

Allgemeine Vertragsbedingungen

Betreutes Wohnen

Aus Gründen der Lesbarkeit wird nachfolgend nur eine Form der Geschlechter angeführt. Die Angaben beziehen sich aber immer auf Angehörige beider Geschlechter.

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Allgemeines

- 1 Die vorliegenden Allgemeinen Bedingungen Betreutes Wohnen (AVB Betreutes Wohnen) regeln die generellen Aspekte der Leistungen, die die Stiftung Altersbetreuung Herisau (SAH) für die Mieter im Haus Tanneck erbringt. Die AVB Betreutes Wohnen sind integrierender Bestandteil des Mietvertrags, den die SAH mit dem Mieter sowie gegebenenfalls einem Partner/Mitbewohner und einer gesetzlichen Vertretung abschliesst.
- 2 Die allgemeinen Bestimmungen zum paritätischen Mietvertrag des Hauseigentümerversandes des Kantons Appenzell Ausserrhoden und dem Mieterverband Ostschweiz gelten subsidiär. Soweit der Mietvertrag, die vorliegenden AVB Betreutes Wohnen oder die Hausordnung Haus Tanneck etwas anderes regeln, gehen diese vor.
- 3 Die Leistungen umfassen die Wohnungsmiete, die Nebenkosten, das Basispaket sowie gegebenenfalls weitere Service- und/oder Spitexleistungen (gemäss Leistungs- und Preisübersicht).

1.2 Beginn, Dauer und Kündigung

- 4 Der Mietvertrag und damit die Geltung der vorliegenden AVB Betreutes Wohnen endet mit der Kündigung oder dem Eintritt in die stationäre Pflege, sei dies im Haus Tanneck oder in einer anderen Einrichtung der SAH.
- 5 Sofern ein Mieter aufgrund der persönlichen, gesundheitlichen oder medizinischen Verhältnisse in eine andere Einrichtung der SAH wechselt, hat der Mitmieter derselben Wohnung das Recht, in der Wohnung zu bleiben und den Mietvertrag zu den bisherigen Konditionen alleine zu übernehmen.
- 6 Sofern eine zweite Person Vertragspartei des zugrundeliegenden Mietvertrages ist und die eine Person im bisherigen Mietobjekt stationär gepflegt werden soll, endet das Mietverhältnis für die zweite Person ebenfalls. Beide Personen verbleiben in diesem Fall in der bisherigen Wohnung, wobei die zweite Person als "Mitbewohner" den Pensionsvertrag ebenfalls mitunterzeichnet. Der Grund hierfür liegt im Umstand, dass im Gegensatz zu einer Mietwohnung (mit ambulanter Pflege) aufgrund der rechtlichen Vorgaben der Pflegegesetzgebung jederzeit Zutritt zur Wohnung gewährleistet sein muss und damit auch die zweite Person in ihren Rechten tangiert ist.

