



WirnaVita

Rahmenvereinbarung Begleitetes Wohnen am Sonnenberg



Version 3. vom 03.05.2023



Inhaltsverzeichnis

1	Zielgruppe, Voraussetzungen	4
1.1	Zielgruppe	4
1.2	Voraussetzungen	4
2	Angebot und Nutzung	4
2.1	Angebot	4
2.2	Nutzung	4
2.3	Haustiere	4
3	Nachfrage	5
3.1	Erstvermietung	5
3.2	Vermietung	5
3.3	Leistungsumfang	5
3.3.1	Wohnungsmiete	5
3.3.2	Wohnen plus	5
3.3.3	Dienstleistungen nach Bedarf	6
3.3.4	Nebenkosten	6
4	Preisgestaltung - Rechnungsstellung	7
5	Mietverhältnis	7
5.1	Beginn	7
5.2	Kündigung	7
5.3	Eintritt ins Alters- und Pflegeheim WirnaVita	7
5.4	Todesfall	7
6	Sicherheit - Mietzinsdepot	8
6.1	Betriebsauszug	8
6.2	Mietzinsdepot	8
6.3	Zweck	8
7	Schlüsselübergabe, Hausführung und Abnahmeprotokoll	8
7.1	Schlüssel	8
7.2	Hausführung	8
7.3	Abnahmeprotokoll	8
8	Gesundheitsversorgung	8
8.1	Spitex	8
8.2	Vorübergehende stationäre Gesundheitsversorgung	9
8.3	Andauernde stationäre Gesundheitsversorgung	9
9	Pflichten der Mieter*innen	9



9.1	Solidarische Haftung	9
9.2	Haftpflichtversicherung	9
9.3	Hausordnung	9
9.4	Informationspflicht	9
9.5	Zutritt zur Wohnung	9
10	Gebrauch und Unterhalt der Wohnung	10
10.1	Sorgfalt	10
10.2	Unterhalt und Reparaturen	10
10.3	Installationen	10
10.4	Bauliche Veränderungen	10
10.5	Rückgabe und Renovation	10
11	Konflikte und Beschwerden	11
11.1	Grundsatz	11
11.2	Konflikte unter den Mieter*innen	11
11.3	Konflikte zwischen WirnaVita AG und Mieter*innen	11
11.4	Beschwerden aus dem Mietverhältnis	11
11.5	Gerichtsstand und anwendbares Recht	11
12	Verabschiedung und Inkraftsetzung	11
12.1	Verabschiedung durch die Geschäftsleitung	11
12.2	Inkrafttreten	11



1 Zielgruppe, Voraussetzungen

1.1 Zielgruppe

Begleitetes «Wohnen am Sonnenberg» ist Menschen vorbehalten, die mit Blick auf ihr Alter sicheren und individuell gestaltbaren Wohnraum suchen. Dies sind prioritär:

- a) Menschen, die älter sind als 75 Jahre.
- b) Paare, bei denen ein Partner älter ist als 75 Jahre.
- c) Menschen, die jünger sind und aufgrund einer sozial-medizinischen Einschränkung auf gesundheitsgerechten Wohnraum und/oder auf Betreuung angewiesen sind.

1.2 Voraussetzungen

Die Wohnungen sind für Menschen bestimmt, die in der Regel unabhängig, selbstständig und selbstverantwortlich wohnen können oder mit einer Person zusammenleben, die für das Wohnen und die Betreuung die Verantwortung übernimmt.

Die Wohnungen werden nicht an Einzelpersonen vermietet, die beim Abschluss des Mietverhältnisses:

- a) Hinsichtlich der Rechte und Pflichten eines Mietverhältnisses nicht mehr urteilsfähig sind.
- b) Eine dauerhafte grössere Pflegebedürftigkeit aufweisen.
- c) Während 24 Stunden betreut werden müssen.

2 Angebot und Nutzung

2.1 Angebot

Die WirnaVita AG vermietet im Wohnen am Sonnenberg auf vier Ebenen:

- 14 1½-Zimmer Wohnungen
- 8 2½-Zimmer Wohnungen
- Garagenparkplätze für Autos und Elektromobile

2.2 Nutzung

Die 1½-Zimmer Wohnungen werden nur an eine Person vermietet.

