mit dem*der Bewohner*in getroffenen individuellen Vereinbarungen.

§ 4 Veränderter Pflege- oder Betreuungsbedarf

Veränderter Betreuungsbedarf (vgl. § 8 WBG) (1) Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf der*des Bewohnerin*Bewohners, wird das Augustinum dem*der Bewohner*in eine entsprechende Änderung seiner Leistungen anbieten.

*Möglichkeit eines
gesonderten Pflegevertrages*

(2) Tritt eine Pflegebedürftigkeit im Sinne des SGB XI ein, empfehlen wir den Abschluss eines gesonderten Pflegevertrages mit einem ambulanten Pflegedienst auf Grundlage der von diesem mit den Leistungsträgern vereinbarten Vergütungen.

*Verpflichtung des
Augustinum zur Pflege*

(3) Das Augustinum verpflichtet sich, dem*der Bewohner*in auf dessen*deren Wunsch hin einen Pflegevertrag des Augustinum Pflegedienstes anzubieten. Der ggf. vereinbarte Leistungsumfang ist Gegenstand des gesonderten Pflegevertrags und u.a. von den Kapazitäten des Augustinum Pflegedienstes abhängig.

§ 5 Pensionspreis, Rückerstattung

*Pensionspreis
(vgl. § 6 Abs. 3 Ziffer 2
WBVG)*

(1) Der monatliche Pensionspreis für die Inklusivleistungen nach § 2 beträgt insgesamt _____. Der*Die Bewohner*in schuldet den Pensionspreis aufgrund der Vorhaltung von Leistungen einheitlich und unabhängig von der tatsächlichen Inanspruchnahme einzelner Angebote. Dieser einheitlich geschuldete Pensionspreis ergibt sich aus einem Anteil für

- Wohnen in Höhe von _____
- Speisen in Höhe von _____
- Betreuung und Service in Höhe von _____

Es sind zwei Personen Vertragspartner*in. Für die zweite Person fällt kein gesondertes Entgelt für Wohnen an; das Augustinum gewährt auf den Preisbestandteil Betreuung und Service der*des zweiten Vertragspartners*in einen Rabatt von 40 %. Der Preisbestandteil Speisen fällt in gleicher Höhe wie bei der ersten Person an. Der Zuschlag bei zwei Bewohner*innen beträgt somit _____.

Wahlangebote

(2) Die von dem*der Bewohner*in in Anspruch genommenen Wahlangebote nach § 3 und ggf. auf der Grundlage anderer mit dem Augustinum oder verbundenen Unternehmen geschlossener Verträge erbrachten Leistungen werden nach den jeweiligen Vereinbarungen gesondert abgerechnet.

Rückerstattung
(vgl. § 7 Abs. 5 WBVG)

(3) Eine Rückerstattung von bei Abwesenheit ersparten Aufwendungen erfolgt pauschaliert für jeden Tag der Abwesenheit. Die Höhe der Rückerstattung ergibt sich aus der Wahlpreisliste in ihrer jeweils gültigen und veröffentlichten Fassung. Der Nachweis einer höheren Ersparnis ist möglich.

Befreiung vom Pensionspreisbestandteil „Speisen“

(4) Schließt der*die Bewohner*in einen Tagespflegevertrag mit der Augustinum Pflege gGmbH im Sinne des § 2 Ziffer 3 Buchstabe (h) ab, so entfällt für die Laufzeit dieses Vertrages abweichend von Absatz (1) die Verpflichtung zur Entrichtung des Pensionspreisbestandteils „Speisen“. Soweit ein*e von der Zahlung des Preisbestandteils „Speisen“ befreite*r Bewohner*in während der Laufzeit des Tagespflegevertrags Mahlzeiten über das Augustinum bezieht, so ist hierfür der jeweilige Einzelpreis zu entrichten. Eine Befreiung vom Pensionspreisbestandteil „Speisen“ erfolgt auch dann, wenn der*die Bewohner*in vollständig auf Sondennahrung angewiesen ist. Andere Befreiungsgründe sind ausgeschlossen.

