

## Dienstleistungsvertrag

### Präambel

In Künzelsau-Schloß Stetten liegt die Wohnanlage Residenz Schloß Stetten, ein Altersruhesitz, in dem die dort wohnenden Damen und Herren ihren Lebensabend gemeinsam in ländlicher Umgebung verbringen. Sie wohnen in mehreren Häusern, die selbstständige Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. Häuser bilden und zwar

- ⇒ Burg
- ⇒ Haus Eugen
- ⇒ Haus Leonie I
- ⇒ Haus Leonie II
- ⇒ Haus Wolf-Eberhard
- ⇒ Haus Ingrid
- ⇒ Haus Mathilde
- ⇒ Haus Kurt-Ferdinand
- ⇒ Haus Leopold
- ⇒ Haus Helga
- ⇒ Haus Hedwig
- ⇒ Haus Simon
- ⇒ Haus Hermann
- ⇒ Haus Karl-August
- ⇒ Haus Caroline
- ⇒ Haus Albrecht
- ⇒ Haus Reinhardt
- ⇒ Haus Laura

Die Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH ist bzw. wird von den Wohnungseigentumsgemeinschaften bzw. den Hauseigentümern - vertreten durch den Verwalter - beauftragt, die einzelnen Häuser und Grundstücke zu verwalten, sowie weitere Gebäude, Gebäudeteile, Räumlichkeiten etc. zur Verfügung zu stellen oder anzumieten, um Angebote für alle Lebenslagen für die Bewohner dieser Häuser anzubieten und entsprechendes Personal vorzuhalten, um für die Bewohner die Infrastruktur in Schloß Stetten auf dem bisherigen Standard zu erhalten oder zu schaffen. Der Lebensabend wird in gesicherter Umgebung und unter Sicherstellung von Verpflegung und einem kulturellen Angebot, einem kirchlichen Angebot, einem Angebot an Freizeiteinrichtungen und insbesondere pflegerischem Angebot garantiert. Dabei ist die Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH insbesondere verpflichtet, durch entsprechende bindende Verträge dafür zu sorgen, dass auf dem Areal von Künzelsau-Schloß Stetten eine stationäre Kranken- und Pflegestation betrieben wird und ein ambulanter Pflegedienst, der in Schloß Stetten ansässig ist, stets bevorzugt Residenzbewohner aufnimmt bzw. pflegt und versorgt.

Die Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH ist ein gemeinnütziger Dienstleistungsträger. Die Unterkunft stellt der Bewohner als Eigentümer selbst oder mietet eine Wohnung bei einem anderen Wohneigentümer. Die Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH bietet zum

freien Abschluss eine Reihe von Dienstleistungen an, die durch Vertrag zum Teil pauschal, zum Teil einzeln genutzt werden können.

Unter diesen Voraussetzungen schließen die

Residenz Dienstleistungsgesellschaft m.b.H.,  
74653 Künzelsau-Schloß Stetten,  
vertreten durch den Geschäftsführer Prof. Dr. Wolfgang Frhr. v. Stetten,  
- im Folgenden „Dienstleistungsgesellschaft“ genannt -

und

Frau/Herr/Ehepaar .....  
wohnhaft: .....  
für die Wohnung ..... , Haus Nr. ....  
74653 Künzelsau-Schloß Stetten  
- im Folgenden „Residenzbewohner“ genannt -

ab Einzug den folgenden Dienstleistungsvertrag:

## § 1

Die Dienstleistungsgesellschaft bietet dem Residenzbewohner folgende Leistungen:

- a) allgemeine Verwaltung, einschließlich Personal
- b) Hausmeister- und Handwerker für die Häuser im Einzelnen und die Gesamtanlage im Besonderen
- c) Gärtnerarbeiten für Gemeinschaftsanlagen
- d) Übernahme laufender kleinerer Reparaturen in seiner Wohnung, sofern nicht fremde Handwerker benötigt werden
- e) Heizung, Strom und Sauberhaltung der Gemeinschaftsräume
- f) Säubern, Instandhalten, einschließlich Schneeräumen der gemeinschaftlichen Straßen und Wege
- g) Mittagessen, i.d.Regel 3-Gang-Menü, einschließlich Getränke und Auswahl zwischen 3 Menüs, eines davon vegetarisch
- h) Teilnahme an Gemeinschaftsveranstaltungen
- i) wöchentliches Putzen der Wohnungen und Fensterputzen nach Bedarf
- j) wöchentliches Waschen der Bettwäsche, Handtücher und Geschirrtücher
- k) Vorhalten von Räumlichkeiten und Benutzungsrecht von Gemeinschaftsräumen wie Kapelle, Brunnenhalle, Musikraum, Bibliothek, Kulturraum, Schwimmbad, Sauna, Kegelbahn, Burgarten, etc.
- l) Vorhalten und Betreiben eines kleinen Cafe-Bistros
- m) Gestellung von Praxisräumen für frei praktizierende Ärzte, Räume für Krankengymnastik und Massage
- n) Gestellung von Räumlichkeiten für Friseur und Fußpflege
- o) Vorhalten von Gästezimmern für Besucher des Residenzbewohners

- p) Übernahme der Kosten bis zu 4 Wochen jährlich für Pflegeleistungen in der Kranken- und Pflegestation oder in der ambulanten oder häuslichen Pflege, soweit diese Kosten nicht durch Krankenkassen oder andere Träger übernommen werden
- q) Ausgleichszahlungen an den Träger der Kranken- und Pflegestation für Freihalten von 1 - 2 Pflegezimmern zur stets bevorzugten Aufnahme der Residenzbewohner
- r) Betreuung der Waschküchen in verschiedenen Häusern, Waschmaschinen und Trockner mit Münzautomaten
- s) Angebot über das Waschen der persönlichen Wäsche, ggf. auch Transport zu Wäschereien gegen angemessene Bezahlung
- t) Unterstützung kultureller und kirchlicher Veranstaltungen
- u) Fahrtgelegenheiten zum halben Taxipreis mit PKW bzw. Kleinbus und Hilfe zum Arztbesuch
- v) Fahrtmöglichkeiten innerhalb der Residenz zum Essen oder zu Veranstaltungen
- w) Zurverfügungstellung einer Telefonanlage mit Notrufanlage. Dabei wird die Anschlussgebühr für ein normales Telefon und der Telefonapparat in Rechnung gestellt. Die internen Telefonate und die Notrufanlage sind kostenlos. Die Telefongebühren richten sich nach Verbrauch.
- x) Fernsehen über Satellitenschüssel (derzeit 68 Programme)
- y) Aufzugskosten, sofern Aufzüge in den Häusern vorhanden sind
- z) Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Gestellung eines Raumes oder Fahrzeuges die regelmäßige Versorgung mit Lebensmitteln und Getränken als Einkaufsmöglichkeit sichergestellt ist.

## § 2

Das monatliche Entgelt für die Dienstleistungen nach § 1 beträgt

€.....  
(in Worten: ..... Euro)

und ist monatlich im Voraus bis zum 5. eines jeden Monats zu bezahlen.

## § 3

Für weitere Dienstleistungen werden gesonderte Kosten berechnet. Gestellung von Handwerkern oder Zivildienstleistenden für nicht nach § 1 gedeckte Kosten werden zum Selbstkostenpreis verrechnet. Es wird pauschal abgerechnet, Abzüge durch Verzicht auf einzelne Leistungen sind nicht möglich, mit Ausnahme fakultativ angebotener Leistungen.

Frühstück und Abendessen werden separat berechnet.

Soweit die Versorgung mit Mittagessen in der Wohnung nicht krankheitsbedingt ist, wird 1,50 € pro Tag zusätzlich berechnet.

Wenn sich der Residenzbewohner 24 Stunden vor dem Mittagessen abmeldet oder krankheitsbedingt kurzfristig nicht am Essen teilnehmen kann, werden die ersparten Aufwendungen mit 3,60 € pro Tag festgesetzt und erstattet, außer samstags.

§ 4

Für den Residenzbewohner besteht grundsätzlich freie Arztwahl, freie Wahl von Krankengymnastik und Massage, sowie freie Wahl von Fußpflege und Friseur. Der Residenzbewohner hat dabei aber keinen Anspruch, dass ein von ihm gewählter Arzt, Krankengymnastiker, Fußpfleger oder Friseur zu einem bestimmten Zeitpunkt die Räumlichkeiten nutzen kann. Die Zeiteinteilung obliegt der Geschäftsführung der Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH.

