

Rahmenvertrag Werderstraße

zwischen

der Wohnbau Mainz GmbH,
vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Thomas Will und Herrn Franz Ringhoffer,
nachstehend „Wohnbau Mainz“ genannt

und

der Stadt Mainz,
vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Michael Ebling, dieser vertreten durch den
Leiter der Finanzverwaltung, Herrn Stefan Mossel,
nachstehend „Stadt Mainz“ genannt

Präambel

Die Wohnbau Mainz und die Stadt Mainz hatten im Februar 2005 den sogenannten Rahmenvertrag „Überlassung von Wohnraum“ geschlossen. Dieser Vertrag räumte der Fachstelle Wohnraumhilfen der Stadt Mainz das Recht ein, nicht mit einem Belegungsrecht versehene Wohnungen in den Wohngebäuden Werderstraße 4-12 für die Einweisung von Problemfällen anzumieten.

Anmietungen durch Initiative der Stadt Mainz kamen allerdings nicht zur Umsetzung, weil letztlich das Mietverhältnis durch die von Obdachlosigkeit bedrohte Person hätte begründet werden müssen, wofür es teils an Voraussetzungen mangelte oder die notwendige Mitwirkung verweigert wurde. Dennoch sind immer wieder Lösungen gefunden worden, weil die Wohnbau Mainz über mit der Stadt Mainz zusätzliche geschlossenen Rahmenvereinbarungen für ein „Trainingswohnen“ bzw. ein „Trainingswohnen plus“ Wohnungen zunächst zur temporären Nutzung mit betreuter Überleitung in ein ordentliches Mietverhältnis vermitteln konnte. Das Verfahren hat sich bewährt.

Allerdings sind die Wohngebäude in der Werderstraße in ihrem heutigen Zustand nur noch bedingt geeignet, solche Wohnungsmietverhältnisse zu begründen. Bei den Wohnungen in den in den Jahren 1921 bzw. 1952 errichteten Häusern handelt es sich um sogenannte „Einfachstwohnungen“: Sie sind weder mit einer Heizung noch mit einem Bad ausgestattet. Der Sanitärbereich verfügt nur über ein WC sowie eine Waschgelegenheit ohne Warmwasser. Zudem ist das Elektrosystem nicht mehr bedarfsgerecht ausgelegt.

Nach der auf einem Urteil des Bundessozialgerichts (BSG) basierenden aktuellen Rechtsprechung ist ein solcher Einfachstwohnraum leistungsrechtlich nicht angemessen und somit nicht zumutbar. Die Wohnungen sind in dem bestehenden Zustand deshalb nicht geeignet, eine bestehende Obdachlosigkeit in angemessener Art zu beseitigen. Da es sich bei den im Rahmen einer bestehenden Obdachlosigkeit unterzubringenden Personen in der Mehrzahl um Empfänger laufender Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII handelt, müssen bei Anmietung solcher Wohnungen einzelfallbezogen Kosten für den

Einbau von Gaseinzelöfen und mobiler Duschkabinen durch die Stadt Mainz aufgewendet werden. Das ist weder wirtschaftlich sinnvoll noch klimaschonend.

Aufgrund der Bausubstanz der Gebäude, nicht mehr zeitgerechter Grundrisse, wirtschaftlichen Erwägungen und der Dringlichkeit anderer Bau- und Sanierungsprojekte wird die Wohnbau Mainz die Wohngebäude in der Werderstraße auch auf längere Sicht nicht in ihren Modernisierungsplan aufnehmen. Von daher wird nun die Ausführung weniger umfangreicher Bau- und Ausstattungsmaßnahmen für diese Wohnungen zur Umsetzung gebracht, damit sich ihre Wohnqualität über die Kategorie der „Einfachstwohnung“ hinaus verbessert. So wird ein leistungsrechtlich angemessener Wohnraum hergestellt, der dringend für die Unterbringung von Personen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind, benötigt wird. Konkret hat sich die Stadt Mainz in Abstimmung mit der Wohnbau Mainz dazu entschlossen, den Einbau einer zentralen Brennwert-Heizungsanlage und die damit direkt verbundenen Erneuerungsmaßnahmen der Elektroinstallation aus den Mitteln der Fehlbelegungsabgabe zu fördern. Die Wohnbau Mainz wird danach den Sanitärbereich jeder Wohnung um eine Duschgelegenheit erweitern und die Elektroanlage auf den Stand der Technik bringen.

Diesbezüglich wird Folgendes vereinbart:

§ 1 Fördergegenstand

Die Wohnbau Mainz stattet alle aktuell vorhandenen 85 Wohnungen der Werderstraße 4-12 mit einer zentralen Heizungsversorgung aus. Dazu werden zwei zentrale Brennwert-Heizungsanlagen installiert, die die fünf Häuser versorgen. Die baulichen Maßnahmen beginnen 2021 und sollen 2022 abgeschlossen sein.

