

Belegungsrechtsvertrag

Zwischen

1. der **Stadt Köln**,

vertreten durch den Oberbürgermeisterin,

im Folgenden - **Stadt Köln** - genannt

und

2. der **GAG Immobilien AG**,
Josef-Lammerting-Allee 20-22, 50933 Köln

vertreten durch den Vorstand,

dieser ferner handelnd in Vollmacht für die mit der GAG Immobilien AG verbundenen Konzerngesellschaften:

3. **Grund und Boden GmbH**
4. **Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH**
5. **GAG Projektentwicklung GmbH**

Im Folgenden gemeinsam - **GAG** - genannt

Die Stadt Köln und GAG im Folgenden auch gemeinsam – **Vertragspartner** – genannt.

Präambel

In einer Großstadt wie Köln gibt es zahlreiche Personengruppen, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt behaupten können bzw. denen der Verlust ihrer Wohnung aus wirtschaftlichen und anderen Gründen droht. Diese Personengruppen sind auf städtische Hilfen zur Erlangung und Sicherung einer Wohnung angewiesen.

Zur Sicherung stabiler Wohnungsversorgung auch für diejenigen Personen und Familien, die am Wohnungsmarkt besonderen Schwierigkeiten begegnen, haben die Stadt Köln und die stadtnahen Wohnungsunternehmen GAG Immobilien AG und Grund und Boden GmbH seit Mitte des vorigen Jahrhunderts vertragliche Formen intensiver Zusammenarbeit entwickelt, die für jeweils konkret bezeichnete Objekte unter dem Namen „Gewährleistungsvertrag“ den fairen Ausgleich der gegenseitigen Interessen regeln sollen: Zugriff auf menschenwürdige Wohnungen in möglichst breit gestreuter sozialer Mischung einerseits, Sicherung kostendeckender Bewirtschaftung und des nachbarlichen Friedens andererseits.

Die Vertragspartner sind sich einig, dass der bisherige Vertrag einer inhaltlichen Neuausrichtung bedarf. Der größer werdende Druck auf den Wohnungsmarkt, sich wandelnde Quartiere sowie engere finanzielle Spielräume erfordern eine Weiterentwicklung der bisherigen Zusammenarbeit mit dem Ziel, die wohnungsmäßige Versorgung benachteiligter Haushalte sicherzustellen.

§ 1 Belegungsrecht

Der Vertrag umfasst, vorbehaltlich bestandsverändernder Maßnahmen gem. §13, die in Anlage 1 genannten Quartiere/Wohnungen und setzt deren Benutzbarkeit zu Wohnzwecken voraus.

GAG räumt der Stadt Köln an den in der Anlage 1 genannten Quartieren/Wohnungen ein uneingeschränktes Belegungsrecht ein und verpflichtet sich grundsätzlich mit den von der Stadt Köln vorgeschlagenen Mietern (nachfolgend „Belegungsmieter“) Mietverträge nach Maßgabe dieses Vertrages abzuschließen.

An der Ausübung des Belegungsrechtes sind mehrere Organisationseinheiten der Vertragspartner beteiligt. Auf Seiten der Stadt sind dies vornehmlich die Sachgebiete „Fachstelle Wohnen“ und „Stadtteilkoordination“ der Abteilung Fachstelle Wohnen/wirtschaftliche Hilfen/Resodienste des Amtes für Soziales und Senioren. Die Abläufe werden daher nachfolgend konkret diesen Sachgebieten jeweils zugeordnet.

Für Zwecke der Durchführung dieses Belegungsrechtsvertrages (insbesondere der Belegungssteuerung durch die Arbeitskreise, der Erhebung von Räumungsklagen, der Gewährung von belegungsbezogenen Leistungen, der Abrechnung und der Belegung von

Kontingenzwohnungen) ist es erforderlich, zwischen den Parteien personenbezogene Daten von Wohnungssuchenden und Mietern auszutauschen (z.B. Name, Alter, Familienstand, Anzahl der Kinder, Vorgeschichte von Mietern, Zahlungsverhalten, Bonität, eventuelle Räumungsklagen, soziale Hintergründe). Die Parteien werden diese Daten im Einklang mit den geltenden datenschutzrechtlichen Vorgaben für die oben genannten Zwecke austauschen und nutzen. Sie werden insbesondere dafür Sorge tragen, dass die Daten nur Berechtigten zur Kenntnis gelangen, vertraulich behandelt und entsprechend dem geltenden Datenschutzrecht gespeichert, verarbeitet und genutzt werden.