§ 5

Der Residenzbewohner hat die freie Wahl, ob er den in Schloß Stetten stationierten ambulanten Pflegedienst bzw. bei stationärer Pflegenotwendigkeit die Pflegestation der Residenz Schloß Stetten GmbH wählt. Die Dienstleistungsgesellschaft hat unabhängig davon dafür zu sorgen, dass der Residenzbewohner in der in Schloß Stetten vorzuhaltenden Pflegeeinrichtung bevorzugt aufgenommen wird und i.d.Regel Anspruch auf ein Einzelzimmer hat.

Um dem Residenzbewohner eine längere Überlegungsfrist oder Eingewöhnungszeit zu ermöglichen, verzichtet die Residenz Dienstleistungs GmbH bei Aufnahme in die Pflegeeinrichtung bis zu 3 Monate auf die Kosten gemäß § 2.

§ 6

Der Vertrag wird auf beiderseitigen Wunsch auf Lebenszeit abgeschlossen. Er erlischt mit dem Ablauf des darauffolgenden Monats bei Ableben des Residenzbewohners oder bei der Übersiedlung in ein Pflegeheim oder bei außerordentlicher Kündigung.

Für beide Teile wird eine außerordentliche Kündigung vereinbart, die nur ausgesprochen werden kann aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn Tatsachen vorliegen, aufgrund derer dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der Interessen beider Vertragsteile die Fortsetzung des Dienstleistungsvertrages nicht zugemutet werden kann.

Für den Residenzbewohner liegt ein wichtiger Grund auch dann vor, wenn er seine Wohnung in Schloß Stetten aufgibt oder in eine Pflegestation übersiedelt. Ein wichtiger Grund für den Residenzbewohner liegt auch vor, wenn die Dienstleistungsgesellschaft ihre Preise unangemessen erhöht oder ihre Leistungen unangemessen einschränkt. Im Streitfall entscheidet - ohne dass der Rechtsweg ausgeschlossen ist - eine vom Gesamtvertrauensrat eingesetzte Schiedsstelle.

Für die Dienstleistungsgesellschaft ist ein wichtiger Grund auch dann gegeben, wenn der Residenzbewohner für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Entgelts oder eines Teils des Entgelts, der das Entgelt für einen Monat übersteigt, im Verzug ist.

Ich, ..... , bin über die vorstehende lebenslange Vertragslaufzeit und besonderen Kündigungsmodalitäten ausreichend informiert worden. Ich bestätige, dass es mein Wunsch ist, dass der Vertrag gemäß § 6 beiderseitig auf

Lebenszeit abgeschlossen wird und nur aus wichtigem Grund gekündigt werden kann. Ein wichtiger Grund ist u.a. wenn ich meine Wohnung in Schloß Stetten aufgebe oder in eine Pflegestation übersiedele.

.....  
Residenzbewohner

.....  
Dienstleistungsgesellschaft

### § 7

In Schloß Stetten wurde 1983 der Private Kranken- und Pflegeverein Schloß Stetten e.V. gegründet, der für Bewohner von Schloß Stetten die heute bestehende staatliche Pflegeversicherung im Wesentlichen vorausgenommen hat. Mit Abschluss des Vertrages mit der Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH wird jeder Bewohner automatisch Mitglied im Privaten Kranken- und Pflegeverein Schloß Stetten e.V. und verpflichtet sich, bei Einzug einmalig 1.000,00 € auf das Konto-Nr. 50 28 513 des Privaten Kranken- und Pflegevereins Schloß Stetten e.V. bei der Sparkasse Hohenlohekreis (BLZ 622 515 50) zu überweisen. Der Betrag wird bei Beendigung der Vereinsmitgliedschaft nicht zurückgezahlt. Die Vereinsmitgliedschaft endet mit dem Tode oder mit dem Wegzug von Schloß Stetten. Monatliche Beiträge werden derzeit nicht erhoben und werden ggf. vom Vorstand des Vereins festgesetzt.

