

# Öffentlich-rechtlicher Vertrag

## zur Sicherung der Sozialverträglichkeit von Modernisierungsmaßnahmen

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 dem

Eigentümer  
Straße  
PLZ / Ort  
vertreten durch

im Folgenden Eigentümer genannt

wird vereinbart:

### Präambel

Der Eigentümer des Grundstückes ....., eingetragen im Grundbuch ....., Blatt ....., beabsichtigt, an dem Wohnhaus bauliche Änderungen entsprechend dem Bauantrag vom ..... 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 .....
- Bauantrag vom .....
- Angaben zu Wohnungsflächen und Nettokaltmieten vor Modernisierung
- Darstellung der Baumaßnahmen, Baubeschreibung
- Bestandsgrundrisse
- Grundrissplanung
- Darstellung des zeitlichen Bauablaufs

Bestandteile des Vertrages sind folgende Anlagen:

- Kriterienkatalog (Anlage 1)
- Regelungen zum Aufwendungsersatz – Umzugskosten (Anlage 2)
- Muster-Modernisierungsvereinbarung (Anlage 3)
- Muster-Räumungsvereinbarung siehe (Anlage 4)
- Regelungen zu den Belegungsrechten (Anlage 5)

- Tabelle der belegungsgebundenen Wohnungen (Anlage 6)

## **§ 1 Gegenstand**

In dem Wohnobjekt ..... in ..... 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 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 die Versendung eines Informationsschreibens an die Mieterschaft über das zwischen Berlin, der Mieterberatung und dem Eigentümer abgestimmte Verfahren zur Durchführung einer sozialverträglichen Sanierung veranlassen.

Berlin wird die Mieterberatung mit der Durchführung eines Sozialplanverfahrens beauftragen.

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

Berlin koordiniert die Vermittlung der belegungsgebundenen Wohnungen innerhalb des Belegungszeitraums von ..... Jahren.

## **§ 3 Leistungen der Mieterberatung**

- Abstimmungsrunde mit Bauherrn und Hausverwaltung bzgl. der geplanten Maßnahmen
- Organisation, Moderation und Protokollierung 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 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
- Ausarbeitung von individuellen Modernisierungsvereinbarungen nach den in diesem Vertrag zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Bestimmungen auf Grundlage der haushaltsweisen Gesprächsergebnisse und Abstimmungen zwischen Mieter und Eigentümer
- Unterstützung von Mietern mit besonderen Härten und ggf. Einleitung von Sofortmaßnahmen
- Angebot und Vermittlung der von Berlin zur Verfügung gestellten belegungsgebundenen Umsetzwohnungen
- Ausarbeitung von Räumungsvereinbarungen
- Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungs- und Steuerungsrunden mit dem Eigentümer
- Erstellung und Aktualisierung objektbezogener Übersichtslisten (Mietervoten, Aufwendungsersatz, abgeschlossene Vereinbarungen) und Übergabe an den Eigentümer

## **§ 4 Leistungen des Eigentümers**

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

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

### *1. Regelung für Bestandsmieter*

Der Eigentümer wird allen Mietern jeweils eine rechtswirksame Modernisierungsankündigung für deren Bestandswohnungen mit dem Angebot zum Abschluss einer individuellen Modernisierungsvereinbarung zukommen lassen.

Der Eigentümer verpflichtet sich, mit allen Mietern, die in ihre Wohnung oder ins Haus zurück ziehen wollen, eine Modernisierungsvereinbarung (Anlage 3) abzuschließen.

Als Höchstmiete pro m<sup>2</sup> nettokalt nach Abschluss der Sanierung wird analog der Miete des Förderprogramms Soziale Stadterneuerung (ModInstRL 95) eine Miete in Höhe von derzeit € 5,47/m<sup>2</sup> (mittlere Wohnlage) entsprechend der Wohnlageneinordnung im jeweils gültigen Mietspiegel für die Dauer von ..... Jahren vereinbart.

Bei Nachweis der finanziellen Härte gelten die in der Anlage 1 aufgeführten Kriterien.