§ 2 Belegungssteuerung durch Arbeitskreise

- (1) Die Vergabe der gemäß Anlage 1 vom Belegungsrecht der Stadt Köln betroffenen Wohnungen (nachfolgend auch „Belegungswohnungen“) erfolgt über für die jeweiligen Quartiere zuständigen Belegungsarbeitskreise (im Folgenden „Arbeitskreise“). Grundlage der Kooperation bildet der Belegungsrechtsvertrag in seiner jeweils gültigen Fassung.
- (2) Ziel der Arbeitskreise ist es, eine ausgewogene Wohnungsbelegung in den jeweiligen Quartieren sicherzustellen. Die Aufwertung von bereits durch verschiedene Faktoren belasteten Quartieren und die Vermeidung der Bildung von Problemquartieren haben oberste Priorität. Die Vertragspartner verpflichten sich zur gegenseitigen Information über alle Maßnahmen, die in den Belegungsquartieren geplant werden und stimmen Handlungsoptionen untereinander ab.

Der Arbeitskreis berät, unterstützt und entscheidet insbesondere bei folgenden Maßnahmen:

- Vergabe aller dem Belegungsrecht unterliegenden Wohnungen
- Einsatz von flankierenden strukturellen Maßnahmen
- Renovierungs- und Verschönerungsmaßnahmen an Gebäuden und Umfeld
- Abstimmung von Wohnraumfreistellungen für soziale Zwecke und Wohnprojekte
- frühzeitige Beratung schwieriger Mietverhältnisse
- frühzeitige Beratung im Vorfeld einer Räumungsklageerhebung
- Zustimmung zur Räumungsklageerhebung

- (3) Die Arbeitskreise setzen sich aus den für die jeweiligen Quartiere zuständigen Sozialbetreuerinnen/Sozialbetreuern des Sozialmanagements der GAG und den Stadtteilkoordinatorinnen/Stadtteilkoordinatoren des Amtes für Soziales und Senioren der Stadt Köln zusammen. Im Vertretungsfall wird durch beide Vertragspartner sichergestellt, dass die anfallenden Aufgaben in der Regel durch Sozialarbeiterinnen/ Sozialarbeiter der jeweiligen Fachabteilungen fortgeführt werden.

- (4) Die Sitzungen der Arbeitskreise finden in regelmäßigen Abständen statt. Neben den von der GAG und der Stadt Köln entsandten ständigen Mitgliedern, können in den Arbeitskreisen nach Absprache auch Vertreter/innen des Allgemeinen Sozialen Dienstes und einzelner sozialer Träger, die in den Quartieren aktiv sind, sowie weitere Mitarbeiter/innen der GAG und des Amtes für Soziales und Senioren unterstützend gehört werden.

Zur Vermeidung von Leerständen können unabhängig von den regelmäßigen Sitzungen Vorschläge, Abstimmungen und Entscheidungen auch per Telefon oder E-Mail erfolgen.

- (5) Die Vertragspartner haben sich stets um eine einheitliche Außendarstellung ihrer Aufgaben und Entscheidungen, insbesondere in Stadtteilkonferenzen und anderen sozialräumlichen Arbeitsgremien, zu bemühen.

§ 3 Wohnungsvergabe

- (1) GAG ist verpflichtet, die Stadt Köln, Fachstelle Wohnen, vom Freiwerden einer Belegungswohnung unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Weiterhin ist von der GAG das Datum der tatsächlich möglichen Vermietbarkeit mitzuteilen (Bezugsfähigkeit). Die Stadt Köln verpflichtet sich ihrerseits, Belegungsmieter unverzüglich in die jeweils zuständigen Arbeitskreise einzubringen und vorzuschlagen. Die Vertragspartner sorgen in den internen Abläufen dafür, dass eine entsprechende Einbindung und Information ihrer jeweiligen Vertreterinnen und Vertreter der Arbeitskreise gewährleistet ist.
- (2) Beide Vertragspartner können Belegungsvorschläge in die Arbeitskreise einbringen, soweit es sich um Wohnungssuchende handelt, die mindestens 6 Monate im Kölner Stadtgebiet gemeldet sind. Abweichend davon können im begründeten Einzelfall auch Mieter vorgeschlagen werden, die noch keine 6 Monate in Köln gemeldet sind. Zwingende Voraussetzung für den Belegungsvorschlag ist jedoch, dass der Mieter seine Miete aus eigenem Einkommen bestreiten kann und sich der Mietinteressent für die soziale Stabilität in den jeweiligen Quartieren als förderlich darstellt. Die Bewertung, ob die Voraussetzungen erfüllt werden, obliegt dem Arbeitskreis.
- (3) Die Wohnungsbelegung in den Arbeitskreisen erfolgt einvernehmlich. Ist kein Einvernehmen herzustellen, wird die Entscheidung auf hierarchischer Ebene getroffen, d.h. auf der zuständigen Leitungsebene, wobei ein/eine Vertreter/in der Stadt die letzte Entscheidung hat. Die Stadt Köln hat vertraglich das uneingeschränkte Belegungsrecht und muss akute Wohnungsnotfälle mit hoher Priorität versorgen. Diese Regel gilt für die ersten 6 Monate des Leerstandes einer bezugsfertigen Belegungswohnung.

