

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

KOOPERATIONSVERTRAG

Hinweis: Die männliche Form wird in diesem Kooperationsvertrag nur aus Gründen der Übersichtlichkeit und Vereinfachung verwendet, sie schließt selbstverständlich die weibliche Form ein.

Die Gemeinde Söhrewald, Schulstraße 8, 34320 Söhrewald, Landkreis Kassel, vertreten durch den Gemeindevorstand,
(nachfolgend **Gemeinde** genannt)

und der

Bauträger
Fisseler GmbH & CoKG, Am Ziegelgrund 25, 34497 Korbach
(nachfolgend „**Bauherr**“ genannt)

und der ambulanten Pflegedienst
Zweckverband Sozialstation Kaufunger Wald – Söhre, Theodor-Heuss-Str. 15, 34260 Kaufungen
(nachfolgend „**Dienstleister**“ genannt)

schließen folgenden **Kooperationsvertrag:**

Präambel zum „Wohnkonzept 50plus“

Der Bauherr plant, auf dem gemeindeeigenen Grundbesitz, Flur 3, Flurstücke 20/17, 20/18, 103 auf einer amtlich noch zu vermessenden Teilfläche von insgesamt ca. 2.500 m² eine Wohnanlage mit dem „**Wohnkonzept 50plus**“ mit folgendem Raumprogramm zu errichten: Voraussichtlich 16 barrierefreie Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen – ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum mit Teeküche – ein „Servicebüro“ für den Dienstleister – eine Tagespflegeeinrichtung mit 12 Pflegeplätzen.

Die Wohnanlage erhält den Namen

Der Dienstleister hat sich bereit erklärt, die soziale Betreuung nach dem „**Wohnkonzept 50plus**“ für die Bewohner in der Wohnanlage so zu gestalten, dass sie dem Ziel gerecht wird, **die größtmögliche Selbstständigkeit und Selbstbestimmung in der Lebensführung zu erhalten und die größtmögliche Normalität und Kontinuität in den Lebensverhältnissen zu gewährleisten.**

Bezogen auf alle Bewohner schließt dies ein:

- **Die Wahrung von Würde und Anerkennung der Persönlichkeit**
- **Die Förderung von Selbstbestimmung und Eigenständigkeit**
- **Die Wahrung der Privatsphäre und den Schutz der Intimsphäre**
- **Die individuelle Gestaltung des Privatbereiches**
- **Die Förderung von Kontakt- und Kommunikationsmöglichkeiten**

Ziel dieses Vertrages ist, den Bewohnern in der Wohnanlage 50plus mit dem Konzept „Service-Wohnen“ (nachstehend auch kurz „Wohnkonzept“) ein selbständiges und angenehmes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

Die daraus resultierenden rechtlichen und wirtschaftlichen Beziehungen zwischen dem Bauherrn (gleichzeitig teilender Eigentümer), seinen Rechtsnachfolgern, den künftigen Wohnungs- bzw. Sonder-/Teileigentümern einerseits und dem Dienstleister andererseits werden mit diesem Vertrag geregelt.

Die Umsetzung des Wohnkonzeptes 50plus erfordert – zum Beispiel im Hinblick auf die Organisation der Nutzung des multifunktionalen Gemeinschaftsraums – die Erbringung der in diesem Vertrag bezeichneten Serviceleistungen einheitlich durch einen qualifizierten Dienstleister.

Aufgrund der Philosophie des „Wohnkonzeptes 50plus“ mit der Verbindung der Errichtung von barrierefreiem Wohnraum durch den Bauherrn auf der einen Seite und der Erbringung von Serviceleistungen durch den Dienstleister auf der anderen Seite verpflichten sich die Vertragspartner in besonderem Maße zu vertrauensvoller Zusammenarbeit, insbesondere zur wechselseitigen Information und Abstimmung.

§ 1 – Planung und Bau der Wohnanlage

(1) Der Bauherr verpflichtet sich, die Vorgaben der DIN 18040, Teil 2, Barrierefreie Wohnungen, bei der Planung und dem Bau der Wohnanlage einzuhalten.

(2) Der Bauherr verpflichtet sich, den Dienstleister an der Planung zu beteiligen und Wünsche und Anregungen die sich auf die Durchführung des Wohnkonzeptes beziehen, möglichst zu berücksichtigen.