Für die Bestandsmieter, die nicht unter die vorgenannten Bestimmungen fallen, werden einvernehmliche und individuelle Lösungen hinsichtlich der zu erwartenden Mietbelastung in Zusammenarbeit mit der Mieterberatung herbeigeführt. Dabei 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.

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

### *2. Belegungsrechte nach Modernisierung*

Für den Fall, dass Mieter mit Endumsetzwohnungen durch Berlin versorgt werden, verpflichtet sich der Eigentümer als Gegenleistung, wiederum Wohnungen zur Miete von € 5,47/m<sup>2</sup> nettokalt im Verhältnis von 1:1 Berlin für die Dauer von 3 Jahren zur Belegung zur Verfügung zu stellen. Die Belegungsrechte beziehen sich in der Regel auf die geräumten Wohnungen. Die tatsächlich Berlin zur Verfügung zu stellenden Wohnungen werden in einer gesonderten Vereinbarung benannt. Diese Vereinbarung wird spätestens 3 Monate nach dem Auszug des zuletzt von Berlin versorgten Umsetzmieters konkret abgestimmt.

Das Belegungsrecht gilt ab gemeinsam festgestellter Bezugsfähigkeit für 3 Jahre. Weitere Einzelheiten der Belegung sind in Anlage 5 geregelt.

### *3. Vertragsstrafe*

Der Eigentümer verpflichtet sich, bei Zuwiderhandlung gegen die Regelungen zur Ausübung des Belegungsrechtes durch Berlin eine Vertragsstrafe zu zahlen:

- a) für jede Berlin nicht zur Verfügung gestellte Wohnung in Höhe von € 7.500,00.
- b) für Überschreitungen des Mietzinses in Höhe des doppelten Differenzbetrages zwischen der in diesem Vertrag vereinbarten und der vom Mieter verlangten Miete für jeden angefangenen Monat der Überschreitung.

## **§ 5 Vergütung**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Eigentümer. Berlin beauftragt die Mieterberatung mit der Durchführung des Verfahrens und tritt seine Erstattungsansprüche an die Mieterberatung ab. Die Mieterberatung ist berechtigt, den Anspruch auf Vergütung in eigenem Namen dem Eigentümer gegenüber geltend zu machen. Die Höhe der Vergütung wird gesondert geregelt.

## **§ 6 Beginn und Ende des Sozialplanverfahrens**

Das Sozialplanverfahren 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 Genehmigung**

Art und Umfang der Baumaßnahmen werden zwischen Berlin und dem Eigentümer abgestimmt.

Mit Abschluss dieses Vertrages beantragt der Antragsteller/Eigentümer die Fristaussetzung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgt erst dann, wenn mit den betroffenen Mietern auf der Grundlage der Festlegungen aus den Sozialplänen Modernisierungs-, Räumungs-, bzw. Mietaufhebungsvereinbarungen abgeschlossen und die Umsetzungen realisiert wurden.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn der Abschluss der vorgenannten Vereinbarungen mit den Mietern nach Beginn des Sozialplanverfahrens in einem angemessenen Zeitraum aufgrund mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Mieter nicht zu erwarten ist.

Kommen einzelne Vereinbarungen oder Umsetzungen aus Gründen, die der Eigentümer nachweislich nicht zu vertreten hat, nicht zustande, kann die Genehmigung auch ohne den Abschluss der noch ausstehenden Vereinbarungen erteilt werden.

## **§ 8 Rechtsnachfolger**

Der Eigentümer wird die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf einen etwaigen Rechtsnachfolger übertragen mit der Verpflichtung, dass dieser sie wiederum auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen hat.

## **§ 9 Kündigung**

Der Vertrag kann nur aus wichtigen Gründen gekündigt werden. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn

1. einer der Vertragspartner gegen ihm obliegende Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstößt
2. der Eigentümer das Bauvorhaben nicht umsetzt
3. bei den Mietern keine Mitwirkungsbereitschaft festzustellen ist.