Eine Entscheidung in den Arbeitskreisen über die Auswahl der von der Stadt Köln oder der GAG vorgeschlagenen Belegungsmieter erfolgt innerhalb von vier Wochen.

- (4) Die Stadt Köln und GAG sind sich einig, dass Belegungsmieter, deren Mietverhältnisse von GAG in der Vergangenheit wegen verhaltensbedingter Gründe gekündigt wurden oder die bereits vor Vertragsabschluss durch unangemessenes Verhalten gegenüber Dritten (u.a. Mitmietern) in Erscheinung getreten sind, nur in Ausnahmefällen erneut vorgeschlagen bzw. benannt werden können. GAG verpflichtet sich, die Fachstelle Wohnen in diesen Fällen unverzüglich zu informieren
- (5) GAG ist grundsätzlich verpflichtet, mit den durch die Arbeitskreise ausgewählten Belegungsmietern einen Mietvertrag abzuschließen. Um den Vertragsabschluss zu gewährleisten, werden sich die Parteien um eine zügige Abwicklung der erforderlichen administrativen Handlungsschritte bemühen. Sollte nicht ausreichend Zeit zur Verfügung stehen, um eine drohende Obdachlosigkeit eines Belegungsmieters zu verhindern, kann im Ausnahmefall und nach Absprache auch eine ordnungsbehördliche Notunterbringung (Einweisung) in Belegungswohnungen durch die Stadt Köln vorgenommen werden.

Nach Abstimmung im betroffenen Arbeitskreis kann eine Notunterbringung zudem auch hinsichtlich solcher Belegungsmieter erfolgen, deren besondere sozialen und/oder finanziellen Verhältnisse/Problemlagen berechtigte Zweifel an der Erfüllung der mietvertraglichen Verpflichtungen befürchten lassen.

Hinsichtlich notuntergebrachter Belegungsmieter ist spätestens nach Ablauf von 6 Monaten durch GAG zu entscheiden, ob mit ihnen ein ordentliches Mietverhältnis begründet werden kann. Bei positiver Entscheidung ist der Mietvertrag unverzüglich abzuschließen. Ist die Entscheidung negativ, da sich herausstellt, dass der betroffene Belegungsmieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllen kann oder den Abschluss eines Mietvertrages ablehnt, wird sich die Fachstelle Wohnen intensiv um eine alternative Unterbringung außerhalb des GAG Bestandes bemühen.

In Ausnahmefällen und nach Abstimmung und Zustimmung des GAG-Koordinators gemäß § 14 Abs. 4 kann auch eine Unterbringung im GAG Bestand unter Einbeziehung unterstützender Maßnahme erfolgen.

- (6) Im Falle der Ablehnung eines vorgeschlagenen Belegungsmieters sind die im Arbeitskreis getroffenen Entscheidungen durch alle Mitarbeitenden der Vertragspartner nach außen hin einvernehmlich darzustellen. Die Entscheidungen der Arbeitskreise sind vertraulich zu behandeln und nicht gegenüber vorgeschlagenen Belegungsmietern oder Dritten zu kommunizieren.

§ 4 Belegungsoptionen bei Abriss-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen

- (1) GAG informiert die Stadt Köln, Fachstelle Wohnen sowie die örtlich zuständigen Sozialbetreuerinnen und Sozialbetreuer im Quartier der GAG frühzeitig über Art und Umfang geplanter Abriss-, Neubau- und Sanierungsmaßnahmen (nachfolgend insgesamt „Baumaßnahmen“) in den Quartieren. Dies geschieht unabhängig davon, ob die Quartiere unmittelbar (infolge Leerzug) oder mittelbar (infolge der Aufnahme Sanierungs betroffener) berührt werden. Zu dem vorgenanntem Zweck stellt die GAG der Stadt halbjährlich eine Liste der geplanten Baumaßnahmen zur Verfügung.
- (2) In den vorbeschriebenen Fällen stellen die Vertragspartner in gemeinsamer Verantwortung die weitere Wohnungsversorgung betroffener Belegungsmieter zwingend sicher. Hierfür kann durch die GAG auch Wohnraum herangezogen werden, der außerhalb der diesem Vertrag zugrundeliegenden Objektliste liegt. Um die Voraussetzungen für eine rechtzeitige Anschlussversorgung schwieriger Belegungsmieter infolge Leerzug zu schaffen, ist die frühzeitige Beratung im Arbeitskreis unerlässlich. Die GAG hat daher sicherzustellen, dass die Sozialbetreuerinnen und Sozialbetreuer entsprechend informiert werden.
- (3) Die notwendige Versorgung von Abriss- oder Sanierungs betroffenen, aus Objekten, die nicht zum Bestand der Belegungswohnungen gehören, in einer Belegungswohnung genießt Vorrang, sofern die betreffende Wohnung bereits bei der Freimeldung mit einem entsprechenden Sperrhinweis versehen wurde.
- (4) Die Vergabe der Belegungswohnungen unterliegt auch während laufender Baumaßnahmen den Arbeitskreisen, sofern und soweit die Baumaßnahmen hierdurch nicht tangiert werden.
- (5) Im Falle der Neuschaffung oder Sanierung von Belegungswohnungen sind diese nach Möglichkeit spätestens 3 Monate vor geplanter Fertigstellung der Stadt Köln, Fachstelle Wohnen, als bezugsfertig zu melden, damit eine gute soziale Mischung der zuziehenden Mieter abgestimmt werden kann.