§ 2 Förderbetrag

Für den Einbau der Heizungsanlage und der damit verbundenen anteiligen Elektroinstallationen wird die Wohnbau Mainz nach bereits vergebenen Auftragsleistungen insgesamt rund 1.123.000 € aufwenden.

Die nachzuweisenden Kosten für den Einbau der Heizungsanlage mit den begleitenden ersten Maßnahmen an der Elektroanlage werden gemäß der als Anlage beigefügten Berechnung durch die Stadt Mainz aus den Mitteln der Fehlbelegungsabgabe mit einem Betrag von 708.000 € gefördert.

Mehrkosten für die vergebenen Auftragsleistungen führen nicht zur Erhöhung des Förderbetrages. Sollte die Summe der Auftragsleistungen unterschritten werden, ist die Fördersumme im entsprechenden Verhältnis anzupassen.

§3 Förderungsgegenleistungen der Wohnbau Mainz

Im Gegenzug zu der unter §2 genannten Förderung der Stadt Mainz erbringt die Wohnbau folgende Gegenleistungen:

1. Die Wohnbau Mainz räumt der Stadt Mainz für alle ab Inkrafttreten des Vertrages und für die Vertragsdauer freiwerdenden Wohnungen ein Belegungsrecht ein; dieses Recht hat für den anstehenden Mietvertragsabschluss Vorrang. Soweit die Wohnbau Mainz den Belegungsvorschlag der Stadt Mainz für eine Wohnung nicht zur Umsetzung bringen will, informiert sie zeitnah den Vertragspartner. Die Stadt Mainz hat dann binnen vier Wochen seit Mitteilung der Erstablehnung Gelegenheit, einmalig einen anderen Belegungsvorschlag einzubringen. Kann auch dieser Belegungsvorschlag nicht angenommen werden, vermietet die Wohnbau Mainz die Wohnung anderweitig. Gründe für die Ablehnung eines Belegungsvorschlages können in der Person des vorgeschlagenen Mietbewerbers bzw. der Mietbewerberin liegen, insbesondere, wenn er oder sie bereits ein Mietverhältnis mit der Wohnbau Mainz hatte, das durch Kündigung der Vermieterin beendet werden musste.
2. Die Wohnbau Mainz sieht nach Abschluss der 2021 und 2022 in den Gebäuden Werderstraße 4-12 ausgeführten Modernisierungsmaßnahmen von der Erhebung eines mietrechtlich zulässigen Modernisierungszuschlages auf die Mieten ab. Unbenommen bleiben Mieterhöhungen in Anwendung des Vergleichsmietenprinzips nach den BGB-Bestimmungen unter Einbeziehung der Regelungen der zunächst bis Ende 2024 anzuwendenden Kappungsgrenzenverordnung Rheinland-Pfalz. Danach dürfen Mieterhöhungen nicht mehr als 15% in drei Jahren betragen.
3. Die Wohnbau sichert zu, dass für die Dauer des Vertrages die Liegenschaft Werderstraße 4-12 mit den 85 Wohneinheiten nicht veräußert wird.

§ 4 Wirkungsvergleich

Die Stadt Mainz fördert die Modernisierungsmaßnahme der Wohnbau aus den Mitteln der Fehlbelegungsabgabe mit einem Betrag in Höhe von 708.000 €. Im Gegenzug verzichtet die Wohnbau für die Dauer der Vertragslaufzeit auf die Erhebung von Modernisierungszuschlägen in Höhe von 970.272 €. Um diesen Mietenverzicht reduzieren sich die von den Mieter:innen zu leistenden Mietzahlungen. Der Wirkungsvergleich ist in **Anlage 1** dargestellt.

§5 Vertragslaufzeit, Kündigung, Salvatorische Klausel und Schriftform

Dieser Vertrag tritt am 01.01.2022 in Kraft und endet am 31.12.2033.

Eine vorzeitige Kündigung ist ausgeschlossen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung haben die Parteien unter Einhaltung der Form eine solche Ersatzbestimmung zu setzen, die der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung in ihrem rechtlichen und wirtschaftlichen Inhalt am nächsten kommt. Dasselbe gilt, wenn es sich bei Durchführung des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

Änderungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 6 Rahmenvertrag „Überlassen von Wohnraum“

Der Rahmenvertrag „Überlassung von Wohnraum“ zwischen der Wohnbau und der Stadt Mainz tritt zum 31.12.2021 außer Kraft.

Wohnbau Mainz

Stadt Mainz

Thomas Will

Stefan Mossel

Franz Ringhoffer

Anlage 1