

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung
zum sozialverträglichen Ablauf geplanter Modernisierungen
in Berlin Pankow

zwischen dem

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

vertreten durch den Bezirksstadtrat Jens-Holger Kirchner

im Folgenden Berlin genannt

der Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH
Prenzlauer Allee 186
10405 Berlin

vertreten durch die Geschäftsführerin Sylvia Hoehne-Killewald

im Folgenden Mieterberatung genannt

und der

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

vertreten durch den Vorstand Jörg Franzen und den Prokuristen Lars Holborn

im Folgenden Eigentümerin genannt

wird Folgendes vereinbart:

Präambel

Die Eigentümerin hat für eine Reihe von Wohnhausgruppen im Bezirk Pankow Modernisierungsmaßnahmen geplant. Die betroffenen Wohnhausgruppen unterscheiden sich erheblich hinsichtlich Größe, Bauart und Baualter.

Die Vertragsparteien erklären ihren festen Willen, den sozialverträglichen Ablauf der Sanierung in sämtlichen Objekten der GESOBAU AG im Bezirk Pankow sicher zu stellen. Hierzu dient diese Rahmenvereinbarung für sämtliche im Bezirk Pankow gelegenen Modernisierungsvorhaben bis zum Jahr 2015.

Grundlage des Vertrages sind folgende Unterlagen:

- Angaben zu Wohnungsflächen und durchschnittlichen Nettokaltmieten vor und nach Modernisierung
- Baubeschreibung mit Maßnahmenübersicht
- Angaben zu den Nettokaltmieten, Modernisierungsumlagen und Betriebskosten nach Modernisierung
- ggf. Bauantrag

Folgende Anlagen sind Vertragsbestandteil:

- Kriterien zur Mietfestsetzung bei Bezug von Transferleistungen (Anlage 1)
- Muster-Modernisierungsankündigung (Anlage 2, nicht fest mit dem Vertrag verbunden)
- Muster-Modernisierungsvereinbarung (Anlage 3)
- Muster-Räumungs- und Mietaufhebungsvereinbarung (Anlage 4)
- Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten (Anlage 5)
- Verfahren zur Belegung der von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Wohnungen (Anlage 6)
- Übersicht der Modernisierungsvorhaben bis 2015 (Anlage 7)
- Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin 8-Punkte-Programm (Anlage 8, nicht fest mit dem Vertrag verbunden)

Bauordnungsrechtliche, planungsrechtliche oder denkmalrechtliche Genehmigungsverfahren bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.

§ 1 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand sind die in Anlage 7 benannten bebauten Grundstücke, bzw. die dort geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Wohnungen und im jeweiligen Gebäude.

§ 2 Durchführung des Sozialplanverfahrens

Aufbauend auf dem vom Senat von Berlin im September 2012 beschlossenen "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" vereinbarten die Vertragsparteien, 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 in Ergänzung und Abänderung zur Modernisierungsankündigung durch den Abschluss von individuellen Modernisierungs- und Räumungsvereinbarungen gesichert. Die in der Anlage befindlichen Muster-Modernisierungs- und Räumungsvereinbarungen bilden die Grundlage und werden zur Herstellung des Einvernehmens zwischen Mieter und Vermieter erstellt.

Eventuelle Änderungen im „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“, die eine Verbesserung für die Mieter gegenüber den in diesem Vertrag getroffenen Regelungen darstellen, werden Bestandteil des öffentlich-rechtlichen Vertrages.

Die Leistungen der Vertragsparteien werden nunmehr in den nachfolgenden Bestimmungen vereinbart und gelten auch für die Mietparteien, die bis zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages bereits eine Modernisierungsankündigung erhalten und eine Zustimmung erteilt haben.

§ 3 Leistungen Berlins

Berlin wird die Mieterberatung mit der Durchführung eines Sozialplanverfahrens beauftragen. 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 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 drei Jahren.

§ 4 Leistungen der Mieterberatung

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

- Organisation und Moderation einer Mieterversammlung (incl. Besprechung und Regelung hausweiter Fragen)
- 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
- Vorbereitung des Abschlusses eines Vertrages zur Umsetzung gemäß Vorgaben
- Ausarbeitung von individuellen Modernisierungsvereinbarungen nach dem zwischen den Vertragsparteien abgestimmten Kriterien und Muster, siehe Anlage 3, 4 und 5, 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 im Umfang von zwei Sprechzeiten, früh und spät, jeweils zwei Stunden
- Teilnahme an regelmäßigen Abstimmungs- und Steuerungsunden mit der Eigentümerin
- Erstellung und Aktualisierung objektbezogener Übersichtslisten (Miervoten, Aufwendungsersatz, abgeschlossene Vereinbarungen) und Übergabe an die Eigentümerin