- 7 Die Kündigung des Mietvertrages durch die SAH ist auf Begehren des Mieters zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR). Die Kündigung durch die SAH hat unter Verwendung des amtlichen Formulars zu erfolgen. Die Kündigung durch den Mieter hat schriftlich und mit Einschreibebrief zu erfolgen. Bei Familienwohnung kann der Mieter den Mietvertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Ehepartners kündigen. Die SAH muss ihr Kündigungsschreiben dem Mieter und dem Ehepartner des Mieters separat zustellen.
- 8 Der Mietvertrag kann auch ohne Kündigung in gegenseitigem Einverständnis aufgehoben werden. Dies ist insbesondere in folgenden Fällen vorgesehen:
- Sofern der Mieter in eine andere Einrichtung der SAH übertritt, wenn es aus Gründen der Pflegesituation für den Mieter die bessere Lösung darstellt.
- 9 Die SAH wird den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als wichtiger Grund gilt jeder Umstand, der es der SAH nach Treu und Glauben unzumutbar macht, am Mietverhältnis festzuhalten, insbesondere:
- dass der Mieter fällige Rechnungen trotz Mahnung auch innerhalb einer letzten Nachfrist von 20 Tagen nicht begleicht oder sich trotz Mahnung nicht an andere vertragliche Vereinbarungen hält;
 - dass der Mieter aufgrund seiner kognitiven und/oder körperlicher Fähigkeiten und trotz angemessener technischer Massnahmen nicht mehr im Haus Tanneck untergebracht werden kann;
 - wenn sich der Mieter trotz Mahnung fehlverhält, insbesondere bei Gewalt und Drohungen sowie sexuellen Übergriffen auf andere Mieter, Mitarbeitende der SAH oder andere Personen, die sich im Haus Tanneck aufhalten;
 - wenn der Mieter die Alterswohnung nicht innerhalb von 14 Tagen nach dem vereinbarten Termin übernimmt.
- 10 Die Kündigung durch die SAH erfolgt an den Mieter, bei dessen Urteilsunfähigkeit an die gesetzliche Vertretung, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist gemäss Mietvertrag. Vorbehalten bleibt ein anderer, vereinbarter Termin für den Übertritt in eine andere Einrichtung der SAH.
- 11 Die Kündigung des Mietvertrages bewirkt auf das Ende der Vertragsdauer automatisch auch die Kündigung aller Leistungen aus den Bereichen, die der Mieter bislang bezogen hat (Basispaket, Serviceleistungen, Spitexleistungen, zusätzliche Leistungen).
- 12 Der Mieter bzw. seine Angehörigen geben die Mietwohnung nach Vertragsende in einwandfreiem Zustand und vollständig geräumt ab. Die Kosten von Schäden und unvollständigen Räumungen werden von der SAH in Rechnung gestellt und gegebenenfalls mit der Mietzinskaution verrechnet. Gleiches gilt für verlorene Schlüssel.

1.3 Mietzins, Nebenkosten, Basispaket

- 13 Das Basispaket (vgl. Ziffer 2 nachfolgend) ist nicht ein Mietzins im eigentlichen Sinne, sondern eine pauschale Abgeltung für die damit verbundenen Dienstleistungen. Die Pauschale unterliegt nicht der Mietzinsanpassung.
- 14 Sofern für die Nebenkosten Akontozahlungen vereinbart sind, bezahlt der Mieter im Voraus einen bestimmten Betrag für die Nebenkosten, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

- 15 Verlässt der Mieter das Mietobjekt während einer Rechnungsperiode, gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen. Der Mieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

Anteilmässige Belastung in Prozenten

Monat	Heizung mit Warmwasser
Januar	13.6%
Februar	12.1%
März	11.5%
April	9.3%
Mai	5.6%
Juni	3.7%
Juli	3.7%
August	3.6%
September	3.7%
Oktober	9.5%
November	10.7%
Dezember	13.0%

- 16 Als Heiz- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage direkt zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere Aufwendungen für:
- die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden;
 - die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen;
 - die Betriebskosten für Alternativenergien;
 - die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins;
 - die periodische Revision der Heizungsanlage sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes;
 - die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der nötigen Apparate;
 - die Wartung;
 - die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen;
 - die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.
- 17 Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden. Nicht anrechenbare Heiz- und Nebenkosten sind die Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt (Reparaturen) und Erneuerungen sowie die Verzinsung und Abschreibung der Anlagen.
- 18 Die Abrechnung über die Nebenkosten wird spätestens innert sechs Monaten seit dem festgesetzten Stichtag erfolgen.

1.4 Preise Zusatzleistungen, Preisanpassungen

- 19 Die Preise für die Service- und Spitexleistungen der SAH im Haus Tanneck finden sich in der Leistungs- und Preisübersicht, die Preise für zusätzliche Leistungen in der Preisliste für zusätzliche Leistungen. Die Leistungs- und Preisübersicht sowie die Preisliste für zusätzliche Leistungen bilden ebenfalls Bestandteil des Mietverhältnisses zwischen der SAH und dem Mieter.