§ 5 Belegungsregelungen bei andauerndem Leerstand

- (1) Dauert der Leerstand einer bezugsfähigen Wohnung bereits 5 Monate, ist die GAG ab dem Beginn des 6. Monats berechtigt, Mieter zur Wohnungsbelegung (nachfolgend „Hauseigentümergebote“) vorzuschlagen, sofern die Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 beachtet werden.
- (2) Wird ein solch zulässiger Hauseigentümergebot der GAG nach Beginn des 6. Monats ausschließlich von Vertretern/Vertreterinnen der Stadt Köln abgelehnt, weil z.B. die betreffende Wohnung für einen dringenden Versorgungsfall benötigt wird, ist die Stadt verpflichtet, der GAG die Leerstandskosten nach Maßgabe von § 9 Abs. 1 bis zum Beginn einer Neubelegung durch die Stadt zu erstatten.

- (3) Auch nach Ablauf von 6 Monaten seit Bezugsfähigkeit einer leerstehenden Wohnung müssen Mietervorschläge der GAG im betroffenen Arbeitskreis behandelt werden. Ist hier kein Einvernehmen herzustellen, wird die letzte Entscheidung auf der zuständigen Leitungsebene getroffen, wobei abweichend von § 3 Abs. 3 ein/eine Vertreter/in der GAG die letzte Entscheidung hat.
- (4) Unter Umständen sind Leerstände, die länger als 6 Monate andauern, zu akzeptieren, wenn z.B. problematische Belegungsstrukturen nur durch längerfristige Maßnahmen entzerrt werden können. Soweit die Maßnahme zuvor im Arbeitskreis abgestimmt und ihr seitens der Stadt zugestimmt wurde, verlängert sich die Einstandspflicht der Stadt Köln nach Maßgabe von § 9 Abs. 1, bis ein Mietvertrag über die betroffene Belegungswohnung abgeschlossen wurde und das Mietverhältnis begonnen hat.
- (5) Sind strukturelle Leerstände in Quartieren erkennbar, sollen geeignete Maßnahmen zur Behebung oder Minderung des Leerstands durch die Steuerungsgruppe unter Einbeziehung des zuständigen Arbeitskreises erarbeitet werden.
- (6) Grundsätzliche Vermarktungsstrategien der GAG, wie beispielweise das Angebot von Belegungswohnungen auf den gängigen Internetportalen, müssen in den Arbeitskreisen abgestimmt werden.

§ 6 Erhebung von Räumungsklagen

- (1) Bei Kündigung eines Mietverhältnisses mit einem Belegungsmieter ist GAG verpflichtet, die Stadt Köln, Fachstelle Wohnen und die zuständigen Sozialarbeiter und Kundenbetreuer der GAG, hierüber unverzüglich zu informieren. Die Stadt Köln leistet einzelfallbezogene Hilfen zur Wohnungserhaltung und Wohnungsversorgung.
- (2) Zeichnet sich die Notwendigkeit der Erhebung einer Räumungsklage ab, ist vor der Erhebung der Räumungsklage gegen einen Belegungsmieter, darüber hinaus die Zustimmung bei der Fachstelle Wohnen einzuholen und der Einzelfall durch die GAG zur Beratung in den jeweiligen Arbeitskreis einzubringen. Innerhalb von 6 Wochen ab Eingang des Schreibens zur Zustimmung bei der Stadt ist eine Entscheidung der Fachstelle Wohnen unter Einbeziehung der Beratungsergebnisse des zuständigen Arbeitskreises zu treffen. Die jeweiligen Vertreter der Vertragspartner in den Arbeitskreisen sind entsprechend zu informieren.
- (3) Versagt die Stadt Köln im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges die Zustimmung zur Räumungsklage, ist die Stadt Köln verpflichtet, eine befristete Mietzahlungsgarantie, beginnend mit dem Eingang der Anfrage zur Einholung der Zustimmung bei der Stadt, für das betroffene Belegungsmietverhältnis zu übernehmen. Dies gilt nicht, wenn eine Individualgewährleistung gemäß § 10 bereits vorliegt.

