

## Vertrag: Aufnahme in das Wohnkonzept

zwischen

Senioren-Hotel Limpurg GmbH

vertreten durch die Geschäftsführung (siehe Fußzeile)

- im Folgenden auch Pflegeeinrichtung genannt

und

Herr/Frau \_\_\_\_\_

, geb. am \_\_\_\_\_

- im Folgenden Bewohner/in genannt

1

Rechnungsadresse: \_\_\_\_\_  
 Vor-/Nachname                      Strasse/Hausnr.                      PLZ/Wohnort

Whg. Nr. \_\_\_\_\_ Der Vertrag wird gültig ab \_\_\_\_\_

Zweck des Vertrages ist, als Bewohner/in einer privaten Seniorenwohnung gleichermaßen eine gesundheitliche Absicherung zu gewinnen wie Bewohner/Kunden, die sich direkt bei der Pflegeeinrichtung einmieten. Ebenso sollen Begegnungsflächen, Aktivierungs-/Unterhaltungsprogramme für Bewohner der privaten Seniorenwohnungen zugänglich werden und zur Bereicherung des Alltags beitragen.

Dies ermöglicht der Vertrag „Aufnahme in das Wohnkonzept“ mit den Komponenten

A) Sicherstellung Wohnkonzept B) Leihvertrag Schließzylinder C) Miete Nebenfläche/Räumlichkeiten

Ab Pflegebedürftigkeit des Pflegegrades 2 reicht erfahrungsgemäß eine einfache Betreuung nicht mehr aus. Ergänzend für eine „ersatzpflegerische“ Versorgung durch die Pflegeeinrichtung ist der Vertrag 24h-Präsenz-/Betreuungskraft unabdingbar. Dieser gewährleistet, dass der/die Pflegebedürftige/r auch bei Einstufung bis hin zum Pflegegrad 5 (Schwerstpflegebedürftigkeit) eine adäquate Rundum-Versorgung in seiner/ihrer Seniorenwohnung erhält.

### Präambel

Die Senioren-Hotel Limpurg GmbH ist eine genehmigte, anerkannte Pflegeeinrichtung nach WTPG (ambulant betreutes Wohnen mit Fürsorge Plus). Die Pflegeeinrichtung erbringt selbst keine pflegerische Vollversorgung im Sinne eines „vollstationären“ Pflegeheims“. Die Fürsorge Plus macht den Unterschied aus. Denn die Pflegeeinrichtung sorgt mit Betreuungs-/Pflegearrangements nicht nur tagsüber für eine ganzheitliche Fürsorge/Betreuung, sondern darüber hinaus auch zur Nachtzeit.

Die Pflegeeinrichtung hat sich spezialisiert auf die Versorgungsstruktur „Häuslichkeit“ im Sinne der gesetzlichen Pflegeversicherung und allen damit verbundenen Regelungen zu „ambulanten Pflegeleistungen“. Dazu gehört, der ambulante Pflegedienst ist extern, hat „Gaststatus“ und kein Dienstzimmer im Gebäude.

Bei Vorliegen einer der 5 Pflegegrade erbringt ein externer ambulanter Pflegedienst die je nach Pflegegrad erforderlichen Pflegeleistungen. Deshalb ist bei vorhandener oder eintretender Pflegebedürftigkeit (Pflegegrad 1-5) ein separater Vertrag mit einem ambulanten Pflegedienst notwendig.

Der schnellen Kommunikation wegen arbeitet die Pflegeeinrichtung hauptsächlich mit dem ambulanten Pflegedienst „HumanService mobil GmbH“ zusammen.

#### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
 74427 Fichtenberg  
 Telefon: 07971-21286  
 info@seniorenhotel-limpurg.de  
 www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
 Marita Schuh

VR Bank SHA-CR eG  
 IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
 BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
 USt-Id.Nr.: DE293013441  
 Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226



Persönliche Umstände/Entscheidungen des Bewohners/der Bewohnerin bleiben hiervon unberührt, d. h. es können andere Gründe vorliegen, bei denen der/die Bewohner/in selbst einen Auszug wünscht.