- ²⁰ Der Stiftungsrat der SAH kann die Preise anpassen (Preise Basispaket, Preise Service- und Spitexleistungen, Preise für zusätzliche Leistungen), wenn sich die Kosten oder das gesetzliche Umfeld verändert haben. Preisanpassungen werden dem Mieter im Regelfall per 20.10. mit Wirkung auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres schriftlich mitgeteilt.
- ²¹ Will der Mieter die neuen Preise nicht akzeptieren, so kann er das Mietverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist gemäss Bestimmungen des Mietvertrages kündigen. Er hat dann die bisherigen Leistungen bis zum Ende des Mietverhältnisses gemäss den bisherigen Preisen zu entschädigen.

1.5 Mietzinskaution, Kostengutsprache

- ²² Vor dem Bezug der Mietwohnung im Haus Tanneck ist eine Mietzinskaution der Höhe gemäss Mietvertrag zu leisten. Die Kaution ist 30 Tagen nach Vertragsabschluss fällig.

1.6 Rechnungstellung

- ²³ Die Kosten für die Miete und das Basispaket sind spätestens am letzten Tag des Vormonats zur Zahlung fällig. Die Kosten für die beanspruchten Service- und/oder Spitexleistungen sowie allfällige zusätzliche Leistungen werden monatlich im Nachhinein in Rechnung gestellt und sind innerhalb von 20 Tagen zur Zahlung fällig. Ab Fälligkeit kann der gesetzliche Verzugszins in Rechnung gestellt werden.

1.7 Versicherungen

- ²⁴ Der Mieter verpflichtet sich, eine übliche Hausrat- und Haftpflichtversicherung abzuschliessen, die dem Mietobjekt entspricht. Allfällige Schäden an Glaskeramik- oder Induktionskochfeldern müssen darin eingeschlossen sein.
- ²⁵ Die SAH kann keine Wertgegenstände (Bargeld, Schmuck, Kunstgegenstände etc.) zur Verwahrung entgegennehmen. Die SAH haftet nicht für Beschädigungen und/oder Abhandenkommen von Wertgegenständen, sei dies in der Mietwohnung selbst oder auf dem Gelände der SAH.

1.8 Haustiere

- ²⁶ Das Halten von Haustieren ist nur mit Zustimmung der SAH erlaubt. Der Mieter trägt die Verantwortung für eine artgerechte Haltung und Pflege der Tiere sowie dafür, dass die anderen Mieter, Mitarbeitende der SAH oder andere Personen, die sich im Haus Tanneck aufhalten, nicht belästigt werden.
- ²⁷ Kann der Mieter die Pflege der Haustiere nicht gewährleisten oder entstehen wiederholt Belästigungen, kann die SAH die Zustimmung zum Halten von Haustieren unter Einhaltung einer angemessenen Frist widerrufen.

1.9 Haftung

- ²⁸ Die SAH haftet für Schäden, die ihre Mitarbeitenden und Leistungsträger dem Mieter absichtlich oder grobfahrlässig zugefügt haben. Jede weitere Haftung ist im gesetzlich zulässigen Umfang ausgeschlossen.