§ 5 Leistungen der Eigentümerin

Die Eigentümerin stellt der Mieterberatung notwendige Unterlagen wie Mieterlisten, Wohnungsgrundrisse, Baubeschreibung, Kostenaufstellung, aktuelle Energieausweise vor Modernisierung und öffentlich rechtliche Nachweise nach ENEV und Modernisierungsumlagen pro Wohneinheit sowie einen Bauablaufplan rechtzeitig zur Verfügung. Die Eigentümerin wird einen Ansprechpartner benennen, mit dem Rückfragen zeitnah geklärt werden können. Sie wird an den o.g. Mieterversammlungen teilnehmen, dabei über das Sanierungsvorhaben informieren und für Fragen der Mieter zur Verfügung stehen.

Jeder Mietpartei wird der Abschluss einer individuellen Modernisierungsvereinbarung als Ergänzung zur Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB angeboten. Dies erfolgt in Form des im Anhang befindlichen Musters. Diese individuelle schriftliche Vereinbarung bindet beide Seiten gleichermaßen und wird durch die Mieterberatung vermittelt.

Maßnahmenumfang

Die GESOBAU führt Modernisierungsmaßnahmen so behutsam und günstig wie möglich im Rahmen einer Ausschreibung durch. Ziel ist nicht die Schaffung hochwertigen Wohnraums, sondern von Wohnraum für niedrige und mittlere Einkommen. Mieterneubauten (insbesondere Bäder) werden weitgehend erhalten, wenn dies bautechnisch und wirtschaftlich sinnvoll ist und der nachhaltigen Modernisierungsstrategie entspricht. Es werden die Regelungen der jeweils geltenden ENEV bei der nachhaltigen Modernisierung der Gebäude zu Grunde gelegt und eingehalten. Auf dieser Grundlage wird durch die Fachplaner das eventuelle Erfordernis der Anbringung einer Wärmedämmung ermittelt. Die Ergebnisse dieser Ermittlungen werden den Mietern zugänglich gemacht. Auf Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie der GESOBAU werden insbesondere der Anschluss an das Fernwärmenetz bzw. die Installation von Blockkraftheizwerken geprüft.

Die GESOBAU stellt sortiert nach Baualterklassen die Ergebnisse der tatsächlichen Betriebskosteneinsparung nach erfolgter Modernisierung aus den vergangenen Jahren zur Verfügung.

Fakten zu Schadstoffbelastungen und deren Bearbeitung während der Modernisierungsmaßnahmen werden den Mietern unverzüglich zur Kenntnis gebracht. Das gilt auch für die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen und eventuell in den Wohnungen vorzunehmender Einzelmessungen.

Umsetzungen während der Baumaßnahme

Die Modernisierungsmaßnahmen im Bestand der GESOBAU erfolgen vorrangig im bewohnten Zustand. Immer dann, wenn der Umfang der Maßnahmen die Bewohnbarkeit der Wohnung ausschließt und/oder individuelle Rahmenbedingungen dies erfordern (wie z.B. Krankheit, Gebrechlichkeit, Kleinkinder im Haushalt oder Schichtarbeit), erfolgt die zeitweilige Umsetzung des Mieters in ein Ausweichquartier.

Die Einzelheiten der Umsetzung sind in der Modernisierungsvereinbarung gemäß Anlage 3 geregelt. Die Eigentümerin trägt die Umzugskosten.

Umsetzungen im Bestand

Mieter, die den dauerhaften Bezug einer anderen Wohnung innerhalb des Bestandes der GESOBAU wünschen, werden bevorzugt bei der Wohnungssuche behandelt. Bei der Gestaltung der Miete für die neue Wohnung wird die Höhe der bisherigen Miete pro m² (wenn die neue Wohnung unsaniert ist) bzw. die Miete pro m² nach Sanierung (wenn die neue Wohnung bereits saniert ist) berücksichtigt; es werden keine Neuvertragsmieten vereinbart. Grundlage ist die Vergleichbarkeit der neuen und alten Wohnung hinsichtlich Ausstattung, Güte und Lage. Eingezahlte Kautionen und erworbene Vertragslaufzeiten werden angerechnet. Die Kosten der Umzüge trägt bis zur Höhe der in Anlage 5 festgelegten Summen (Umzugspauschalen) die Eigentümerin. Erfolgt der Umzug aus sozialplanerischen Erfordernissen (Wohnraumverkleinerungen bei Transfereinkommensbeziehern), so erstattet die Eigentümerin die Umzugskosten, sofern eine Erstattung vom Jobcenter nicht erlangt werden kann.

Aufwendungsersatz

Die Eigentümerin verpflichtet sich zur Zahlung von Aufwendungsersatz entsprechend den Regelungen der Anlage 5. Mietereigene Einbauten werden entsprechend der Regelung in der Modernisierungsvereinbarung (Anlage 3) entschädigt.

§ 6 Mietenregelungen für Bestandsmieter

Erste Kappungsgrenze - Modernisierungsumlage

Die Eigentümerin berechnet die Modernisierungsumlage mit 9% der Modernisierungskosten (gemäß Berliner Mietenbündnis).

Zweite Kappungsgrenze

Die Kappung der sich aus dieser Modernisierungsumlage ergebenden Nettokaltmiete nach Sanierung ergibt sich aus der Berechnung nach folgender Formel: Ortsübliche

Vergleichsmiete nach Modernisierung plus Betriebskosteneinsparung (gemäß Berliner Mietenbündnis). Die zur ortsüblichen Vergleichsmiete hinzuzurechnende Betriebskostensparnis wird von einem Planungsbüro ermittelt, dokumentiert und den Mietern zugänglich gemacht.

Dritte Kappungsgrenze - Berücksichtigung der Zahlungsfähigkeit der Bestandsbewohner

Kein Mieter soll durch eine Sanierung und damit verbundene Mietsteigerung aus einer Wohnung der GESOBAU AG verdrängt werden, sofern die Höhe des Hauhaltsnettoeinkommens und die Wohnungsgröße dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten entspricht. Über das Mietenbündnis hinausgehend gilt folgende Regelung: Bei der Miete nach Sanierung wird das jeweilige Einkommen der Haushalte berücksichtigt. Daher wird die monatliche Bruttowarmmietenbelastung für alle Haushalte auf 30% des verfügbaren Nettohaushaltseinkommens gem. Ermittlung nach WBS bzw. Wohngeldbescheid begrenzt. Hierbei wird die Bruttowarmmiete vor Modernisierung nicht unterschritten.

Neben der reinen Betrachtung des Verhältnisses von Einkommen zur Miete können insbesondere folgende soziale Gründe als individuelle Härten gewürdigt werden und Härtefallregelungen des Eigentümers auslösen:

- Schwangere oder Alleinerziehende, die auf das vorhandene soziale Umfeld (Kita, Schule) angewiesen sind
- Seniorinnen und Senioren (Bedürfnisse werden besonders berücksichtigt)
- Betreuungs- oder Pflegeerfordernisse für ein Haushaltsmitglied oder ein in unmittelbarer Nähe lebendes Familienmitglied
- Behinderungen oder wesentliche gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Mieterin der Wohnung ist eine soziale Einrichtung oder es handelt sich um ein anerkanntes Projekt des betreuten Wohnens
- Schwere Krankheit eines Haushaltsmitglieds oder kürzlicher Trauerfall im Haushalt

Kulanzentscheidungen beziehen alle Umstände der Wohnverhältnisse des Mieters (z.B. Alter und bisherige Wohndauer) und die Begebenheiten des Hauses (z.B. Wohnungsgrößen im Altbau) sowie des näheren Wohnumfeldes (Sozialraumverflechtung) mit ein und werden großzügig getroffen.

Mietenreduzierung für Transferleistungsempfänger

Die Miete der Bezieher von Transferleistungen soll nach der Sanierung die Höchstsätze der staatlich erstatteten Mieten (derzeit entsprechend der WAV) nicht überschreiten. Die Tatbestände, die zu Mietkürzungen auf Basis der sozialen Härtefallregelungen für Transferleistungsempfänger führen, werden im Abstand von 12 Monaten durch die Eigentümerin geprüft. Die Einzelheiten sind in der Anlage 1 geregelt.

Abrechnung der Modernisierungskosten

Die in der Modernisierungsvereinbarung vereinbarte Miete nach Modernisierung ist eine Obergrenze und kann bei geringerem Aufwand, etc. niedriger ausfallen. Der Mietverzicht ist

endgültig. Bei der Änderung der Miethöhe nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen sind § 559 BGB Abs. 2 (Abzug von Erhaltungsmaßnahmen) und Abs. 3 (angemessene Aufteilung der Kosten auf die Wohnungen) ebenso zu berücksichtigen wie § 559 a BGB (Anrechnung von Drittmitteln). Modernisierungskosten im Sinne der Modernisierungsvereinbarung sind Aufwendungen für tatsächliche durchgeführte Maßnahmen entsprechend § 555 b BGB.

Kündigungsschutzklausel

Eine Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechtigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) ist ausgeschlossen.

Gleichbehandlung von Bestands- und Neumietern

Bestandsmieter der GESOBAU sollen keine höheren Mieten als neu hinzu ziehende Mieter zahlen. Sofern sich nach Berücksichtigung der jeweils anzuwendenden Kappungsgrenzen Miethöhen bei Bestandsmietern ergeben, die die Neuvertragsmiete für diese Wohnung übersteigt, wird die Bestandsmiete nach Modernisierung auf diese Höhe angepasst. Hierbei sind die aktuell gültigen Regelungen des Mietrechts und des Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten anzuwenden.

Bindungszeitraum

Die so ermittelte Miete kann für Transferleistungsempfänger und Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins erstmalig nach Ablauf von drei Jahren nach der Sanierung, bzw. dem Wiederbezug gemäß § 558 BGB erhöht werden.

Berücksichtigung angemessener Wohnraumgröße

Die Mietenregelungen zur einkommensabhängigen Miete (dritte Kappungsgrenze und Mietenregelung für Transferleistungsempfänger) setzen eine Angemessenheit der Wohnraumgröße voraus.

Über das "Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten" hinausgehend gilt in Anbetracht der größeren Wohnflächen im Altbau für Einpersonenhaushalte die Zimmerzahl der jeweiligen Wohnung (bis zu 2 Zimmern) als Maß der Angemessenheit. Bei Mehrpersonenhaushalten gelten mindestens die Wohnflächen des Mietenbündnisses plus 10%.

Weitere Mieterhöhungen

Sofern Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB durchgeführt werden, wird grundsätzlich auf den Berliner Mietspiegel Bezug genommen.

§ 7 Ersatzwohnraum und Belegungsbindung

Sofern die Mieter mit Ersatzwohnraum zur Zwischen- oder Endumsetzung durch Berlin versorgt werden, verpflichtet sich die Eigentümerin als Gegenleistung, wiederum Wohnungen zur Miete von derzeit € 5,75/m² (analog ModInstRL 95) nettokalt im Verhältnis von 1:1 Berlin für die Dauer von 3 Jahren zur Belegung zur Verfügung zu stellen. Die Belegungsrechte beziehen sich auf Wohnungen, die in Art, Lage und Güte den zur Verfügung gestellten Wohnungen mit bezirklichen Belegungsrechten weitestgehend entsprechen. 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.

Die Eigentümerin ist ein kommunales Unternehmen und der Einhaltung dieser Belegungsbindungsregelung verpflichtet. Eine Vertragsstrafe bei Zuwiderhandlung gegen die Regelungen zur Ausübung des Belegungsrechtes kann aus diesem Grund entfallen.

§ 8 Kosten des Verfahrens

Die Kosten des Verfahrens trägt die Eigentümerin. 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 der Eigentümerin gegenüber geltend zu machen. Die Höhe der Vergütung wird wie folgt geregelt:

Die Vergütung erfolgt je Mietpartei in Höhe von 380,00 €.

§ 9 Zeitraum der Bearbeitung

Die vertraglichen Verpflichtungen der unterzeichnenden Vertragspartner beginnen bezogen auf das einzelne Mietverhältnis mit der Beauftragung der Mieterberatung und enden mit Rückzug der Mieter in die modernisierte Ursprungswohnung bzw. mit dem Einzug in die Endumsetzwohnung. Sollten darüber hinaus gehende Maßnahmen erforderlich werden, verhandeln die Vertragsparteien über Ergänzungen des Vertrages auf der Grundlage der hier getroffenen Regelungen.

Diese Verpflichtungen entfallen, falls das Bauvorhaben aus Gründen, die die Eigentümerin nicht zu vertreten hat, nicht realisiert werden kann.

§ 10 Kündigung

Der Vertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn einer der Vertragspartner gegen ihm obliegende Verpflichtungen aus diesem Vertrag verstößt.

Berlin kann den Vertrag kündigen, um Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

Die Eigentümerin kann den Vertrag kündigen, um wirtschaftlichen Schaden und Nachteile für das Unternehmen zu vermeiden.

Für den Fall der Kündigung übernimmt die Eigentümerin die bis zum Kündigungszeitpunkt angefallenen Kosten gem. § 8.

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall der Kündigung aus vorgenannten Gründen, dass sie erneut in Vertragsverhandlungen treten, um neue Rahmenbedingungen berücksichtigen zu können.

§ 11 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.

§ 12 Anlagen

- Anlage 1: Kriterien zur Mietfestsetzung bei Bezug von Transferleistungen
- Anlage 2: Muster-Modernisierungsankündigung (gesondert beigefügt)
- Anlage 3: Muster-Modernisierungsvereinbarung
- Anlage 4: Muster Räumungs- und Mietaufhebungsvereinbarung
- Anlage 5: Regelungen für den Aufwendungsersatz - Umzugskosten
- Anlage 6: Verfahren zur Belegung der von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Wohnungen
- Anlage 7: Übersicht der Modernisierungsvorhaben bis 2015
- Anlage 8: Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin 8-Punkte-Programm (gesondert beigefügt)

für Berlin

für die Mieterberatung

Berlin, den

Berlin, den

für die Eigentümerin

Berlin, den

Anlage 1

Kriterien zur Mietfestsetzung bei Bezug von Transferleistungen

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 (derzeit gemäß Wohnaufwendungsverordnung – WAV vom 03. April 2012 (GVBl. S. 99), geändert zum 1. August 2013 (GVBl. vom 30.7.2013, S. 349)) nicht übersteigen.

GVBl für Berlin, 69. Jahrgang, Nr. 18, 30. Juli 2013, S. 349

2. Die Anlage 2 (zu § 4) wird wie folgt gefasst:

Tabelle A (zu § 4 Satz 2 bis 4)

Tabelle B (zu § 4 Satz 4)

Größe der Bedarfsgemeinschaft nach Anzahl der Personen	Gebäudefläche in m ²	Heizöl	Erdgas	Fernwärme	Zuschlag zum Richtwert für zentrale Warmwasserversorgung in € pro Monat
		Richtwert Bruttowarm m mtl. in €	Richtwert Bruttowarm m mtl. in €	Richtwert Bruttowarm mtl. in €	
1	100-250	425,00	414,00	421,00	10,00
	251-500	423,00	410,00	418,00	
	501-1000	419,00	407,00	415,00	
	über 1000	417,00	405,00	413,00	
2	100-250	510,00	497,00	505,00	12,00
	251-500	507,00	492,00	501,00	
	501-1000	503,00	489,00	498,00	
	über 1000	501,00	486,00	495,00	
3	100-250	606,00	589,00	599,00	14,00
	251-500	602,00	583,00	594,00	
	501-1000	597,00	579,00	591,00	
	über 1000	594,00	576,00	587,00	
4	100-250	686,00	668,00	679,00	16,00
	251-500	682,00	661,00	674,00	
	501-1000	676,00	656,00	669,00	
	über 1000	673,00	652,00	665,00	
5	100-250	811,00	790,00	803,00	19,00
	251-500	807,00	782,00	797,00	
	501-1000	800,00	776,00	792,00	
	über 1000	796,00	773,00	787,00	
für jede weitere Person	100-250	101,00	98,00	100,00	2,00
	251-500	100,00	97,00	99,00	
	501-1000	99,00	96,00	98,00	
	über 1000	99,00	96,00	98,00	

Artikel 2

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin folgenden Kalendermonats in Kraft.

Die Tatbestände, die zu Mietkürzungen für Transferleistungsempfänger führen, werden im Abstand von 12 Monaten durch die Eigentümerin geprüft.

Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB sind erstmalig nach Ablauf von 3 Jahren nach Inkrafttreten der erhöhten Miete nach Sanierung möglich.

Anlage 3: Modernisierungsvereinbarung

Zwischen

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin

nachstehend – Vermieter – genannt

vertreten durch Herrn Lars Holborn und Frau Kerstin Damitz

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 ²	Stand:
Wohnfläche:	m ²	Anzahl der Zimmer:	
Ausstattung:			
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller		

2. Die o.g. Wohnung soll modernisiert und instand gesetzt werden. Voraussichtlicher Baubeginn ist am (Baubeginn im Haus). Die Kernbauzeit in der Wohnung beträgt voraussichtlich ca. Wochen (Zeitraum). Weitere Termine siehe Modernisierungsankündigung vom und Anlage 2, Punkt (h) zu Konkretisierungen, Ergänzungen oder Abänderungen.
3. Für die Dauer der Kernbauzeit / Arbeiten in der Wohnung 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)
 - c) Verbleib in der Ursprungswohnung (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 dem Ankündigungsschreiben 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 § 555c BGB Genüge getan, einer gesonderten weiteren Erklärung bedarf es nicht.

2. Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis bleibt für den in § 1 Punkt 3 (a) und 3 (c) 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 Punkt 3 (b), 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 Kernbauzeit / Baumaßnahmen in der Wohnung, 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 ²	Anzahl der Zimmer:	
Ausstattung:			
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller		
Miete (nettokalt):	€ / m ² / Monat		€ / Monat
Betriebskostenvorauszahlung:	€ / m ² / Monat		€ / Monat
Vorauszahlung Heizung/WW:	€ / m ² / Monat		€ / Monat
Gesamtmiete:	€ / m ² / 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 m² der bisherigen Wohnung.

3. Die Dauer der Zwischenumsetzung richtet sich in der Regel nach der in § 1 Punkt 2 genannten Kernbauzeit zzgl. der Zeit für Aus- und Einzug. Zu Konkretisierungen, Ergänzungen oder Abänderungen von dieser Regel siehe Anlage 2, Punkt (h). Terminverschiebungen werden mit dem Mieter gesondert abgestimmt.
4. Sofern in Anlage 2 Punkt (h) nichts Weiteres oder Anderes vereinbart ist, wird der Mieter die Zwischenumsetzwohnung räumen, sobald die Kernbauzeit in der Ursprungswohnung abgeschlossen ist oder die andere Wohnung gemäß § 1, Punkt 3 (b) modernisiert und instand gesetzt, im vereinbarten Zustand zur Verfügung steht, wird er die Zwischenumsetzwohnung räumen. Der Vermieter verpflichtet sich, eventuelle Verzögerungen bei der Fertigstellung der Wohnung rechtzeitig vorher anzukündigen. Dem Mieter stehen in der Regel 7 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 ²	Stand:
Wohnfläche:	m ²	Anzahl der Zimmer:	
Ausstattung:			
mitvermietete Räume:	Abstellraum im Keller		

§ 5 Allgemeine Vertragsbedingungen

1. **Bei einer vereinbarten Umsetzung** (s. § 1 Punkt 3) darf in der ursprünglichen Wohnung des Mieters in der Regel nicht mit Bauarbeiten begonnen werden, bevor die Wohnung vollständig vom Mieter geräumt ist, bzw. die Baufreiheit durch geeignete Maßnahmen der Sicherung verbleibenden Mobiliars gewährleistet ist. Abweichend hiervon wird vereinbart, dass der Fenstereinbau auch im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann. Weitere 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**, soweit sie durch Baumaßnahmen verursacht 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. **Aufwändungsersatz:** Entstehen dem Mieter durch die Erneuerungsmaßnahme notwendige Aufwendungen, so hat der Vermieter diese in einem den Umständen der Maßnahme angemessenen Umfang zu ersetzen. Die Anlage 2 dieser Vereinbarung "Besondere Vereinbarungen" enthält eine konkrete und abschließende Aufstellung des durch den Vermieter zu leistenden Aufwändungsersatzes.
7. **Weitere Modernisierungsmaßnahmen:** Der Vermieter verpflichtet sich, bei zukünftigen Modernisierungen nur Maßnahmen durchzuführen, die den allgemein üblichen Standard nicht überschreiten oder zu deren Durchführung er durch Gesetz oder Verordnung verpflichtet ist.
8. **Kündungsverzicht:** Eine Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) ist ausgeschlossen.
9. **Mieterschutz bei Veräußerung an Dritte:** Den Mietern wird vor Verkauf der Wohnungen an Dritte ein umfassender Schutz durch Ergänzung der Mietverträge gewährt hinsichtlich
 - des unbefristeten Schutzes vor Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf)
 - des unbefristeten Schutzes vor Kündigung des Mietverhältnisses unter Berufung auf § 573 Absatz 2 Nr. 3 BGB (Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung)
 - Luxusmodernisierungen
 - Sofern Mieterhöhungsverlangen insbesondere nach § 558 BGB durchgeführt werden, wird grundsätzlich auf den Berliner Mietspiegel Bezug genommen.
 - Genehmigte mieter eigene Einbauten haben für die Dauer des Mietverhältnisses Bestandsschutz, sofern nicht gesetzliche oder bautechnische Gründe entgegenstehen oder die Maßnahme das äußere Erscheinungsbild des Hauses berühren.

§ 6 Miete nach Modernisierungsdurchführung

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

Wohnfläche: m ²	€/ m ² / Monat	€/ Monat
alte Miete (nettokalt)		
Modernisierungsumlage, ggf. reduziert		
neue Miete (nettokalt)		
Betriebskostenvorauszahlung		
Heizkosten- und Warmwasservorauszahlung		
Gesamtmieter (bruttowarm)		

2. Darüber hinausgehende Modernisierungsumlagen können zu keinem Zeitpunkt geltend gemacht werden. Diese Miete schließt alle mieter rechtlich zulässigen Erhöhungen nach § 559ff. BGB ein, die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Maßnahmen zulässig, aber ggf. noch nicht in der Miete enthalten sind.

Nach Abschluss der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist wohnungsbezogen eine Modernisierungsabrechnung über die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und in der Wohnung vorzulegen. Diese Abrechnung enthält eine Aufstellung über die gesamten Modernisierungskosten im Sinne von § 559 BGB, ggf. die anteiligen öffentlichen Förderungsmittel/Zuschüsse/Zinsverbilligungen, die Instandsetzungskosten und die sich ergebende Höhe der Modernisierungsumlage sowie die Kürzungsbeträge im Sinne der §§ 558 Abs. 5 und 559 a BGB. Sollte diese Abrechnung ergeben, dass die ermittelten Gesamtkosten (nach Abzug der Instandsetzungskosten) unterschritten werden, wird die hier unter Punkt 1 genannte Nettokaltmiete entsprechend reduziert.

Nach Abgabe der Modernisierungsabrechnung schuldet der Mieter die Miete gemäß § 6, Punkt 1 mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Abrechnung.

Bis zum Ablauf von 3 Jahren nach Wirksamwerden der unter § 6, Punkt 1 und 2 benannten Miete sind für Transfereinkommensempfänger und Inhaber einer Einkommensbescheinigung gemäß § 9 Abs. 2 WoFG Mieterhöhungserklärungen nach § 558 Abs.1 BGB, ausgeschlossen. Die Einhaltung der Einkommensgrenzen kann auch durch einen Wohngeldbescheid nachgewiesen werden. Die Voraussetzungen für den vorgenannten Mieterhöhungsverzicht werden vom Vermieter jährlich überprüft.

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

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

Anlage 1	zur Modernisierungsvereinbarung	
zwischen:	GESOBAU AG	(Vermieter)
und:		(Mieter)

Grundriss der unter § 4 genannten Wohnung:

Detailgrundriss Badezimmer

Anlage 2	zur Modernisierungsvereinbarung	
Zwischen:	GESOBAU AG	(Vermieter)
und:		(Mieter)

Besondere Vereinbarungen:

a) Art der Maßnahme (Übersicht) - Details siehe Modernisierungsankündigung vom

01. Erneuerung und Verstärkung der Elektrohausanschlüsse
02. Dämmung der obersten Geschossdecke
03. Dämmung der Kellerdecke
04. Dämmung der Fassade
05. Einbau neuer Kunststoff-Isolierglasfenster
06. Anbau neuer Balkone
07. Wandfliesen Bad
08. Bodenfliesen Bad
09. Installationsverkofferungen / Installationsschacht Sanitär
10. Installationsverkofferungen / Installationsschacht Heizung
11. Einbau eines FI-Schutzschalters / Potentialausgleich Bad
12. Einbau verstärkter Steigestränge Elektro je Wohnung
13. Einbau Doppelsteckdose im Bad
14. Waschmaschinenanschluss (Wasser, Abwasser, Elektro)
15. Geschirrspülanschluss (Wasser, Abwasser, Elektro)
16. Einhebelmischer für Küchenspüle
17. Einhebelmischer für Badewanne
18. Einhebelmischer für Waschtisch
19. Einbau Waschtisch
20. Installation von wandhängendem WC mit Spülkasten und Wasserspartaste
21. Einbau Einbauwanne einschl. Poresta-Wannenträger
22. Einbau Dusche eingefliest mit Abtrennung
23. Einbau einer zentralen Heizungsanlage
24. Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung
25. Isolierung Kaltwasserleitungen
26. Einbau eines Ceranherdes
27. Grundrissänderungen zur Schaffung eines modernen Bades
28. Verstärkung der Wohnungstrennwand
29. Herstellung Stellfläche Fahrradständer inkl. Haltebügel
30. Einzäunung Müllplatz

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):

- Für die Durchführung der Umzüge beauftragt der Eigentümer ein professionelles Umzugsunternehmen und trägt die Kosten.

- Der Mieter erhält eine Pauschale in Höhe von 150,00 € für die Kosten der Ummeldungen von Telefon, Internet und Postnachsendeauftrag.
- Sonstiger Aufwendersatz

f) besondere Vereinbarungen für Schönheitsreparaturen und Bauausführungen:

-

g) Vertragsstrafenklausel

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

Vertragsstrafe	
unter 60 m ²	30.000 EUR
über 60 m ²	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.

h) Zwischenumsetzung: Konkretisierungen, Ergänzungen oder Abänderungen

i) einzelfallbezogener Sozialplan

(Aufgrund des vorgelegten Bescheids des Jobcenters vom wurde die Miete auf den Höchstsatz der WAV reduziert.)

