

# Öffentlich-rechtliche Vereinbarung

## zum sozialverträglichen Ablauf der geplanten Sanierung und unterstützender Bereitstellung von belegungsgebundenem Ersatzwohnraum

zwischen dem

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
Darßer Str. 203  
13088 Berlin,

vertreten durch den Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner

im Folgenden Berlin genannt

und der

Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH  
Prenzlauer Allee 186  
10405 Berlin

vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Hoehne-Killewald

im Folgenden Mieterberatung genannt

und der

Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch  
Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH,  
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme  
Bundesallee 221  
10719 Berlin

im Folgenden Eigentümerin genannt

wird Folgendes vereinbart:

### Präambel

Die Eigentümerin des Grundstückes Gleimstraße 52, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 14610 N, beabsichtigt, an dem Wohnhaus bauliche Änderungen durchzuführen.

Auf Grundlage dieses Vertrages soll ein den sozialen Belangen der Mieter Rechnung tragender Ablauf der Sanierung gesichert werden.

Grundlage des Vertrages sind folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszüge Prenzlauer Berg
- Angaben zu Wohnungsflächen und Nettokaltmieten vor Modernisierung vom ..... (*wird von der Eigentümerin nachgereicht*)
- Darstellung des zeitlichen Bauablaufs vom ..... (*wird von der Eigentümerin nachgereicht*)
- Kriterienkatalog (Anlage 1)
- Regelungen zum Aufwendungsersatz – Umzugskosten siehe Anlage 2
- Muster-Modernisierungsvereinbarung siehe Anlage 3
- Muster-Räumungsvereinbarung siehe Anlage 4
- Regelungen zu den Belegungsrechten siehe Anlage 5

## **§ 1 Gegenstand**

In dem Wohnobjekt Gleimstraße 52 in 10437 Berlin sollen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zwischen den Vertragsparteien wird vereinbart, dass mit dem Ziel einer sozialverträglichen Sanierung, in haushaltsweisen Vor-Ort-Gesprächen die soziale und finanzielle Situation der Mieter, der Ausstattungszustand der Wohnungen vor Modernisierung sowie der Bedarf an Ersatzwohnraum zu erfassen sind. Die Ergebnisse werden durch den Abschluss von individuellen Modernisierungs- und Räumungsvereinbarungen gesichert, die auf Grundlage des in der Anlage aufgeführten, von den Vertragsparteien erarbeiteten Kriterienkatalogs sowie der Muster-Modernisierungs/Räumungsvereinbarung in Abstimmung zwischen Mieter und Vermieter von der Mieterberatung erstellt werden.

Die Leistungen der Vertragsparteien werden nunmehr in den nachfolgenden Bestimmungen vereinbart.

## **§ 2 Leistungen Berlins**

Berlin wird umgehend ein Informationsschreiben an die Mieterschaft über das zwischen Berlin, der Mieterberatung und der Eigentümerin erarbeitete Verfahren zur Durchführung einer sozialverträglichen Sanierung versenden.

Berlin wird entsprechend des durch die Mieterberatung ermittelten Ersatzwohnraumbedarfs belegungsgebundenen Wohnraum zur Zwischen- oder Endumsetzung für die sanierungs betroffenen Mieter zur Verfügung stellen.

## **§ 3 Leistungen Mieterberatung**

Die Vertragsparteien vereinbaren folgende Leistungen, die von der Mieterberatung erbracht werden:

- Organisation und Moderation einer Mieterversammlung
- schriftliche Information der Mieter zum Verfahren und Ankündigung der haushaltsweisen Gespräche
- Haushaltsbefragungen aller Mietparteien vor Ort zur Erfassung der sozialen Verhältnisse, des Ausstattungszustands der Wohnungen, der mietereigenen Einbauten sowie zur Erläuterung geplanter Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und daraus resultierender Mietentwicklung sowie des geplanten Zeitablaufes der Sanierung
- Einholung der Mietervoten zum Verbleib bzw. Rückumzug in die Ursprungswohnung oder Endumsetzung in eine andere Wohnung innerhalb oder außerhalb des Objekts
- Aushandlung der Modalitäten der Umsetzungen
- Ausarbeitung von individuellen Modernisierungsvereinbarungen nach den in diesem Vertrag zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Bestimmungen auf Grundlage der haushaltsweisen Gesprächsergebnisse und Abstimmungen zwischen Mieter und Eigentümerin
- Erstellung von haushaltsbezogenen Sozialplänen bei Mietern mit besonderen Härten und Unterstützung dieser Mieter z.B. durch Informationen über Hilfen des Vermieters und des Bezirks, ggf. Einleitung von Sofortmaßnahmen bei akuten wohnungsbezogenen Problemen, Hilfe bei der Stellung von Leistungsanträgen und bei der Beschaffung von Nachweisen, Vermittlung an soziale Dienste, Pflegedienste, etc., Hilfe bei der Umzugsorganisation
- bei Bedarf Angebot/Vermittlung der von Berlin zur Verfügung gestellten belegungsgebundenen Umsetzwohnungen
- Ausarbeitung von Räumungsvereinbarungen
- Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungs- und Steuerungsrunden mit der Eigentümerin
- Erstellung und Aktualisierung objektbezogener Übersichtslisten (Mietervoten, Aufwendungsersatz, abgeschlossene Vereinbarungen) und Übergabe an die Eigentümerin

## **§ 4 Leistungen Eigentümerin**

Die Eigentümerin wird an der o.g. Mieterversammlung teilnehmen, dabei über das Sanierungsvorhaben informieren und für Fragen der Mieter zur Verfügung stehen.