2 Bestimmungen für das Basispaket

2.1 Geltungsbereich

- ²⁹ Die vorliegenden Bestimmungen gelten für alle Mieter des Hauses Tanneck, auch wenn sie (gleich zu Beginn oder später) weitere Serviceleistungen sowie gegebenenfalls ambulante Betreuung- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen sollten.
- ³⁰ Das Basispaket umfasst:
- a. Unmittelbare Nähe zum ambulanten und stationären Pflegebetrieb;
 - b. Unmittelbare Nähe und gedeckter Zugang zu den verschiedenen Dienstleistungen der SAH (z.B. Coiffure, Physiotherapie etc.)
 - c. Grundausrüstung Notruf, unmittelbare Verfügbarkeit;
 - d. Beanspruchung der bestehenden Brandmeldeanlage;
 - e. Internetanschluss und integrierter WLAN-Zugriff;
 - f. Anschluss an Telefoniesystem der SAH;
 - g. Concierge-Dienst als erster Ansprechpartner;
 - h. Möglichkeit der einfachen und sofortigen Beanspruchung von kostenpflichtigen Service- und/oder Spitexleistungen oder zusätzlichen Leistungen über die SAH;
 - i. Hauswartleistungen inkl. Kleinreparaturen in der Wohnung bis zu 15 Minuten; Notwendiges Kleinmaterial inbegriffen;
 - j. IT-Supportleistungen bis zu 15 Minuten;
 - k. Entsorgung im eigens dafür vorgesehenen Entsorgungsraum;
 - l. Kehrrechtgebühr;
 - m. Gedeckter Zugang zum Restaurant Park, Mittagsmenu zum Vorzugspreis;
 - n. Mitbenutzung Mehrzweckraum Tanneck;
 - o. Gemeinsames Weihnachtessen;
 - p. Ein gemeinsamer Ausflug pro Jahr;
 - q. Möglichkeit der kostenfreien Teilnahme an SAH-Anlässen;
 - r. Teilnahme an SAH-Gottesdiensten;
 - s. Möglichkeit der Nutzung der Aktivierungsräume im 3. OG des Hauses Waldegg gemäss Leistungs- und Preisübersicht.
- ³¹ Der Mieter und ein allfälliger Partner/Mitbewohner (reduzierter Preis) haben den Preis für das Basispaket zu bezahlen, unabhängig davon, ob sie die darin enthaltenen Leistungen tatsächlich in Anspruch nehmen oder nicht.

3 Übrige Bestimmungen zum Mietvertrag

3.1 Bezug und Rückgabe der Mietwohnung, Mängel, Erneuerungen / Veränderungen

- 32 Der Bezug resp. die Rückgabe der Wohnung erfolgt am vereinbarten Termin gemäss Mietvertrag bzw. bis spätestens letzten Tag der Miete um 12.00 Uhr. Fällt der Bezugstermin auf einen Sonntag oder einen im Kanton AR staatlich anerkannten Feiertag, ist die Wohnung am folgenden Werktag bis spätestens um 12.00 Uhr zu übergeben. Fällt der Rückgabe auf einen Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, ist die Wohnung am folgenden Werktag bis spätestens um 12.00 Uhr zu übergeben.
- 33 Vor dem Bezug der Wohnung wird diese gemeinsam besichtigt, und es wird ein Protokoll erstellt, in dem allfällige Mängel festgehalten werden und das von beiden Parteien unterschrieben wird. Der Mieter kann weitere Mängel innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach dem Einzug nachmelden.
- 34 Die SAH kann während der Dauer des Mietverhältnisses Renovationen und Reparaturen an der Alterswohnung ausführen lassen, wenn dies notwendig und zumutbar ist; sie wird solche Arbeiten – Notfälle vorbehalten – im Voraus ankündigen. Im Regelfall wird sie Renovationen bei einem Mieterwechsel ausführen lassen. Wird durch solche Arbeiten die Benutzung der Mietwohnung eingeschränkt, so hat der Mieter einen Anspruch auf eine angemessene Reduktion der Miete.
- 35 Der Mieter darf die Mietwohnung nur mit schriftlicher Zustimmung der SAH verändern.

3.2 Bezug und Einrichtung der Mietwohnung

- 36 Der Bezug und das Einrichten der Mietwohnung sind Sache des Mieters.