Diese Mietzahlungsgarantie ist auf Anforderung durch die GAG ggfs. vor Fristablauf zu verlängern, ansonsten ist die Zustimmung zur Räumungsklageerhebung zu erteilen.

- (4) Unterbleibt in den sechs Wochen ab Eingang der Anfrage bei der Stadt eine entsprechende Äußerung der Fachstelle Wohnen, wird GAG unter einmaliger angemessener Nachfristsetzung die Stadt auffordern, eine Entscheidung über die Erhebung der Räumungsklage herbeizuführen. Nach fruchtlosem Ablauf der gesetzten Nachfrist ist GAG zur Erhebung der Räumungsklage berechtigt. Der ab dem Beginn der Nachfristsetzung entstandene Mietausfall wird von der Stadt Köln übernommen.
- (5) Im Falle einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges ist die Stadt Köln auch nach Einleitung der Räumungsklage berechtigt, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses Zug um Zug gegen Abgabe einer Befriedigungserklärung oder einer Schuldübernahmeerklärung zu verlangen. In den Fällen der Schuldenübernahmeerklärung hat die Stadt Köln auch die gegebenenfalls bereits angefallenen Kosten der Räumungsklage zu übernehmen und das Mietverhältnis durch eine belegungsbezogene Leistung gemäß § 10 abzusichern.
- (6) Die Stadt Köln bleibt auch nach Vorlage des Räumungstitels wegen Zahlungsverzuges berechtigt, eine Notunterbringung des betroffenen Mieters im Falle akut drohender Obdachlosigkeit zu verfügen. Die Dauer der Notunterbringung soll in diesem Falle auf längstens 6 Monate beschränkt sein. Ausdrücklich bleibt es der Stadt Köln vorbehalten, durch Ausgleich der gegenüber dem Mieter bestehenden Zahlungsforderungen und Erstattung der Kosten der Rechtsverfolgung den Abschluss eines neuen Mietvertrages zu den ursprünglichen Konditionen zu verlangen. Auch in diesen Fällen hat die Stadt Köln belegungsbezogene Leistungen zuzusichern.
- (7) Abweichend von den Fällen des Zahlungsverzuges kann die Zustimmung der Fachstelle Wohnen zu einer Räumungsklage wegen mietvertragswidrigen Verhaltens eines Mieters nur in begründeten Ausnahmefällen verweigert werden. Kommt es zu einer Räumung bzw. Zwangsräumung der Belegungswohnung, wird durch die Stadt eine Unterbringungsalternative erarbeitet, die eine schnelle anderweitige Unterbringung des betroffenen Belegungsmieters gewährleistet.

Eine Notunterbringung kann in diesen Fällen nur erfolgen, wenn kurzfristig keine Unterbringungsalternative zur Verfügung steht. Das Klagerecht der GAG gegen die Notunterbringung bleibt hiervon unberührt.

§ 7 Entschädigungsleistung für das uneingeschränkte Belegungsrecht

Die Stadt Köln verpflichtet sich im Gegenzug für die Einräumung des uneingeschränkten Belegungsrechts die sich aus diesem Vertrag ergebenden Zahlungsverpflichtungen nach Maßgabe der § 9 und § 10 zu erbringen.

§ 8 Mietzins

GAG ist verpflichtet, mit Belegungsmietern nur den Mietzins zu vereinbaren, der auf Grund der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zulässig ist. Bei preisgebundenem Wohnraum ist dies die jeweils gültige Kostenmiete, bei freifinanziertem Wohnraum die zu erzielende Marktmiete zuzüglich der nach der BetrKV zulässigen Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten.

Die am Markt für die Belegungswohnungen zu erzielende Miete wird GAG der Stadt Köln einmal jährlich mitteilen. Bei unterjährigen Veränderungen, z.B. nach Beendigung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen in Belegungswohnungen oder bei Veränderungen des geltenden Mietspiegels für die Stadt Köln, erfolgt eine Mitteilung gegenüber der Stadt Köln auch früher.

§ 9 Objektbezogene Leistungen

- (1) Die Stadt Köln ist nach Maßgabe dieses Vertrages verpflichtet, GAG die Mietausfälle zu erstatten, die ihr durch den Leerstand von Belegungswohnungen entstehen. Die Erstattung ist bei preisgebundenem Wohnraum auf die jeweils gültige Kostenmiete und bei freifinanziertem Wohnraum auf die erzielbare Marktmiete, zzgl. der nach der BetrKV jeweils zulässigen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen, begrenzt.