Die Eigentümerin stellt der Mieterberatung notwendige Unterlagen wie Mieterlisten, Wohnungsgrundrisse, Baubeschreibung, Kostenaufstellung und Modernisierungsumlagen pro Wohneinheit sowie einen Bauablaufplan rechtzeitig zur Verfügung. Die Eigentümerin wird einen Ansprechpartner benennen, mit dem Rückfragen zeitnah geklärt werden können.

Die Eigentümerin wird allen Mietern jeweils eine rechtswirksame Modernisierungsankündigung mit dem Angebot zum Abschluss einer individuellen Modernisierungsvereinbarung zukommen lassen.

Als Höchstmiete pro m<sup>2</sup> nach Abschluss der Sanierung wird eine Miete in Höhe von € 5,47/m<sup>2</sup> nettokalt vereinbart.

Bei Nachweis der finanziellen Härte gelten die in der Anlage 1 aufgeführten Kriterien (für Bezieher von geringen Einkommen und von Arbeitslosengeld II).

Weiterhin verpflichtet sich die Eigentümerin, für die Bestandsmieter, die nicht unter die o.g. Kriterien fallen, einvernehmliche und individuelle Lösungen hinsichtlich der zu erwartenden Mietbelastung in Zusammenarbeit mit der Mieterberatung herbeizuführen.

Bei Erstvermietung nach Sanierung gilt generell eine Einstiegsrente in Höhe von maximal € 5,47/m<sup>2</sup> nettokalt; die Vermietung erfolgt vorrangig an Bewerber mit Wohnberechtigungsschein.

Für den Fall, dass Mieter mit einer Wohnung durch Berlin versorgt werden, verpflichtet sich die Eigentümerin als Gegenleistung, nach der Sanierung wiederum eine Wohnung zur Miete von € 5,47/m<sup>2</sup> nettokalt zur Verfügung zu stellen. Das Belegungsrecht betrifft maximal 13 und minimal 8 Wohnungen des Hauses, selbst wenn weniger als 8 Mieter noch in das Gebäude nach Beendigung der Maßnahmen zurückziehen. Soweit weniger als 8 Wohnungen für zurück ziehende Mieter benötigt werden, bezieht sich das Belegungsrecht vorrangig auf leer stehende kleine Wohnungen. Die durch Berlin zu belegenden Wohnungen werden 3 Monate nach dem Auszug des zuletzt von Berlin versorgten Zwischenumsetzmieters zwischen den Vertragsparteien konkret abgestimmt.

Das Belegungsrecht gilt ab gemeinsam festgestellter Bezugsfertigkeit für 3 Jahre. Für die jeweilige Belegung steht Berlin ein Zeitraum von 2 Monaten ab Bezugsfertigkeit bzw. Freimeldung zur Verfügung. Mietausfall wird von Berlin nicht erstattet. Die Einzelheiten der Belegung sind in Anlage 5 geregelt.

Mieter der von Berlin belegten Wohnungen, die während des Belegungszeitraums die Einkommensgrenzen des WoFG § 9, Abs. 2 nicht überschreiten, zahlen die in der öffentlichen Förderung gemäß ModInstRL übliche Miete in Höhe von € 4,85/m<sup>2</sup> nettokalt für die Dauer der verbleibenden Belegungszeit, mindestens jedoch für 15 Monate. Zum Nachweis ist der Eigentümerin eine entsprechende Bescheinigung des Wohnungsamtes vorzulegen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Zahlung von Aufwendungsersatz für die sanierungs betroffenen Mieter entsprechend den abgestimmten Kriterien in der Anlage 2.

## **§ 5 Vergütung**

Die Kosten des Verfahrens trägt die Eigentümerin. Eine Rechnungsstellung erfolgt direkt von der Mieterberatung an die Eigentümerin.

## **§ 6 Zeitraum der Bearbeitung**

Die Bearbeitung beginnt umgehend nach Vertragsabschluss und endet mit Rückzug der Mieter in die sanierte Ursprungswohnung bzw. Endumsetzwohnung. Sollten darüber hinaus gehende Maßnahmen erforderlich werden, verhandeln die Vertragsparteien über Ergänzungen des Vertrages auf der Grundlage der hier getroffenen Regelungen.

## **§ 7 Rechtsnachfolger**

Die Eigentümerin wird die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen, mit der Verpflichtung, dass dieser sie wiederum auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen hat. Sie haftet neben den Rechtsnachfolgern gesamtschuldnerisch.

## **§ 8 Schlussbestimmungen**

Dieser Vertrag bezieht sich auf den Bauantrag der Eigentümerin vom ..... 2012 und dient dazu, dass die Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamtes aus milieuschutzrechtlichen Gesichtspunkten schnellstmöglich die Zustimmung zu diesem Bauantrag erteilt.

Sollten sämtliche von diesem Vertrag betroffenen Mieter das in diesem Vertrag geregelte Verfahren zur Gänze ablehnen, entfallen die Wirkungen dieses Vertrages. Es muss dann gegebenenfalls ein neuer Vertrag, der die neue Situation berücksichtigt, verhandelt werden. Davon unberührt bleibt die Kostenübernahme der Eigentümerin für die bis dahin von der Mieterberatung erbrachten Leistungen.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages berühren nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen Bestimmung eine gültige Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn der unwirksamen so weit wie möglich entspricht.

