*Aufgrund der leichteren Lesbarkeit wurde auf die geschlechtsneutrale Form der personenbezogenen Bezeichnung verzichtet. Gewählt wurde in der vorliegenden Aufnahmevereinbarung die männliche Schreibform, welche beide Geschlechter einschließt.*

**NUTZUNGSVEREINBARUNG FÜR**

**Appartement/Reihenhaus Nr.:**

**AKTIVES WOHNEN IM APPARTEMENT/REIHENHAUS**

mit

Baukostenbeitrag

Kaution des Hauses:

abgeschlossen zwischen dem Verein **Kuratorium Fortuna zur Errichtung von Senioren-Wohnanlagen,** 1120 Wien, Khleslplatz 6 (in weiterer Folge auch kurz **„Fortuna**“ genannt) einerseits und

Frau  Herrn

Vor- und Zuname:

geboren am:

Adresse:

**sowie**

Frau  Herrn

Vor- und Zuname:

geboren am:

Adresse:

*Sollten Sie über medizinische Befunde verfügen, die für Ihren Aufenthalt bei Fortuna relevant sind bzw. die Mitarbeiter von Fortuna wissen sollten, empfehlen wir, diese vorzulegen bzw. zur Verfügung zu stellen, um allfällig notwendige medizinische oder pflegerische Maßnahmen sicherstellen zu können.*

**DAUER DER VEREINBARUNG**

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

*Zutreffendes bitte deutlich ankreuzen!*

**Sind Sie in der Sozialversicherung krankenversichert?**

JA   NEIN

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Krankenkasse:** |  | **Sozialversicherungs-Nr.:** |  |

**Benötigen Sie aktuell Pflege- und/oder Betreuungsleistungen?**

JA   NEIN

**VERTRAUENSPERSONEN**

Jeder Bewohner hat das Recht, Vertrauensperson(en) namhaft zu machen. Unten angeführte, von Ihnen (Bewohner) genannte Personen dürfen nach Nachweis der Legitimation (Ausweis oder Sicherheitscode) Auskünfte und Informationen erhalten:

Die Einverständniserklärung der Vertrauensperson(en) zur Bekanntgabe und Verarbeitung der persönlichen Daten liegt vor.[[1]](#footnote-1)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Name | Verhältnis zum Bewohner | Angabe zur Erreichbarkeit |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

Einschränkungen der Informationsbefugnisse wurden festgelegt:

JA  NEIN

wenn ja, welche:

Zu Ihrem persönlichen Schutz sowie zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen werden Sie ersucht, nachfolgend Ihren persönlichen Sicherheits-Code bekannt zu geben:

**SICHERHEITSCODE:**

Dieser Code wird in der für Sie persönlich angelegten Bewohner-Dokumentation hinterlegt. Die Weitergabe des Sicherheitscodes erfolgt ausschließlich durch Sie persönlich.

Auskünfte jeglicher Art können wir nur an jene Personen erteilen, welche Ihren persönlichen Sicherheits-Code kennen bzw. sich als von Ihnen genannte Vertrauensperson ausweisen können.

**INHALT**

[1 Leistungen des Kuratorium Fortuna 6](#_Toc29566411)

[1.1 Rahmenbedingungen im Falle Medizinisch-pflegerischer Leistungen 7](#_Toc29566412)

[1.1.1 Leistungsbefugnisse im Berufs- und organisationsrechtlichen Kontext 7](#_Toc29566413)

[1.1.2 Verpflichtung und Leistungsbefugnisse von Fortuna zur Einhaltung der DatenschutzGrundverordnung 7](#_Toc29566414)

[2 Rechte und Pflichten des Bewohners 8](#_Toc29566415)

[2.1 Persönlichkeitsrechte 8](#_Toc29566416)

[2.2 Bewohnerrechte 9](#_Toc29566417)

[2.3 Pflichten des Bewohners 10](#_Toc29566418)

[3 Baukostenbeitrag/Kaution 11](#_Toc29566419)

[3.1 Baukostenbeitrag 12](#_Toc29566420)

[3.2 Kaution 13](#_Toc29566421)

[4 Nutzungsentgelt 13](#_Toc29566422)

[5 Entgeltanpassung und Wertsicherung 14](#_Toc29566423)

[5.1 Änderung des Entgeltes wegen Änderung der Bedarfe 14](#_Toc29566424)

[5.2 Änderung des Entgeltes wegen Änderung der Kosten 15](#_Toc29566425)

[5.3 Entgeltminderung bei Leistungseinschränkung 16](#_Toc29566426)

[6 Stationäres Wohnen 16](#_Toc29566427)

[7 Auflösung des Vertragsverhältnisses 17](#_Toc29566428)

[8 Räumung des Appartements 18](#_Toc29566429)

[8.1 Räumung des Appartements nach Kündigung („Vertragsauflösung unter Lebenden“) 18](#_Toc29566430)

[8.2 Räumung des Appartements bei Vertragsauflösung durch Ableben: 19](#_Toc29566431)

[8.2.1 Verlängerte Räumungsfrist aufgrund „Sonstiger letztwilliger Verfügung“ 20](#_Toc29566432)

[9 Haftung, allgemeine Regelungen zur Nutzung des Appartements 21](#_Toc29566433)

[10 Vertragsrücktritt 22](#_Toc29566434)

[11 Gebühren 22](#_Toc29566435)

[12 Schriftformklausel, Rechtswahl 22](#_Toc29566436)

[13 Mitgeltende Dokumente 22](#_Toc29566437)

[13.1 Ergänzende Beilagen von Fortuna 22](#_Toc29566438)

[13.2 Dokumente zur Vertragserrichtung 22](#_Toc29566439)

[13.3 Ergänzende Dokumente des Bewohners (sofern Zutreffend ggf. bitte ankreuzen) 23](#_Toc29566440)

**Präambel**

1. Das Kuratorium Fortuna betreibt am Standort    
   eine Senioren-Wohnanlage, welcher (ein oder mehrere) stationäre Bereiche („Stationäres Wohnen“) angegliedert sind.
2. Die Errichtung dieser Senioren-Wohnanlage wurde durch das Land Wien nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz gefördert.[[2]](#footnote-2)
3. Die gegenständliche Nutzungsvereinbarung für ein Appartement/ein Reihenhaus unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.[[3]](#footnote-3)  Der Bewohner hat keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe.[[4]](#footnote-4)
4. Die Aufnahme des Bewohners erfolgt in dem mit ihm vereinbarten Appartement/ Reihenhaus. Sofern der Bewohner stationäre Pflege und Betreuung benötigt, kann die vorübergehende oder dauerhafte Aufnahme in das „Stationäre Wohnen“ erfolgen. In diesem Fall ist eine gesonderte Vereinbarung über die Aufnahme in das „Stationäre Wohnen“ abzuschließen. Darüber hinaus gilt Punkt 7 dieser Nutzungsvereinbarung.
5. Grundleistungen der Pflege und Betreuung können im Appartement/Reihenhaus erbracht werden. Zusätzliche (kostenpflichtige) Leistungen der Pflege und Betreuung werden von Fortuna angeboten[[5]](#footnote-5) und können nach individuellem Bedarf und Wunsch durch Mitarbeiter von Fortuna ebenfalls im Appartement/Reihenhaus erbracht werden, sofern diese planbar sind.
6. Auf Grund der besonderen Verantwortung bzw. Fürsorgepflicht, welche Fortuna gegenüber den Bewohnern zu tragen hat, dürfen Leistungen der Gesundheits- und Krankenpflege innerhalb der Seniorenwohnanlage ausschließlich durch Mitarbeiter von Fortuna selbst sowie durch Mitarbeiter, die im Namen sowie im Auftrag von Fortuna handeln (Notwendigkeit der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und von Qualitätsstandards), erbracht werden. Andere Leistungsträger dürfen diese Leistungen innerhalb der Einrichtung nicht erbringen.
7. Ausschlusskriterien für „Aktives Wohnen im Appartement/Reihenhaus“ können im Falle von bedeutenden Veränderungen des Gesundheitszustandes, welche eine (vorübergehende oder dauerhafte) stationäre Pflege und Betreuung notwendig machen, tragend werden. Derartige Kriterien für einen notwendigen Leistungswechsel in eine stationäre Betreuung und Pflege sind durch Fortuna definiert und beinhalten im Wesentlichen das allfällige Auftreten von:
8. physischen oder psychischen Erkrankungen, welche eine ständige und unmittelbare medizinische und/oder pflegerische Präsenz erfordern (Notwendigkeit eines stationären Aufenthaltes),
9. akuten Erkrankungen, welche einen Krankenhausaufenthalt notwendig machen,
10. Situationen, welche mit dem Risiko einer Selbst- oder Fremdgefährdung verbunden sind,
11. körperlichen oder kognitiven Einschränkungen, welche die aktive Betätigung des Notrufes nicht mehr sicher gewährleisten.