Der Private Kranken- und Pflegeverein Schloß Stetten e.V. verpflichtet sich gegenüber dem Residenzbewohner einzutreten, wenn im Fall der Pflege die eigenen Mittel zuzüglich Pflegeversicherung oder Zuwendungen oder Beihilfen nicht ausreichen, um die Kosten für Pflege im stationären oder ambulanten Bereich zu bezahlen. Die Leistungen gelten zunächst als Darlehen und sind ggf. aus der Erbmasse zurückzuzahlen. Dabei sind eigene private Vermögenswerte einzusetzen. Der Private Kranken- und Pflegeverein Schloß Stetten e.V. unterstützt auch in anderen Dingen die stationäre Pflegeeinrichtung und die ambulante Pflegeeinrichtung von Schloß Stetten bei der Anschaffung von Gegenständen, weiterbildenden Veranstaltungen für Mitarbeiter, die der Pflegequalität dienen, etc. Der Residenzbewohner bestätigt mit seiner zusätzlichen Unterschrift, dass ihm eine Satzung des Vereins ausgehändigt wurde. Die Dienstleistungsgesellschaft hat jeweils Name und Adresse des Residenzbewohners an den Vorstand des Privaten Kranken- und Pflegevereins Schloß Stetten e.V. mitzuteilen.

.....  
Ort, Datum

.....  
- Residenzbewohner -

### § 8

Die Dienstleistungsgesellschaft kann durch einseitige Erklärungen das monatliche Entgelt gemäß § 2 erhöhen, sofern sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat, insbesondere durch Erhöhung der Lohnkosten und Produktionsmittel. Dabei kann auf die allgemeine statistische Verteuerung verwiesen werden. Das erhöhte Entgelt muss angemessen sein und einen Monat vorher angekündigt werden.

Die Dienstleistungsgesellschaft ist als gemeinnützige Gesellschaft anerkannt (Steuernummer 76001/04108, letzte Bescheinigung vom 18.05.2005, Finanzamt Öhringen). Sie hat keine Gewinnerzielungsabsichten, muss aber kostendeckend arbeiten.

§ 9

Vor jeder Änderung des Angebots oder der Erhöhung der Preise ist der Gesamtvertrauensrat zu hören. Mit 2/3 seiner Mitglieder kann der Gesamtvertrauensrat Änderungen widersprechen, wenn die Erhöhung des Entgelts nicht darauf beruht, dass sich die bisherige Berechnungsgrundlage verändert hat oder das erhöhte Entgelt unangemessen ist.

§ 10

Für die Wohnanlage Schloß Stetten besteht ein Gesamtvertrauensrat, dieser umfasst 12 Mitglieder.

Die Residenzbewohner, die als Mieter oder Eigentümer mit der Dienstleistungsgesellschaft einen Vertrag geschlossen haben, wählen in geheimer Wahl aus ihren Reihen einen fünfköpfigen Vertrauensrat. Diese sind Mitglieder des Gesamtvertrauensrats, dem zudem angehören:

- 3 Mitglieder des Heimbeirates der Residenz Schloß Stetten GmbH (Altenwohnheim mit Pflegeeinrichtung),
- 3 Mitglieder des Vorstandes des Privaten Kranken- und Pflegevereins Schloß Stetten e.V.,
- sowie 1 Mitglied der externen Wohnungseigentümer

§ 11

Dem Residenzbewohner ist es erlaubt, im Rahmen der Wohnungseigentümerbestimmungen ein mitgebrachtes Tier zu halten, wobei der Residenzbewohner sich verpflichtet, dieses Recht nur insoweit auszuüben, dass andere Residenzbewohner dadurch nicht gestört werden.

§ 12

Die Unwirksamkeit einer Bestimmung dieses Vertrages berührt nicht die Rechtsverbindlichkeit der übrigen Vereinbarungen. In einem solchen Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, durch die die Zielsetzung der Präambel und der wirtschaftliche Zweck am ehesten erreicht werden. Dies gilt auch, falls durch behördliche Anordnung oder gesetzliche Vorschriften Vertragsbedingungen beanstandet oder geändert werden müssen, oder Gesetzes- oder Verordnungsänderungen eine Ergänzung oder Neuformulierung erforderlich machen.

Das gleiche gilt, wenn eine Vertragsänderung notwendig wird, um die Anerkennung der Gemeinnützigkeit zu erhalten.

.....  
Ort, Datum

Schloß Stetten, .....

.....  
Residenzbewohner

.....  
Residenz Dienstleistungsgesellschaft mbH  
Prof. Dr. Wolfgang Frhr. v. Stetten