Die 2½-Zimmer Wohnungen werden an eine oder maximal zwei Personen vermietet.

2.3 Haustiere

Das Halten von Tieren wird vertraglich separat geregelt. Kleintiere, die sich in Käfigen, Aquarien oder Terrarien befinden, dürfen in den Wohnungen untergebracht sein, sofern sie keine Gefahr



für die übrigen Mieter*innen darstellen und eine Person zur Verfügung steht, welche bei Abwesenheit oder Krankheit der Mieter*innen die Tierversorgung übernimmt. In Notsituationen wird die WirnaVita AG Haustiere in Tierpflegestellen zu Lasten der Mieter*in unterbringen lassen.

3 Nachfrage

3.1 Erstvermietung

Im Rahmen der Erstvermietung werden alle Wohnungen mit einem Meldetermin ausgeschrieben. Übersteigt die Nachfrage das Wohnungsangebot, werden die Interessent*innen gemäss folgenden Kriterien bevorzugt:

1. Personen, die im WirnaVita wohnen und ihre Partner.
2. Personen, die in den Aktionärgemeinden wohnhaft sind.
3. Personen, die einen engen Bezug zu den Vertragsgemeinden haben.

3.2 Vermietung

Nach der Erstvermietung wird für zukünftig freiwerdende Wohnungen eine Warteliste geführt und die Wohnungen werden in der Reihenfolge der Anmeldung und unter Berücksichtigung der Kriterien 3.1 vergeben.

3.3 Leistungsumfang

Das Mietverhältnis wird im Grundsatz auf der Basis des Mietvertrages des Aargauischen Hauseigentümer Verbands geregelt.

3.3.1 Wohnungsmiete

- Hindernisfreie Wohnung
- Keller- oder Estrichabteil
- Briefkasten
- Mitbenutzung Entsorgungsräume
- Umgebung WirnaVita AG

3.3.2 Wohnen plus

- 24 Stunden-Notrufsystem
- Kontaktperson regelmässig vor Ort
- Regelmässige Informationen
- Begegnungszone «Wohnen am Sonnenberg»
- Mieternetzwerk
- Monatliche gesellschaftliche Veranstaltungen und kirchliche Feiern
- Begleitung und Beratung beim Einleben und bei Wohnungswechsel bzw. Umzug ins WirnaVita



- Unterstützung bei Kontakten zu AHV Zweigstellen bezüglich Ergänzungsleistung, Hilflosenentschädigung, Prämienverbilligung
- Jährliche Standortbestimmung mit gerontologischer Fachperson
- zwei Notrufe pro Monat
- Krisenintervention (Soforthilfe)

3.3.3 Dienstleistungen nach Bedarf

Angebote können gegen Verrechnung in Anspruch genommen werden. Die regelmässige Nutzung von Angeboten wird vertraglich geregelt:

- Mahlzeiten im Bistro WirnaVita
- Mahlzeitendienst
- Reinigungsdienste
- Unterstützung bei der Wäsche
- Übernahme der Wäsche
- Administrative Dienste
- Botengänge
- Technische Hilfestellungen
- Coiffeur
- Fusspflege
- Kurse
- Ausflüge

3.3.4 Nebenkosten

- Heizung/Lüftung
- Allgemeinstrom
- Wasser, Warmwasser
- Entsorgung, Abwasser
- Unterhalt Lift
- Öffentliche Abgaben
- Kosten für Administration und Verwaltung
- Kosten für Hauswartung und Umgebungsunterhalt
- Swisscom blue TV/Internet/Telefonie inkl. Telefonstation

Folgende Leistungen werden direkt durch den Anbieter in Rechnung gestellt:

- Stromkosten Wohnung und Keller
- Hausratsversicherung
- Privathaftpflicht
- Radio- und TV Empfangsgebühren SERAFE
- Kleinmaterial und -reparaturen bis CHF 150.-
- Mehr als zwei Notrufe pro Monat
- Regelmässige Sicherheitsbesuche
- Alltagsunterstützung



4 Preisgestaltung - Rechnungsstellung

Die Preisgestaltung für die Wohnungsmiete richtet sich nach Grösse und Lage der Wohnungen. Die Leistungen Wohnen plus sind fixer Bestandteil des Mietverhältnisses. Die Preise sind dem Anhang 1 zu entnehmen. Das Mietverhältnis wird auf der Basis des Mietvertrages des Hauseigentümerverband Aargau geregelt.