Die Einstandspflicht der Stadt Köln beginnt mit der Entstehung des Mietausfalles, das heißt mit Bezugsfähigkeit der Wohnung, und endet nach Ablauf von 6 Monaten.

Ansprüche der GAG sind ausgeschlossen, wenn und soweit GAG den Abschluss eines Mietvertrages mit einem nach Maßgabe dieses Vertrages vom Arbeitskreis bestimmten Belegungsmieter schuldhaft verzögert.

Wenn und soweit der Leerstand auf sonstiges schuldhaftes vertrags- oder gesetzeswidriges Verhalten zurückzuführen (z.B. aufgrund von Fehlbelegungen oder verspäteter Freimeldung einer Belegungswohnung) ist oder eine Wiederbelegungssperre gemäß § 13 Abs. 3 festgelegt wird, ist der Anspruch ebenfalls ausgeschlossen.

- (2) Die Stadt Köln haftet neben den Belegungsmietern für Schäden an und in den Belegungsobjekten einschließlich ihres Zubehörs, an den Außenanlagen, Grünflächen, technischen Einrichtungen und Nebengebäuden, wenn und soweit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit feststeht, dass sie von einem Belegungsmieter

oder seinen Besuchern verursacht worden sind, auch wenn die Person des Schädigers im Einzelnen nicht festzustellen ist. Die Stadt Köln ist zur Zahlung der nachgewiesenen Kosten der Schadensbehebung verpflichtet. Ist der Schädiger bekannt, tritt diese Verpflichtung nur Zug um Zug gegen Abtretung der Ersatzansprüche gegen den Schädiger ein.

- (3) Für periodische Instandhaltungen der Belegungswohnungen gilt folgendes: Die Stadt Köln erstattet den mit der besonderen Nutzung der Objekte verbundenen erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, soweit dieser von der GAG im Einzelfall dargelegt wird und die Stadt Köln der Maßnahme zugestimmt hat. Instandhaltungsmaßnahmen an Dach und Fach trägt die GAG, sofern die Durchführung der Maßnahme nicht auf Grund einer mutwillig herbeigeführten Beschädigung durch einen Belegungsmieter erforderlich wurde.

§ 10 Belegungsbezogene Leistungen „Individualgewährleistung“

- (1) Sollten seitens GAG Tatsachen vorgetragen werden, die begründen, dass eine ordentliche Vertragserfüllung hinsichtlich des Mietzahlungsverhaltens oder sonstiger Problemlagen durch einen vorgeschlagenen Belegungsmieter nicht zu erwarten ist und der Mietvertragsabschluss deshalb scheitert, kann die Stadt Köln dennoch auf den Mietvertragsabschluss bestehen, wenn sie für die ersten fünf Jahre des Mietverhältnisses eine Mithaftung (auch „Individualgewährleistung“ genannt) für die Erfüllung von Mietzins- und sonstigen Ansprüchen der GAG aus dem Mietvertrag übernimmt.

Die seitens GAG aufgezeigten Risiken müssen durch nicht unerhebliche Mietzahlungsrückstände in der Vergangenheit oder Gegenwart bzw. durch andere deutliche Anhaltspunkte wie z.B. eine eidesstattliche Versicherung oder die Einleitung eines Verbraucherinsolvenzverfahrens, die Zweifel an der Bonität des Belegungsmieters wecken, belegbar sein.

Diese Verfahrensweise gilt auch für Hauseigentümergebietervorschläge der GAG, soweit dem Belegungsvorschlag zuvor im Arbeitskreis zugestimmt wurde.

Die schriftliche Bestätigung dieser Individualgewährleistung der Stadt Köln hat vor Mietvertragsabschluss zu erfolgen.

- (2) Auf Verlangen von GAG wird die Individualgewährleistung der Stadt Köln gemäß Absatz 1 um 5 Jahre verlängert, wenn im ablaufenden Fünf-Jahreszeitraum Individualgewährleistungsansprüche in Höhe von mindestens einer Monatsmiete in drei oder mehr Fällen geltend gemacht worden oder im letzten Jahr des ablaufenden Zeitraumes Mietrückstände von zwei oder mehr Monatsmieten entstanden sind.

Eine Verlängerung der Mithaftung erfolgt zudem dann, wenn GAG bei Mietern, die durch ein nachweislich vertragswidriges Wohnverhalten auffällig geworden sind, der

Zugang zur Wohnung nicht ermöglicht wird und somit nicht festgestellt werden kann, ob Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Wohnung geltend gemacht werden können.

Liegt bei Ende der Individualgewährleistung kein Grund für eine Verlängerung vor, wird die Stadt Köln evtl. bestehende Mietrückstände nach Aufforderung durch GAG ausgleichen.

- (3) Das Verlängerungsverlangen muss vor Ablauf der Individualgewährleistung gestellt werden.