§ 6 Pensionspreiserhöhung

Muster

Änderung der Grundlage für die Berechnung
(vgl. § 9 Abs. 1 WBVG)

(1) Das Augustinum kann eine Erhöhung des Pensionspreises nach § 5 verlangen, wenn sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert. Neben dem erhöhten Pensionspreis muss auch die Erhöhung selbst angemessen sein.

Berechnungsgrundlage

(2) Berechnungsgrundlage des Pensionspreises nach § 5 zu Vertragsbeginn ist der Stand vom _____ .

Für die Änderung der Berechnungsgrundlage sind unter anderem maßgeblich die Entwicklungen bei den Personalkosten, die Änderungen bei den Sachkosten und den Verbraucherpreisen und die Änderungen bei dem Mietzins, welchen das Augustinum für die Immobilien entrichten muss.

Schriftliche Gegenüberstellung der einzelnen Positionen
(vgl. § 9 Abs. 2 WBVG)

(3) Das Augustinum hat dem*der Bewohner*in die beabsichtigte Erhöhung des Pensionspreises schriftlich mitzuteilen und zu begründen. Aus der Mitteilung muss der Zeitpunkt hervorgehen, zu dem das Augustinum die Erhöhung des Pensionspreises verlangt. In der Begründung müssen unter Angabe des Umlagemaßstabs die Positionen benannt werden, für die sich durch die geänderte Berechnungsgrundlage Kostensteigerungen ergeben. Die bisherigen Preisbestandteile und

<i>Einsichtnahme in die Kalkulation</i>	die vorgesehenen neuen Preisbestandteile sind einander gegenüber zu stellen. Der*Die Bewohner*in schuldet den erhöhten Pensionspreis frühestens vier Wochen nach Zugang des hinreichend begründeten Erhöhungsverlangens. Der*Die Bewohner*in erhält rechtzeitig Gelegenheit, die Angaben des Augustinum durch Einsichtnahme in die Kalkulationsunterlagen zu überprüfen.
<i>Anspruch auf Zustimmung des Erhöhungsbegehrens</i>	(4) Das Augustinum hat bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Absatz (1) und (3) Anspruch auf die Zustimmung der*des Bewohnerin*Bewohners zu seinem Erhöhungsbegehren.
<i>Regelung bei Befreiung vom Preisbestandteil „Speisen“</i>	(5) Die Zustimmung der*des Bewohnerin*Bewohners zu einer Pensionspreiserhöhung erstreckt sich auch dann auf den Preisbestandteil „Speisen“, wenn der*die Bewohner*in nach § 5 Abs. 4 von der Zahlung des Preisbestandteils „Speisen“ befreit ist.
§ 7 Bezahlung, Aufrechnung, Zahlungsrückstand	
<i>Monatlich im Voraus</i>	1) Der Pensionspreis nach § 5 ist monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, an das Augustinum zu zahlen. Maßgebend für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist die Gutschrift der Zahlung auf dem Konto des Augustinum, das dem*der Bewohner*in bekannt gegeben wurde.
<i>SEPA</i>	(2) Das Augustinum bietet dem*der Bewohner*in den bargeldlosen Zahlungsverkehr im Wege des SEPA-Lastschriftverfahrens an.
<i>Aufrechnung</i>	(3) Gegen Forderungen des Augustinum auf Zahlung des Pensionspreises oder sonstige sich aus diesem Vertrag ergebende Zahlungspflichten der*des Bewohnerin*Bewohners kann diese*r nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Dies gilt nicht für Schadenersatz oder sonstige Ansprüche wegen Schlecht- oder Nichterfüllung.
<i>Tilgungsbestimmung bei Zahlungsverzug</i>	(4) Befindet sich der*die Bewohner*in mit der Zahlung des Pensionspreises und/oder anderer Zahlungspflichten im Verzug, so sind Zahlungen der*des Bewohnerin*Bewohners zunächst auf dadurch entstehende etwaige Kosten, dann auf Zinsen, dann auf die Rückstände und zuletzt auf die jeweils aktuelle Hauptschuld anzurechnen. § 367 Abs. 2 BGB bleibt unberührt.