Das Bezirksamt kann den Vertrag auch kündigen, um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

Es muss dann gegebenenfalls ein neuer Vertrag, der die neue Situation berücksichtigt, verhandelt werden. Davon unberührt bleibt die Kostenübernahme des Eigentümers für die bis dahin von der Mieterberatung erbrachten Leistungen.

## **§ 10 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 oder zusätzliche Leistungen notwendig werden, vereinbaren die Parteien, auf der Grundlage der vorstehenden Regelungen Ergänzungen zu verhandeln.

Jegliche Änderung oder Ergänzung bedarf der Schriftform.

## **§ 10 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

Anlage 6: Tabelle der belegungsgebundenen Wohnungen

für Berlin

für die Mieterberatung

Berlin, den

Berlin, den

für den Eigentümer

Berlin, den

## Anlage 1

### 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 Verordnung zur Bestimmung der Höhe der angemessenen Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (Wohnaufwendungsverordnung – WAV) vom 03. April 2012 (GVBl. S. 99) nicht übersteigen.

#### Richtwerttabelle

Anlage zum Flyer "Übernahme von Wohnkosten"

Größe der Bedarfsgemeinschaft	Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Heizöl Richtwert Bruttowarm (monatlich in Euro)	Erdgas Richtwert Bruttowarm (monatlich in Euro)	Fernwärme Richtwert Bruttowarm (monatlich in Euro)	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasser- versorgung in Euro
1 Person	100 - 250	398,00	389,00	408,00	9,00
	251 - 500	394,00	385,00	403,00	
	501 - 1000	390,00	382,00	399,00	
	über 1000	387,00	380,00	396,00	
2 Personen	100 - 250	477,00	467,00	489,00	11,00
	251 - 500	473,00	462,00	484,00	
	501 - 1000	468,00	458,00	479,00	
	über 1000	465,00	456,00	475,00	
3 Personen	100 - 250	593,00	579,00	608,00	13,00
	251 - 500	587,00	573,00	601,00	
	501 - 1000	581,00	569,00	594,00	
	über 1000	577,00	566,00	590,00	
4 Personen	100 - 250	672,00	657,00	689,00	15,00
	251 - 500	665,00	650,00	681,00	
	501 - 1000	658,00	645,00	674,00	
	über 1000	654,00	641,00	669,00	
5 Personen	100 - 250	774,00	756,00	793,00	17,00
	251 - 500	766,00	748,00	784,00	
	501 - 1000	758,00	743,00	776,00	
	über 1000	753,00	739,00	770,00	
für jede weitere Person	100 - 250	96,00	94,00	99,00	2,00
	251 - 500	95,00	93,00	97,00	
	501 - 1000	94,00	92,00	96,00	
	über 1000	94,00	92,00	96,00	

Die Miete kann erstmalig nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung nach den §§ 558 – 558e erhöht werden.

#### Kriterium II

Bei wohngeldberechtigten 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. Für nicht wohngeldberechtigten Haushalte, die aber die Einkommensgrenzen des Wohngeldes einhalten (z.B. Studenten), findet diese Regelung ebenfalls Anwendung.

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

Die Miete kann erstmalig nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung nach den §§ 558 – 558e erhöht werden.

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

- a) die Leistungsbescheinigung nach SGB II oder SGB XII vorlegt
- b) einen gültigen (ggf. auch negativen) Wohngeldbescheid vorlegt, bzw. einen Antrag auf Wohngeld gestellt hat

Voraussetzung ist weiterhin, dass bei der Wohnungsbelegung die Anzahl der Räume um nicht mehr als plus 1 von der Anzahl der Haushaltsmitglieder abweicht.

### **Mieter ohne Wohngeldberechtigung**

Für Mieter, die über ein geringes Einkommen verfügen, aber die Einkommensgrenzen des Wohngelds überschreiten, 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.

## Anlage 2

### Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten

Der Eigentümer trägt die unmittelbaren und mittelbaren Kosten der sanierungsbedingten Umzüge.

Für die Durchführung der Umzüge beauftragt der Eigentümer 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 der Eigentümer dem Mieter eine Pauschale in Höhe von jeweils 150,00 €. Alternativ werden dem Mieter die Kosten für Ummeldungen (Telefon, Internet, Postnachsendauftrag) gegen Rechnungslegung erstattet.