Dieser Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Verwaltungsgerichtsweg gegeben. Das Recht zur Ausübung zusätzlicher hoheitlicher Befugnisse durch Berlin bleibt unberührt.

Sollten neue Entwicklungen wie eine Verlängerung dieses Zeitraumes oder zusätzliche Leistungen notwendig werden, vereinbaren die Parteien auf der Grundlage der vorstehenden Regelungen Ergänzungen zu verhandeln.

Jegliche Änderung, Ergänzung etc. bedarf der Schriftform.

## **§ 9 Anlagen**

Anlage 1: Kriterien für die Miethöhe nach Modernisierung bei finanziellen Härtefällen

Anlage 2: Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten

Anlage 3: Muster-Modernisierungsvereinbarung

Anlage 4: Muster-Räumungs/Mietaufhebungsvereinbarung

Anlage 5: Verfahren zur Belegung der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Wohnungen

für Berlin

für die Mieterberatung

Berlin, den

Berlin, den

für die Eigentümerin

Berlin, den

**Anlage 1 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme**

**Kriterien für die Miethöhe nach Modernisierung bei finanziellen Härtefällen**

Kriterium I

Die Mietkosten der Haushalte, die Empfänger nach SGB II und SGB XII sind, werden die zulässigen Werte der „Ausführungsvorschriften zur Gewährung von Leistungen gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen)“ vom 10. Februar 2009, veröffentlicht im Berliner Amtsblatt Nr.10 am 27.02.2009, die am 01. März 2009 in Kraft traten, sowie die Bestimmungen der kürzlich erlassenen WAV nicht übersteigen.

In den folgenden zwei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung werden Mieterhöhungen nach den §§ 558 und 560 BGB den zulässigen Wert der AV-Wohnen nicht überschreiten.

Der Verzicht gilt für die Zeit der sozialen/finanziellen Härte. Wenn die soziale/finanzielle Härte nach zwei Jahren noch besteht, so gilt die nach AV-Wohnen und der WAV reduziert vereinbarte Miete weiterhin, wobei diese Miete nach den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden kann.

Kriterium II

Bei allen anderen wohngeldberechtigten, gering verdienenden Haushalten wird die Bruttowarmmiete nach Modernisierung auf höchstens ein Drittel des Nettohaushaltseinkommens<sup>1</sup> begrenzt. Eine Reduzierung der Miete auf einen geringeren Betrag als die bisherige Grundmiete ist ausgeschlossen.

Der Verzicht gilt für die Zeit der sozialen/finanziellen Härte. Wenn die soziale/finanzielle Härte nach zwei Jahren noch besteht, so gilt die reduziert vereinbarte Miete weiterhin, wobei diese Miete nach den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden kann.

Die Reduzierung der Miete nach den Kriterien I und II setzt voraus, dass der Mieter

- a) einen Antrag auf Wohngeld gestellt hat
- b) den Nachweis zu seinem Haushaltseinkommen oder
- c) die Leistungsbescheinigung nach SGB II oder SGB XII der Eigentümerin vorliegen
- d) dies für den vereinbarten Zeitraum
- e) wobei Umstände, die zu Veränderungen der Voraussetzungen führen, der Eigentümerin unmittelbar mitgeteilt werden müssen.

Voraussetzung ist weiterhin, dass bei der Wohnungsbelegung die Anzahl der Räume um nicht mehr als plus 1 von der Anzahl der Haushaltsmitglieder abweicht und die Größe der Wohnung den Richtwerten der AV-Wohnen entspricht.

**Mieter ohne Wohngeldberechtigung**

Für nicht wohngeldberechtigte Mieter, die über ein geringes Einkommen verfügen, werden individuelle, einvernehmlich herbeizuführende Lösungen erarbeitet. Zur Orientierung gilt, dass die finanzielle Härte festzustellen ist, wenn das Nettohaushaltseinkommen das Dreifache der Regelsätze der AV Wohnen nicht überschreitet.

---

<sup>1</sup> Zum Nettohaushaltseinkommen gehören alle geldwerten Leistungen (siehe Schmidt-Futterer, Mietrecht Kommentar, 10. Auflage, § 554 BGB, Rdn. 222-228).

**Anlage 2 zum öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Land Berlin, der Mieterberatung Prenzlauer Berg und der Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme**

**Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten**

Die Eigentümerin trägt die unmittelbaren und mittelbaren Kosten der sanierungsbedingten Umzüge.

Für die Durchführung der Umzüge beauftragt die Eigentümerin ein professionelles Umzugsunternehmen. Optional wird eine Möbeleinlagerung angeboten. Im Fall von gesundheitlichen und altersbedingten Härten wird dem betroffenen Mieter Räum- und Packhilfe gestellt.

Alternativ erhält der Mieter für die Selbstorganisation der Umzüge eine Umzugskostenpauschale. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße gelten folgende Beträge als vereinbart:

Zimmeranzahl	pro Umzug [€]
1	460,00
1.5-2	620,00
2.5-3	790,00
3.5-4	860,00

Für die mittelbaren Umzugskosten zahlt die Eigentümerin dem Mieter eine Pauschale in Höhe von jeweils 120,00 €. Alternativ werden dem Mieter die Kosten für Ummeldungen (Telefon, Internet, Postnachsendauftrag) gegen Rechnungslegung erstattet.