# Leistungen des Kuratorium Fortuna

1. Das Kuratorium Fortuna überlässt zum oben vereinbarten Termin (Beginn des Vertragsverhältnisses) dem Bewohner das Appartement/Reihenhaus samt Inventar laut Ausstattungsbeschreibung zu dessen Gebrauch und Verfügung.
2. Zur **Verpflegung** werden dem Bewohner täglich

* Frühstück,
* Mittagessen und
* Abendessen

angeboten.

Als obligatorischer Bestandteil der Nutzungsvereinbarung für ein Appartement gilt:

Frühstück

Halbpension

Die weiteren Verpflegungsleistungen sind optional und vom Bewohner gegen gesondertes Entgelt separat zu bestellen. Für ein Reihenhaus ist der Nutzungsvertrag auch ohne jegliche Verpflegung möglich.

Eine Abbestellung der Verpflegung ist nur bei Abwesenheit möglich. Ab dem 3. Abwesenheitstag erfolgt eine Rückvergütung der vereinbarten Verpflegung lt. Preisliste.

1. Die **Ausstattungsbeschreibung**[[6]](#footnote-6), die **Leistungsaufstellung**[[7]](#footnote-7)**,** der **Bestandsplan[[8]](#footnote-8)** des Appartements/Reihenhauses und der **Leistungskatalog**[[9]](#footnote-9) sind integrierte Bestandteile des Vertrages. Aus ihnen gehen folgende Angaben hervor:
2. Wohnräume und deren Ausstattung (inkl. Gemeinschaftsräume und Funktionsräume),
3. verbindliche und optionale Verpflegungsleistungen,
4. Reinigung der Wohnräume,
5. Leistungen im Rahmen der sogenannten Grundbetreuung (Grundleistungen laut Leistungskatalog),
6. Angebote für Informationsveranstaltungen und Feste,
7. Art und Ausmaß jener Leistungen, die auf Wunsch des Bewohners erbracht werden können:

* gesondert entgeltpflichtige Leistungen sowie
* die von Fortuna vermittelten Leistungen Dritter.

Die Erbringung bzw. Vermittlung der in der jeweils zutreffenden Leistungsaufstellung angeführten Leistungen werden dem Bewohner zugesagt.

Jene Leistungen, die durch das monatliche Nutzungsentgelt nicht abgegolten sind, werden nur auf Wunsch und über gesonderten Auftrag des Bewohners erbracht bzw. vermittelt.

1. Der Bewohner hat das Appartement/Reihenhaus besichtigt. Mit Unterzeichnung der Übergabevereinbarung bestätigt der Bewohner die tatsächliche Übernahme der in der Ausstattungsbeschreibung verzeichneten Gegenstände sowie deren tatsächlichen Zustand bei Übernahme.
2. Das Kuratorium Fortuna ist berechtigt, Leistungen für den Bewohner durch eine Betriebsgesellschaft erbringen zu lassen, welche im Namen und im Auftrag von Fortuna handelt.

## Rahmenbedingungen im Falle Medizinisch-pflegerischer Leistungen

### Leistungsbefugnisse im Berufs- und organisationsrechtlichen Kontext

1. Die medizinische Betreuung basiert auf dem Prinzip der freien Arztwahl. Die Abgeltung von Leistungen niedergelassener Ärzte erfolgt durch die Krankenversicherung oder auf Kosten des Bewohners.
2. Fortuna verfügt über keine kontinuierliche Anwesenheit eines Arztes. Im Notfall wird von den Mitarbeitern des Pflegedienstes der Ärztefunkdienst, Rettung oder Notarzt verständigt.
3. Tätigkeiten, deren Durchführung eine ärztliche Anordnung voraussetzen, dürfen nur nach Vorliegen einer solchen verrichtet werden.
4. Ausdrücklich wird festgehalten, dass Pflege- und Betreuungsleistungen sowie therapeutische Leistungen nur durch dazu befugte Personen unter Einhaltung der jeweiligen Berufsgesetze durchgeführt werden.
5. Fortuna ist berechtigt, die von ihr selbst zu erbringenden Leistungen durch qualifizierte Dritte durchführen zu lassen, welche im Namen und im Auftrag des Kuratoriums Fortuna handeln.
6. Für Leistungen, welche Fortuna nicht beauftragt hat, übernimmt Fortuna auch keine Haftung.

### Verpflichtung und Leistungsbefugnisse von Fortuna zur Einhaltung der DatenschutzGrundverordnung

1. Fortuna verpflichtet sich, die Verarbeitung von personenbezogenen Daten ausschließlich unter Wahrung des Datenschutzgesetzes (DSG) sowie der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vorzunehmen.[[10]](#footnote-10)
2. Personenbezogene Daten werden verarbeitet:

* in dem für die Vertragserfüllung notwendigen Ausmaß,
* zur Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen,
* zur Betreuung oder Behandlung im Krankheitsfall.

Ungeachtet dessen ist Fortuna die Information über die Verarbeitung von personenbezogenen Daten sowie die ausdrückliche Einwilligung dazu ein besonderes Anliegen.

1. Der Bewohner erteilt seine Zustimmung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten, insbesondere zur Sicherstellung einer angepassten Verpflegung und Betreuung. Dabei sammelt und speichert Fortuna folgende Daten des Bewohners:

* Name, Geburtsdatum, Adresse,
* Angaben zur Sozialversicherung,
* benannte Vertrauensperson(en) mit Einverständniserklärung zur Verarbeitung der eigenen Daten,
* ggf. durch den Bewohner (auf dessen Wunsch bzw. mit dessen Einverständnis) zur Verfügung gestellte Informationen über Behandlungen und Diagnosen.

1. Der Bewohner verpflichtet sich, allfällige Änderungen dieser Daten (ausgenommen jener auf dessen eigenen Wunsch zur Verfügung gestellten Informationen) umgehend Fortuna bekannt zu geben.
2. Festgehalten wird, dass die oben angeführten Daten keine abschließende Auflistung beinhalten, sondern weitere, insbesondere nicht sensible, personenbezogene Daten im Sinne der DSGVO im für die Vertragserfüllung erforderlichen Umfang verarbeitet werden.
3. Sämtliche von Fortuna in Zusammenhang mit diesem Vertrag erhobenen Daten werden bei Fortuna gespeichert. Eine Löschung der Daten erfolgt nach Beendigung dieses Vertrags unter Berücksichtigung von gesetzlichen Aufbewahrungspflichten.
4. Der Bewohner hat das Recht, jederzeit Auskunft über die von ihm gespeicherten und verarbeiteten Daten zu erhalten und kann gegebenenfalls deren Richtigstellung verlangen.
5. Mit Unterfertigung dieses Vertrags willigt der Bewohner der Datenverarbeitung ein. Die Einwilligung zur Datenverarbeitung kann jederzeit widerrufen werden, wobei ein solcher Widerruf ausschließlich jene Bereiche der Datenverarbeitung umfasst, die seitens Fortuna nicht zur vertrags- bzw. gesetzeskonformen Erfüllung des Vertrags erforderlich sind.

