

# ST. GERTRAUDT-STIFTUNG

Dalandweg 19, 12167 Berlin (Steglitz)

Telefon: 769 700 13

## Nutzungsvertrag

1. Die St. Gertraudt-Stiftung stellt Frau/Herrn X im Seniorenwohnhaus Stadtrandstraße 554/554 A, 13589 Berlin (Spandau) ab dem (Datum) die im X. Stockwerk liegende und aus
  - a) einem Wohnraum mit Schlafnische
  - b) einer Küche mit Elektroherd und Einbaumöbeln
  - c) einer Diele
  - d) einem Bad mit Toilette
  - e) einer Loggia

bestehende Wohneinheit-Nr.: X mit einer Gesamtwohnfläche von 30,09 m<sup>2</sup>, 41,11 m<sup>2</sup> bzw. 60,18 m<sup>2</sup> sowie einem Kellerverschlag zur Nutzung zur Verfügung.

Bei einer Gesamtwohnfläche von 60,18 m<sup>2</sup> besteht die Wohneinheit aus:

- a) zwei Wohnräumen
- b) einer Küche mit Elektroherd und Einbaumöbeln
- c) einem halben Zimmer
- d) einem Bad mit Toilette
- e) zwei Loggien
- f) einem Abstellraum

sowie zwei Kellerverschlägen.

Außerdem stehen dem Nutzer die Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftseinrichtungen, insbesondere Garten, Aufzug und die Waschküche zur Mitbenutzung zur Verfügung.

2. Die vorläufige Nutzungsgebühr für die Wohneinheit beträgt (Stand 2024)

Appartement 30,09 m<sup>2</sup> monatlich 348,00 €  
Appartement 41,11 m<sup>2</sup> monatlich 499,00 €  
Appartement 60,18 m<sup>2</sup> monatlich 709,00 €

einschl. Umlagen für Heizung und Warmwasserversorgung, Aufzug, Hausantenne etc.

In der Nutzungsgebühr sind alle Betriebskosten gemäß der Betriebskostenumlageverordnung sowie alle zukünftigen gesetzlichen Änderungen hinsichtlich der Betriebskosten enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stromkosten nicht im Nutzungsentgelt enthalten sind und der Nutzer einen eigenen Versorgungsvertrag mit einem Stromlieferanten schließen muss.

Die Nutzungsgebühr ist bis zum Dritten eines jeden Monats im Voraus an die St. Gertraudt-Stiftung, 12167 Berlin, zu überweisen.

Es wird vereinbart, dass der Nutzer verpflichtet ist, eine Kautions (in Höhe von 495,00 € bei einem 30 m<sup>2</sup>-Appartement bzw. 735,00 € bei einem 40 m<sup>2</sup>-Appartement oder 990,00 € bei einem 60 m<sup>2</sup>-Appartement) zu zahlen. Eine Ratenzahlung in drei gleichen aufeinanderfolgenden Monatsraten ist möglich. Die 1. Rate ist spätestens bei Überlassung des Vertragsgegenstandes zu zahlen.

3. Die St. Gertraudt-Stiftung ist gemeinnützig und strebt keine Gewinnerzielung an. Zur Erhaltung der Einrichtung ist sie jedoch auf die Erhebung kostendeckender Entgelte angewiesen.

Zwischen den Vertragsparteien wird ausdrücklich vereinbart, dass der Vermieter berechtigt ist, gemäß § 560 BGB eine Anpassung des Nutzungsentgeltes vorzunehmen, soweit sich entsprechende Betriebskosten erhöhen und zur Kostendeckung eine Erhöhung der Nutzungsgebühr erforderlich ist.

4. Der Nutzer ist verpflichtet, spätestens zu Beginn des Nutzungsvertrages für die überlassenen Räumlichkeiten eine Haftpflichtversicherung sowie eine Hausratversicherung abzuschließen und während des Bestandes des Nutzungsverhältnisses ungekündigt zu unterhalten. Auf Anforderung ist der Nutzer verpflichtet, den Nachweis zu erbringen, dass die Versicherung ungekündigt fortbesteht.
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig und es wird ausdrücklich vereinbart, dass die St. Gertraudt-Stiftung berechtigt ist, unter Berücksichtigung der persönlichen Belange des Nutzers, soweit dieses aus betrieblichen Belangen der St. Gertraudt-Stiftung erforderlich ist, dem jeweiligen Nutzer unter Beachtung angemessener Fristen eine andere Wohneinheit zuzuweisen. Die Kosten für den Umzug trägt die St. Gertraudt-Stiftung.
6. Das Vertragsverhältnis kann von beiden Seiten unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen schriftlich gekündigt werden. Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Die St. Gertraudt-Stiftung kann ohne Einhaltung einer Frist kündigen,

- a) wenn der Nutzer die Wohnung vertragswidrig gebraucht.
- b) wenn der Nutzer mit der Zahlung der Nutzungsgebühr für zwei Monate in Verzug ist.
- c) wenn der Nutzer den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass den Mitbewohnern und dem Träger die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann.
- d) wenn der Nutzer bei erheblicher Verschlechterung seines Gesundheitszustandes sich nicht mehr selbst versorgen kann, insbesondere wenn eine Erkrankung des Bewohners nach ärztlicher Stellungnahme die Einweisung des Bewohners in ein Krankenhaus erforderlich macht.