## Anlage 3 - Modernisierungsvereinbarung

Zwischen

Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch  
Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch  
den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme  
Bundesallee 221  
10719 Berlin

nachstehend – Vermieter – genannt

und

Name, Vorname

nachstehend – Mieter – genannt

### § 1 Wohnung vor Modernisierung

1. Zwischen Vermieter und Mieter besteht ein Mietvertrag vom ..... mit der Mietvertragsnummer .....

Diese Vereinbarung einschließlich der 3 Anlagen wird Bestandteil des bestehenden Mietvertrages. Die vorliegende Modernisierungsvereinbarung ändert diesen Mietvertrag in den nachstehenden Punkten ab. Soweit unter § 1 Punkt 3 der Umzug in eine andere Wohnung des Vermieters erfolgt, werden zugleich verbindliche Vereinbarungen für den künftigen Mietvertrag geschlossen. Die Modernisierungsvereinbarung wird Bestandteil des neuen Mietvertrages von seinem Beginn an.

Anschrift:	<b>Gleimstraße 52</b>		10437 Berlin
Lage der Wohnung:		Wohnungsnummer:	
Netto-Kaltmiete:	€	€/m <sup>2</sup>	Stand:
Wohnfläche:	m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer:	
Ausstattung:			
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller		

2. Die o.g. Wohnung soll modernisiert und instand gesetzt werden. Voraussichtlicher Baubeginn ist am ..... Die Dauer (Baumaßnahme innerhalb der Wohnung) beträgt voraussichtlich .... Wochen.

3. Für die Dauer der Baumaßnahmen wird eine / keine Zwischenumsetzung vereinbart. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt der:

- a)  Rückumzug in die Ursprungswohnung (Anlage 1)  
b)  Umzug in eine andere Wohnung (Anlage 1)

### § 2 Mietvertrag

1. Im Haus und in der in §§ 1 und 4 genannten Wohnung werden die in den Anlagen 1, 2 und 3 dieses Vertrages aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die dazugehörigen Instandsetzungsarbeiten // entsprechend des Ankündigungsschreibens vom ..... // ausgeführt. Der Mieter stimmt hiermit den individuellen in den Anlagen 1, 2 und 3 aufgeführten Maßnahmen zu. Mit dieser Vereinbarung hat der Vermieter seiner Mitteilungspflicht gemäß § 554 BGB Genüge getan, einer gesonderten weiteren Erklärung bedarf es nicht.

2. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis bleibt für den in § 1 Pkt. 3a aufgeführten Fall unberührt. Sollte sich die Wohnfläche der unter § 1 bezeichneten Wohnung (siehe Anlage 1) verändern, so wird diese Bestandteil des ursprünglichen Mietvertrages.

3. Sind die Wohnungen vor und nach der Modernisierung nicht dieselben, schließen die Vertragsparteien einen neuen Mietvertrag. Vereinbaren die Parteien eine Umsetzung in eine andere Wohnung gemäß § 1 Pkt. 3b, endet das Mietverhältnis erst, wenn ein unbefristeter Mietvertrag für die neue Wohnung abgeschlossen und der Umzug der Mietpartei dorthin beendet ist. Zum Nachteil des Mieters abweichende

Vereinbarungen oder Nebenabreden sind hierbei unwirksam. Die hier geschlossene Modernisierungsvereinbarung ist Bestandteil des neu zu schließenden Mietvertrages.

### § 3 Zwischenumsetzung

1. Der Vermieter beschafft dem Mieter eine Zwischenumsetzwohnung und stellt den Mieter frei von etwaigen Ansprüchen auf Schönheitsreparaturen und Kautions, weiter von Mietzahlungen, falls eine Kündigungsfrist länger läuft, als bis zum Rückumzug. Wird die Zwischenumsetzwohnung durch den Mieter über das normale Maß abgewohnt/verändert oder sogar beschädigt, kommt für diese Zusatzkosten der Mieter auf.
2.
  - a)  Zwischenumsetzwohnung steht fest
  - b)  Zwischenumsetzwohnung steht noch nicht fest

zu a) Zwischenumsetzwohnung steht fest

Vor Beginn der Baumaßnahmen, voraussichtlich zum ....., bezieht der Mieter folgende Zwischenumsetzwohnung, die ihm vom Vermieter mängelfrei ohne Berücksichtigung der Renovierungsbedürftigkeit in einem bewohnbaren Zustand zur Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Anschrift:		
Lage der Wohnung:		Wohnungsnummer:
Wohnfläche:	m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer:
Ausstattung:		
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller	
Miete (nettokalt):	€ / m <sup>2</sup> / Monat	€ / Monat
Betriebskostenvorauszahlung:	€ / m <sup>2</sup> / Monat	€ / Monat
Vorauszahlung Heizung/WW:	€ / m <sup>2</sup> / Monat	€ / Monat
Gesamtmierte:	€ / m <sup>2</sup> / Monat	€ / Monat

zu b) Zwischenumsetzwohnung steht noch nicht fest

Dem Mieter wird eine Zwischenumsetzwohnung mit folgenden Merkmalen angeboten:

Lage im Gebiet:	
Ausstattung:	
Anzahl der Zimmer:	
Größe:	
Sonstiges:	

Der Mieter schuldet für die Zwischenumsetzwohnung max. die bisher nach § 1 geschuldete Miete; zuzüglich Betriebskosten und Heizkosten. Der Vermieter stellt den Mieter von allen weiteren Ansprüchen frei. Unterschreitet die Größe der Zwischenumsetzwohnung die der bisherigen Wohnung, dann schuldet der Mieter für die Zwischenumsetzwohnung max. die Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> der bisherigen Wohnung.

