

WOHNBETREUUNGSVERTRAG

Haus im Leben Amberggasse 1–3, 6020 Innsbruck

Abgeschlossen zwischen dem „Haus im Leben“ Betreiber Erich Anton Stabentheiner, Ing.-Sigl-Str. 20, 6020 Innsbruck einerseits und

Herrn / Frau

wohnhaft in Amberggasse 1-3, A-6020 Innsbruck, Top, mit einer Nutzfläche von m², im folgenden kurz MieterIn genannt, wie folgt:

Vorbemerkungen:

Der gegenständliche Wohnbetreuungsvertrag ist nur gültig, wenn der/die Mieter/Mieterin einen entsprechenden Mietvertrag mit der „WBG Wohnen und Bauen GmbH Wien“ für oben genannte Wohnung abgeschlossen und diese nach Fertigstellung übernommen hat. Der gegenständliche Wohnbetreuungsvertrag gilt in der Folge nur solange, als das Mietverhältnis aufrecht ist und endet spätestens mit Ende des Mietverhältnisses.

Grundsätzliches

Konzept

Das „Haus im Leben Innsbruck“ ist ein Gemeinschaftswohnkonzept aller Generationen, in dem auf das aktive Zusammenleben, die gegenseitige Unterstützung und das Nutzen von vorhandenen Synergien besonders Wert gelegt wird. Das Konzept hat das Ziel, alle darin wohnenden Menschen miteinander zu vernetzen und die persönlichen Beziehungen der BewohnerInnen zu stärken und besonders alten Menschen, Kindern und Menschen mit besonderen Bedürfnissen eine förderliche Umgebung und Unterstützung zu schaffen. Darauf wird auch in der Architekturplanung Rücksicht genommen, deshalb bietet das barrierefreie Haus in jeder Wohnebene und im Erdgeschoss Gemeinschaftsräume und über die im Wohnbau üblichen Größenordnungen hinausgehende Begegnungsflächen.

Das Konzept „Haus im Leben“ ist dadurch gekennzeichnet, dass sich die Bewohner durch aktive Nachbarschaftshilfe gegenseitig unterstützen und sie durch Vermittlung der Wohnbetreuung die gegenseitigen Ressourcen nützen können. Gegenseitige Hilfe in den täglichen Herausforderungen wird geboten und aufgrund der aktiven Koordination der Wohnbetreuung können Kosten für andere Leistungen eingespart werden, z.B. durch Nachhilfe für Schüler, Mittagessen für heimkehrende Schüler, wenn die Eltern noch nicht zu Hause sind, Babysitter und Kinderbeaufsichtigung, Übernahme von Hausmeistertätigkeiten durch rüstige Senioren, Übernahme der Nachtrufbereitschaft für Senioren usw. Durch die Vermittlung von Leistungen und Sachen (z.B. Werkzeug) durch die Wohnbetreuung werden für die Einzelnen mehr Möglichkeiten geboten, es werden Konflikte und Missverständnisse innerhalb der Mietergemeinschaft vermieden und es werden alle (auch Jugendliche, Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Hochbetagte) in ihren Anliegen und Möglichkeiten berücksichtigt.

Besonderheiten

Im Haus im Leben Amberggasse 1-3 gibt es 2 Kleinwohnungen (Top 8 und Top 18) mit jeweils 30qm und einen flexiblen Veranstaltungsraum mit 134,23qm. Es ist beabsichtigt, dass die Gemeinschaft der MieterInnen einen gemeinnützigen Verein gründet, um diese zusätzlichen Räume anzumieten. Die beiden Wohnungen können z.B. für Gäste der MieterInnen, Angehörige der MieterInnen, Pflegekräfte usw. genutzt werden. Der Veranstaltungsraum kann z.B. für hauseigene Veranstaltungen genutzt bzw. an Externe gegen einen Kostenbeitrag vergeben werden. Die Koordination der Vergabe und der Instandhaltung der Räume ist Aufgabe der Wohnbetreuung.

Struktur

Das Konzept Haus im Leben umfasst eine eigene Struktur der Gemeinschaftsentwicklung und -pflege. Diese sieht unter anderem regelmäßige Mietergemeinschaftssitzungen, Veranstaltungen wie Vorträge, Kurse und gesellige Veranstaltungen wie gemeinsame Feiern usw. vor.