# Rechte und Pflichten des Bewohners

## Persönlichkeitsrechte

Die Beachtung und Einhaltung unten angeführter, gesetzlich normierter Persönlichkeitsrechte werden dem Bewohner zugesichert: [[11]](#footnote-11)

1. Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit, auf anständige Begegnung, auf Selbstbestimmung sowie auf Achtung der Privat- und Intimsphäre,
2. Recht auf Wahrung des Brief-, Post- und Fernmeldegeheimnisses,
3. Recht auf politische und religiöse Selbstbestimmung, auf freie Meinungsäußerung, auf Versammlung und auf die Bildung von Vereinigungen, insbesondere zur Durchsetzung der Interessen der Bewohner,
4. Recht auf Verkehr mit der Außenwelt, auf Besuch durch Angehörige und Bekannte und auf Benützung von Fernsprechern,
5. Recht auf Gleichbehandlung ungeachtet des Geschlechts, der Abstammung und Herkunft, der Rasse, der Sprache, der politischen Überzeugung und des religiösen Bekenntnisses,
6. Recht auf zeitgemäße medizinische Versorgung, auf freie Arzt- und Therapiewahl und auf eine adäquate Schmerzbehandlung sowie
7. Recht auf persönliche Kleidung und auf eigene Einrichtungsgegenstände.

## Bewohnerrechte

Ebenso wird dem Bewohner zugesichert, dass Fortuna die Wahrung der Bewohnerrechte (nachfolgend angeführt) sicherstellt: [[12]](#footnote-12)

1. Recht auf respektvolle, fachgerechte und an aktuellen Standards ausgerichtete Betreuung und Pflege einschließlich Organisation von Hilfsmitteln (wie etwa Rollstühle, Gehbehelfe) bei physischer Beeinträchtigung,
2. im Sinne freier Arztwahl, freier Therapiewahl und adäquater Schmerzbehandlung Recht auf ärztliche Versorgung durch jederzeitige Erreichbarkeit ärztlicher Hilfe entweder durch Zurverfügungstellung von Ärzten der Senioren-Wohnanlage oder durch Vermittlung von Ärzten,
3. Recht auf funktionserhaltende, funktionsfördernde und reintegrierende Maßnahmen, entweder durch Zurverfügungstellung von Therapeuten oder durch Vermittlung von Therapeuten,
4. Recht auf bedarfsgerechte Ernährung oder Diät sowie erforderlichenfalls auf Unterstützung bei der Nahrungsaufnahme,
5. Recht auf ausreichende und kostenlose Flüssigkeitszufuhr,
6. Recht auf Mahl- und Ruhezeiten, die den allgemein üblichen Lebensverhältnissen entsprechen,
7. Recht auf Namhaftmachung einer Vertrauensperson, die in wesentlichen, die Bewohnerin oder den Bewohner betreffenden Belangen, zu verständigen ist,
8. Recht auf Einsichtnahme in die Dokumentation und auf Ausfertigung von Kopien;
9. Recht auf Organisation der Tagesabläufe entsprechend den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bewohner,
10. Recht auf höflichen Umgang, auf Anerkennung der Würde und Persönlichkeit;
11. Recht auf Berücksichtigung der spezifischen Anforderungen älterer Frauen und älterer Männer,
12. Recht auf Berücksichtigung kultureller Bedürfnisse und religiöser Betreuung;
13. Recht auf psychische Unterstützung,
14. Recht auf Wahrung der Privat- und Intimsphäre, auch in Mehrbettzimmern,
15. Recht auf das Tragen privater Kleidung, sofern die Erbringung von Pflegeleistungen dem Tragen privater Kleidung nicht entgegensteht,
16. Recht auf Verwendung von im persönlichen Gebrauch stehenden Gegenständen, sofern es die Struktur der Senioren-Wohnanlage ermöglicht,
17. Recht auf jederzeitige Kontaktaufnahme mit der Bewohnerservicestelle und der Wiener Patientenanwaltschaft,
18. Recht auf Einbringung von Anregungen und Beschwerden bei der Bewohnerservicestelle,
19. Recht auf Abhaltung von Bewohnerversammlungen und Wahlen von Bewohnervertretern,
20. Recht auf angemessenen Kontakt zur Außenwelt, insbesondere:
21. Recht auf jederzeitigen Empfang von Besuchen unter Rücksichtnahme auf die anderen Bewohner und den Betrieb der Senioren-Wohnanlage,
22. Recht auf Zugang zu einem Telefon,
23. Recht auf Verteilung und Abfertigung der Postsendungen der Bewohner, wenn die Bewohner die Verteilung und Abfertigung der Postsendungen nicht selbst vornehmen können,
24. Recht auf jederzeitigen Ausgang unter Rücksichtnahme auf die anderen Bewohner und den Betrieb der Senioren-Wohnanlage,
25. Recht auf Sterben in Würde.

## Pflichten des Bewohners

1. Der Bewohner hat bei der Nutzung seines Appartements/Reihenhauses stets auf die gebotene Rücksichtnahme zu achten, die ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner innerhalb der Senioren-Wohnanlage ermöglicht.
2. Sorgsamer Gebrauch des zur Nutzung überlassenen Appartements/Reihenhauses und dessen Ausstattung!
3. Aufgrund der Zweckbestimmung der Senioren-Wohnanlage ist insbesondere untersagt:
4. die Aufnahme einer 24-Stunden-Betreuungs- oder Pflegekraft im Appartement/Reihenhaus;
5. ebenso die Aufnahme sonstiger dritter Personen in das Appartement/Reihenhaus durch den Bewohner, sofern keine ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Kuratorium Fortuna vorliegt;
6. der nachteilige Gebrauch des Appartements/Reihenhauses durch den Bewohner, insbesondere Vernachlässigung der erforderlichen hygienischen Standards, Verschmutzung oder Beschädigung der Gemeinschaftseinrichtungen;
7. Haltung von Haustieren innerhalb der Senioren-Wohnanlage durch den Bewohner ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Kuratoriums Fortuna;
8. Ausübung eines Gewerbes oder Handwerks oder einer sonstigen geschäftlichen Tätigkeit innerhalb der Einrichtung durch den Bewohner, sofern keine ausdrückliche Zustimmung des Kuratoriums Fortuna vorliegt;
9. gegen die guten Sitten verstoßendes Verhalten des Bewohners[[13]](#footnote-13) gegenüber anderen Bewohnern oder Mitarbeitern, sowie Empfang von Besuchern, deren Verhalten wiederholt gegen die guten Sitten verstoßen hat bzw. den Betrieb der Senioren-Wohnanlagen wiederholt empfindlich gestört hat.
10. Der Bewohner kommt während der laufenden Vertragsdauer für die Instandhaltungsmaßnahmen, welche aus einer normalen Abnützung resultieren, sowie für den Austausch von Ge- und Verbrauchsgegenständen im Appartement in gleicher Art und gleicher Güte selbst auf (bspw. Glühbirnen, WC-Brillen usw.).
11. Dem Bewohner obliegt die Pflege und Reinigung der zum Appartement/Reihenhaus gehörenden Terrassen- oder Gartenflächen. Wünscht der Bewohner eine Reinigung und Pflege der Terrassenflächen durch Fortuna oder von ihr beauftragte Dritte, ist eine entsprechende Vereinbarung über diese Zusatzleistung möglich. Fortuna behält sich vor, in Ausnahmefällen, wenn der Bewohner zur Pflege nicht in der Lage ist oder die Terrassenfläche vernachlässigt wird (sodass sie nicht den im Haus sonst üblichen Standards entspricht), eine Pflege und Reinigung der Terrassenflächen auch ohne konkreten Auftrag des Bewohners durchzuführen und die Kosten dem Bewohner nach tatsächlichem Aufwand in Rechnung zu stellen.