7. Das Vertragsverhältnis endet im Falle des Todes des Bewohners mit Ablauf des zweiten Monats, der auf den Todesmonat folgt. Bis zu diesem Zeitpunkt ist der volle vereinbarte Nutzungsbetrag zu entrichten.

8. Der Nutzer ermächtigt die St. Gertraudt-Stiftung, alle in der Wohnung befindlichen beweglichen Gegenstände bei seinem Ableben folgenden Personen auszuhändigen - unabhängig von einer erbrechtlichen Legitimation:

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Ersatzname: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

9. Wird die Wohnung des Nutzers nach Vertragsbeendigung aufgrund Tod von der bevollmächtigten Person der St. Gertraudt-Stiftung nicht geräumt übergeben, so ist diese ermächtigt, die Räumung vorzunehmen und die geräumten Gegenstände auf Kosten und Gefahr des Nutzers bzw. seiner Erben einzulagern.

10. Bei Räumung fertigt die St. Gertraudt-Stiftung eine Niederschrift über die geräumten Gegenstände an.

11. Schäden in den Wohneinheiten sind der Hausleitung sofort anzuzeigen. Der Nutzer haftet für Schäden, die durch schuldhafte Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalts- und Anzeigepflicht verursacht werden, insbesondere, wenn technische Anlagen und sonstige Einrichtungen unsachgemäß behandelt werden.

12. Die Schönheitsreparaturen trägt der Nutzer

Der Nutzer ist zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die Schönheitsreparaturen im Appartement des Seniorenwohnhauses der St. Gertraudt-Stiftung, Stadtrandstraße 554 / 554 A, 13589 Berlin (Spandau), sind in den Räumlichkeiten zu den angegebenen Zeiträumen auszuführen, soweit dieses nach der konkreten Nutzung und dem konkreten Zustand des Vertragsgegenstandes im Einzelfall für erforderlich zu halten ist. Die angegebenen Fristen können sich je nach Zustand der Mietsache verkürzen oder verlängern. Die jeweiligen Fristen für die Ausführung der notwendigen Schönheitsreparaturen, soweit diese erforderlich sind, bestimmen sich nach den allgemeinen Regeln.

13. Um-, Ein- und Anbauten sowie Installationen, die die Wohneinheiten oder ihre Einrichtungen verändern, dürfen nicht vorgenommen werden.

14. Die Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung ist Bestandteil dieses Vertrages.

## **Vermeidung von Legionellenbildung in der St. Gertraudt-Stiftung**

Sehr geehrte Mieterinnen und Mieter der St. Gertraudt-Stiftung,

Ihre Gesundheit liegt uns am Herzen. Deswegen wenden wir uns heute mit einer wichtigen Information an Sie. Wie in jedem anderen Haus besteht auch in der St. Gertraudt-Stiftung die Möglichkeit, dass sich in unseren Wasserleitungen Legionellen bilden. Legionellen sind Bakterien, die in stehendem Wasser wachsen und beim Einatmen unter Umständen zu Atemwegserkrankungen führen können. Das Wachstum ist insbesondere in den warmen Jahreszeiten besonders stark.

Wir haben bereits mehrere Maßnahmen getroffen, um die Legionellenbildung bei uns im Haus zu vermeiden. Dennoch ist es von großer Bedeutung, dass wir als Gemeinschaft zusammenarbeiten, um jegliche Risiken zu minimieren und eine sichere Umgebung für uns alle zu gewährleisten.

Da sich Legionellen insbesondere in stehendem Wasser ausbreiten, ist es notwendig, dass wir gemeinsam unsere Wasserleitungen regelmäßig durchspülen. Wir bitten Sie deswegen, folgende Maßnahmen zu befolgen:

### **Alle drei Tage: Wasser marsch!**

- **Wasserhähne:** Lassen Sie jeden Wasserhahn in Ihrer Wohnung alle drei Tage für einige Minuten mit heißem Wasser laufen. Das Durchspülen des Wassers trägt dazu bei, Stagnation zu verhindern und Legionellenwachstum zu vermeiden.
- **Duschen:** Benutzen Sie Ihre Dusche mindestens einmal pro Woche für mindestens fünf Minuten oder lassen Sie alle drei Tage das Wasser für einige Minuten mit heißem Wasser laufen. Dies trägt dazu bei, die Wasserleitung in Ihrer Dusche frei von Bakterien zu halten.
- **Abwesenheit:** Wenn Sie längere Zeit abwesend sind (z. B. im Urlaub), bitten wir Sie, unmittelbar nach Ihrer Rückkehr alle Wasserhähne und Duschen mindestens vier bis fünf Minuten laufen zu lassen, bevor Sie das Wasser für den persönlichen Gebrauch verwenden.
- **Melden Sie Unregelmäßigkeiten:** Sollten Sie ungewöhnliche Erscheinungen oder Probleme mit dem Wasser bemerken, wie zum Beispiel verfärbtes Wasser oder einen unangenehmen Geruch, bitten wir Sie, dies umgehend Schwester Elfi Mäder mitzuteilen.

Die Einhaltung dieser Maßnahmen ist notwendig, um die Verbreitung von Legionellen zu verhindern und damit die Gesundheit aller Bewohnerinnen und Bewohner der St. Gertraudt-Stiftung zu schützen.

Bei Fragen oder Anliegen steht Ihnen die Hausleitung Schwester Elfi Mäder oder Herr Michael Schober als Ansprechpartner zur Verfügung.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung und Ihr Mitwirken!

Mit freundlichen Grüßen,

Dr. Sebastian Weinert