In den Mietergemeinschaftssitzungen werden die gemeinsamen Leitsätze und Regeln des Zusammenlebens entwickelt, evaluiert und aktualisiert, werden strategische Leitlinien zur Entwicklung der Gemeinschaft sowie für Veranstaltungen und Aktivitäten erarbeitet.

Ebenso werden in den Mietergemeinschaftssitzungen Maßnahmen zur Konfliktprävention und Konfliktlösung besprochen sowie Themen, die das Gebäude und die Gemeinschaftsräume betreffen. Die Mietergemeinschaftssitzungen finden mindestens 1 x pro Quartal statt und werden von der Wohnbetreuung moderiert.

Wohnbetreuung

Durch ihre Präsenz im Haus bietet die Wohnbetreuung besondere Servicequalitäten: sie ist Ansprechpartnerin für die Anliegen der BewohnerInnen, sie ist Ansprechpartnerin für Angehörige, sie bietet Sicherheit durch Anwesenheit und sie achtet auf die Bedürfnisse der Menschen und des Hauses.

Grundsätzlich kann das Konzept Haus im Leben nur nachhaltig konstruktiv umgesetzt werden, wenn sich eine eigene Person um das soziale Miteinander, die erforderliche Unterstützung der einzelnen Menschen und die zweckgemäße Nutzung der Gemeinschaftsräume kümmert und die für die Umsetzung des Konzeptes erforderlichen Rahmenbedingungen schafft und pflegt.

Mit dem gegenständlichen Vertrag werden daher die für die Umsetzung des Konzeptes Haus im Leben erforderlichen Leistungen der Wohnbetreuung durch Erich Anton Stabentheiner bzw. eine von Erich Anton Stabentheiner beauftragte Person einerseits und das dafür vom Mieter/der Mieterin zu entrichtende Entgelt andererseits vereinbart.

Grundleistungen der Wohnbetreuung

1. Präsenz im Haus im Ausmaß von mindestens 20 Stunden pro Woche. In den üblichen Urlaubszeiten (Sommer, Weihnachten, Ostern) werden die Betreuungsleistungen auf ein Maß von 6h/Woche reduziert; dies betrifft pro Jahr maximal 6 Wochen.
2. Vermittlung interner Leistungen aus den Ressourcen der Mietergemeinschaft durch bedarfsgerechte aktive Vernetzung der MieterInnen. Z.B. jemand sucht einen Babysitter und wendet sich damit an die Wohnbetreuung, diese versucht aus der Gemeinschaft jemanden für diese Aufgabe zu finden, andere Beispiele: Nachhilfe für Schüler, Mittagessen für heimkehrende Schüler, wenn die Eltern noch nicht zu Hause sind, Mitfahrgelegenheiten, Besorgungen für Senioren, Begleitdienste für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, Übernahme der Nachtrufbereitschaft für Senioren, usw.. Ebenso können Dinge vermittelt werden, wie z.B. Werkzeuge (Bohrmaschine usw.), Fahrzeuge (Carsharing usw.), Kindersachen u.v.m..
3. Vermittlung externer Leistungen bei Bedarf und nach den entsprechenden Möglichkeiten. Wenn ein Bedarf nicht durch die Gemeinschaft der MieterInnen abgedeckt werden kann, könnte das Umfeld der Gemeinschaft helfen. Z.B. jemand braucht einen Lieferwagen und von den BewohnerInnen besitzt keiner einen, dann kennt vielleicht jemand der BewohnerInnen einen Lieferwagenbesitzer, den man fragen kann.
4. Unterstützung der internen Kommunikation durch Moderation einer Plattform in den neuen Medien (z.B. Facebook, Messenger o.ä.) sowie eines „Schwarzen Bretts“ im Gebäude.
5. Einberufung, Vorbereitung und Moderation der Mietergemeinschaftssitzungen ein Mal pro Quartal.
6. Einberufung und Moderation von Mietersitzungen in den einzelnen Wohnebenen bei Bedarf.
7. Konfliktgespräche und Mediation bei Bedarf mit Betroffenen.
8. Koordination bzw. Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von Veranstaltungen gemeinsam mit der Mietergemeinschaft bzw. Teilen davon.
9. Koordination der Vergabe der Gemeinschaftsräume
10. Koordination der Vergabe und der Reinigung der beiden Kleinwohnungen (Top 8 u. 18) und des Veranstaltungsraumes.