# Baukostenbeitrag/Kaution

1. Das Kuratorium Fortuna hat den Bewohner darüber informiert, dass
2. es zum Abschluss einer Nutzungsvereinbarung für Appartements die Wahlmöglichkeit gibt zwischen: Einerseits der Leistung einer Kaution oder andererseits der Leistung eines **Baukostenbeitrags**, wobei sich bei Letzterem das Nutzungsentgelt entsprechend verringert **(Baumgasse, Schlosspark Gartensiedlung Appartements, und Wohnpark),**
3. Appartementhaus Fortuna: im Rahmen der Vertragserrichtung eine Kaution entsprechend 4.2 dieser Nutzungsvereinbarung zu entrichten ist,
4. Reihenhäuser Gartensiedlung: im Rahmen der Vertragserrichtung ein Baukostenbeitrag entsprechend Punkt 4.1 dieser Nutzungsvereinbarung zu entrichten ist.

Es wurde vom Bewohner gewählt (Zutreffendes bitte ankreuzen):

Einhebung eines Baukostenbeitrags entsprechend Punkt 4.1 der Nutzungsvereinbarung in Höhe von EUR       und Nutzungsentgelt in Höhe von derzeit EUR

Einhebung einer Kaution entsprechend Punkt 4.2 der Nutzungsvereinbarung in   
Höhe eines monatlichen Nutzungsentgelts von EUR       und Zahlung, wobei das monatliche Nutzungsentgelt im Vergleich zum Nutzungsentgelt bei Entrichtung eines Baukostenbeitrages (siehe oben laut Preisliste) erhöht ist.

## Baukostenbeitrag

*(relevant, wenn in Punkt 4 die Option „Baukostenbeitrag“ zutrifft bzw. gewählt wurde)*

1. Der Eingang des vereinbarten Baukostenbeitrags auf dem Konto des Kuratoriums Fortuna ist Voraussetzung für die Übergabe des Appartements/Reihenhauses.
2. Im Fall der Beendigung der Nutzungsvereinbarung und der daraus resultierenden Rückgabe des Appartements/Reihenhauses haben der Bewohner oder dessen Erbberechtigte Anspruch auf Rückzahlung des Baukostenbeitrages.[[14]](#footnote-14) Unerheblich ist dabei, aus welchen Gründen die Nutzungsvereinbarung beendet wird.
3. Der Baukostenbeitrag unterliegt keiner Verzinsung und vermindert sich um die ordnungsgemäße gesetzliche Absetzung für Abschreibung.
4. Der Baukostenbeitrag entspricht den aliquot auf das Appartement entfallenden Eigenmitteln des Kuratoriums Fortuna, welche bei der Errichtung der Senioren-Wohnanlage eingesetzt wurden. Dieser Betrag vermindert sich um 1 v. H.[[15]](#footnote-15) pro Jahr, gerechnet ab Vertragsbeginn.
5. Der so ermittelte Betrag ist mit jenem Faktor aufzuwerten, der sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt Statistik Österreich verlautbarten Verbraucherpreisindex 1986 oder der an seine Stelle getretenen Indizes ergibt. Der Berechnung der Aufwertung sind der Indexwert des Monats des Vertragsbeginns und der Indexwert des der Räumung zweitvorangegangenen Monats zugrunde zu legen.
6. Die Rückzahlung des Betrages ist acht Wochen nach der Räumung des Appartements zur Zahlung fällig, im Ablebensfall erst nach Beendigung der Verlassenschaft.
7. Bei Aufnahme von Ehegatten oder Lebensgefährten entsteht der Anspruch auf Rückzahlung erst dann, wenn das Appartement von allen dort lebenden Personen zurückgestellt wird.
8. Im Fall der Beendigung der Nutzungsvereinbarung und der daraus resultierenden Rückgabe des Appartements ist Fortuna berechtigt, den Baukostenbeitrag nur zur Abdeckung von Entgelt-, Schadenersatz- oder Bereicherungsansprüchen gegen den Bewohner zu verwenden, sofern diese, trotz schriftlicher Einmahnung (gegenüber dem Bewohner, dessen Vertreter und/oder der Vertrauensperson) unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens vierzehn Tagen, nicht erfüllt werden.[[16]](#footnote-16)
9. Sollte – aus welchen Gründen auch immer – eine Rückerstattung des Baukostenbeitrages erfolgen müssen (bspw. im Falle einer Förderzusage durch den FSW), obwohl eine weitere Nutzung des Appartements gewünscht ist, ist der bestehende Nutzungsvertrag aufzukündigen und ein neuer Vertrag (unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Rahmenbedingungen) zu errichten.

## Kaution

*(relevant, wenn in Punkt 4 die Option „Kaution“ zutrifft bzw. gewählt wurde)*

1. Der Eingang der vereinbarten Kaution auf dem Konto des Kuratoriums Fortuna ist Voraussetzung für die Übergabe des Appartements.
2. Die Kaution geht nicht in das Eigentum von Fortuna über und wird von Fortuna auf ein gesondertes „Treuhandkonto für Kautionszahlungen“ eingezahlt.
3. Fortuna ist berechtigt, die Kaution nur zur Abdeckung von Entgelt-, Schadenersatz oder Bereicherungsansprüchen gegen den Bewohner zu verwenden, sofern diese trotz schriftlicher Einmahnung (gegenüber dem Bewohner, dessen Vertreter und/oder der Vertrauensperson) unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens vierzehn Tagen nicht erfüllt werden.
4. Im Fall der berechtigten Inanspruchnahme der Kaution durch Fortuna ist der Bewohner verpflichtet, die Kaution unverzüglich auf die ursprüngliche Höhe zu ergänzen.
5. Wird die Kaution von Fortuna nicht in Anspruch genommen, ist sie nach Beendigung des Vertragsverhältnisses oder nach Abhandlung der Verlassenschaft zuzüglich der für Sichteinlagen geltenden Bankzinsen, jedoch abzüglich der vom Kuratorium Fortuna geleisteten Abgaben und Kontoführungskosten, dem Bewohner oder dessen Rechtsnachfolger zu erstatten.
6. Der Bewohner nimmt für sich und für seine Rechtsnachfolger verbindlich und zustimmend zur Kenntnis, dass die Zession des noch nicht fälligen Anspruchs auf Rückzahlung der erlegten Kaution, dessen Verpfändung, Abtretung oder wie auch immer geartete Verwertung unzulässig ist. Eine entgegen dieser Bestimmung vorgenommene Rechtshandlung ist für das Kuratorium Fortuna nicht verbindlich.

# Nutzungsentgelt

1. Der Bewohner ist verpflichtet, ab Nutzungsbeginn das fällige Nutzungsentgelt monatlich im Vorhinein zu bezahlen.
2. Das **monatliche Nutzungsentgelt** beträgt derzeit (zuzüglich USt) für die in dieser Nutzungsvereinbarung angeführte(n) Person(en):

**EUR**       (zuzüglich USt)

In Worten      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Aktueller Bruttobetrag** (zur Information):

**EUR**       (zuzüglich USt)

1. Hiervon entfallen folgende Beträge auf **Unterkunft, Verpflegung und Grundbetreuung**, (Nettobeträge ohne Umsatzsteuer):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Unterkunft | EUR |  |
| Grundbetreuung | EUR |  |
| Verpflegung | EUR |  |

***Kosten für eine zweite Person***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Unterkunft | EUR |  |
| Grundbetreuung | EUR |  |
| Verpflegung | EUR |  |

