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

im Folgenden Mieterberatung genannt

und der

GEWOBAG PB GmbH
Schwedter Str. 8/9 b
10119 Berlin

im Folgenden Eigentümerin genannt

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Die Eigentümerin der Grundstücke Erich-Boltze-Str. 1/Danziger Straße 189, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 1437N, Marienburger Str. 26, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 2506N, Naugarder Str. 38, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 4388N, Schönhauser Allee 158, 158A, 158B, 159 und 160, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 1037N und Sredzkistr. 44, eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt 2172N, beabsichtigt an den Wohnhäusern 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 30.10.2011
- Darstellung des zeitlichen Bauablaufs vom 16.01.2012
- Kriterienkatalog (Anlage 1)
- Regelungen zum Aufwendungsersatz – Umzugskosten (Anlage 2)
- Muster-Modernisierungsvereinbarung siehe Anlage 3
- Muster-Räumungsvereinbarung siehe Anlage 4

§ 1 Gegenstand

In den Wohnobjekten Erich-Boltze-Str. 1, Marienburger Str. 26, Naugarder Str. 38, Schönhauser Allee 158-160 und Sredzkistr. 44 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 für die sanierungsbetroffenen Mieter zur Verfügung stellen.

§ 3 Leistungen Mieterberatung

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

- Organisation und Moderation von Mieterversammlungen (eine pro Objekt)
- 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 Mietenentwicklung 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 dem zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Kriterien und Muster, siehe Anlage 1 und 2, 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

- Durchführung von wöchentlichen Mietersprechstunden im Büro der Mieterberatung in der Prenzlauer Allee 186, im Umfang von zwei Sprechzeiten, früh und spät, jeweils zwei Stunden
- 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 den o.g. Mieterversammlungen 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, die nicht von einer geplanten Wohnungszusammenlegung bzw. geplanter Grundrissänderung mit erhöhter Zimmeranzahl betroffen sind, jeweils eine rechtswirksame Modernisierungsankündigung mit dem Angebot zum Abschluss einer individuellen Modernisierungsvereinbarung zukommen lassen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich zum Aufwendungsersatz für die sanierungsbetroffenen Mieter entsprechend den abgestimmten Kriterien in der Anlage 2.

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

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.

Die Miete nach Modernisierung orientiert sich dabei an den vom Aufsichtsrat der Eigentümerin für die einzelnen Objekte ermittelten durchschnittlichen Nettokaltmieten pro m².

Bei der Abstimmung der jeweiligen Miete gilt die besondere Aufmerksamkeit den Mietern mit geringem Einkommen, die zwar die Einkommensgrenzen des Kriteriums II nicht erfüllen, aber dennoch einen hohen Anteil Ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen.

Bei der Neuvermietung nach Sanierung orientiert sich die Eigentümerin am jeweiligen Mietspiegelwert plus 20%.

§ 5 Vergütung

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

eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt eingetragen im Grundbuch Prenzlauer Berg, Blatt

§ 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.

Diese Verpflichtung erlischt für das jeweilige Grundstück, falls das jeweilige Bauvorhaben aus Gründen, die die Eigentümerin nicht zu vertreten hat, nicht realisiert werden kann.

§ 8 Schlussbestimmungen

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
Anlage 2: Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten
Anlage 3: Muster-Modernisierungsvereinbarung
Anlage 4: Muster-Räumungs/Mietaufhebungsvereinbarung

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 GEWOBAG PB

Kriterien für die Miethöhe nach Modernisierung

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, 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 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[1] begrenzt. Eine Reduzierung der Miete auf einen geringeren Betrag als die bisherige Grundmiete ist ausgeschlossen.

Darüber hinaus kann die Miete nach den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden. Bis zum Ablauf von zwei Jahren sind Mieterhöhungen nur bis zum Mittelwert des Mietspiegels ohne Berücksichtung von Sondermerkmalen möglich.

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 jeweils zu Beginn des Folgejahres
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.

---

[1] 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 GEWOBAG PB**

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, Postnachsendeauftrag) gegen Rechnungslegung erstattet.