3. Die Dauer der Zwischenumsetzung beträgt voraussichtlich ca. ... Wochen. Terminverschiebungen werden mit dem Mieter gesondert abgestimmt.
4. Sobald dem Mieter die unter § 4 bezeichnete Wohnung, modernisiert und instand gesetzt, im vereinbarten Zustand zur Verfügung steht, wird er die Zwischenumsetzwohnung räumen. Der Vermieter verpflichtet sich, die Fertigstellung der Wohnung mindestens einen Monat vorher anzukündigen. Dem Mieter stehen in der Regel 14 Tage für den Umzug zu.



5. Die gegenseitigen Ansprüche aus dem Mietvertrag für die ursprüngliche Wohnung ruhen grundsätzlich vom Einzug des Mieters in die Zwischenumsetzwohnung für die Dauer der Zwischenumsetzung.

#### § 4 Wohnung nach Modernisierung

Anschrift:	<b>Gleimstraße 52</b>		10437 Berlin
Lage der Wohnung:		Wohnungsnummer:	
Netto-Kaltmiete:	€	€/m <sup>2</sup>	Stand:
Wohnfläche:	m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer:	
Ausstattung:	gefliestes Wannen/Duschbad, zentrales WW, ZH,		
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller		

#### § 5 Allgemeine Vertragsbedingungen

- Bei einer vereinbarten Umsetzung** (s. § 1 Pkt. 3) darf in der ursprünglichen Wohnung des Mieters in der Regel nicht mit Bauarbeiten begonnen werden, bevor die Wohnung vollständig vom Mieter geräumt ist. Abweichungen hiervon bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter.
- Werden **Kellerberäumungen** erforderlich, so ist dies mit dem Mieter rechtzeitig abzustimmen. Der Vermieter stellt, sofern erforderlich, geeigneten Ersatzraum zur Verfügung.
- Bauarbeiten in der Wohnung und im Keller:** Werden Arbeiten in möblierten Räumen durchgeführt, so trägt der Vermieter dafür Sorge, dass vorhandene Einrichtungsgegenstände und Hausrat nicht beschädigt werden. Sind Arbeiten in bewohnten Räumen sowie im Keller beabsichtigt, so sind diese mindestens 3 Werktage vor Arbeitsbeginn anzukündigen. Durch den Vermieter werden Baufolien zum Schutz der Möbel und Einrichtungsgegenstände zur Verfügung gestellt. Wertgegenstände sollten während der gesamten Bauzeit nicht im Keller aufbewahrt werden.
- Der Vermieter verpflichtet sich **Betriebskosten**, die auf Baumaßnahmen zurückzuführen sind, nicht geltend zu machen.
- Entschädigung mieter eigener Einbauten:** Sofern es im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich ist, mieter eigene Anlagen und Einbauten zu entfernen, zahlt der Vermieter dem Mieter bei Vorlage entsprechender Genehmigung, insoweit nicht anderes hierfür zwischen Mieter und Vermieter vereinbart ist, eine Entschädigung zum Zeitwert. Die jährliche Abschreibung beträgt 10 %. Der Mieter verliert seine Rechte und Ansprüche an den Einbauten, soweit er hierfür entschädigt wird (Anlage 2).
- Aufwendungsersatz:** Entstehen dem Mieter im Zusammenhang mit der Erneuerungsmaßnahme notwendige Aufwendungen, so hat der Vermieter diese in einem den Umständen der Maßnahme angemessenen Umfang zu ersetzen; auf Verlangen des Mieters hat der Vermieter Vorschuss zu leisten (§ 554 Abs. 4 BGB).
- Weitere Modernisierungsmaßnahmen**, die über die hier vereinbarten Maßnahmen hinausgehen, bedürfen der Zustimmung des Mieters.
- Kündigungsverzicht:** Der Vermieter verpflichtet sich, für die Zeit von 10 Jahren ab Rückzug des Mieters keine Kündigung entsprechend §§ 573 Abs. 2 Nr. 2 (Eigenbedarf) und Nr. 3 (Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung) BGB auszusprechen. Der Kündigungsschutz der bisherigen Wohnung wird in den neuen Mietvertrag der neuen Wohnung übernommen. Sollte im bestehenden Mietvertrag ein weitergehender Kündigungsschutz enthalten sein, gilt dieser selbstverständlich weiterhin.

## § 6 Miete nach Modernisierungsdurchführung

1. Die **Miete nach Modernisierung** beträgt:

Wohnfläche: ..... m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> / Monat	€/ Monat
alte Miete (nettokalt)		
Modernisierungumlage		
neue Miete (nettokalt)		
Betriebskostenvorauszahlung		
Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung		
Gesamtmiete (bruttowarm)		

2. Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Aufgang und in der unter § 4 benannten Wohnung schuldet der Mieter die erhöhte Miete am Ersten des übernächsten Monats. // *entfällt bei Endumsetzung*
3. Die Heizkosten werden zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach Wohnfläche umgelegt. Die Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Wohnfläche umgelegt.