1. Der Bewohner bestätigt, dass derzeit keine Unterstützung oder Kostenbeteiligung seitens eines Trägers der Sozial- oder Behindertenhilfe besteht (Selbstzahler).
2. Durch das monatliche Entgelt sind alle vereinbarten Leistungen des Kuratoriums Fortuna abgegolten, die in der Leistungsaufstellung für das „Aktive Wohnen“ bzw. für Reihenhäuser nicht als gesondert entgeltpflichtig angeführt sind, sowie alle im Leistungskatalog definierten Grundleistungen.
3. Festgehalten wird, dass kostenpflichtige Leistungen laut Leistungskatalog[[17]](#footnote-17) nicht Gegenstand dieses Vertrags sind und daher kein anteiliges Entgelt auf solche Leistungen entfällt.[[18]](#footnote-18)
4. Kostenpflichtige Leistungen können bei Bedarf und gegen zusätzliches Entgelt jederzeit in Anspruch genommen werden. Umfang und Kosten dieser Leistungen sind im Leistungskatalog geregelt.
5. Der Bewohner ist verpflichtet, die auf das Nutzungsentgelt sowie auf das Entgelt für allfällige zusätzliche Leistungen entfallende Umsatzsteuer sowie allfällige andere Steuern, Gebühren und dergleichen zu bezahlen, die ggf. in Hinkunft von diesen Entgelten zu entrichten sind.
6. Allfällige Forderungen des Bewohners können nicht gegen Forderungen von Fortuna aufgerechnet werden, es sei denn, dass die Forderungen des Bewohners in rechtlichem Zusammenhang mit den Forderungen des Kuratoriums Fortuna stehen, von dem Kuratorium Fortuna anerkannt werden oder aber gerichtlich festgestellt sind.

# Entgeltanpassung und Wertsicherung

1. Das Nutzungsentgelt sowie die Entgelte für allfällige zusätzliche Leistungen können/ müssen bei Veränderungen der Rahmenbedingungen angepasst werden:

## Änderung des Entgeltes wegen Änderung der Bedarfe

1. Sollte sich der Bedarf des Bewohners ändern, sodass Unterstützungs-, Betreuungs-, oder Pflegeleistungen benötigt werden, welche über die Grundleistungen hinausgehen, wird mit dem Bewohner eine Anpassung der Leistungen vereinbart und – basierend darauf – eine Angleichung des Entgeltes vorgenommen.
2. Zusätzliche Leistungen, die im Appartement erbracht werden, kommen nach tatsächlichem Aufwand zur Verrechnung (Einzelleistungen).
3. Im Falle einer vorübergehenden stationären Aufnahme (siehe Punkt 7) erfolgt die pauschale Verrechnung von Tagsätzen, welche in ihrer Höhe den Pflegegeldstufen (lt. Bundespflegegeldgesetz) entsprechen.[[19]](#footnote-19)

## Änderung des Entgeltes wegen Änderung der Kosten

1. Als Grundlage für die Anpassung des Nutzungsentgelts sowie der Entgelte für allfällige zusätzliche Leistungen werden herangezogen:
2. Änderungen des allgemeinen Preisniveaus (Änderungen des von der Bundesanstalt Statistik Österreich veröffentlichten Verbraucherpreisindex‑ VPI 2015);
3. Änderungen der Entlohnung nach dem für Fortuna anwendbaren Kollektivvertrag oder an dessen Stelle tretenden sachlich anwendbaren Entgeltregulativen;
4. Änderungen der Personalkosten, die sich aus dienstzeitabhängigen Entgeltänderungen (Vorrückung) des bei Fortuna beschäftigten Personals nach diesem Kollektivvertrag oder diesen Entgeltregulativen ergeben.
5. Die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes sowie die Änderungen der Personalkosten werden bei der von Fortuna vorzunehmenden Anpassung der Entgelte je zur Hälfte berücksichtigt (bspw. würde sich bei einem Anstieg des allgemeinen Preisniveaus von 2 % und einem Anstieg der Personalkosten von 3 % eine Anpassung des Nutzungsentgelts um 2,5 % ergeben).
6. Sollte der VPI 2015 zukünftig nicht mehr veröffentlicht werden, so kann der an dessen Stelle tretende Index der Bundesanstalt Statistik Österreich, der in seiner Gestaltung und in seinem Warenkorb dem vorgenannten Index am ähnlichsten ist, oder ein in seiner Gestaltung und in seinem Warenkorb vergleichbarer Index einer ähnlichen Institution herangezogen werden.
7. Für den Fall, dass es das Kuratorium Fortuna verabsäumen sollte, Wertsicherungsbeträge aufgrund einer Änderung der Indexzahl vorzuschreiben, bedeutet das keinen Verzicht von Fortuna auf die Geltendmachung von Wertsicherungsbeträgen.
8. Die jeweiligen Ausgangswerte für alle Veränderungen der Entgelte sind stets die letzten Verhältnisse vor Beginn des Vertragsverhältnisses. Die jüngste Entgeltanpassung wurde zum 1.1.2019 durchgeführt und berücksichtigte den Stand des VPI 2015 für September 2018 (Indexwert 105,7) sowie die Erhöhung der Personalkosten nach dem Kollektivvertrag der SWÖ KV zum 1.2.2019.
9. Generelle Entgeltanpassungen erfolgen grundsätzlich zu Beginn eines jeden Kalenderjahrs. Das Kuratorium Fortuna ist jedoch berechtigt, eine Entgeltanpassung (sofern die hierfür erforderlichen Voraussetzungen vorliegen) auch zu anderen Zeitpunkten vorzunehmen.
10. Sollte der Fall eintreten, dass die Ergebnisse dieser Berechnung nicht die tatsächliche Änderung der Kosten widerspiegeln, die Fortuna zu tragen hat, so ist Fortuna für diesen Fall berechtigt, die Entgelte anzupassen, wenn
11. sich die bisherige Kalkulationsgrundlage für das Nutzungsentgelt sowie für allfällige zusätzliche Leistungen durch Umstände wesentlich geändert hat, deren Eintritt nicht vom Willen des Kuratoriums Fortuna abhängt [[20]](#footnote-20) und
12. eine allfällige Änderung der Entgelte in angemessener Relation zur Änderung der Kalkulationsgrundlagen steht.
13. Eine Erhöhung des monatlichen Nutzungsentgelts muss mindestens vier Wochen vor Inkrafttreten dem Bewohner bekannt gegeben werden.
14. Die sinngemäß gleichen Voraussetzungen gelten auch für eine Senkung des monatlichen Nutzungsentgelts sowie der Entgelte für allfällige zusätzliche Leistungen, wenn sich die angeführten Parameter in diesem Sinn ändern. Der Bewohner ist stets berechtigt, den Eintritt der Voraussetzungen für eine Entgeltsenkung geltend zu machen. In einem solchen Fall ist Fortuna verpflichtet, über den Antrag des Bewohners binnen drei Monaten (mit Wirkung ab Antragstellung) zu beschließen. Eine rück­wirkende Geltendmachung von Entgeltänderungen ist für beide Vertragsteile ausgeschlossen.
15. Fortuna darf Erhöhungen des vertraglich vereinbarten Entgelts für Leistungen, die Fortuna binnen zwei Monaten ab Abschluss dieser Aufnahmevereinbarung zu erbringen hat nur dann vornehmen, wenn dies mit dem Bewohner im Einzelnen ausgehandelt wurde.

## Entgeltminderung bei Leistungseinschränkung

1. Es ist gesetzlich vorgesehen, dass sich im Falle von Mängeln der Leistungen das Entgelt entsprechend der Dauer und Schwere des Mangels mindert. Gleiches gilt gesetzlich für Leistungen, die sich Fortuna während einer Abwesenheit des Bewohners von mehr als drei Tagen erspart.[[21]](#footnote-21)
2. Der Bewohner ist stets berechtigt, den Eintritt von Voraussetzungen für eine Entgeltminderung geltend zu machen.

# Stationäres Wohnen

1. Das „Stationäre Wohnen“ steht für Bewohner des „Aktiven Wohnens“ dann zur Verfügung, wenn

* aufgrund der aktuellen gesundheitlichen Situation des Bewohners
* für einen absehbaren Zeitraum (temporärer Wechsel)
* nicht planbare Betreuung und/oder Pflege erforderlich ist und
* die im Nutzungsvertrag angeführten Ausschlusskriterien[[22]](#footnote-22) berücksichtigt sind.