§ 11 Leistungen für Soziale Arbeit

Zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden und insbesondere unter § 2 näher bezeichneten Aufgaben der Arbeitskreise leistet die Stadt Köln für den Einsatz von 5 Sozialarbeitern/innen in den Belegungsquartieren einen jährlichen Ausgleichsbetrag für fünf Sozialarbeiterstellen der Gehaltsgruppe V, 10. Berufsjahr, des Tarifvertrages für die Wohnungswirtschaft, einschließlich Lohnnebenkosten und sämtlicher sonstiger Arbeitgeberleistungen, mit einer jährlichen Anpassung an die Tarif- und Lohnnebenkostenentwicklung.

§ 12 Abrechnung und Zahlungsverpflichtung

- (1) GAG ist verpflichtet, über Ansprüche aus diesem Vertrag mindestens einmal jährlich gegenüber der Stadt Köln abzurechnen. Eine monatliche Abrechnung der Ansprüche wird angestrebt und ist zulässig. Welche Leistungen abgerechnet werden, ist der Anlage 2 zu entnehmen. Das genaue Abrechnungsverfahren wird mit der Stadt Köln noch einvernehmlich festgelegt. Eine Auflistung der abzurechnenden Leistungen ist der Anlage 2 zu entnehmen.
- (2) Die Stadt Köln ist verpflichtet, Abrechnungen innerhalb von 2 Monaten nach Eingang der Abrechnung bei der Stadt Köln zu überprüfen und bezüglich der berechtigten Ansprüche ihrer Zahlungsverpflichtung unverzüglich nachzukommen. Nach Ablauf der Zweimonatsfrist gelten die Abrechnungen, wenn und soweit bis dahin keine begründeten Einwände schriftlich erhoben worden sind, als anerkannt.

§ 13 Veränderungen in der Objektliste

- (1) Veränderungen in der Objektliste gem. Anlage 1 können im gegenseitigen Einvernehmen oder nach Maßgabe dieses Vertrages vorgenommen werden.
- (2) Führt die GAG in einem Quartier gemäß Anlage 1 Sanierungs-/Modernisierungs- oder Abrissmaßnahmen durch, die den Leerzug der betroffenen

Belegungswohnungen erforderlich machen (Grundsanierung), kann jeder Vertragspartner bezüglich der betroffenen Belegungsobjekte die Herauslösung aus dem Vertrag verlangen. Gleiches gilt bei der Veräußerung eines vom Belegungsrecht der Stadt Köln betroffenen Wohnungsbestandes an Dritte. Das Herauslösungsverlangen bedarf der Schriftform.

- (3) Ab dem Zeitpunkt des von der GAG der Stadt Köln mitgeteilten Leerzugsbeginns, erfolgt keine Belegung der betroffenen Objekte mehr (Wiederbelegungssperre).

Erfolgt kein Verlangen auf Herauslösung der/des Objekte/s aufgrund der oben in Abs.2 näher bezeichneten Baumaßnahmen, entwickelt der Vertrag ab Beginn der erforderlichen Wiederbelegungssperre bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen wechselseitig keine Wirkung.

- (4) Wird ein Objekt gem. Abs. 2 aus dem Vertrag herausgelöst, so enden Ansprüche aus § 9 bezüglich des betroffenen Belegungsobjektes nach Ablauf von drei Monaten nach Zugang des Herauslösungsverlangens. Werden Mieter auf Grund eines notwendigen Leerzuges anderweitig im Bestand der GAG untergebracht, werden bestehende belegungsbezogene Leistungen gem. § 10 auf diese Mietverhältnisse übertragen.

Sofern durch Herauslösungsverlangen oder Belegungen gemäß § 4 Abs. 3 (Versorgung Sanierungs betroffener) von Seiten der GAG der Bestand der Belegungswohnungen gemäß Anlage 1 um mehr als 50 Wohnungen reduziert wird, ist der Wohnungsbestand durch adäquate Ersatzobjekte aufzufüllen. Bei der Auswahl der Ersatzobjekte ist der Quartiersgedanke möglichst zu berücksichtigen.

§ 14 Kontingentwohnungen

- (1) Neben den Objekten, die in der Anlage 1 zu diesem Vertrag genannt sind und für die zu Gunsten der Stadt Köln ein uneingeschränktes Belegungsrecht gilt, stellt GAG aus ihrem Gesamtbestand ein zusätzliches Kontingent von bis zu 30 Wohnungen pro Jahr zur Verfügung.