§ 8 Sicherheitsleistung

Kaution
(vgl. § 14 WBG)

(1) Der*Die Bewohner*in stellt dem Augustinum für die Erfüllung seiner*ihrer Pflichten aus diesem Vertrag eine Sicherheit in Höhe von zwei monatlichen Preisbestandteilen für das Wohnen in Höhe von _____ .

Zwei Arten

(2) Der*Die Bewohner*in wählt die nachfolgend markierte Art der Stellung der Sicherheit:

Der*Die Bewohner*in zahlt die Sicherheit auf ein vom Augustinum benanntes Konto eines Kreditinstituts ein. In diesem Fall ist der*die Bewohner*in zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen berechtigt, deren erste zu Beginn des Vertragsverhältnisses fällig ist. Das vom Augustinum benannte Kreditinstitut legt diese Sicherheit für den*die Bewohner*in zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist marktüblichen Zinssatz an. Die Zinsen stehen dem*der Bewohner*in zu und erhöhen die Sicherheit.

Der*Die Bewohner*in legt eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen (z. B. Bürgschaft) eines in Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft über den in Absatz (1) genannten Betrag vor.

*Rückzahlung nach
Vertragsende*

(3) Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses veranlasst das Augustinum schnellstmöglich, jedoch nach drei Monaten, die Rückzahlung der Sicherheit. Die Rückzahlung erfolgt auf das von dem*der Bewohner*in angegebene, auf ihn*sie lautende Konto, ggf. auf das Nachlasskonto. Ist die Auszahlung auf dieses Konto nicht möglich, erfolgt die Auszahlung an den*die durch Erbschein oder notarielles Testament nebst zugehörigem Eröffnungsprotokoll ausgewiesene*n Testamentsvollstrecker*in.

Abtretung

(4) Die Abtretung des Rückzahlungsanspruchs an Dritte ist nur im Ausnahmefall mit schriftlicher Zustimmung des Augustinum möglich.

§ 9 Nutzung des Appartements, Hausordnung

Zustand bei Übernahme, Protokoll

(1) Das Appartement wird zu Beginn des Vertragsverhältnisses renoviert übergeben. Hierüber wird ein von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnendes Übernahmeprotokoll erstellt, das Vertragsbestandteil wird. Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Abweichung der Appartementgröße um bis zu 10 % keinen Grund für eine Minderung des Pensionspreises darstellt.

Pfleglicher und schonender Umgang

(2) Der*Die Bewohner*in ist verpflichtet, das Appartement sowie die Gemeinschaftsräume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln. Er*Sie hat für Reinigung des Appartements, so sie nicht Aufgabe des Augustinum ist, und für ausreichende Lüftung wie Beheizung zu sorgen.

Anzeige von Schäden

(3) Der*Die Bewohner*in ist verpflichtet, ihr*ihm bekannte Schäden und notwendige Reparaturen unverzüglich der Verwaltung anzuzeigen.

Eigene Ausstattung

(4) Der*Die Bewohner*in kann auf eigene Rechnung eine vom Standard abweichende Ausstattung des Appartements vornehmen lassen und Veränderungen am Appartement vornehmen. Bauliche Änderungen im Appartement oder an dessen vertraglicher Einrichtung bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Augustinum durch Abschluss einer Rückbauvereinbarung.

Keine eigene Telefonanlage, kein Funknetz

(5) Das Einrichten einer eigenen Telefonanlage ist nicht gestattet. Soweit das Augustinum eine strukturierte WLAN-Ausleuchtung zur Verfügung stellt, ist dem*der Bewohner*in der Betrieb eigener WLAN-Router, WLAN-Verstärker oder ähnlicher Geräte, die zu Beeinträchtigungen des vom Augustinum zur Verfügung gestellten drahtlosen Netzes führen könnten, nicht gestattet. Ausgenommen hiervon sind Endgeräte, welche ein nicht dauerhaft betriebenes WLAN zur Verfügung stellen (z. B. Smartphones).

Keine eigenen Schlösser

(6) Nicht zur Schließanlage des Hauses gehörende Schlösser oder sonstige Schließvorrichtungen dürfen an den Appartementtüren aus Sicherheitsgründen nicht angebracht werden.