1. Für einen temporären oder dauerhaften Wechsel vom „Aktiven Wohnen“ in das „Stationäre Wohnen“ ist nach Möglichkeit eine gesonderte schriftliche Vereinbarung zwischen Fortuna und dem Bewohner abzuschließen, welche die weiteren (d. h. zusätzlich zu diesem Vertrag) Rechte und Pflichten der Vertragsparteien abbildet.
2. Dem Bewohner wird volle Verpflegung, Betreuung und Pflege zur Verfügung gestellt.
3. Für die medizinische Betreuung ist auch im „Stationären Wohnen“ der niedergelassene Arzt – unter Berücksichtigung der freien Arztwahl – zuständig. Der behandelnde Arzt wird gegebenenfalls durch einen, seitens Fortuna bereitgestellten Vertrauensarzt unterstützt, welcher dem Bewohner, dessen Vertrauenspersonen sowie allenfalls auch behandelnden externen Ärzten als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung steht.
4. Für den Aufenthalt im „Stationären Wohnen“ wird
5. zusätzlich zum monatlichen Nutzungsentgelt für das Appartement für die Dauer von max. drei Monaten ein reduziertes Entgelt für das „Stationäre Wohnen“ auf Basis der bestehenden bzw. intern erhobenen Pflegegeldstufe verrechnet.
6. Die Höhe dieses reduzierten Entgelts richtet sich nach den geltenden Tarifen.[[23]](#footnote-23) Für eine allfällige Änderung dieses tageweise abzurechnenden Betreuungsentgelts gelten sinngemäß die Bestimmungen in Punkt 6 dieses Vertrags.
7. Im Falle eines über drei Monate hinausgehenden stationären Aufenthaltes ist ***entweder***
8. das Appartement gemäß den Bestimmungen dieses Vertrags zu räumen, sodass in Folge ausschließlich die Gesamtkosten für die Pflege und Betreuung im Stationären Bereich **in voller Höhe** gemäß dem aktuellen Tarifblatt zu entrichten sind, ***oder***
9. **zusätzlich zu den Gesamtkosten für die Betreuung im „Stationären Wohnen“ in voller Höhe** das Nutzungsentgelt für das Appartement gemäß dem als Beilage zu diesem Vertrag angeschlossenen Tarifblatt weiterhin zu entrichten.

# Auflösung des Vertragsverhältnisses

1. Der Bewohner ist (vorbehaltlich der sofortigen Auflösung aus wichtigem Grund) berechtigt, unter Einhaltung einer einmonatigen Frist zum Ende eines jeden Kalendermonats die Auflösung dieser Nutzungsvereinbarung durch Kündigung zu erklären. Fortuna hat dem Bewohner, dessen Vertreter und der ggf. genannten Vertrauensperson eine ausgesprochene Kündigung unverzüglich schriftlich zu bestätigen. Gegenüber der Vertrauensperson gilt diese Verpflichtung nicht, wenn die Informationsbefugnis in Zusammenhang damit beschränkt wurde.
2. Fortuna ist berechtigt, ***aus wichtigen Gründen*** die gegenständliche Vereinbarung sowie ein allfälliges Betreuungs- oder Pflegeverhältnis ebenfalls zum Letzten eines Monats, schriftlich unter Angabe der Gründe **und Einhaltung einer Frist von einem Monat** aufzulösen.

Wichtige Gründe, welche Fortuna berechtigen, das gegenständliche Vertragsverhältnis zu kündigen, liegen insbesondere vor, wenn

1. der Gesundheitszustand des Bewohners sich so verändert hat, dass die notwendige Betreuung und Pflege in der Senioren-Wohnanlage nicht (mehr) durchgeführt werden kann;
2. der Bewohner notwendige Maßnahmen ablehnt, welche aus hygienischer, medizinischer oder pflegerischer Sicht notwendig sind, um das Risiko einer Fremdgefährdung zu vermeiden;
3. der Bewohner den Betrieb der Senioren-Wohnanlage trotz Ermahnung fortgesetzt derart schwer stört, dass Fortuna oder anderen Bewohnern sein weiterer Aufenthalt in der Senioren-Wohnanlage nicht mehr zugemutet werden kann;
4. der Bewohner trotz einer nach Fälligkeit erfolgten gesetzlich vorgesehenen Ermahnung mit der Zahlung des Entgelts mindestens zwei Monate in Verzug ist oder
5. sonst ein Grund vorliegt, der den voranstehend angeführten wichtigen Gründen von seiner Bedeutung und seinem Gewicht her gleichwertig ist und eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses zu dem Kuratorium Fortuna als unzumutbar erscheinen lässt.
6. Ein wichtiger Grund zur Auflösung des Vertragsverhältnisses liegt auch dann vor, wenn der Betrieb der Senioren-Wohnanlage eingestellt oder wesentlich eingeschränkt wird. In diesem Fall beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.[[24]](#footnote-24)
7. Wenn der Bewohner austritt oder das Kuratorium Fortuna die Vereinbarung auflöst, hat der Bewohner keinen Anspruch auf Beschaffung einer anderen Unterkunft durch Fortuna. Fortuna ist jedoch gesetzlich verpflichtet, zugleich mit einer von ihm ausgesprochenen Kündigung den zuständigen Träger der Sozialhilfe davon zu verständigen, sofern der Bewohner dem nicht widerspricht.
8. Die Nutzungsvereinbarung erlischt mit dem Ableben des Bewohners und kann nicht mit dessen Verlassenschaft, dessen Erben oder sonstigen Angehörigen fortgesetzt werden. Ein bereits im Voraus bezahltes monatliches Nutzungsentgelt ist dem Rechtsnachfolger des Bewohners (Verlassenschaft oder Erben) anteilig zu erstatten.

# Räumung des Appartements

## Räumung des Appartements nach Kündigung („Vertragsauflösung unter Lebenden“)

1. Im Fall der Kündigung ist der Bewohner verpflichtet, die Räumung des Appartements auf eigene Kosten vorzunehmen bzw. zu veranlassen. Die Rückgabe des Appartements hat spätestens am letzten Tag der Räumungsfrist, geräumt von allen durch den Bewohner eingebrachten Fahrnissen, besenrein sowie entsprechend der Ausstattungsbeschreibung zu erfolgen.
2. Für die Instandsetzung des Appartements aufgrund normaler Abnützung ist Fortuna zuständig. Schäden (über die natürliche Abnützung hinausgehende Mängel) kommen nach tatsächlichem Aufwand zur Verrechnung, ebenso nicht erfolgte Rückbauten nach baulichen Änderungen.
3. Wenn das Appartement durch den Bewohner nicht rechtzeitig zurückgestellt wird, ist Fortuna berechtigt, bis zur Rückstellung des Appartements das aktuelle Nutzungsentgelt entsprechend Punkt 5 zu verrechnen.