Der Mietzins für die Wohnung und die Pauschale für Wohnen plus sind auf den 1. jeden Monats zu bezahlen. Zusätzlich ist monatlich ein à Konto Beitrag an die Nebenkosten zu leisten. Die definitive Abrechnung der Nebenkosten erfolgt unter Verrechnung der geleisteten à Konto-Beiträge einmal im Jahr aufgrund der Nebenkostenabrechnung. Individuell bezogene Dienstleistungen werden im Folgemonat in Rechnung gestellt.

5 Mietverhältnis

5.1 Beginn

Das Mietverhältnis beginnt am 1. Tag des vereinbarten Monats um 12.00 Uhr und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

5.2 Kündigung

Der Mietvertrag kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten auf Ende jedes Monats gekündigt werden.

5.3 Eintritt ins Alters- und Pflegeheim WirnaVita

Treten die Mieter*innen ins Alters- und Pflegeheim ein, verkürzt sich die Kündigungsfrist auf einen Monat.

5.4 Todesfall

Verstirbt eine Person in einer Zweipersonenwohnung, so bleibt die überlebende Person alleinige*r Mieter*in.

Verstirbt eine Person als Alleinmieter*in, sind die Erben verpflichtet, die Wohnung zu kündigen. Kann ein Nachmieter vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten gefunden werden, so reduziert sich der Mietzins bis zur Übergabe der Wohnung, der pro rata temporis/anteilmässig bezahlt werden muss.



6 Sicherheit - Mietzinsdepot

6.1 Betreuungsauszug

Die Mieter*innen haben ihre Zahlungsfähigkeit vor Mietantritt mit einem Betreuungsauszug zu belegen.

6.2 Mietzinsdepot

Das Mietzinsdepot beträgt zwei Monatsmieten und wird auf ein Mietzinskautionskonto bezahlt. Das Depot ist vor dem Mietantritt zu überweisen.

6.3 Zweck

Das Mietzinsdepot dient bei Beendigung des Mietverhältnisses der Deckung von Beschädigungen oder übermäßiger Abnutzung oder zur Deckung von unbezahlten Mietzinsen oder Nebenkosten.

7 Schlüsselübergabe, Hausführung und Abnahmeprotokoll

7.1 Schlüssel

Die Schlüsselübergabe erfolgt bei Mietbeginn zur vereinbarten Zeit. Gleichzeitig wird ein Abnahmeprotokoll überreicht.

7.2 Hausführung

Innert zwei Werktagen nach Mietantritt oder nach Vereinbarung wird der oder die Mieter*in durch die Liegenschaft Wohnen am Sonnenberg sowie der öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten im WirnaVita und die dazugehörige Umgebung geführt. Dabei wird der oder die Mieter*in in die Bedienung von Geräten und Maschinen eingeführt, lernt aber auch das zugehörige Areal, die aktuell bestehenden Angebote und Anlaufstellen kennen.

7.3 Abnahmeprotokoll

Spätestens 14 Tage/einen Monat nach Mietantritt wird das Abnahmeprotokoll bereinigt und unterzeichnet.

8 Gesundheitsversorgung

8.1 Spitex

Zur Sicherstellung einer integrierten Gesundheitsversorgung für die Mieter*innen im Wohnen am Sonnenberg stellt die WirnaVita AG die Zusammenarbeit mit einer Spitex-Organisation sicher.



8.2 Vorübergehende stationäre Gesundheitsversorgung

Benötigen Mieter*innen aufgrund eines Ereignisses oder im Anschluss an eine Hospitalisation vorübergehend eine stationäre Gesundheitsversorgung, wird diese nach Möglichkeit im Alters- und Pflegeheim WirnaVita gewährleistet. In jedem Fall wirkt WirnaVita unterstützend bei der Suche nach einer adäquaten Lösung mit.