(3) In das Konzept „Service-Wohnen“ werden einbezogen: Obligatorisch alle Eigentumswohnungen – alle Flächen des „Gemeinschaftseigentums“ innerhalb und außerhalb der Wohnanlage – der Gemeinschaftsraum mit Teeküche und das „Servicebüro“ das vom Dienstleister eingerichtet und für alle Bewohner vorgehalten wird.

§ 2 – Tätigkeit des Dienstleisters

(1) Der Dienstleister übernimmt Dienstleistungen (Serviceleistungen) für die Eigentümer der vom Wohnkonzept umfassten Wohnungen (nachstehend auch „Service-Nehmer“) in dem im Servicevertrag (Anlage) niedergelegten Umfang.

(2) Das wirtschaftliche Risiko aus der Servicetätigkeit trägt der Dienstleister.

§ 3 – Rechtliche Sicherung des „Wohnkonzeptes 50plus“

(1) **Der Bauherr** verpflichtet sich, auch als teilender Eigentümer, zur dauerhaften Sicherung der Grundlagen für das „Wohnkonzept 50plus“ folgende **„Nutzungsbeschränkungen des Wohneigentums“ unmittelbar in der Teilungserklärung als Grundbuchinhalt aufnehmen und beurkunden zu lassen:**

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

„Die Wohnungen dürfen ausschließlich nur zu Wohnzwecken im Sinne der Zweckbestimmung nach dem „Wohnkonzept 50plus“ durch Menschen genutzt

werden, die mindestens das 50. Lebensjahr vollendet haben oder schwerbehindert oder Schwerbehinderten gleichgestellt im Sinne des Schwerbehindertengesetzes sind oder die zum leistungsberechtigten Personenkreis des Pflegeversicherungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung gehören. Bei Nutzung durch mehrere Personen ist es ausreichend, wenn eine von ihnen die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

Die Wohnungseigentümer verpflichten sich zur Erfüllung dieses Kooperationsvertrages gegenüber dem Dienstleister sowie zum Abschluss eines Servicevertrages mit dem Dienstleister. Der Kooperationsvertrag und der Servicevertrag sind der Teilungserklärung als Anlagen beigefügt. Die Wohnungseigentümer übernehmen mit dem Eigentumsübergang alle Rechte und Pflichten aus dem Kooperationsvertrag und dem Servicevertrag für ihre Wohnung. Soweit der Erwerber die Wohnung nicht selbst nutzt, sondern Dritten zur Nutzung überlässt, ist er verpflichtet, seinerseits den Mieter im Rahmen des Mietvertrages zum Abschluss des Servicevertrages zu verpflichten. Ein Mietvertrag kann nur dann rechtswirksam zustande kommen, wenn vorher der Servicevertrag zwischen den Mietern und dem Dienstleister rechtsverbindlich abgeschlossen wurde. Andererseits endet der Mietvertrag automatisch zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Servicevertrag ordentlich rechtswirksam kündigt. Der Wohnungseigentümer hat entsprechende Bestimmungen in den Mietvertrag aufzunehmen und dafür zu sorgen, dass dem Dienstleister jede Änderung in der Person des Wohnungsnutzers mitgeteilt wird.

Alle Wohnungseigentümer (Sondereigentümer) sind gegenseitig verpflichtet, den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums (Gemeinschaftsraum mit Teeküche und „Servicebüro“) durch Personen zu dulden, die im Rahmen des „**Generationenhilfe-Netzwerkes-Söhrewald**“ für die Bewohner ehrenamtlich Dienstleistungen im Sinne des „Wohnkonzeptes 50plus“ und des Servicevertrages erbringen. Dies gilt vor allem für das ehrenamtliche Engagement der Kirchengemeinden, Vereine und Bürger der Gemeinde Söhrewald zu Gunsten der Bewohner.

Der Dienstleister verpflichtet sich, zur Erfüllung seiner Aufgaben nach dem Servicevertrag in der Wohnanlage ein „Servicebüro“ einzurichten und für alle Bewohner vorzuhalten.

Der Gemeinschaftsraum einschließlich Teeküche steht allen Bewohnern - auch für private Feierlichkeiten – nach Abstimmung mit dem Dienstleister zur Verfügung.

Der Wohnungseigentümer hat dem **Mieter** einer Wohnung alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die sich aus den vorstehenden Regelungen für die Benutzung des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums ergeben.

Er haftet für die Verstöße des Mieters gegen die Bestimmungen dieser Teilungserklärung wie für eigene Verstöße auch gegenüber dem Dienstleister. Im Mietvertrag haben die Parteien zu vereinbaren, dass im Falle der Kündigung des Kooperations- und Servicevertrages zwischen der Eigentümergemeinschaft und dem Dienstleister der Serviceanspruch des Mieters gegen den Dienstleister zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Kündigung erlischt.