Aufnahme von Gästen

(7) Dem*Der Bewohner*in ist die vorübergehende Aufnahme von Gästen in das Appartement für maximal sechs Wochen im Jahr gestattet. Eine dauerhafte Aufnahme von Personen, die nicht Vertragspartner*innen

dieses Vertrags sind, ist ausgeschlossen. Ein entgeltliches oder unentgeltliches Überlassen des Appartements an Dritte ist ebenfalls ausgeschlossen. Der*Die Bewohner*in ist gehalten, jede vorübergehende Aufnahme von Gästen der Verwaltung im Vorhinein anzuzeigen.

Berufliche Nutzung

(8) Eine Nutzung des Appartements, die einen regelmäßigen Partei-, Publikums- oder Kundenverkehr zur Folge hat, ist aus Rücksicht auf den Charakter des Augustinum und die Interessen anderer Bewohner*innen nur mit schriftlicher Zustimmung des Augustinum möglich.

Haustiere

(9) Das Mitbringen von Haustieren ist bei Abschluss einer zusätzlichen Tierhaltervereinbarung, die Teil dieses Vertrages wird, grundsätzlich erlaubt.

Hausordnung

(10) Die Hausordnung und die Benutzungsordnungen für Gemeinschaftsräume und Einrichtungen sind in ihrer jeweils geltenden Fassung Bestandteil dieses Vertrages und für den*die Bewohner*in verbindlich.

§ 10 Betreten des Appartements, Baumaßnahmen

Notsituationen

(1) In Notsituationen (z. B. bei Gefahr für Leib und Leben, Brand, Wasserrohrbruch) sind die hierfür zuständigen Mitarbeiter*innen des Augustinum berechtigt, das Appartement ohne vorherige Ankündigung zu betreten. Ist der*die Bewohner*in hierbei nicht anwesend, wird er*sie nachträglich über das Betreten seines Appartements unterrichtet.

Überprüfung des baulichen Zustands

(2) Nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung dürfen die dafür zuständigen Mitarbeiter*innen des Augustinum das Appartement betreten, um sich von dessen baulichem Zustand zu überzeugen. Dies gilt auch für Wartungs- und Inspektionsarbeiten an technischen Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Appartements. Der*Die Bewohner*in soll bei solchen Besichtigungen möglichst anwesend sein.

Baumaßnahmen im Appartement

(3) Der*Die Bewohner*in hat Einwirkungen auf das Appartement zu dulden, die zur Erhaltung und/oder Verbesserung des Appartements und seiner Einbauten oder des Gebäudes oder zur Einsparung von Energie oder Wasser erforderlich und angemessen sind. Entsprechendes gilt auch für Einwirkungen infolge der Renovierung oder Sanierung anderer Räumlichkeiten im Haus. Die Verwaltung hat den*die

Bewohner*in rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Maßnahme über deren Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer schriftlich zu informieren. Dies kann auch durch Aushang geschehen. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die genannten Einwirkungen keinen Mangel des Appartements darstellen.

Baumaßnahmen in Gemeinschaftseinrichtungen

(4) Sind Gemeinschaftseinrichtungen zu sanieren oder zu renovieren oder aus dringenden Gründen umzubauen, hat der*die Bewohner*in damit verbundene Nutzungseinschränkungen zu dulden, soweit diese erforderlich und angemessen sind.

§ 11 Haftung

Eigene Verantwortung

(1) Das Augustinum ist keine geschlossene Einrichtung. Das Augustinum übernimmt deshalb keine Verantwortung für das Verhalten der Bewohner*innen innerhalb und außerhalb des Augustinum. Die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere des Schwimm- bzw. Bewegungsbades sowie der Gymnastik- bzw. Fittnesseinrichtungen, geschieht auf eigene Gefahr.

Haftung nach den gesetzlichen Regeln

(2) Die Haftung des Augustinum für Fälle höherer Gewalt ist ausgeschlossen. § 326 BGB bleibt hiervon unberührt. Im Übrigen haften die Vertragsparteien einander nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Empfehlung von Versicherungen

(3) Dem*Der Bewohner*in wird empfohlen, eine Hausrat- sowie eine Haftpflichtversicherung abzuschließen und zu unterhalten.