Möglichkeit zu individuellen Wahlleistungen

Bei besonderem persönlichen Bedarf können bei der Wohnbetreuung zusätzlich individuelle Serviceleistungen (sogenannte Wahlleistungen) beauftragt werden.

Die hier beschriebenen Wahlleistungen werden von der Wohnbetreuung nur nach jeweiliger individueller Beauftragung erbracht sowie separat verrechnet und sind nicht Bestandteil des Entgelts für Grundleistungen der Wohnbetreuung lt. diesem Vertrag.

Individuelle Wahlleistungen sind:

- vermehrte individuelle Betreuungszeiten,
- besondere Unterstützung bei persönlichen Erledigungen und Behördenangelegenheiten,
- regelmäßige Organisation von Zusatzleistungen durch Dritte wie Reinigung, Wäscheservice, medizinische Versorgung und Pflegeleistungen,
- regelmäßige Begleitung und Unterstützung bei Arzt- und Klinikbesuchen usw.,
- Organisation von Mahlzeiten, Rufbereitschaften und regelmäßigem Kontakt in Abwesenheitszeiten der Wohnbetreuung.

Die Abrechnung der Wahlleistungen erfolgt nach Zeitaufwand mit einem Tarif von derzeit € 30,- pro Stunde brutto.

Entgelt, Kostenbeiträge

- Für die Grundleistungen des Betreuungsvertrages verpflichtet sich der Mieter/die Mieterin ein Entgelt zu zahlen, welches jeweils zum Fünften eines jeden Monats im Vorhinein fällig ist.
- Das monatliche Entgelt beträgt derzeit € 0,70 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer = € 0,84, in Summe also € 0,84 pro Quadratmeter Nutzfläche. Für das betreffende Top im Ausmaß von m² beträgt die Gesamtsumme daher € monatlich, erstmalig fällig an dem der Übergabe der gegenständlichen Wohnung folgenden Monatsfünften.
- Das Entgelt ist auf das Konto Erich Stabentheiner bei der Hypo Tirol Bank, Iban: AT66 57000 00120041375 BIC: HYPTAT22 per Dauerauftrag zu überweisen.
- Für dieses Entgelt erhält der Mieter/die Mieterin am Beginn eine Dauerrechnung für das laufende Kalenderjahr welche bis zur Ausstellung einer neuen Dauerrechnung gültig ist.
- Entgelte für Wahlleistungen sind zusätzlich und nach dem Ausmaß der Inanspruchnahme an den Leistungserbringer nach Rechnungslegung zu entrichten.

Der Mieter/die Mieterin erklärt ausdrücklich, dass er/sie das Konzept Haus im Leben kennt und sich der besonderen Wohnform bewusst ist. Er/sie stimmt dem zu, dass das Konzept Haus im Leben nur durch die oben genannten Leistungen der externen Wohnbegleitung umsetzbar ist und verpflichtet sich, das Konzept inhaltlich zu unterstützen und das Entgelt monatlich zu entrichten.

Indexsicherung

- Das Entgelt wird wertgesichert vereinbart, und zwar auf Basis des Verbraucherpreisindex 2010. Ausgangspunkt der Wertsicherung ist der Indexwert für den Monat April 2017. Indexschwankungen bis zum Ausmaß von +/- 3 % bleiben unberücksichtigt; nach Überschreiten dieser Schwelle erfolgt jedoch eine Anpassung im vollen Ausmaß der Indexschwankung.

Vertragsdauer

- Dieser Wohnbetreuungsvertrag wird auf Dauer des dazugehörigen Mietvertrages abgeschlossen. Mit Beendigung des Mietverhältnisses löst sich der Wohnbetreuungsvertrag von selbst auf, ohne dass es dazu einer gesonderten Kündigung bedarf. Erich Anton Stabentheiner ist zur Kündigung des Vertragsverhältnisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten dann berechtigt, wenn im Gebäude nicht mehr eine für die wirtschaftliche Führung der Wohnbetreuung ausreichende Zahl an Wohnbetreuungsverträgen mit Wohnungsmietern besteht (z.B. Leerstand von Wohnungen).

Gerichtsstand

- Gerichtsstand ist das jeweils zuständige Gericht in Innsbruck.

Innsbruck, am

Erich Anton Stabentheiner:

Der/die MieterIn

.....

.....