3.3 Gebrauch und Unterhalt der Mietwohnung

- 37 Der Mieter muss die Wohnung sorgfältig benutzen und muss auf die übrigen Mieter im Haus Tanneck Rücksicht nehmen. Er haftet für Schäden und übermässige Abnutzungen, die er verursacht.
- 38 Der Mieter sorgt für die periodische Reinigung und Instandhaltung der Wohnung (sogenannter kleiner Unterhalt). Gegebenenfalls kann er dafür Serviceleistungen der SAH beanspruchen. Kleine Ausbesserungen, die im Einzelfall bis CHF 200.00 kosten, sind Sache des Mieters.
- 39 Der Mieter ist verpflichtet, den Verlust eines Schlüssels der SAH sofort nach Feststellung zu melden. Das Erstellen von zusätzlichen Schlüsseln ist nur in Absprache mit der SAH erlaubt und kostenpflichtig.
- 40 In allen Räumen und Wohnungen der SAH, ausgenommen in den mit "Raucherraum" gekennzeichneten Räumen, ist das Rauchen nicht gestattet.

3.4 Zugang zur Mietwohnung

- 41 Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass die SAH über einen "Passepartout" verfügt und daher in die Wohnung gelangen kann. Sie wird davon allerdings nur in Notfällen Gebrauch machen, etwa wenn in Abwesenheit des Mieters ein Schadenfall aufgetreten ist (Wasserschaden oder ähnlich), bei Gefährdung der Sicherheit des Mieters oder der übrigen Mieter, zur Verhinderung von Verwahrlosung bei begründetem Verdacht und wenn die Angehörigen nicht innert nützlicher Frist erreicht werden können oder wenn begründeter Verdacht besteht, dass dem Mieter etwas zugestossen ist und weder er, noch Angehörige innert nützlicher Frist erreichbar sind. Ansonsten wird die Privatsphäre des Mieters respektiert.
- 42 Der Mieter gewährt der SAH nach 48-stündiger Voranmeldung während der üblichen Tageszeiten Zugang zur Wohnung, um den Zustand im Hinblick auf allfällige Unterhaltsarbeiten zu prüfen oder die Wohnung Interessenten für die Wiedervermietung zu zeigen.

3.5 Weitere Bestimmungen

- 43 Der Mieter verpflichtet sich, selber in der von ihm gemieteten Wohnung zu wohnen und dort zivilrechtlich Wohnsitz zu haben. Ein Aufenthalt von mindestens 9 Monaten pro Kalenderjahr in der Wohnung ist Bedingung (keine "Zweitwohnung").
- 44 Die Übertragung des Mietverhältnisses auf Dritte ist ausgeschlossen.
- 45 Soweit der Mietvertrag oder die vorliegenden AVB Betreutes Wohnen nichts anderes regeln, gelten die Allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag AR und das Obligationenrecht (OR 253 ff.).

4 Bestimmungen für Serviceleistungen

4.1 Geltungsbereich

- 46 Die nachfolgenden Bestimmungen gelten nur für Mieter des Hauses Tanneck, die (über das Basispaket hinaus) weitere Serviceleistungen in Anspruch nehmen.

4.2 Rahmenbedingungen

- 47 Die SAH bietet dem Mieter Serviceleistungen im Sinne der ergänzenden Unterstützung zu Hause (d.h. in der Mietwohnung) an. Darunter fallen die Serviceleistungen gemäss Leistungs- und Preisübersicht.
- 48 Kostenpflichtige Spitex- und Serviceleistungen werden grundsätzlich durch die SAH erbracht. Entscheidet sich der Mieter für einen Spitex-Dienst, der nicht von der SAH selbst erbracht wird, meldet er dies der SAH. Der Mieter hat in diesem Fall keinen Anspruch auf Rückerstattung von Vorhalteleistungen gemäss Basispaket, wenn er den Spitex-Dienst der SAH (Spitex Tanneck) nicht nutzen möchte. Zudem hat die Koordination mit dem externen Spitex-Dienst direkt zu erfolgen, die Dienste der SAH stehen in diesem Fall nicht zur Verfügung.