Schlüsselweitergabe

(4) Wer Haus- und/oder Appartementschlüssel an Dritte weitergibt, haftet für einen infolgedessen eintretenden Sachschaden oder Eigentumsverlust.

Keine Haftung für Leistungen Dritter

(5) Das Augustinum übernimmt keine Haftung für Leistungen, die durch Dritte erbracht und mit dem*der Bewohner*in von diesen direkt abgerechnet werden.

§ 12 Mehrere Vertragspartner*innen

*Gesamtgläubiger*in
und -schuldner*in*

(1) Sind mehrere Personen Vertragspartner*innen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertragsverhältnis als Gesamtschuldner*innen. Hinsichtlich ihrer Forderungen gegenüber dem Augustinum sind sie Gesamtgläubiger*innen.

*Entgegennahme von
Willenserklärungen*

(2) Unter Vorbehalt des schriftlichen Widerrufs ermächtigen sich die Vertragspartner*innen gegenseitig, Willenserklärungen des Augustinum entgegen zu nehmen. Hiervon sind Kündigungen, das Verlangen nach einer Pensionspreiserhöhung oder eine Änderung wesentlicher Vertragsbestandteile ausgenommen.

*Fortsetzung des
Vertrages im Todesfall
einer*eines Vertragspartnerin*
Vertragspartners*

(3) Der Tod einer*eines Vertragspartnerin*Vertragspartners lässt das Vertragsverhältnis mit der*dem oder den überlebenden Vertragspartner*innen unberührt. Es läuft mit der*dem bzw. den überlebenden Vertragspartner*innen weiter mit der Maßgabe, dass die für die*den verstorbene*n Vertragspartner*in persönlich erbrachten Leistungen und der Zuschlag für die zweite Person mit Ablauf des Todestages entfallen.

Muster

§ 13 Qualitätsmanagement, Beirat

Beratung und Beschwerde

(1) Der*Die Bewohner*in hat das Recht, sich durch das Augustinum und öffentliche Stellen beraten zu lassen und auf Mängel bei der Erbringung der in diesem Vertrag vorgesehenen Leistungen hinzuweisen. Dazu nennt das Augustinum ihm*ihr unaufgefordert die für den jeweiligen Standort zuständige Behörde. Auf Beschwerden innerhalb des Augustinum erhält der*die Bewohner*in auf Wunsch innerhalb angemessener Zeit eine schriftliche Antwort.

*Information über
Qualitätssicherung*

(2) Die Sicherung der Qualität aller Leistungen des Augustinum erfolgt durch ein umfassendes Qualitätsmanagement. Der*Die Bewohner*in hat das Recht, sich über die Ergebnisse externer Qualitätsüberprüfungen und Zertifizierungen zu informieren.

*Mitwirkung durch
den Beirat*

(3) Nach Maßgabe gesetzlicher Regelungen und des Mitwirkungsstatuts des Augustinum wird im Augustinum ein Beirat gebildet, durch den die Bewohner*innen in Angelegenheiten des Hauses mitwirken können.