- (2) Die Belegung dieser Wohnungen (nachfolgend „Kontingentwohnungen“) ist in der Regel an folgende Kriterien gebunden:

- 15 Parteien mit drohender oder bereits eingetretener Obdachlosigkeit, wenn ausschließlich ein negatives Zahlungsverhalten vorliegt und belegungsbezogene Leistungen durch die Stadt Köln zugesichert werden.
- 5 kinderreiche Familien (3 oder mehr Kinder), die lediglich auf Grund der Familiengröße Probleme beim Marktzugang haben (sofern entsprechender Wohnraum vorhanden ist).

- 5 bislang obdachlose Wohnungsnotfälle mit guter Sozialprognose, wenn durch die Stadt belegungsbezogene Leistungen zugesichert werden.
 - 5 Parteien mit erheblichen Marktzugangsschwierigkeiten, die durch einen sozialen Träger betreut werden (z.B. BeWo, aus Einrichtungen mit Nachbetreuung, ambulante Begleitung nach § 67 SGB XII) und für die die Stadt Köln belegungsbezogene Leistungen zusichert.
- (3) Der Vorschlag der Mieter erfolgt in diesen Fällen durch die Stadt Köln nach bestem Wissen und unter Berücksichtigung aller anderen zwischen GAG und der Stadt Köln bestehenden Kooperationen (insbesondere Flüchtlingsversorgung). Die GAG wählt unter den vorgeschlagenen Mietern aus und stellt die anschließende Versorgung mit Wohnraum im Rahmen des Kontingents sicher.
- (4) GAG und die Stadt Köln benennen jeweils einen/e Ansprechpartner/in für das Gesamtkontingent („Koordinator“).
- (5) Auch für Kontingentwohnungen gewährt die Stadt Köln belegungsbezogene Leistungen gemäß § 10 dieses Vertrages.
- (6) Die vorstehenden Regelungen in diesem § 14 gelten für die Dauer von 2 Jahren ab Vertragsbeginn. Danach werden die Stadt Köln und GAG evaluieren, inwieweit das zur Verfügung gestellte Kontingent und die Art des Vorgehens zielführend und erfolgreich waren und im Sinne dieser Vereinbarung wirken. Im Bedarfsfall werden das Kontingent und die Vorgehensweise angepasst.

§ 15 Durchführung und Steuerung

- (1) Für die Durchführung des Vertrages ist für die Stadt Köln das Amt für Soziales und Senioren zuständig. Änderungen der Zuständigkeit werden der GAG unverzüglich mitgeteilt.
- (2) Eine operative Steuerungsgruppe, die sich aus Vertretern der GAG, des Amtes für Soziales und Senioren sowie ggfs. des Amtes für Wohnungswesen zusammensetzt, wird zweimal jährlich tagen, um die mit dem Abschluss dieser Vereinbarung/des Vertrages verbundenen Absichten zu prüfen, Fehlentwicklungen in der Belegung entgegenzusteuern und eventuelle unterschiedliche Interpretationen des Vertrages zu kommunizieren.
- (3) Die Vertragspartner verpflichten sich, die Bestimmungen des vorliegenden Vertrages zu beachten. Sie haften insoweit für die Handlungen oder Unterlassungen ihrer jeweiligen Vertreter.

§ 16 Vertragsdauer

- (1) Dieser Vertrag wird ab dem 01.01.2016 für die Dauer von zunächst 10 Jahren abgeschlossen. Er verlängert sich um 10 weitere Jahre, sofern er nicht von einer Seite spätestens 1 Jahr vor Vertragsablauf gekündigt wird.
- (2) Die seitens der Stadt Köln gemäß § 10 gewährten belegungsbezogenen Leistungen (Individualgewährleistungen) sind jeweils zeitlich befristet und können daher gegebenenfalls auch über ein Vertragsende dieses Belegungsrechtsvertrages hinaus Bestand haben.

§ 17 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sind in beiderseitigem Einvernehmen zu vereinbaren und bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung des Schriftformerfordernisses.
- (2) Bei Unwirksamkeit einzelner Klauseln bleibt die Wirksamkeit der übrigen Klauseln davon unberührt.
- (3) Dritte können aus diesem Vertrag keine Rechte herleiten.
- (4) Dieser Vertrag ist im Einzelnen zwischen den Parteien ausgehandelt, zweifach und gleichlautend ausgefertigt, genehmigt und rechtsverbindlich unterschrieben. Jede Partei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

§ 18 Vertragsanlagen

Die folgenden Anlagen sind wesentliche Vertragsbestandteile:

- Liste der Objekte, die Gegenstand dieses Vertrages sind – **Anlage 1** –
- Auflistung der abzurechnenden Leistungen – **Anlage 2** -

Köln, den

Stadt Köln

vertreten durch die Oberbürgermeisterin

Köln, den

GAG Immobilien AG

Köln, den

Grund und Boden GmbH

Köln, den

Mietmanagementgesellschaft der GAG mbH

Köln, den

GAG Projektentwicklung GmbH