8.3 Andauernde stationäre Gesundheitsversorgung

Benötigen Mieter*innen eine andauernde stationäre Gesundheitsversorgung, besteht ein bevorzugter Anspruch auf ein Zimmer im Alters- und Pflegeheim WirnaVita. Bis ein solches zur Verfügung gestellt werden kann, verpflichtet sich die WirnaVita AG zur Mitverantwortung für eine Lösungssuche in der stationären Versorgung.

9 Pflichten der Mieter*innen

9.1 Solidarische Haftung

Wird der Mietvertrag mit zwei Personen als Mieter*innen abgeschlossen, haften diese solidarisch für sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.

9.2 Haftpflichtversicherung

Die Mieter*innen verpflichten sich zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die insbesondere auch Schäden an und in den Räumlichkeiten vom Wohnen am Sonnenberg decken.

9.3 Hausordnung

Die Mieter*innen verpflichten sich, die Hausordnung einzuhalten.

9.4 Informationspflicht

Die Mieter*innen sind verpflichtet, die WirnaVita AG über Schäden an der Wohnung oder von Geräten zeitnah zu informieren.

Wohnen Mieter*innen länger als eine Woche nicht in der Wohnung, haben sie vor deren Abwesenheit die WirnaVita AG zu informieren.

9.5 Zutritt zur Wohnung

Die Mieter*innen haben den in der WirnaVita AG verantwortlichen Personen gegen Voranmeldung Zutritt zur Wohnung zu gewähren.

Bei drohender Gefahr von Schäden oder ausgelöstem Notfallalarm dürfen die in der WirnaVita AG verantwortlichen Personen ohne Vorinformation die Wohnung betreten. Die Mieter*innen werden umgehend über den Zutritt informiert.



Nach Kündigung des Mietverhältnisses sind die Mieter*innen verpflichtet, allfälligen Interessent*innen die Wohnung zugänglich zu machen - in Begleitung und auf Voranmeldung der in der WirnaVita AG verantwortlichen Personen. Der dafür vorgesehene Zeitraum ist werktags von 10.00 bis 11.30 und von 13.30 bis 16.00 Uhr oder nach Vereinbarung.

10 Gebrauch und Unterhalt der Wohnung

10.1 Sorgfalt

Die Mieter*innen sind verpflichtet, die Wohnung und die allgemein zugänglichen Räume und Maschinen mit aller Sorgfalt zu behandeln und alles Zumutbare zur Vermeidung eines Schadens vorzukehren. Im gesamten Gebäude Sonnenberg 6 gilt ein striktes Rauchverbot.

Für die in der Wohnung befindlichen Geräte (Kochherd, Backofen, Geschirrspüler, Wäschetrockner) besteht eine Gebrauchs- und Wartungspflicht. Wollen oder können Mieter*innen ein Gerät nicht nutzen, muss die WirnaVita AG informiert werden.

10.2 Unterhalt und Reparaturen

Die Mieter*innen haben für Reparaturen aufzukommen, die auf schuldhaftes Verhalten zurückzuführen sind.

Für Reparaturen und den Unterhalt der Wohnung und Geräte ist ausschliesslich die WirnaVita AG zuständig. Die Reparatur- und Wartungstermine werden angezeigt.

10.3 Installationen

Die Installation der Beleuchtungskörper in den Wohnungen – soweit nicht vorhanden – ist Sache der Mieter*innen.

10.4 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen an der Wohnung auf Kosten der Mieter*innen bedürfen einer Bewilligung durch die WirnaVita AG. Solche Veränderungen gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses kostenlos in das Eigentum der WirnaVita AG über. Die WirnaVita AG kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands auf Kosten des Mieters oder der Mieterin oder deren Erben verlangen.

10.5 Rückgabe und Renovation

Die Wohnung ist so abzugeben, wie sie gemäss Abnahmeprotokoll entgegengenommen wurde. Kosten für Instandstellungen, welche das übliche Mass übersteigen, werden den Mieter*innen oder deren Erben verrechnet.