§ 14 Datenschutz, Schweigepflicht

- Verschwiegenheit* (1) Das Augustinum und seine Mitarbeiter*innen verpflichten sich zu einem vertraulichen Umgang mit personenbezogenen Daten der*des Bewohnerin*Bewohners. Die Mitarbeiter*innen des Augustinum sind auf das Datengeheimnis verpflichtet.
- Berechtigung zur Datenverarbeitung (vgl. § 6 DSGVO-EKD)* (2) Die für die Erfüllung dieses Vertrages notwendigen Daten werden, sofern dies nicht bereits gesetzlich zulässig ist, nur nach ausdrücklicher Einwilligung der*des Bewohnerin*Bewohners nach den in der Anlage Datenverarbeitung festgelegten Bedingungen erhoben, genutzt, verarbeitet und gespeichert.
- Entbindung von der Schweigepflicht* (3) Eine Entbindung von der Schweigepflicht bedarf der gesonderten Erklärung.
- Rechte der*des Bewohnerin*Bewohners (vgl. § 19ff. DSGVO-EKD)* (4) Der*Die Bewohner*in hat nach Maßgabe des § 19 DSGVO-EKD das Recht auf Auskunft, welche Daten über ihn*sie gespeichert werden und kann nach Maßgabe des § 20 DSGVO-EKD die Berichtigung und nach § 21 DSGVO-EKD die Löschung von personenbezogenen Daten verlangen sowie nach § 25 DSGVO-EKD der Datenverarbeitung widersprechen.
- Keine Weitergabe* (5) Eine Nutzung bewohnerbezogener Daten zum Vorteil Dritter, z. B. durch Verkauf, ist ausgeschlossen.
- Datenschutz für Beschäftigte* (6) Das Augustinum ist nach den datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere des EKD-Datenschutzgesetzes, dazu verpflichtet, die Daten seiner Beschäftigten zu schützen. Der*Die Bewohner*in ist seinerseits*ihrerseits verpflichtet, alles zu unterlassen, was das Augustinum an der Erfüllung seiner Verpflichtungen hindert oder zu einer Verletzung dieser Pflichten führt.
- Nutzung von Kommunikationsgeräten bzgl. des Datenschutzes* (7) Die Inbetriebnahme und Nutzung von Kommunikationsgeräten (z. B. „Alexa“), Kameras und ähnlichen Geräten, die geeignet sind, das Verhalten und/oder die Leistung der Beschäftigten des Augustinum zu überwachen, aufzuzeichnen oder anderweitig wahrzunehmen oder zu dokumentieren, ist während der vertraglich geschuldeten Tätigkeiten der Beschäftigten nicht gestattet.
- Geltungsbereich für den Datenschutz* (8) Die vorstehenden Regelungen der Abs. 6 und 7 gelten für alle Beschäftigten der Augustinum Gruppe.

§ 15 Vertragsende

Einvernehmen

(1) Dieser Vertrag kann jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen beendet werden.

Todesfall

(vgl. § 4 Abs. 3 WBG)

(2) Das Vertragsverhältnis endet durch Tod der*des Bewohnerin* Bewohners an dessen*deren Sterbetag. Das Vertragsverhältnis bezüglich des Wohnens (§ 2 Abs. 1) endet zwei Wochen nach dem Sterbetag, wobei ersparte Aufwendungen des Augustinum vom Pensionspreis abzuziehen sind. Die Bestimmungen über die Behandlung des im Hause befindlichen Nachlasses sowie dessen Verwahrung durch das Augustinum bleiben auch über diesen Zeitpunkt hinaus bestehen. § 12 bleibt unberührt.

*Kündigung durch den*die Bewohner*in (vgl. § 11 WBG)*

(3) Der*Die Bewohner*in kann diesen Vertrag spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats kündigen. Bei einer Erhöhung des Pensionspreises ist eine Kündigung jederzeit zu dem Zeitpunkt möglich, zu dem das Augustinum den erhöhten Pensionspreis verlangt. Innerhalb von zwei Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann der*die Bewohner*in jederzeit ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Wird dem*der Bewohner*in erst nach Beginn des Vertragsverhältnisses eine Ausfertigung dieses Vertrages ausgehändigt, kann der*die Bewohner*in bis zum Ablauf von zwei Wochen nach Aushändigung kündigen. Der*Die Bewohner*in kann ferner jederzeit aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Frist kündigen, wenn ihm*ihr die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Eine Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Kündigung durch das Augustinum (vgl. § 12 WBG)

(4) Das Augustinum kann diesen Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen. Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist zu begründen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

(a) das Augustinum den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages für das Augustinum eine unzumutbare Härte bedeuten würde;

(b) im Augustinum eine dem Gesundheitszustand der*des Bewohner*in entsprechende, fachgerechte Pflege und/oder Betreuung insbesondere aus Gründen der Selbst- oder Fremdgefährdung nicht erbracht werden kann, eine entsprechende Anpassung der Leistungen

im Sinne des § 4 Abs. 1 dieses Vertrages von dem*der Bewohner*in nicht gewünscht wird oder ausgeschlossen ist und dem Augustinum deshalb ein Festhalten an diesem Vertrag nicht zuzumuten ist;