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

Jeder Wohnungsmieter ist verpflichtet, die Pauschalvergütung für die Grundleistungen entsprechend dem Servicevertrag in ihrer jeweiligen Höhe zu zahlen, auch wenn er diese Leistungen nicht in Anspruch nimmt.

Sämtliche vorstehenden Verpflichtungen und Bestimmungen gelten auch für die Rechtsnachfolger des Erwerbers und des Veräußernden. Diese haben sie daher ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zur Weitergabe zu verpflichten“.

(2) **Die Wohnungseigentümer** verpflichten sich, zur Gewährleistung der unbedingt erforderlichen Vertragsklarheit die vollständigen Formulierungen des vorstehenden Abs. 1 sowie folgende Regelungen für die Mietverträge (soweit nach geltendem Mietrecht zulässig) beurkunden zu lassen:

„Gegenstand dieses Vertrages ist die Vermietung von Wohnraum, in dem Menschen, die das 50. Lebensjahr vollendet haben, Schwerbehinderte oder Schwerbehinderten Gleichgestellte oder Leistungsberechtigte nach dem Pflegeversicherungsgesetz nach ihren Wünschen und Bedürfnissen Dienstleistungen des Betreuten Wohnens von dritter Seite beziehen können. Der Wohnraum darf nur von dem vorbeschriebenen Personenkreis genutzt werden. Wird die Wohnung von mehreren Personen genutzt, reicht es aus, wenn eine von ihnen die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt.

Die Wohnanlage wird daher für die besonderen Bedürfnisse dieses Personenkreises barrierefrei gebaut. Der Vermieter hält keinen Heim- bzw. heimähnlichen Betrieb vor und bietet selbst keine Service- oder Betreuungsleistungen mit Ausnahme der haustechnischen Betreuung an. Mieter und Vermieter vereinbaren als wesentliche Geschäftsgrundlage dieses Mietvertrages, dass in der Wohnanlage dauerhaft Dienstleistungen (Obligatorische Serviceleistungen) nach dem „Wohnkonzept 50plus“ angeboten und erbracht werden.

Das Mietverhältnis beginnt mit dem Einzug in die Wohnung unter der Bedingung, dass der Mieter vor Unterzeichnung des Mietvertrages den beigefügten Servicevertrag mit dem Dienstleister rechtsverbindlich abgeschlossen hat.

Der Mieter erkennt an, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat, seine Wohnung für „Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ zur Verfügung zu stellen. Aus diesem Grunde wird ausdrücklich vereinbart, dass das Mietverhältnis unter der auflösenden Bedingung steht, dass zwischen dem Mieter und dem Dienstleister ein Servicevertrag abgeschlossen wird. Dieser Servicevertrag und seine Fortdauer sind konstitutiver Bestandteil dieses Mietvertrages. Wird der Servicevertrag nicht abgeschlossen oder aber aus welchen Gründen auch immer beendet, wird der Vermieter unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zur Garantie der Fortführung des „Betreuten Wohnens“ in dieser Wohnanlage das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen. Der Mieter erkennt hiermit die Abhängigkeit des Bestandes des Mietverhältnisses vom Bestand des Servicevertrages ausdrücklich an.

Sämtliche vorstehenden Verpflichtungen und Bestimmungen gelten auch für die Rechtsnachfolger des Erwerbers und des Veräußernden. Diese haben sie daher ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zur Weitergabe zu verpflichten.“

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

§ 4 – Mitwirkungspflichten der Bauherren - Aufgabenabgrenzung

(1) Aufgrund der Informationspflichten gemäß dem Servicevertrag verpflichtet sich der Bauherr zur Erfüllung der Qualitätsanforderungen, dem Dienstleister schriftliche

Informationsmaterialien nach dem jeweils aktuellen Stand zur Wohnanlage und zu allen Wohnungen zur Verfügung zu stellen.

(2) **Der Bauherr** hat darüber hinaus die mündliche Beratung (Information) der Kauf- und Mietinteressenten für seinen Verantwortungsbereich zu gewährleisten. Die mündlichen **Beratungen zum Servicevertrag erfolgen durch den Dienstleister.**

(3) **Der Bauherr** gewährleistet die installationstechnischen Anforderungen zum Anschluss einer Notrufanlage in allen Wohnungen. In unmittelbarer Nähe zum Telefonanschluss wird eine separat abgesicherte Steckdose für den Anschluss der Notrufanlage installiert. Für die Vermittlung der Leistung „Hausnotruf“ ist der Dienstleister verantwortlich.