## Anlage 3 - Modernisierungsvereinbarung

Zwischen

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 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:			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 .... Monate.
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 und 2 dieses Vertrages aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie die dazugehörigen Instandsetzungsarbeiten // entsprechend des Ankündigungsschreibens vom ..... // ausgeführt. Der Mieter stimmt hiermit den individuellen in den Anlagen 1 und 2 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
Gesamtmieta:	€ / 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. ... Monate. 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:			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		

\* vorbehaltlich Schlussaufmaß

#### § 5 Allgemeine Vertragsbedingungen

1. **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.
2. Werden **Kellerberäumungen** vor einer vereinbarten Umsetzung erforderlich, so ist dies mit dem Mieter rechtzeitig abzustimmen. Der Vermieter stellt, sofern erforderlich, geeigneten Ersatzraum zur Verfügung.
3. **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.
4. Der Vermieter verpflichtet sich **Betriebskosten**, die auf Baumaßnahmen zurückzuführen sind, nicht geltend zu machen.
5. **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).
6. **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).
7. **Weitere Modernisierungsmaßnahmen**, die über die hier vereinbarten Maßnahmen hinausgehen, bedürfen der Zustimmung des Mieters.
8. **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)		

\* vorbehaltlich Schlussaufmaß

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*  
Bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Wirksamwerden der unter § 6, Pkt. 1 benannten Mieterhöhung sind Mieterhöhungserklärungen nach § 558 Abs.1 BGB, ausgeschlossen.

3. Die Heizkosten werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % 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>	Eigentümer/Vermieter	<b>(Vermieter)</b>
<b>und:</b>	<i>Name, Vorname</i>	<b>(Mieter)</b>

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

**Anlage 2 zur Modernisierungsvereinbarung vom**

**Zwischen:** Eigentümer/Vermieter

**(Vermieter)**

**und:** Name, Vorname

**(Mieter)**

**Besondere Vereinbarungen:**

a) **Art der Maßnahme:** ggf. Details siehe Modernisierungsankündigung vom .....; **Kosten** siehe Anlage 3 II 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):**

- Der Vermieter zahlt dem Mieter für Aufwendungen der Umzüge eine Pauschale in Höhe von jeweils .... €.
- *alternativ:*
- Für die Durchführung der Umzüge beauftragt der Eigentümer ein professionelles Umzugsunternehmen.
- Der Mieter erhält eine Pauschale in Höhe von jeweils 150,00 € für die Kosten der Ummeldungen von Telefon, Internet und Postnachsendeauftrag.

**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 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:**

–

**g) Zum Aufzugsanbau:**

Der geplante Einbau eines Aufzuges führt zu keiner zusätzlichen Erhöhung der in § 4 bzw. § 6 dieser Vereinbarung genannten Miete und Mietentwicklung. Dem Mieter entstehen durch den Aufzugseinbau keine Mehrkosten in der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung. Sollte der Mieter dies wünschen, ermöglicht der Vermieter ihm den Zugang und die Nutzung der Aufzugsanlage. In diesem Fall sind die anfallenden anteiligen Betriebskosten des Aufzugsbetriebes vom Mieter zu übernehmen.

**h) Vertragsstrafenklausel**

Verletzt der Vermieter seine Verpflichtung, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen den Rückumzug in die vereinbarte Wohnung zu gewährleisten, so hat er eine Vertragsstrafe in folgender Höhe zu zahlen:

<b>Vertragsstrafe</b>	
unter 60 m <sup>2</sup>	30.000 EUR
über 60 m <sup>2</sup>	40.000 EUR

Das Recht des Mieters auf Rückzug in die vereinbarte Wohnung im vertragsgemäßen Zustand sowie weitergehende Schadensersatzansprüche bleiben unberührt. Die Vertragsstrafe kann nicht auf Bauzeitenverzögerungen angewandt werden.