(c) der*die Bewohner*in seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Augustinum die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann;

(d) der*die Bewohner*in für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung des Pensionspreises oder eines Teils, der den Pensionspreis für einen Monat übersteigt, im Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Pensionspreises in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der den Pensionspreis für zwei Monate erreicht. In diesem Fall hat das Augustinum dem*der Bewohner*in unter Hinweis auf die beabsichtigte Kündigung zunächst eine angemessene Zahlungsfrist zu setzen. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn das Augustinum vorher befriedigt wird; sie wird unwirksam, wenn das Augustinum bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Entgelts befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Eine Kündigung nach den Buchstaben (b), (c) und (d) ist ohne Einhaltung einer Frist möglich. Im Übrigen kann das Augustinum bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen.

*Nachweis eines
Leistungersatzes
(vgl. § 13 WBG)*

(5) Hat das Augustinum den Vertrag nach Absatz (4) Buchstabe (a) gekündigt, so hat es dem*der Bewohner*in auf dessen Verlangen einen angemessenen Leistungersatz zu zumutbaren Bedingungen nachzuweisen. Dasselbe gilt, wenn der*die Bewohner*in den Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt hat und dieser vom Augustinum zu vertreten ist. In diesem Fall wie auch im Falle einer Kündigung nach Absatz (4) Buchstabe (a) hat das Augustinum zudem die Kosten des Umzugs in angemessenem Umfang zu tragen.

Ersparte Aufwendungen

(6) Im Falle einer Kündigung durch den*die Bewohner*in schuldet diese*r den Pensionspreis bis zum Beendigungszeitpunkt abzüglich der vom Augustinum ersparten Aufwendungen, die sich grundsätzlich nach der pauschalierten Rückerstattung im Sinne des § 5 Abs. 3 bemessen.

Der Nachweis weiterer ersparter Aufwendungen bleibt hiervon unberührt. Dies gilt entsprechend für den Fall, dass das Augustinum diesen Vertrag aufgrund eines von dem*der Bewohner*in zu vertretenden Grundes fristlos gekündigt hat.

§ 16 Rückgabe des Appartements

Räumung, Übergabe

(1) Zum Vertragsende ist das Appartement geräumt, in ordnungsgemäßem Zustand und mitsamt den überlassenen Schlüsseln zurückzugeben. Über die Rückgabe des Appartements wird ein Protokoll erstellt und gemeinsam unterzeichnet.

Information der Erben

(2) Im Falle des Todes der*des Bewohnerin*Bewohners wird das Augustinum die Erben oder Bevollmächtigten, soweit sie ihm bekannt sind, über den Zeitpunkt unterrichten, zu dem das Appartement zurückzugeben ist.

Rückgabe von Gegenständen

(3) Vom Augustinum verwahrte Gegenstände sind zum Übergabezeitpunkt zurückzunehmen, soweit nicht etwas anderes vereinbart wurde.

Mängel durch übermäßige Abnutzung, Entfernung von Ein- und Umbauten

(4) Im Falle übermäßiger und von dem*der Bewohner*in zu vertretender Abnutzung des Appartements (z. B. des Fußbodenbelags) hat dieser*diese das Appartement zum Vertragsende in einen Stand zu versetzen, der dem einer gewöhnlichen Abnutzung unter Berücksichtigung der Dauer des Vertragsverhältnisses entspricht. Ein- und Umbauten der*des Bewohnerin*Bewohners sind auf seine*ihre Kosten zu entfernen und ein dem ursprünglichen Zustand des Appartements entsprechender Zustand ist herzustellen.

Beauftragung des Augustinum mit den notwendigen Arbeiten

(5) Der*Die Bewohner*in kann die von ihm*ihr geschuldeten Arbeiten durch das Augustinum vornehmen lassen, das in diesem Fall einen Fachbetrieb auswählt, auf dessen Kostenvoranschlag hin das Augustinum mit dem*der Bewohner*in abrechnet. Es bleibt dem*der Bewohner*in unbenommen nachzuweisen, dass für die betreffenden Arbeiten geringere Kosten anfallen. Seine*Ihre Zahlungspflicht kann der*die Bewohner*in durch fach- und fristgerechte eigene Ausführung der erforderlichen Arbeiten abwenden.