## § 1 Gebäudekomplex

Der Gebäudekomplex besteht aus

- einer Gewerbeeinheit (Pflegeeinrichtung) mit eigenen Appartements, Wohnungen und Nebenwohnflächen.
- Mehreren Wohneinheiten für Senioren, die im Besitz verschiedener privater Eigentümer (Investoren) sind und nicht zum Konvolut der Pflegeeinrichtung im Gebäude gehören.

2

Aufnahmekriterien sind über die im Grundbuch hinterlegte Teilungserklärung (26.05.1992) nach Wohnungseigentümergebietung festgelegt worden, um eine einheitliche Nutzung im gesamten Gebäudekomplex zum Schutze der älteren Bewohner zu gewährleisten.

Die Senioren-Hotel Limpurg GmbH (Pflegeeinrichtung)

1. hat den Firmensitz im UG/EG des Gebäudekomplexes (Teileigentum SE 11)
2. ist als unabhängiges Wirtschaftsunternehmen mit einer Präsenz-/Betreuungskraft 24h vor Ort im Gebäude. (Dienstzimmer – Rezeption)
3. ist selbst kein Miteigentümer der WEG  
– Wohnungseigentümergeinschaft, Dappachstr. 8, 74427 Fichtenberg.
4. ist keine Hausverwaltung der WEG, Dappachstr. 8, Fichtenberg.
5. vermietet die Seniorenwohnungen im OG/DG, die privaten Investoren gehören, nicht.

## § 2 Monatliche Kosten

Für jeden angefangenen Monat auch Einzugsmonat/Auszugsmonat wird ein monatliches Entgelt bestehend aus Punkt A+B+C fällig:

A) Sicherstellung Wohnkonzept – 24h-Präsenzkraft – Dienstzimmer Rezeption in Höhe von	<b>€ 161,00</b>
--	-----------------

B) Leihvertrag Schließzylinder in Höhe von	<b>€ 15,00</b>
- Ein separates Leihprotokoll liegt diesem Vertrag bei	zzgl. gesetzlicher MwSt
- Ein separates Schlüsselausgabeprotokoll ist gleichfalls Bestandteil dieses Vertrages.	

C) Miete Nebenfläche/Räumlichkeiten Seniorenhotel Limpurg UG/EG - „Fürsorge Plus“ in Höhe von	<b>€ 79,00</b>
--	----------------

1. Der/die Bewohner/in erhält monatlich für obige Gesamtkosten A+B+C eine Rechnung.
2. Die monatlichen Gesamtkosten werden von der Senioren-Hotel Limpurg GmbH zum jeweiligen Monatsanfang per SEPA-Basislastschriftauftrag von dem Konto des/der Bewohner/in eingezogen.  
– Siehe Anlage
3. Sie ist eine Vorauszahlung - Bezahlung spätestens zum 3ten Werktag nach Rechnungstellung.
4. Das Entgelt ist immer für einen vollen Monat zu begleichen, auch wenn der Bewohner im Laufe des Monats ein-/auszieht.
5. Bei Zahlungsverzug ist die Senioren-Hotel Limpurg GmbH berechtigt € 5,00 als Mahnkosten zu berechnen, zzgl. Portokosten.

### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
74427 Fichtenberg  
Telefon: 07971-21286  
info@seniorenhotel-limpurg.de  
www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
Marita Schuch

VR Bank SHA-CR eG  
IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
USt-Id.Nr.: DE293013441  
Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226