**i) einzelfallbezogener Sozialplan**

**Kriterium I**

Aufgrund des vorgelegten Bescheids des JobCenters/Sozialamts wurde die Miete auf den Höchstsatz der WAV reduziert. Diese Miete kann erstmalig nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung gemäß den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden.

**Kriterium II**

Aufgrund von finanzieller Härte, nachgewiesen/nachzuweisen durch einen Bescheid des Wohngeldamtes wurde die Miete auf 1/3 des Nettohaushaltseinkommens reduziert. Eine Reduzierung der Bestandsmiete ist ausgeschlossen. Diese Miete kann erstmalig nach Ablauf von drei Jahren nach Wirksamwerden der Miete nach Modernisierung gemäß den §§ 558 – 558e BGB erhöht werden.

Berlin, den

Berlin, den

.....  
Vermieter (Unterschrift)

.....  
Mieter (Unterschrift)

## Anlage 4a - Räumungs- und Mietaufhebungsvereinbarung

**zwischen:**

Eigentümer/Vermieter

Ort

Berlin

**-als Vermieter -**

**und:**

Berlin

**-als Mieter -**

**Lage der Wohnung**

Gebäudeteil

Etage, Lage

Anzahl der Zimmer

Zum ..... zieht die Mietpartei aus der oben benannten Wohnung in die Endumsetzwohnung, Straße, PLZ, Ort, Gebäudeteil, Etage, Lage, Größe, Zimmerzahl ..... 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, Postnachsendauftrag

	€
	--
	€
	150,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	€

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 inklusive 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 4b: Räumungsvereinbarung zur Zwischenumsetzung**

<p><b>zwischen:</b></p> <p>Eigentümer/Vermieter</p> <p>Ort Berlin</p> <p><b>-als Vermieter -</b></p>	<p><b>und:</b></p> <p>Berlin</p> <p><b>-als Mieter -</b></p>	<p><b>Lage der Wohnung</b></p> <p>Gebäudeteil</p> <p>Etage, Lage</p> <p>Zimmer</p>
--	--	--

Zum .....zieht der Mieter aus der oben benannten Wohnung in die Zwischenumsetzwohnung, Straße, PLZ, Ort, Gebäudeteil, Etage, Lage, Größe, Zimmerzahl. Das Mietverhältnis für die oben benannte Ursprungswohnung ruht für die Dauer der Zwischenumsetzung. Der Mieter erhält eine mietfreie Räumungsfrist bis zum .....

**1. Für die Umzugskosten**

wird eine Pauschale in Anspruch genommen

	€
	--
	€
150,00 €	
<b>Gesamtsumme:</b>	€

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, Postnachsendauftrag

Der Vermieter stellt den Mieter in der Zwischenumsetzwohnung 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.

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 «Mietdifferenz» € 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.

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.

Für den Rückumzug wird erneut eine Räumungsvereinbarung abgeschlossen. Der Vermieter trägt die Kosten des Rückumzuges.

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

Die Auszahlung soll erfolgen an:

Name, Vorname:

Kontonummer:

Name der Bank:

	Bankleitzahl	
	:	

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.

Für die jeweilige Belegung steht Berlin ein Zeitraum von 2 Monaten ab Bezugsfertigkeit, bzw. Freiwerdung im Bindungszeitraum zur Verfügung.

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, innerhalb des Bindungszeitraumes von 3 Jahren Berlin über die Kündigung einer belegungsgebundenen Wohnung, bzw. über die Beendigung einer Zwischenumsetzung unverzüglich zu informieren. Bei verspäteter Bekanntgabe verlängert sich die Frist entsprechend. Dies gilt auch bei einer Verzögerung der Wohnungsübergabe, die durch den Eigentümer zu vertreten ist.
- 3.
4. 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. Der Abschluss von Staffel- und Zeitmietverträgen ist ausgeschlossen.
5. 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 versucht, bereits während der Kündigungsfrist von 3 Monaten einen Nachmieter zu benennen.
2. 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 zu vermieten. Die Freigabe erfolgt durch eine schriftliche Erklärung Berlins.
3. Mietausfallkosten werden von Berlin generell nicht übernommen.

#### **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.