## Räumung des Appartements bei Vertragsauflösung durch Ableben:

1. Im Fall der Auflösung der Nutzungsvereinbarung durch Ableben des Bewohners besteht nach dem Auflösungszeitpunkt keine weitere vertragliche Entgeltpflicht des Nachlasses des Bewohners, vielmehr wird dieser Vertrag durch den Tod des Bewohners ex lege aufgehoben. Fortuna ist jedoch berechtigt, ab dem 1. Tag nach dem Todestag – bis zur Räumung des Appartements – ein tägliches Entgelt laut Preisliste längstens für 14 (vierzehn) Tage zu verrechnen.
2. Fortuna ist berechtigt und verpflichtet, das Appartement nach Ableben des Bewohners sofort zu betreten, um dieses auf mögliche Gefahrenquellen für Sicherheit und Gesundheit der übrigen Bewohner bzw. der Anlage (bspw. eingeschaltete Elektrogeräte oder verderbliche Waren) zu prüfen und diese zu beseitigen. Diese Kontrolle wird vom Leiter der Senioren-Wohnanlage oder einem von ihm beauftragten Mitarbeiter koordiniert und erfolgt unter Wahrung des „Vier- Augen-Prinzips“.
3. Fortuna ist berechtigt und verpflichtet, das Appartement umgehend gegen den Zutritt dritter Personen (Personen, welche nicht durch das Abhandlungsgericht ermächtigt, oder durch das Kuratorium Fortuna selbst beauftragt sind) zu sichern.
4. Fortuna ist berechtigt das Appartement/Reihenhaus (falls dieses nicht bis spätestens 14 Tage nach dem Todestag geräumt wird) nach Information des Notars (bzw. in Rücksprache mit diesem) zu räumen und sämtliche Fahrnisse innerhalb oder außerhalb der Senioren-Wohnanlage in versperrten Behältnissen oder Abteilen zu lagern oder deren Lagerung zu beauftragen.
5. Für die Räumungs- und Einlagerungskosten haben nach den gesetzlichen Vorschriften die Verlassenschaft bzw. die eingeantworteten Erben aufzukommen (Abrechnung erfolgt nach tatsächlichem Aufwand). Wurde durch den Bewohner ein Baukostenbeitrag oder eine Kaution erlegt, kann Fortuna zuerst diese für die Kosten der Räumung in Anspruch nehmen.
6. Die vom Bewohner genannte Vertrauensperson bzw. die erbberechtigten Personen können der Räumung des Appartements beiwohnen. Die Verständigung der genannten Personen (sofern bekannt) über die beabsichtigte Räumung erfolgt durch Fortuna unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Pietät.
7. Sollte zum Räumungstermin keine der verständigten Personen erscheinen, so kann die Räumung dessen ungeachtet durchgeführt werden, es sind allerdings der Leiter der Senioren-Wohnanlage oder ein von ihm beauftragter Mitarbeiter beizuziehen.
8. Anlässlich der Räumung wird das Inventar durch Vertreter von Fortuna in ein Inventarverzeichnis aufgenommen.
9. Für die Bestattung notwendigen Dokumente sowie Gegenstände ohne erkennbaren materiellen Wert werden gegen Übernahmebestätigung an die Vertrauensperson übergeben: Meldezettel, Geburtsurkunde, Staatsbürgerschaftsnachweis, Heiratsurkunde/Scheidungsurteil usw. sowie Kleidung für die Beisetzung.
10. Sonstige Dokumente, Geld und erkennbare Wertgegenstände werden in gesonderte, sichere Verwahrung genommen. Eine Ausfolgung von Bargeld und Wertgegenständen an Angehörige oder Vertrauenspersonen erfolgt nur mit Ermächtigung des Abhandlungsgerichtes.
11. Sofern nach rechtskräftigem Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens kein Berechtigter die eingelagerten Fahrnisse übernommen hat, ist Fortuna vier Wochen nach rechtskräftigem Abschluss des Verfahrens berechtigt, die eingelagerten Fahrnisse zu verwerten und den Erlös abzüglich allfälliger Räumungs- und Verwertungskosten sowie allfälliger offener Entgelte an die Erben auszufolgen. Der Auszahlungsanspruch der Rechtsnachfolger des Bewohners erlischt erst dreißig Jahre nach dem rechtskräftigen Abschluss des Verlassenschaftsverfahrens.
12. Offene Forderungen werden an die Verlassenschaft gemeldet.

### Verlängerte Räumungsfrist aufgrund „Sonstiger letztwilliger Verfügung“

1. Die in Punkt 9.2 angeführten Berechtigungen des Kuratoriums Fortuna zur Sicherung des Nachlasses gegen den Zugriff dritter Personen sowie zur Räumung des Appartements entfallen jedoch, wenn der Bewohner dem Kuratorium Fortuna eine letztwillige Verfügung des Inhaltes übergibt, wonach der Bewohner
2. den Baukostenbeitrag – oder ein Geldvermächtnis – in jenem Betrag aussetzt, welcher den Kosten des Appartements[[25]](#footnote-25) vom Tag des Ablebens des Bewohners bis zur geräumten Rückstellung des Appartements durch die Verlassenschaft oder die Räumung des Appartements sowie die Sperre des Appartements in Bezug auf (vom Bewohner zweifelsfrei zu definierende) Personen nicht wünscht,
3. Fortuna von möglichen Haftungsfolgen befreit und
4. Fortuna ein Befreiungsvermächtnis hinsichtlich des rückzuzahlenden Teils des Erben des Bewohners entspricht.

Allenfalls darauf entfallende Erbschaftssteuer ist den Erben des Bewohners aufzuerlegen.

1. Der Bewohner hat Fortuna umgehend von einem Widerruf oder einer Abänderung einer allfällig vorhandenen letztwilligen Verfügung zu verständigen und Fortuna von möglichen Haftungsfolgen zu befreien. Falls diese Verständigung aus Verschulden des Bewohners unterblieben ist, wird die Verlassenschaft zum Schadenersatz verpflichtet.
2. Fortuna verpflichtet sich, dem Bewohner das hinterlegte Original einer solchen letztwilligen Verfügung über dessen Verlangen jederzeit auszufolgen. Fortuna ist berechtigt, die Übernahme dieser letztwilligen Verfügung zu verweigern oder diese letztwillige Verfügung an den Bewohner zurückzustellen, wenn der Bewohner nicht (mehr) über ausreichende Mittel verfügt, die eine Erfüllung des Vermächtnisses erwarten lassen. Dadurch leben die obengenannten Berechtigungen von Fortuna zur vollständigen Sicherung des Nachlasses und Räumung des Appartements wieder auf.
3. Auch im Fall des Vorliegens einer solchen letztwilligen Verfügung ist Fortuna jedoch berechtigt, das Appartement einen Monat nach dem Ableben des Bewohners jedenfalls zu räumen, wobei die oben vorgesehenen allgemeinen Bestimmungen gelten.

# Haftung, allgemeine Regelungen zur Nutzung des Appartements

1. Für die ordnungsgemäße Erbringung der vertraglichen Leistungen haftet Fortuna uneingeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen.
2. Fortuna haftet für vom Bewohner eingebrachte Kostbarkeiten, Geld und Wertpapiere, die Fortuna nicht ausdrücklich zur Verwahrung übergeben wurden, nur bis zur Höhe von EUR 550,­‑‑; darüber hinausgehend nur bei Verschulden von Fortuna oder dessen Mitarbeitern.
3. Die in der Ausstattungsbeschreibung verzeichneten Gegenstände dürfen ohne ausdrückliche Zustimmung des Kuratoriums Fortuna nicht abmontiert oder aus den Räumlichkeiten entfernt werden.
4. Um- und Einbauten sowie technische Änderungen (insbesondere Installationen) im Appartement und an dessen Türen und Fenstern dürfen nur mit ausdrücklicher Erlaubnis des Kuratoriums Fortuna vorgenommen werden. Derartige Änderungen sind auf Verlangen von Fortuna im Fall der Räumung des Appartements wieder zu beseitigen, wobei der vorherige gebrauchsfähige Zustand auf Kosten des Bewohners wiederherzustellen ist. Sollte der Bewohner diese Verpflichtung nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen, so ist Fortuna berechtigt, die erforderlichen Arbeiten selbst durchführen zu lassen und die dadurch entstandenen Kosten dem Bewohner in Rechnung zu stellen.
5. Der Bewohner hat das Betreten des Appartements durch Fortuna oder von Fortuna beauftragten Personen aus wichtigen Gründen (bspw. zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten) zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Bewohners nach Maßgabe der Wichtigkeit angemessen zu berücksichtigen sind. Bei Gefahr im Verzug, das heißt zur Abwehr unmittelbar drohender Personen- oder Sachschäden, ist Fortuna jedoch berechtigt, das Appartement aus Eigenem, unverzüglich und auch während der Abwesenheit des Bewohners zu betreten, um die zur Gefahrenabwehr notwendigen Vorkehrungen zu treffen.
6. Jeden im Appartement entstandenen Schaden hat der Bewohner Fortuna unverzüglich anzuzeigen.
7. Weitere Bestimmungen für das Zusammenleben in der Senioren-Wohnanlage, die Vertrauenspersonen und andere Bewohner, sind in der Hausordnung geregelt.[[26]](#footnote-26) Der Bewohner erhält eine vollständige Ausfertigung der aktuellen Hausordnung sowie der Brandschutzord­nung[[27]](#footnote-27), nimmt deren Inhalt ausdrücklich zur Kenntnis und bestätigt deren Übernahme gesondert.