6. Falls Sie über das Hausgeld, welches Sie an den/die Vermieter/in bezahlen, Nebenkosten für „Conciierge“ in Rechnung gestellt bekommen, erhalten Sie von der Pflegeeinrichtung über die Komponente A) Sicherstellung Wohnkonzept eine diesbezügliche Gutschrift.
7. Für einen aktiven Einsatz unserer Rezeptionsmitarbeiter wird ein zusätzliches Entgelt fällig in Höhe von € 1,00/Minute.
8. Ab Pflegegrad 2 können über den Vertrag 24h-Präsenz-/Betreuungskraft unter gewissen Voraussetzungen die aktiven Einsätze nach Punkt 7 der Pflegekasse gesondert in Rechnung gestellt werden.
- Die Pflegeeinrichtung trägt mit Ersatzpflege zur Entlastung der Pflegeperson/Pflegekraft bei. Dies zusätzlich und unabhängig der ambulant abrechenbaren Pflegeleistungen des ambulanten Pflegedienstes. Die Pflegeeinrichtung hilft Ihnen mit dem Antrag.

3

### **§ 3 Laufzeit – Kündigung - Vertragsende**

- Der Vertrag ist unbefristet abgeschlossen.
- Die Gesamtkosten § 2 treten mit dem Monat in Kraft, in dem der/die Bewohner/in eingezogen ist bzw. diese Vergütungsvereinbarung abschließt.
- Im Übrigen regelt die Hausordnung sämtliche Rechte und Pflichten für ein gutes Miteinander.
- Der Vertrag ist nicht übertragbar auf den nächsten Bewohner, Eigentümer oder an fremde Dritte.
- Der Vertrag endet automatisch zum Monatsende, an dem der/die Bewohner/in verstorben ist.
- Der Vertrag ist dann schriftlich zu kündigen, wenn der/die Bewohner/in vorzeitig auszieht.
  - Der Vertrag kann von jeder Partei spätestens zum Monatsende eines Kalendermonats unter Einhaltung einer Frist von 1 Monat schriftlich gekündigt werden. Der Vertrag endet in diesem Fall zum Monatsende, der auf den Kündigungsmonat folgt.
  - Für die Rechtzeitigkeit der Kündigung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- Hinweis: Die Vertragsergänzung „24h-Präsenz-/Betreuungskraft“ hat eine andere Kündigungsregelung.
- **Außerordentliche schriftliche Kündigung:**  
Die Parteien sind sich einig über die Ausnahme zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund für den Fall eines Verstoßes bzw. einseitiger Änderung zusammenhängender Vertragsgrundlagen und es dadurch den Parteien nicht weiter zumutbar ist, den Vertrag länger aufrecht zu erhalten.

### **§ 4 Erhöhung**

Die monatlichen Einzelkosten nach § 2 können sich aufgrund veränderter Berechnungsgrundlagen erhöhen oder ermäßigen.

- Dies ist abhängig von allgemeiner Preissteigerung/Preisminderung oder Maßgabe von gesetzlichen Bestimmungen.
- Bei technischer Erneuerung oder sonstigen größeren Veränderungen, die erforderlich sind, evtl. auch Auflagen darstellen, ist die Pflegeeinrichtung berechtigt, die einzelnen Komponenten A)+B)+C) den künftigen Kosten anzugleichen.
- Für den Fall eintretender Erhöhung zur Deckung der Kosten schuldet der/die Bewohner/in die erhöhten Beiträge an die Pflegeeinrichtung jeweils vom 1ten des nächsten Monats, der auf den Zugang der schriftlichen Erklärung folgt.
- Die Erklärung der Pflegeeinrichtung bedarf nicht der eigenhändigen Unterschrift, wenn sie mit Hilfe automatischer Einrichtungen gefertigt ist.

#### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
74427 Fichtenberg  
Telefon: 07971-21286  
info@seniorenhotel-limpurg.de  
www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
Marita Schuh

VR Bank SHA-CR eG  
IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
USt-Id.Nr.: DE293013441  
Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226



## § 5 Salvatorische Klausel

### **Anpassung an gesetzliche Änderungen für Vertragsverhältnisse:**

Bei gesetzlichen Änderungen, ändert sich dieser Vertrag automatisch auf die gesetzlichen Vorgaben für beide Seiten, soweit nicht in den gesetzlichen Vorgaben einzelvertragliche Regelungen Vorrang haben dürfen. Die übrigen Vertragsinhalte werden durch zu verändernde gesetzliche Vorgaben nicht berührt.