## § 7 Schlussbestimmungen

1. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird daraus nicht die Unwirksamkeit des gesamten Vertrages hergeleitet. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die unwirksamen Bestimmungen durch entsprechende rechtswirksame Vereinbarungen zu ersetzen.

Berlin, den

Berlin, den

.....  
Vermieter (Unterschrift)

.....  
Mieter (Unterschrift)

### Anlagen:

- 1 Grundriss der unter § 4 genannten Wohnung
- 2 Besondere Vereinbarung, Aufstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung
- 3 Aufstellung der modernisierungsbedingten Kosten

1 Original für den Vermieter  
1 Original für den Mieter  
1 Kopie für die Mieterberatung

<b>Anlage 1</b>	<b>zur Modernisierungsvereinbarung vom</b>	
<b>zwischen:</b>	Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme	<b>(Vermieter)</b>
<b>und:</b>	<i>Name, Vorname</i>	<b>(Mieter)</b>

**Grundriss der unter § 4 genannten Wohnung:**

<b>Anlage 2</b>	<b>zur Modernisierungsvereinbarung vom</b>	
<b>Zwischen:</b>	Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme	<b>(Vermieter)</b>
<b>und:</b>	Name, Vorname	<b>(Mieter)</b>

**Besondere Vereinbarungen:**

**a) Art der Maßnahme: ggf. Details siehe Modernisierungsankündigung vom .....; Kosten siehe Anlage 3 // entfällt bei Endumsetzung im Haus**

01. ...// objektbezogene Maßnahmen, im Folgenden Beispiele:

02. Dämmung der Dachgeschossdecke
03. Dämmung der Kellergeschossdecke und des Durchgangs
04. Dämmung der Fassade
05. Einbau einer Zentralheizung (Fernwärme)
06. Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung inkl. Isolierung (Fernwärme)
07. Erstmaliger Einbau von Unterteilen für Kaltwasserzähler zur verbrauchsabhängigen Abrechnung
08. Erstmaliger Einbau von Unterteilen für Warmwasserzähler zur verbrauchsabhängigen Abrechnung
09. Leitungsverkleidung
10. ~~Erstmaliger~~ Einbau eines Handwaschbeckens → nur als Instandsetzung
11. Einbau eines wassersparenden Spülkastens
12. Einbau einer wassersparenden Armatur am Handwaschbecken
13. Einbau einer wassersparenden Armatur an der Wanne/Dusche
14. Einbau einer wassersparenden Armatur an der Spüle
15. Einbau eines Anschlusses für eine Geschirrspülmaschine
16. Verstärkung des elektrischen Hausanschlusses
17. Erneuerung der Elektrosteigeleitung
18. Einbau eines FI-Schutzschalters
19. ~~Erstmaliges~~ Verfliesen der Wandflächen im Bad → teilweise als Instandsetzung
20. Erstmaliges Anbringen eines Fliesenspiegels in der Küche
21. ...

**b) Erhalt mieter eigener Einbauten:**

–

**c) Rückbau mieter eigener Einbauten durch den Mieter:**

–

**d) Entschädigung mieter eigener Einbauten:**

–

**e) Ersatz der dem Mieter im Zusammenhang mit dem Umzug entstehenden Kosten (s. § 5 Punkt 6 - Aufwendungsersatz):**

*Beispiele*

- Der Vermieter zahlt dem Mieter für Aufwendungen des Umzuges eine Pauschale in Höhe von jeweils .... €.
- Der Mieter erhält eine Pauschale in Höhe von jeweils 120,00 € für die Kosten der Ummeldungen von Telefon, Internet und Postnachsendeauftrag.

Die Auszahlung der o. a. Beträge soll erfolgen an:

Name, Vorname:	Mustermann, Max	
Kontonummer:		Bankleitzahl:
Name der Bank:		

### **Vereinbarung zur Zwischenumsetzung**

- Der Mieter erhält für die Zeit der Zwischenumsetzung einen Mietausgleich. Die höhere Miete in der Zwischenumsetzwohnung wird entsprechend § 3 der Modernisierungsvereinbarung wie folgt ausgeglichen:

Der Mieter erhält die Mietdifferenz der Nettokaltmiete zwischen Ursprungswohnung und Zwischenumsetzwohnung erstattet. Die Differenz in Höhe von ..... € wird dem Mieter monatlich für die Dauer der Zwischenumsetzung überwiesen. Die Auszahlung der Mietdifferenz erfolgt am Ende eines Monats für den Folgemonat. Sollte der Mieter endgültig in der als Zwischenumsetzwohnung vorgesehenen Wohnung verbleiben, wird keine Mietdifferenz gezahlt, bzw. sind eventuell bereits erstattete Beträge zurückzuzahlen.

Der Mieter verpflichtet sich, drei Monate nach Bezug der Zwischenumsetzwohnung zu erklären, ob er in der Zwischenumsetzwohnung dauerhaft verbleiben möchte. Das Bezirksamt als Inhaberin der Belegungsrechte entscheidet über diese Möglichkeit. Bleibt diese Erklärung aus, ist der Mieter zum Rückumzug in die Ursprungswohnung, bzw. eine andere Wohnung im Ursprungshaus verpflichtet.