(4) **Der Bauherr** wird die zu bestellende **Hausverwaltung vertraglich verpflichten**,

- den haustechnischen Service der Wohnanlage,
- den Aushang einer Notdienstliste,
- die regelmäßigen Informationen für die Bewohner über die Haustechnik und die Nutzung vorhandener technischer Einrichtungen sicherzustellen.

Der Bauherr stellt den Dienstleister von allen vorgenannten Verpflichtungen frei.

(5) **Der Bauherr** wird die **Hausverwaltung** vertraglich zur uneingeschränkten Beachtung dieses Kooperationsvertrages und des Servicevertrages sowie zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit dem Dienstleister, insbesondere zur wechselseitigen Information und Abstimmung, verpflichten.

(6) Der Gemeinschaftsraum einschließlich Teeküche steht allen Bewohnern auch für private Feierlichkeiten zur Verfügung. Aus Gründen der Vereinfachung für die Bewohner wird die Organisation der Belegung dieser Räumlichkeiten dem Dienstleister übertragen. Die Verpflichtungen der Hausverwaltung bleiben davon unberührt.

(7) **Dem Dienstleister** wird der **Gemeinschaftsraum und das „Servicebüro“** dauerhaft zur Erfüllung seiner Aufgaben nach dem „Wohnkonzept 50plus“ und dem Servicevertrag **kostenlos (Miet- und Nebenkostenfrei)** zur Verfügung gestellt.

§ 5 – Vergütungen / Service-Pauschale

(1) Der Dienstleister erhält als Vergütung für seine Tätigkeit das Entgelt (Service-Pauschale), das die Eigentümer der in das Wohnkonzept einbezogenen Wohnungen (Service-Nehmer) auf der Grundlage des Servicevertrages (Anlage) bezahlen.

(2) Die Service-Pauschale wird direkt von den Service-Nehmern an den Dienstleister bezahlt, und zwar unabhängig davon, ob die Serviceleistungen von den einzelnen Bewohnern in Anspruch genommen werden und auch unabhängig davon, ob die Wohnung vermietet ist.

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

(3) Der Dienstleister ist berechtigt, die monatliche Servicepauschale nach näherer Maßgabe von § 6 Abs. 8 des Servicevertrages (Anlage) anzupassen, soweit sich die

Kosten für die Erbringung der Serviceleistungen erhöhen. Gleiches gilt im Falle von Änderungen des Leistungsumfangs des Servicevertrages.

(4) Die Pflicht zur Zahlung der Service-Pauschale beginnt für jede in das Wohnkonzept einbezogene Wohnung mit dem auf die Bezugsfertigkeit der entsprechenden Wohnung folgenden Monatsersten. Ist die Wohnung zu diesem Zeitpunkt verkauft, trifft die Pflicht zur Bezahlung der Service-Pauschale bereits den Erwerber.

(5) Es gilt jedoch folgende Übergangsregelung:

1. Für den Bauherrn entsteht die Zahlungspflicht für noch nicht verkaufte Wohnungen erst nach Ablauf eines Jahres ab dem vorgenannten Zeitpunkt.
2. Verkauft der Bauherr eine Wohnung vor Ablauf der Jahresfrist, entsteht die Zahlungspflicht für den Erwerber mit dem auf den Abschluss des Kaufvertrages folgenden Monatsersten.
3. Nutzt der Bauherr eine Wohnung vor Ablauf der Jahresfrist selbst oder überlässt er sie Dritten zur Nutzung, entsteht die Zahlungspflicht mit dem auf den Nutzungsbeginn folgenden Monatsersten.

§ 6 – Vertragsbeginn / Vertragsdauer / Kündigung

(1) Dieser Vertrag wird zunächst auf die Dauer von 2 Jahren (Grundlaufzeit) fest abgeschlossen. Nach Ablauf der Grundlaufzeit verlängert sich das Vertragsverhältnis automatisch um jeweils 1 Jahr, sofern es nicht von einer Vertragspartei mit einer Frist von 3 Monaten vor dem jeweiligen Ablauf gekündigt wird.

(2) Das Kündigungsrecht kann nur gemeinschaftlich von den Wohnungseigentümern gegenüber dem Dienstleister ausgeübt werden. Hierzu ist eine Mehrheit von 4/5 der Stimmen aller Wohnungseigentümer, gewichtet nach ihren Miteigentumsanteilen, erforderlich.