## § 6 Erläuterungen der einzelnen Komponenten A)B)C)

### **A) Sicherstellung Wohnkonzept**

4

Diese Leistung wird von der Pflegeeinrichtung erbracht und ist keine voraussehbare, planbare sowie aktive Leistung. Sie dient ausschließlich der Vorsorge bzw. Absicherung, um für den „Fall der Fälle“ schnellstmöglich Hilfe direkt im Gebäude zu erhalten.

Die Pflegeeinrichtung stellt vor Ort - 24 Stunden - Personal bereit zur gesundheitlichen Fürsorge und Überwachung der Bewohner im Gebäude.

In unterschiedlichen Situationen soll jederzeit Hilfe innerhalb des Gebäudes schnellstmöglich herbeigerufen werden können. Die „roten“ Ruftasten für Service befinden sich in jeder Seniorenwohnung und werden mit diesem Vertragsabschluss in die Rezeption aufgeschaltet.

Tag und Nacht steht dann dieser Service für den/die Bewohner/in bereit.

Ein ambulanter Pflegedienst kann dies im Senioren-Hotel Limpurg nicht leisten, weil – wie die Bezeichnung „ambulant“ (kein Dienstzimmer im Gebäude) hervorhebt – dieser nicht 24h-Stunden vor Ort ist, vor allem und gerade nicht zur Nachtzeit.

- Die Rufanlage und deren Aufschaltung in die Rezeption muss einwandfrei funktionieren.
- Ein notwendiges technisches Update der Rufanlage ist Sache des/der Eigentümer/in.
- Daher übernimmt die Pflegeeinrichtung für die Kompatibilität der Rufanlage keine Haftung.

**Hinweis:** Ein/e pflegebedürftige/r Bewohner/in hat grundsätzlich die Wahlfreiheit bezüglich der Wahl eines ambulanten Pflegedienstes.

Da diese Wahlfreiheit auch immer verbunden ist mit Rechten und Pflichten, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass es bezüglich der privaten Seniorenwohnungen im OG/DG eine Sicherheit über das Unternehmen „Senioren-Hotel Limpurg GmbH“ nur insoweit geben kann, als dass der/die Bewohner/in mit dem Pflegeexperten „HumanService mobil GmbH“ zusammenarbeitet. Natürlich nur, sofern eine Hilfe-/Pflegebedürftigkeit diese Leistung erforderlich macht.

Die HumanService mobil GmbH als Pflegeprofi mit „Gaststatus“ ist Partner aller Kranken- und Pflegekassen und rechnet mit diesen auf eigene Abrechnung ab, sofern ein Pflegegrad der/des Bewohners/in dazu berechtigt. Der ambulante Pflegedienst erbringt über einen separaten Versorgungsvertrag, Leistungen der Grund- und Behandlungspflege nach Vorplanung.

Die Mitarbeiter der HumanService mobil GmbH können die Mitarbeiter der Senioren-Hotel Limpurg GmbH bei einem Abruf von Hilfeleistungen über die Rufanlage jedoch nur dann unterstützen, wenn der externe ambulante Pflegedienst den/die Bewohner/in der Dappachstr. 8, 74427 Fichtenberg kennt.

Das „Kennenlernen“ ist daher zeitnah wichtig, denn, der ambulante Pflegedienst arbeitet zum Wohle des/der Bewohner/in informativ der Pflegeeinrichtung zu.

Es müssen im „Fall der Fälle“ medizinische/pflegerische Maßnahmen schnell eingeschätzt werden können.

### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
74427 Fichtenberg  
Telefon: 07971-21286  
info@seniorenhotel-limpurg.de  
www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
Marita Schuch

VR Bank SHA-CR eG  
IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
USt-Id.Nr.: DE293013441  
Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226

## **B) Leihvertrag Schließzylinder**

Die Pflegeeinrichtung benötigt für die Übernahme der Sicherstellung des Wohnkonzeptes (Dienstzimmer Rezeption - 24h-Präsenzkraft, nächtliche Rundgänge, bei Bedarf auch Reinschauen, Organisation und Vermittlung ambulanter Pflege usw.) eine Aufschließung auf deren eigenes Schließsystem.