11 Konflikte und Beschwerden

11.1 Grundsatz

Die WirnaVita AG pflegt eine lösungsorientierte Konfliktkultur. Sie bemüht sich aktiv um eine nichtstreitige Beilegung von Differenzen, wenn nötig unter Beizug einer externen Fachperson.

11.2 Konflikte unter den Mieter*innen

Konflikte unter den Mieter*innen werden durch die Kontaktperson vor Ort vermittelt und geregelt.

11.3 Konflikte zwischen WirnaVita AG und Mieter*innen

Konflikte zwischen der Geschäftsleitung und Mieter*innen werden durch den Verwaltungsrat geregelt.

11.4 Beschwerden aus dem Mietverhältnis

Beschwerden aus dem Mietverhältnis werden in erster Instanz durch die Geschäftsleitung der WirnaVita AG und in zweiter Instanz durch den Verwaltungsrat bearbeitet.

11.5 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Gerichtsstand ist der Sitz der WirnaVita AG. Es gelten die entsprechenden kantonal- und bundesrechtlichen Bestimmungen.

12 Verabschiedung und Inkraftsetzung

12.1 Verabschiedung durch die Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung genehmigte diesen Rahmenvertrag an der Sitzung vom 13.07.2022.

12.2 Inkrafttreten

Diese Rahmenvereinbarung tritt auf den 1.8.2022 in Kraft.

Anhang 1

						Miete	Neben- kosten	Wohnen plus	Total CHF im Monat
Whg Nummer	Anzahl Zimmer	Wohnen m2	Bad m2	Total m2	Keller m2				
01	1.5	47.5	6.8	54.3	5.6	850.00	210.00	280.00	1'340.00
02	1.5	40.5	7.3	47.8	5.6	800.00	190.00	280.00	1'270.00
03	1.5	35.8	7.2	43.0	5.6	700.00	180.00	280.00	1'160.00
04	2.5	63.0	6.9	69.9	5.6	1'200.00	260.00	280.00	1'740.00
05	2.5	57.9	6.9	64.8	5.6	1'150.00	240.00	280.00	1'670.00
06	2.5	50.7	6.8	57.5	5.6	1'050.00	220.00	280.00	1'550.00
07	1.5	54.5	7.3	61.8	5.6	1'150.00	240.00	280.00	1'670.00
08	1.5	54.6	7.2	61.8	5.6	1'200.00	240.00	280.00	1'720.00
09	1.5	56.7	7.2	63.9	5.8	1'100.00	240.00	280.00	1'620.00
10	1.5	45.9	6.9	52.8	4.6	900.00	210.00	280.00	1'390.00
11	2.5	64.4	6.9	71.3	5.0	1'300.00	260.00	280.00	1'840.00
12	2.5	57.9	6.9	64.8	5.0	1'250.00	240.00	280.00	1'770.00
13	1.5	36.5	7.3	43.8	7.5	800.00	180.00	280.00	1'260.00
14	1.5	38.6	6.9	45.5	5.6	800.00	190.00	280.00	1'270.00
15	1.5	54.4	7.3	61.7	5.6	1'150.00	240.00	280.00	1'670.00
16	1.5	54.5	7.2	61.7	5.6	1'250.00	240.00	280.00	1'770.00
17	1.5	56.6	7.2	63.8	5.2	1'150.00	240.00	280.00	1'670.00
18	1.5	45.8	6.9	52.7	6.8	950.00	210.00	280.00	1'440.00
19	2.5	63.8	6.9	70.7	5.2	1'350.00	260.00	280.00	1'890.00
20	2.5	57.3	6.9	64.2	5.2	1'300.00	240.00	280.00	1'820.00
21	2.5	69.1	6.8	75.9	6.7	1'500.00	280.00	280.00	2'060.00
22	1.5	72.1	7.0	79.1	13.0	1'500.00	290.00	280.00	2'070.00
Tiefgaragenplatz Auto intern						120.00			
Parkplatz Elektromobil						60.00			

- Basis Referenzzinssatz 1.25%