### **f) besondere Vereinbarungen für Schönheitsreparaturen und Bauausführungen:**

-

<b>Anlage 2</b>	<b>zur Modernisierungsvereinbarung vom</b>	
<b>zwischen:</b>	Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme	<b>(Vermieter)</b>
<b>und:</b>	Name, Vorname	<b>(Mieter)</b>

**g) einzelfallbezogener Sozialplan**

**Kriterium I**

Beide Parteien vereinbaren, dass aufgrund von finanzieller Härte, nachgewiesen durch einen gültigen Bescheid der Arbeitsagentur / nach SGB XII, sich die zu zahlende Miete nach Modernisierung für den Mieter auf den nach den Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II (AV-Wohnen und WAV) zulässigen Wert reduziert (derzeit Bruttowarmmiete \_\_\_\_\_,00 €/monatlich).

Des Weiteren gilt als vereinbart, dass in den folgenden zwei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung Mieterhöhungen den jeweils zulässigen Wert der AV-Wohnen, bzw. WAV nicht überschreiten. In diesem Zeitraum ist der Nachweis über die Berechtigung jeweils über einen gültigen Bescheid der Arbeitsagentur / nach SGB XII zu erbringen.

Die Reduzierung der Miete setzt voraus, dass der Mieter

- die Leistungsbescheinigung nach SGB II bzw. SGB XII dem Vermieter vorlegt;
- dies für den vereinbarten Zeitraum jeweils zu Beginn des Folgejahres;
- wobei Umstände, die zu Veränderungen der Voraussetzungen führen, unmittelbar mitgeteilt werden müssen.

Unter diesen Voraussetzungen beträgt die Miete nach Modernisierung:

Wohnfläche: .... m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> / Monat	€/ Monat
Miete (nettokalt)		
Betriebskostenvorauszahlung		
Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung		
Gesamtmiete (bruttowarm)		

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete am Ersten des übernächsten Monats nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Aufgang und in der unter § 4 benannten Wohnung. // *entfällt bei Endumsetzung*

Der Verzicht gilt für die Zeit der sozialen Härte. Das Fortbestehen der sozialen Härte ist zu Beginn des Folgejahres jeweils nachzuweisen. Wenn die soziale Härte nach zwei Jahren noch besteht, so gilt die in Anlage 2 (...) benannte Miete weiterhin, wobei diese Miete nach den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden kann.

Berlin, den

Berlin, den

.....

.....

Vermieter (Unterschrift)

Mieter (Unterschrift)

<b>Anlage 2</b>	<b>zur Modernisierungsvereinbarung vom</b>	
<b>zwischen:</b>	Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme	<b>(Vermieter)</b>
<b>und:</b>	Name, Vorname	<b>(Mieter)</b>

**Kriterium II**

Beide Parteien vereinbaren, dass sich aufgrund von finanzieller Härte, nachgewiesen durch einen Bescheid des Wohngeldamtes vom....., die Bruttowarmmiete für den Mieter reduziert (1/3 des Nettohaushaltseinkommens, keine Reduzierung der Bestandsmiete).

Die Reduzierung der Miete setzt voraus, dass der Mieter

- einen Antrag auf Wohngeld gestellt hat;
- den Nachweis zu seinem Haushaltseinkommen dem Vermieter vorlegt;
- dies für den vereinbarten Zeitraum jeweils zu Beginn des Folgejahres;
- wobei Umstände, die zu Veränderungen der Voraussetzungen führen, unmittelbar mitgeteilt werden müssen.

Unter diesen Voraussetzungen beträgt die Miete nach Modernisierung:

Wohnfläche: ....m <sup>2</sup>	€/ m <sup>2</sup> / Monat	€/ Monat
Miete (nettokalt)		
Betriebskostenvorauszahlung		
Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung		
Gesamtmiete (bruttowarm)		

Der Mieter schuldet die erhöhte Miete am Ersten des übernächsten Monats nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen im Aufgang und in der unter § 4 benannten Wohnung. // *entfällt bei Endumsetzung*

Der Verzicht gilt für die Zeit der sozialen Härte. Das Fortbestehen der sozialen Härte ist zu Beginn des Folgejahres jeweils nachzuweisen. Wenn die soziale Härte nach zwei Jahren noch besteht, so gilt die in Anlage 2 (...) benannte Miete weiterhin, wobei diese Miete nach den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden kann.

Berlin, den

Berlin, den

.....

.....

Vermieter (Unterschrift)

Mieter (Unterschrift)

## Anlage 4 - Räumungs- und Mietaufhebungsvereinbarung

Zwischen

Gleimstraße 52 GmbH & Co. KG, vertreten durch  
 Gleimstraße 52 Beteiligungs GmbH, vertreten durch  
 den Geschäftsführer Herrn Christian Gérôme  
 Bundesallee 221  
 10719 Berlin

nachstehend – Vermieter - genannt

und

*Name, Vorname*  
 Gleimstraße 52  
 10437 Berlin

nachstehend – Mieter – genannt

Zum voraussichtlich ..... zieht die Mietpartei aus der oben benannten Wohnung in die Endumsetzwohnung ..... in ..... um. Das Mietverhältnis für die oben benannte Ursprungswohnung endet einvernehmlich zum ..... . Dem Mieter wird eine 14-tägige mietfreie Räumungsfrist für die Ursprungswohnung bis zum ..... gewährt.