Folgende Voraussetzungen sind dafür nötig:

1. Der/die Bewohner/in erhält leihweise einen mit der Schließanlage der Pflegeeinrichtung kompatiblen Schließzylinder für die Wohnungseingangstüre der privaten Seniorenwohnung.
2. Die Eingangstüre der Seniorenwohnung im OG/DG muss mit einem Tür-Knauf (Sache des Eigentümers) ausgestattet sein, damit sichergestellt ist, dass es einem ungebetenen Gast nicht einfach gemacht wird, unaufgefordert in die Wohnung ein zu dringen.
3. Für die Mitarbeiter, die im Rahmen deren Tätigkeiten Dienstleistungen in der jeweiligen Seniorenwohnung verrichten, wird ein Schlüssel in der Rezeption hinterlegt.
  - Dienstleistungen können entweder vorgebucht sein oder aktiv spontan abgerufen werden über die in die Rezeption aufgeschaltete „Schwesternrufanlage“ der Wohnung.

### **Für den Einbau/Rückbau eines Schließzylinders an der Wohnungseingangstür werden sofort fällig:**

Jeweils einmalige **Einbaukosten/Rückbaukosten: € 45,00** zzgl gesetzlicher MwSt.

- Die Parteien sind sich einig, dass der ursprünglich zur Seniorenwohnung gehörende Schließzylinder der Wohnungseigentümergeinschaft zurückgebaut wird nach Auszug des Bewohners/der Bewohnerin bzw. mit Ende dieses Vertrages.
- In der Zwischenzeit wird der ausgebaute ursprüngliche Schließzylinder (Türschloss) in den Räumen der Pflegeeinrichtung aufbewahrt.
- Ein Anspruch des/der Eigentümer/in der privaten Seniorenwohnung gegenüber der Senioren-Hotel Limpurg GmbH im Gebäude auf Verbleib deren Schließzylinders in der Wohnungseingangstüre ist ausgeschlossen.
- Der Schließzylinder mit allen dazugehörenden Schlüsseln bleibt Eigentum der Pflegeeinrichtung.

## **C) Miete Nebenfläche/Räumlichkeiten Seniorenhotel Limpurg UG/EG „Fürsorge Plus“**

Die Flächen der Pflegeeinrichtung dürfen nach Maßgabe der Hausordnung genutzt werden.

Der Gebäudekomplex umfasst vielfältige, großzügige Nebenwohn-/Nebenflächen – „Wohlfühlöasen“ – die teils im alleinigen Sondereigentum – siehe 2a) und 2b) - der Senioren-Hotel Limpurg GmbH sind.

Die Ausstattung/Inventar der Flächen unter Punkt a) und b) - Möbel, Dekorationen einschließlich der Wandbilder auch in den Fluren - ist Eigentum der Pflegeeinrichtung.

- a) Sondereigentum SE 11 zur alleinigen Nutzung der Pflegeeinrichtung:  
Kultursaal im UG (1. Stockwerk), Aufenthaltsraum mit Küchenzeile gegenüber der Rezeption im EG (2. Stockwerk), Wintergarten und Sitzecken im EG sowie WCs im UG/EG

Gemeinschaftsflächen, die sowohl der Pflegeeinrichtung im UG/EG (1. u. 2. Stockwerk) als auch den privaten Seniorenwohnungen im OG/DG (3. Und 4. Stockwerk) gehören, sind folgende:  
Brunnenbereich mit Kinderspielecke im UG, Bibliothek im OG, mehrere Sitzecken im OG sowie WCs im OG/DG.

### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
74427 Fichtenberg  
Telefon: 07971-21286  
info@seniorenhotel-limpurg.de  
www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
Marita Schuh

VR Bank SHA-CR eG  
IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
USt-Id.Nr.: DE293013441  
Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226

Alle Nebenwohn-/Nebenflächen unterstützen die Konzeption eines Seniorenwohnheims in Bezug auf Begegnungsstätten, um der Einsamkeit entgegen zu wirken, Kontakte zu fördern und sich kennen zu lernen.

Bei Hilfe- und Pflegebedürftigkeit erhalten der/die Bewohner/in tagsüber in den Nebenwohnräumen der Pflegeeinrichtung eine intensive Betreuung/Pflege. Nicht einzeln buchbar!

### § 7 Datenschutz

Personenbezogene Daten im Rahmen dieses Vertragsverhältnisses werden gespeichert zum Zweck der Rechnungsstellung, statistischen Auswertungen.

6

Im Rahmen der Auftragsbearbeitung erhalten die Mitarbeiter der Pflegeeinrichtung diesbezüglich Informationen.

Weiterhin ist im Rahmen einer guten Versorgung notwendig, Informationen an unseren Pflegepartner „HumanService mobil GmbH“ und dessen Mitarbeiter weiter zu leiten.

An fremde Dritte, die nicht mit diesem Auftrag verbunden sind, geben wir keine schutzwürdigen Daten weiter!

### § 8 Hinweise

- Für durch Eigentümer abgeschlossene Mietverträge, die unkorrekte Darstellungen und/oder falsche Zugeständnisse enthalten, haftet der jeweilige Eigentümer bzw. Vermieter.
- Mit diesem Vertrag sind Bewohner der privaten Seniorenwohnungen berechtigt, auch an den hauswirtschaftlichen Dienstleistungen teil zu nehmen. Teilnahme an dem kostenpflichtigen Angebot ist entweder sporadisch möglich oder separat vertraglich zu regeln.
- Das Restaurant >Luncheon<, die Großküche und der Trockenraum sind von den oben genannten Nebenflächen – siehe C) - getrennte wirtschaftliche Bereiche.
  1. Für den Aufenthalt im Restaurant >Luncheon< gelten Öffnungszeiten.
  2. Der Aufenthalt im Restaurant ist ausschließlich nur dann gestattet, wenn ein Angebot der Speise- und Getränkekarte genutzt wird
  3. Ein Mitbringen von eigenen Getränken und/oder Lebensmittel in das Restaurant ist nicht gestattet.
  4. Angehörige, die deren Pflegebedürftigen bei der Nahrungsaufnahme behilflich sein möchten werden gebeten, die zur Verfügung stehenden Aufenthaltsräume/Nebenwohnräume zu nutzen oder die jeweiligen Privaträume, damit der/die Bewohner/in genügend Zeit zum Essen erhält und dieses in aller Ruhe einnehmen kann.
- PKW-Stellplätze gehören zum Sondereigentum verschiedener Eigentümer im Gebäude.
  1. Bitte erfragen Sie bei Ihrem/r Vermieter/in, die Zugehörigkeit eines PKW-Stellplatzes zu der von Ihnen gemieteten Seniorenwohnung.

Fichtenberg, den \_\_\_\_\_

Unterschrift Bewohner/in oder gesetzliche Vertretung

Unterschrift – Senioren-Hotel Limpurg GmbH  
- Geschäftsführerin: Marita Schuh

Je eine Ausfertigung im Original unterschrieben erhält sowohl der/die Bewohner/in als auch die Senioren-Hotel Limpurg GmbH

#### **Senioren-Hotel Limpurg GmbH**

Dappachstraße 8-12  
74427 Fichtenberg  
Telefon: 07971-21286  
info@seniorenhotel-limpurg.de  
www.seniorenhotel-limpurg.de

Geschäftsführung:  
Marita Schuh

VR Bank SHA-CR eG  
IBAN: DE22 6229 0110 0600 0890 02  
BIC: GENODES1SHA

Sitz der Gesellschaft: Fichtenberg  
USt-Id.Nr.: DE293013441  
Amtsgericht Stuttgart HRB 747 226