Muster

Räumung durch das Augustinum

(6) Die Vertragsparteien vereinbaren gesondert für den Fall, dass das Appartement zum Vertragsende nicht geräumt und übergeben ist, dass das Augustinum das Appartement auf Kosten der*des Bewohnerin*Bewohners bzw. ihrer*seiner Erben räumt und die eingebrachten Gegenstände auf Kosten und Gefahr der*des Bewohnerin*Bewohners bzw. ihrer*seiner Erben einlagert.

Das Augustinum haftet für Schäden an den eingelagerten Gegenständen lediglich, soweit diese auf der Verletzung einer wesentlichen Pflicht bei der Einlagerung oder auf vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten beruhen. Wird eine wesentliche Pflicht leicht fahrlässig verletzt, so ist die Haftung auf den vorhersehbaren typischen Schaden begrenzt. Eine wesentliche Pflicht in diesem Sinne liegt vor, wenn es sich um eine Pflicht handelt, die die Einlagerung überhaupt erst möglich macht oder auf deren Einhaltung der*die Bewohner*in vertrauen durfte.

§ 17 Zusätzliche Vereinbarungen

Muster

§ 18 Schlussbestimmungen

- Keine Abtretung* (1) Rechte aus diesem Vertrag können nicht an einen Dritten übertragen oder abgetreten werden, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.
- Schriftform (vgl. § 6 Abs. 1 WBG)* (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- Ersatz vorheriger Vereinbarungen* (3) Mit Abschluss dieses Vertrages werden alle früheren, zwischen den Vertragsparteien geschlossenen Vereinbarungen ersetzt, soweit sie denselben Regelungsgegenstand betreffen.
- Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten (vgl. § 6 Abs. 3 Ziff. 4 WBG)* (4) Das Augustinum erklärt sich im Vorhinein nicht bereit zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen im Sinne von § 36 Abs. 1 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz („VSBG“). Davon unberührt ist die Möglichkeit der Streitbeilegung durch eine Verbraucherschlichtungsstelle im Rahmen einer konkreten Streitigkeit bei Zustimmung beider Vertragsparteien (§ 37 VSBG).
- Anlagen* (5) Die folgenden Anlagen wurden übergeben und sind Bestandteil dieses Vertrages:
- Unterschriebene Anlage Datenverarbeitung
 - Rückbauvereinbarung
 - SEPA-Mandat
 - Hausordnung
 - Wahlpreisliste
 - Kontaktdaten der zuständigen Beratungs- und Prüfbehörde
 - Mitwirkungsstatut des Augustinum
 - Tierhaltervereinbarung
 - PER-Vertrag bzw. Beratungsbestätigung
 - Eröffnungsantrag Kautionskonto
 - Informationsbogen für den Einleger
 - Energieausweis des Gebäudes
 -
- Leistungszusagen im Katastrophen- oder Krisenfall* (6) Das Augustinum ist berechtigt, einzelne Leistungszusagen aus § 2 im Katastrophen- oder Krisenfall (z.B. Virus-Pandemie) zur Abwehr von Gefahren für Leib und Leben der Bewohner*innen und/oder Mitarbeiter*innen vorübergehend abzuändern, solange und soweit dies

erforderlich ist und/oder mit Blick auf ordnungsrechtliche Regelungen geboten scheint. Das Augustinum ist in diesem Fall verpflichtet, möglichst gleichwertige alternative Leistungen anzubieten. Die Parteien sind sich einig, dass dies keinen Mangel darstellt und die Zahlungspflicht nach § 5 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 nicht berührt.

Salvatorische Klausel

(7) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Das Gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Lücke enthält. An Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien, insbesondere wirtschaftlich, gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss des Vertrages diesen Punkt bedacht hätten.

Muster

Datum

Unterschrift Bewohner*in

Datum

Ggf. Unterschrift zweite*r Bewohner*in

Datum

Unterschrift Augustinum (zweifach)