Die Kündigungserklärung erfolgt durch den Verwalter, den die Wohnungseigentümer hiermit insoweit ermächtigen. Der Bauherr und die Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine entsprechende Ermächtigung auch in den Verwaltervertrag aufzunehmen.

(3) Das Recht eines jeden Vertragspartners zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Die außerordentliche Kündigung ist insbesondere dann möglich, wenn

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

- eine Partei der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen derart nicht mehr nachkommt, dass die Anforderungen des Servicevertrages nicht mehr erfüllt werden oder

- die rechtliche Sicherung des Service-Wohnens in der Wohnanlage 50plus gemäß § 3 dieses Vertrages nicht mehr gewährleistet ist bzw. wird oder
- das Insolvenzverfahren über eine Partei eröffnet wird.

Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der von einer Seite beseitigt werden kann, werden die Vertragspartner die jeweils andere Partei unter Einräumung einer angemessenen Frist zur Beseitigung des wichtigen Grundes auffordern, um die Fortdauer des Vertrages zu bewirken, und die Kündigung erst nach fruchtlosem Fristablauf aussprechen.

(4) Kündigungen müssen schriftlich erfolgen.

(5) Sofern für das geplante Bauvorhaben die baurechtliche Genehmigung nicht erteilt wird, erlischt dieser Kooperationsvertrag automatisch mit dem Tag der Bestandskraft des Ablehnungsbescheides der Baugenehmigungsbehörde ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf. In diesem Fall sind gegenseitige Ansprüche der Vertragsparteien ausgeschlossen.

§ 7 Vertraulichkeit

Der Dienstleister verpflichtet sich,

- Verschwiegenheit bzgl. der geschäftlichen Verhältnisse des Bauherrn und seiner Rechtsnachfolger sowie
- bei der unvermeidbaren Erhebung der erforderlichen personenbezogenen Daten der Bewohner die Zulässigkeit der Datenverarbeitung und -nutzung (lt. § 4, 5 BDSG) zu wahren.

§ 8 – Schlussbestimmungen

(1) Alle Bestimmungen dieses Kooperationsvertrages und des Servicevertrages gelten auch für künftige Eigentümer und deren Rechtsnachfolger. Der Bauherr und seine Rechtsnachfolger haben alle Rechte und Pflichten aus diesem Kooperationsvertrag und dem Servicevertrag ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern der Wohnungen aufzuerlegen und diese ebenfalls zur Weitergabe zu verpflichten.

(2) Vertragspartner des Dienstleisters sind die Eigentümer der in das Wohnkonzept einbezogenen Wohnungen (§ 1 Abs. 3). Mieter dieser Wohnungen haben jedoch in gleichem Umfang Anspruch auf die Leistungen des Dienstleisters.

(3) Beim Abschluss dieses Vertrages können nicht alle Fragen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht, die sich insbesondere aus der künftigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklung, aus etwaigen Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen

Selbstständigkeit und Sicherheit mit dem „Wohnkonzept 50plus“ in der Gemeinde Söhrewald

oder sonstigen für das Vertragsverhältnis wesentlichen Umständen ergeben können, vorausgesehen und erschöpfend geregelt werden. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass für ihre Zusammenarbeit die Grundsätze kaufmännischer Loyalität zu gelten haben. Sie sichern sich gegenseitig zu, die vertraglichen Vereinbarungen in diesem Sinne zu erfüllen und ggf. künftigen Änderungen der

Verhältnisse sinngemäß Rechnung zu tragen. Ergibt sich bei der Durchführung des Vertrages unter den vorstehend erwähnten Bedingungen eine unbillige Härte für den einen oder anderen Vertragspartner, so werden beide Partner eine einvernehmliche Verständigung herbeiführen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieses Vertrages nach den Grundsätzen von Vernunft und Billigkeit Rechnung trägt.

(4) Die Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages soll die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht berühren. Die ungültige Bestimmung ist durch eine gültige zu ersetzen, die dem beabsichtigten Zweck möglichst nahe kommt.

(5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich aufgehoben oder geändert werden.

(6) Für den Fall von Streitigkeiten wird die örtliche Zuständigkeit der Gerichte nach der Belegenheit der „Wohnanlage 50plus“ vereinbart.

Söhrewald, den

Gemeindevorstand Söhrewald:

Bauherr:

Dienstleister:
