

Telefon: 0 233-48776
Telefax: 0 233-989-48776

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration
S-III-S/PW

Telefon: 0 233-92228
Telefax: 0 233-27645

**Personal und
Organisationsreferat**

Anlage 2

Vertragliche Grundlagen im neuen Belegrechtsprogramm „Soziales Vermieten leicht gemacht“

Je nach Modell kommen verschiedene Vertragsverhältnisse zustande (vgl. Tabelle A). Modell I Klassik erfordert ausschließlich einen Grundlagenrahmenvertrag zwischen Sozialreferat (in Absprache mit dem Personal- und Organisationsreferat) und Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer.

Die Wohnungseigentümerin bzw. der Wohnungseigentümer kann im Modell II KooP zwischen einem direkten Mietverhältnis von Beginn an oder einem zeitlich befristeten Untermietverhältnis mit dem Sozialreferat als Zwischenmieter wählen. Das Modell II KooP erfordert im Falle des befristeten Untermietverhältnisses neben dem Grundlagenrahmenvertrag zwischen Sozialreferat und Wohnungseigentümerin bzw. Wohnungseigentümer noch zwei Zuschussbescheide sowie einen Servicevertrag. Der Mietvertrag mit dem Vermieter und der Untermietvertrag mit dem Mieterhaushalt werden im Falle des zeitlich befristeten Untermietverhältnisses durch die von der Landeshauptstadt München bevollmächtigte GEWOFAG Holding GmbH abgeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die Inhalte vom Sozialreferat mitgestaltet werden müssen. Nachfolgend werden die einzelnen Verträge kurz aufgeführt.

Es werden stets Mietverträge nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) abgeschlossen. Mietanpassungen erfolgen analog zur Entwicklung des Münchner Mietspiegels. Staffelmietverträge nach § 557a BGB sind ausgeschlossen.

1. Grundlagenrahmenvertrag / Belegungsbindungsvertrag. Inhalte sind u.a.:

- Zweckbestimmung des Wohnraums
- Festlegung des Bindungsbeginns
- Mieterzielgruppe inklusive Alternative
- Bindungsdauer
- Auszahlung der Prämienzahlung
- Erstvermietungsmiete und Mietanpassungen
- Regelung zu Freimeldung des Wohnraums
- Regelung bei vorzeitigem Austritt aus dem Vertragsverhältnis
- Grundbucheintragung Belegrecht
- Ausschluss von Eigenbedarfskündigung während der Bindung

2. Im Modell II KooP mit der Landeshauptstadt München in Kooperation mit der GEWOFAG Holding GmbH als Zwischenmieter werden durch das Sozialreferat zwei Zuschussbescheide bezüglich der Umsetzung der sozial und ökologisch orientierten Hausverwaltung und der Verwaltung der Wohnungen zugunsten der GEWOFAG Holding GmbH erlassen.

Die GEWOFAG Holding GmbH ist für die anfallenden Verträge unter nachfolgenden Ziffern 2.1 und 2.2 zuständig:

2.1 Temporärer Mietvertrag über Anmietung des Wohnraums zum Zweck der Weitervermietung.

Dieser wird zwischen der von der Landeshauptstadt München bevollmächtigten GEWOFAG Holding GmbH und der Wohnungseigentümerin bzw. dem Wohnungseigentümer geschlossen. In diesem Vertrag stimmt der Eigentümer einem Untermietverhältnis mit gegebener Zielgruppe zu und erklärt seine Bereitschaft an der Übernahme des Haushalts in ein dauerhaftes Mietverhältnis bei Bewährung des Haushalts (Orientierung an den Rechtsgrundlagen für eine außerordentliche Kündigung im Mietrecht in § 543 und § 569 BGB). Auch geregelt wird insbesondere der Umgang mit Schäden an der Mietsache während des temporären Untermietverhältnisses.

2.2 Befristeter Untermietvertrag mit Mieterhaushalt, auf der Grundlage des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

3. Servicevertrag zwischen dem Sozialreferat und der GEWOFAG Holding GmbH, der die Übernahme der Immobilienverwaltung durch die GEWOFAG Holding GmbH regelt.

Tabelle A: Erforderliche Vertragsabschlüsse nach Modell

	Grundlagen- rahmenvertrag mit Eigentümer	Mietvertrag mit Vermieter	Untermietvertrag mit Mieterhaushalt	Zuschuss- bescheide (Anzahl)	Service- vertrag
Modell I Klassik	Stadt	Mieter			
Modell II KooP ggf. LHM Zwischenmieter	Stadt	Stadt (durch die bevollmächtigte GEWOFAG) bzw. Mieter	Ggf. Stadt (durch die bevollmächtigte GEWOFAG)	Ggf. 2	Ggf. Stadt und GEWOFAG

Tabelle A stellt dar, welche Verträge je nach Modell abzuschließen sind.

Stand 19.09.2018