# Vertragsrücktritt

1. Der Bewohner ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung binnen acht Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrags – längstens jedoch bis zur tatsächlichen Aufnahme des Bewohners – von dieser Aufnahmevereinbarung zurückzutreten, sofern der Vertrag bereits vor tatsächlicher Aufnahme des Bewohners (bevor ihm das Appartement und das Inventar übergeben wird) unterfertigt wurde.

# Gebühren

1. Diese Nutzungsvereinbarung unterliegt nicht den Mietvertragsgebühren.
2. Allenfalls neu zur Vorschreibung gelangende Gebühren, Verkehrssteuern und sonstige Abgaben hat der Bewohner zur tragen.

# Schriftformklausel, Rechtswahl

1. Allfällige Abänderungen der in dieser Vereinbarung geregelten Rechte und Verbindlichkeiten sind nur rechtswirksam, wenn sie schriftlich erfolgen.
2. Das gegenständliche Vertragsverhältnis unterliegt ausschließlich österreichischem Recht.

# Mitgeltende Dokumente

## Ergänzende Beilagen von Fortuna

Beilage 1: Ausstattungsbeschreibung des Appartements/des Reihenhauses

Beilage 2: Bestandsplan des Appartements/des Reihenhauses

Beilage 3: Leistungsaufstellung

für das „Aktive Wohnen“

für Reihenhäuser

Beilage 4: Leistungskatalog

Beilage 5: aktuelles Preis- und Leistungsverzeichnis der Einrichtung

Beilage 6: Hausordnung

Beilage 7: Brandschutzordnung für Bewohner

Beilage 8: SEPA-Lastschriftmandat

Beilage 9: Gartenordnung (gilt nur für Reihenhäuser der Gartensiedlung)

## Dokumente zur Vertragserrichtung

Pass oder Personalausweis

Heiratsurkunde (falls verheiratet)

Meldezettel

Bankverbindung/Kontokarte

Einverständniserklärung der Vertrauensperson(en)

## Ergänzende Dokumente des Bewohners (sofern Zutreffend ggf. bitte ankreuzen)

Pflegegeldbescheid (sofern relevant, Vorlage ist nicht Voraussetzung)

medizinische Befunde, Patientenbrief ***(sofern für den Aufenthalt relevant,***

**Vorlage ist nicht Voraussetzung*)***

Rezeptgebührenbefreiung

Vorsorgevollmacht (Beilage)

Erwachsenenvertretung (Beilage)

sonstige Vollmacht \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Beilage)

Identitätsprüfung durch: Nr.:

Patientenverfügung

Sonstiges\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ich bestätige, vor Abschluss dieser Nutzungsvereinbarung die Beilagen entsprechend Punkt 13.1 übernommen und deren Inhalt ausdrücklich zur Kenntnis genommen zu haben.

Ich verpflichte mich zur Einhaltung der Hausordnung[[28]](#footnote-28) und der Brandschutzordnung[[29]](#footnote-29) und nehme zur Kenntnis, dass ich für die Einhaltung dieser Bestimmungen durch meine Besucher zu sorgen habe.

Zwischen dem Zahlungspflichtigen und dem Zahlungsempfänger wird vereinbart, dass eine Vorabinformation an den Zahlungspflichtigen (pre-notification) spätestens zwei Tage vor Fälligkeit der Forderung (Belastungstermin) zugestellt wird.

Wien, am      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [Max Mustermann] |  | [Max Mustermann] |
| Vizepräsidentin / Vizepräsident  Kuratorium Fortuna zur Errichtung von Senioren-Wohnanlagen |  | Bewohnerin / Bewohner |
|  |  |  |
| [Max Mustermann] |  | [Max Mustermann] |
| Hausdirektorin / Hausdirektor  Kuratorium Fortuna zur Errichtung von Senioren-Wohnanlagen |  | Geschäftsführerin  Kuratorium Fortuna zur Errichtung von Senioren-Wohnanlagen |

1. Vgl.: Einverständniserklärung der Vertrauensperson(en). [↑](#footnote-ref-1)
2. Vgl.: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) 1989, LGBl. Nr. 18/89. [↑](#footnote-ref-2)
3. Vgl.: Mietrechtsgesetz (MRG) in der geltenden Fassung. [↑](#footnote-ref-3)
4. Vgl.: § 24 Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG), 1989. [↑](#footnote-ref-4)
5. Vgl.: Leistungskatalog, Beilage 4 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-5)
6. Vgl.: Ausstattungsbeschreibung des Appartements/des Reihenhauses, Beilage 1 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-6)
7. Vgl.: Entsprechend der gewählten Leistung: Leistungsaufstellung für „Aktives Wohnen“ bzw. Leistungsaufstellung für Reihenhäuser. [↑](#footnote-ref-7)
8. Vgl.: Bestandsplan des Appartements/des Reihenhauses, Beilage 2 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-8)
9. Vgl.: Leistungskatalog, Beilage 4 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-9)
10. Vgl.: Information gemäß Artikel 13 und 14 Datenschutzgrundverordnung i.d.g.F. [↑](#footnote-ref-10)
11. Vgl.: § 27d, Abs. (3), Konsumentenschutzgesetz. [↑](#footnote-ref-11)
12. Vgl.: § 4 Abs. (1) und (2), Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz. [↑](#footnote-ref-12)
13. Vgl.: § 879, Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Rechtsbegriff: gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden). [↑](#footnote-ref-13)
14. Vgl.: Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG), 1989, LGBl. 18/89. [↑](#footnote-ref-14)
15. Vgl.: § 17 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und § 69 WWFSG. [↑](#footnote-ref-15)
16. Vgl.: § 27g Konsumentenschutzgesetz. [↑](#footnote-ref-16)
17. Vgl.: Leistungskatalog, Beilage 4 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-17)
18. Vgl.: § 27d Abs (1) Z 6, Konsumentenschutzgesetz. [↑](#footnote-ref-18)
19. Vgl.: Stationäres Wohnen, Punkt 7 der vorliegenden Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-19)
20. gesetzliche oder kollektivvertragliche Änderungen, die für das Kuratorium Fortuna zwingend zur Folge haben, dass für die Erhaltung und den Betrieb der Senioren-Wohnanlagen höhere oder geringere Kosten aufgewendet werden müssen. [↑](#footnote-ref-20)
21. Vgl.: § 27f, Konsumentenschutzgesetz. [↑](#footnote-ref-21)
22. Vgl.: Punkt 1 (Präambel), Abs 8, b-f dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-22)
23. Vgl.: aktuelles Preis- und Leistungsverzeichnis der Einrichtung, Beilage 5 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-23)
24. Vgl.: § 27i Heimvertragsgesetz. [↑](#footnote-ref-24)
25. Vgl.: Punkt 5 dieser Vereinbarung [↑](#footnote-ref-25)
26. Vgl.: Hausordnung, Beilage 6 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-26)
27. Vgl.: Brandschutzordnung für Bewohner, Beilage 9 zu dieser Vereinbarung. [↑](#footnote-ref-27)
28. Vgl.: § 8 Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz, Heimordnung. [↑](#footnote-ref-28)
29. Vgl.: § 15 Abs (3), Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz. [↑](#footnote-ref-29)