**1. Für die Umzugskosten**

wird eine Pauschale in Anspruch genommen

	€
--	---

beauftragt und bezahlt der Vermieter eine professionelle Umzugsfirma

	--
--	----

**2. Dem Mieter werden folgende Entschädigungen für mieter eigene Einbauten ausgezahlt**

	€
--	---

**3. Sonstige Zahlungen**

Pauschale für Ummeldung Telefon/ Internet, Postnachsendeauftrag

	120,00 €
--	----------

**Gesamtsumme:**

	€
--	---

Mit Zahlung der zu den o.a. Positionen vereinbarten Beträge sind sämtliche Ansprüche der Umsetzmietpartei in Bezug auf den Auszug aus der zu räumenden Wohnung abgegolten. Die o.a. Gesamtsumme wird dem Mietenkonto gutgeschrieben. Der sich auf dem Mieterkonto ergebende Saldo wird dem Mieter überwiesen.

Die Auszahlung erfolgt spätestens 14 Tage nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung.

Sollte der Mieter noch Verbindlichkeiten aufgrund vereinbarter Mietratenzahlungen haben, so bleiben diese vereinbarten Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter erhalten.

Die Wohnung inklusiv der Nebenräume ist bis auf die entschädigten Einbauten (weitere mieter eigene Einbauten sind von der Mietpartei zu entfernen) leer und besenrein innerhalb der Räumungsfrist, einschließlich Wohnungsschlüssel, an die Hausverwaltung zu übergeben.

Die Auszahlung der o.a. Beträge soll erfolgen an:

Name			
Vorname:			
Kontonummer:		Bankleitzahl:	
Name der Bank:			



Berlin, den

Berlin, den

.....  
Vermieter (Unterschrift)

.....  
Mieter (Unterschrift)

## **Anlage 5**

### **Verfahren zur Belegung der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Wohnungen**

#### **Verpflichtungen des Eigentümers**

1. Der Eigentümer informiert Berlin sowie die Beauftragte Berlins über den Termin der Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Berlin bzw. die Beauftragte Berlins wird bei einer gemeinsamen Ortsbegehung die Bezugsfertigkeit der Wohnungen feststellen. Hierbei ist Maßstab nicht nur die Bewohnbarkeit der einzelnen Wohnungen (vollständiger Abschluss der Bau- bzw. Renovierungsmaßnahmen), sondern auch die Zumutbarkeit hinsichtlich noch durchzuführender Baumaßnahmen am Gebäude bzw. den Freiflächen.
2. Innerhalb des Bindungszeitraumes von 3 Jahren ist Berlin über die Kündigung eines Mietvertrages bzw. über die Beendigung einer Zwischenumsetzung unverzüglich zu informieren.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, mit den von Berlin benannten Mietern einen Mietvertrag zu den im Vertrag vereinbarten genannten Konditionen abzuschließen, sofern nicht in der Person des Mieters nachweisbar schwerwiegende Gründe vorliegen, die einen Abschluss unzumutbar machen. Berlin ist in diesem Fall verpflichtet, dem Eigentümer bis zu 2 weitere Mieter für die Wohnung vorzuschlagen mit denen der Eigentümer einen Mietvertrag zu schließen hat.
4. Der Mietvertrag ist den Mietern auszuhändigen und es ist ihnen eine angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist zum Abschluss des Vertrages einzuräumen.

#### **Verpflichtungen Berlins**

1. Berlin ist verpflichtet, die frei gemeldeten Wohnungen innerhalb von 2 Monaten nach Datum der festgestellten Bezugsfertigkeit (bei Erstvermietung) bzw. des Auszugs eines Mieters (bei Folgevermietungen) wieder zu belegen, wobei Berlin in der Regel während der Kündigungsfrist von 3 Monaten einen Nachmieter benennt..
2. Bei nicht fristgerechter Mitteilung über die Bezugsfertigkeit oder die Kündigung von Wohnungen bzw. die Beendigung von Zwischenumsetzungen durch den Eigentümer verschiebt sich der Dreimonatszeitraum der Belegungsmöglichkeit durch das Bezirksamt um den Verspätungszeitraum. Das gilt auch bei einer Verzögerung der Wohnungsübergabe, die durch den Eigentümer zu vertreten ist.
3. Sollte die Belegung einzelner Wohnungen in dem genannten Zeitraum nicht möglich sein, erhält der Eigentümer nach Freigabe der Wohnung durch Berlin, das Recht, die Wohnung für diesen Fall selbst zu den vertraglich festgesetzten Konditionen vermieten. Die Freigabe erfolgt durch eine schriftliche Erklärung Berlins.

#### **Rahmenbedingungen bei Zwischenumsetzung von Mietern**

1. Bei Bezug einer Wohnung zur Zwischenumsetzung darf die Kautionszahlung die Höhe von drei Monatskaltmieten nicht überschreiten. Kann eine Kautionszahlung von drei Monatskaltmieten nicht geleistet werden, ist diese auf eine Monatskaltmiete zu reduzieren. Darüber hinaus ist diesen Mietern eine 14-tägige Kündigungsfrist für die Zwischenumsetzwohnung zuzugestehen.