(Aufgrund der vorgelegten Einkommensnachweise wurde die Bruttowarmmiete auf 30% des Nettohaushaltseinkommens reduziert.)

(Aufgrund der vorgelegten Einkommensnachweise wurde die Regelung, dass die Bruttowarmmiete nach der Sanierung nicht mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens betragen soll, angewandt. Da mit der Bestandsmiete dieser Satz bereits überschritten ist, wurde auf eine Modernisierungsumlage gänzlich verzichtet.)

(Besondere Mieten-Regelungen zur Kulanz, besondere Personengruppen, z.B. allein Erziehende, gesundheitlich Beeinträchtigte etc.)

Berlin, den

Berlin, den

.....
Vermieter (Unterschrift)

.....
Mieter (Unterschrift)

Anlage 4: Räumungs- und Mietaufhebungsvereinbarung

zwischen: GESOBAU AG Wilhelmsruher Damm 142 13439 Berlin vertreten durch -als Vermieter -	und: Mietername -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, Postnachsendeauftrag	€
	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 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 des Mieters:		
Vorname:		
Kontonummer:		Bankleitzahl:
Name der Bank:		

Berlin, den

Berlin, den

.....
 Vermieter (Unterschrift)

.....
 Mieter (Unterschrift)

Anlage 5

Regelungen für den Aufwendungsersatz – Umzugskosten

Die Eigentümerin trägt die unmittelbaren 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 jeweils eine Umzugskostenpauschale. In Abhängigkeit der Wohnungsgröße gelten folgende Beträge als vereinbart:

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

Wechselt der Mieter die Wohnung innerhalb des Bestandes der GESOBAU, ohne dass ein sanierungsbedingter oder sozialplanrelevanter Grund vorliegt, so gelangen lediglich die vorgenannten Umzugspauschalen zur Auszahlung.

Die Kosten für Ummeldungen, Postnachsendauftrag sowie zusätzliche umzugsbedingte Telefon- und Internetkosten (mittelbare Umzugskosten) werden dem Mieter nach seiner Wahl auf Beleg oder pauschal mit 150,00 € durch die Eigentümerin erstattet.

Anlage 6

Verfahren zur Belegung der von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Wohnungen

Verpflichtungen der Eigentümerin

1. Die Eigentümerin 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.

2. Die Eigentümerin 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 die Eigentümerin zu vertreten ist.
3. Die Eigentümerin 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, der Eigentümerin bis zu 2 weitere Mieter für die Wohnung vorzuschlagen mit denen die Eigentümerin einen Mietvertrag zu schließen hat. Der Abschluss von Staffel- und Zeitmietverträgen ist ausgeschlossen.
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 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 die Eigentümerin 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.
2. Darüber hinaus ist diesen Mietern eine 14-tägige Kündigungsfrist für die Zwischenumsetzungswohnung zuzugestehen.

Anlage 7

Übersicht der Modernisierungsprojekte bis 2015

Übersicht der Modernisierungsprojekte der GESOBAU für 2014 und 2015

WHG	Objekt	Mieteinheiten	Ausführungsjahr
12206	Pestalozzistr. 4	36	2014
1316	Grabbeallee 50/52; Tschaikowskistraße 25/27/29	41	2014
3034	Bleicheroder Str. 17-20	32	2014
12274	Grunowstraße 7	35	2014
12146	Heynstraße 4	22	2014
14261	Borkumstr. 17a/Lauterbach.1-3	32	2014
13906	Neukirchstr. 56 - 59	24	2014
1202	Waldstraße 22	15	2014
4005	Trelleborger Str. 39-43 / Hallandstr. 27	40	2015
4302	Vinetastr. 5, Westerlandstraße 16/16b	32	2015
12177	Florapromenade 21	11	2015
13105	Kavalierrstr. 9 / Wolfshagener Str. 74	21	2015
3021	Elisabeth-Christinen 1,3/ u.a.	26	2015
1133	Niederstraße 13	6	2015
1164	Uhlandstraße 55	10	2015
3097	Kavalierrstraße 18/19a	16	2015
3481	Heinersdorfer Str. 3/3a	22	2015
11314	Hermann-Hesse-Str. 59	6	2015
14186	Binzstraße 62/62a	22	2015

	verschobene Projekte aus dem Pankower Mieterprotest
	reguläre Bauplanprojekte der GESOBAU