4.3 Serviceleistungen der SAH

- 49 Wünscht der Mieter Serviceleistungen, so klärt dieser den Bedarf zusammen mit der SAH ab.
- 50 Bei hauswirtschaftlichen Leistungen entscheidet der Krankenversicherer, ob Leistungen aus der Zusatzversicherung bezahlt werden. Sofern diese vom Krankenversicherer nicht übernommen werden, sind diese vom Mieter zu übernehmen.
- 51 Die SAH organisiert und disponiert die Serviceleistungen. Das bedeutet namentlich Folgendes:
- Dem Mieter wird ein Concierge-Dienst als erste Anlaufstelle resp. erster Ansprechpartner bekannt gegeben.
 - Die SAH disponiert die Leistungsträger, welche die Serviceleistungen für den Mieter ausführen. Weisungen an die Mitarbeitenden erteilt die SAH.
 - Die SAH vereinbart mit dem Mieter Zeitfenster für die Erbringung der Serviceleistungen. Kann die Leistung nicht innerhalb dieser Zeitfenster erbracht werden, wird der Mieter informiert.
- 52 Soweit die SAH Privatwäsche des Mieters in der hauseigenen Wäscherei aufbereitet, wird die Privatwäsche von der SAH kostenpflichtig beschriftet.

4.4 Privatsphäre, Informationspflicht und Datenschutz

- 53 Die Mitarbeitenden der SAH betreten die Mietwohnung nicht, ohne dass der Mieter nach Klingeln die Tür öffnet. Der Mieter kann mit der SAH etwas anderes vereinbaren.
- 54 Nur soweit es zur Erfüllung ihres Auftrages erforderlich ist, dürfen die Mitarbeitenden der SAH Schränke, Schubladen, Kühlschrank etc. öffnen.

4.5 Tarife und Rechnungsstellung

- 55 Die Preise für die Serviceleistungen ergeben sich aus der Leistungs- und Preisübersicht.
- 56 Die SAH stellt alle erbrachten Serviceleistungen in Rechnung, unabhängig davon, ob die Kosten von der obligatorischen oder einer privaten Krankenversicherung übernommen werden. Als nicht kassenpflichtige Leistungen werden auch Einsätze in Rechnung gestellt, die weniger als 24 Stunden vor dem Einsatz vom Mieter abgesagt werden.

4.6 Beginn und Ende der Leistungserbringung

- 57 Die Parteien legen den Beginn der Leistungserbringung individuell fest. Dies gilt auch bei einer Änderung des Umfangs der Leistungen durch Unterzeichnung einer neuen Leistungsvereinbarung.
- 58 Der Mieter kann Serviceleistungen mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen jederzeit kündigen.
- 59 Die Kündigung der Serviceleistungen oder Teilen davon bewirkt nicht die Kündigung des Mietvertrages.

5 Schlussbestimmungen

- ⁶⁰ Der Mieter bzw. dessen gesetzlicher Vertreter und ein allfälliger Partner/Mitbewohner haben das Recht, allfällige Beschwerden im Zusammenhang mit dem Betreuten Wohnen im Haus Tanneck direkt an den Concierge-Dienst zu richten. Kann durch den Concierge-Dienst die Beschwerde nicht abschliessend bearbeitet werden, so besteht das Recht, die Beschwerde an den Geschäftsführer als übergeordnete Instanz zu richten.
- ⁶¹ Das Amt für Soziales, Abteilung Pflegeheime und Spitex des Kantons Appenzell AR ist Fachberatungs-, Kontroll- und Beschwerdeinstanz. Der Mieter bzw. dessen gesetzlicher Vertreter hat zudem das Recht, sich mit Beschwerden direkt an die Ombudsstelle Alter und Behinderung SG/AR/AI zu wenden.
- ⁶² Die AVB Betreutes Wohnen wurden am dd.mm.yyyy durch den Stiftungsrat der Stiftung Altersbetreuung Herisau auf den dd.mm.yyyy in Kraft gesetzt.

Entwurf