

Kooperationsvertrag nach § 23 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)

zwischen

der Stadt Lahr

vertreten durch Oberbürgermeister Markus Ibert
dieser vertreten durch das
Stadtplanungsamt
Schillerstraße 23
77933 Lahr

- nachstehend „**Stadt**“ genannt –

und

XX

- nachstehend „**Vermieter_in**“ genannt -

über die **X-Zimmer-Wohnung** in der **XXstraße** in Lahr.

Präambel

Der Gemeinderat beschloss gemäß Drucksache Nr. 225/2020 eine aktive Wohnungsakquise durch die Stadt zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum auf der Gemarkung der Stadt Lahr. Einer der zentralen Punkte des Konzeptes zur Wohnungsakquise ist ein vertraglich gesichertes Belegungsrecht der Stadt Lahr über 10 Jahre hinweg. Dieses Belegungsrecht sowie der der/dem Vermieter_in im Gegenzug zu gewährende pauschale Zuschuss und eine Mietausfallgarantie werden mit dieser Vereinbarung geregelt.

§ 1

Vertragsgegenstand

Die / der Vermieter_in verfügt über eine **X m²** große **X-Zimmer-Wohnung** im **X** in der in der **Xstraße** in 77933 Lahr. Die Wohnung ist ab **TT.MM.JJJJ** bezugsfertig (Renovierung Wohnzimmer: Tapezieren und Streichen; neuere Laminatboden, Schlafzimmer und Kinderzimmer: nur Streichen; Einbau neuer WC-Sitz, Entfernen/ Sichern loser Kabel, Abdeckungen Lichtschalter/Steckdosen, Erneuerung Rollläden Wohn + Kinderzimmer). Die / der Vermieter_in ist bereit, diesen Wohnraum an Personen mit besonderen Bedarfslagen zu vermieten.

§ 2

Pauschaler Zuschuss, Zahlungsmodalitäten und Rückforderung

(1) Die / der Vermieter_in erhält für die Gewährung eines Belegungsrechts einen einmaligen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von **X Euro**. Die Höhe des Zuschusses orientiert sich an den durchzuführenden Renovierungsarbeiten.

(2) Der Zuschuss ist nach Vertragsabschluss zur Zahlung fällig. Die Zahlung ist auf folgendes Konto zu überweisen:

Kontoinhaber_in

IBAN

BIC

(3) Der Zuschuss wird zeitanteilig zurückgefordert bei einer außerordentlichen Kündigung nach § 7 Abs. 2, einer vorzeitigen Vertragsauflösung nach § 3 Abs. 2, oder bei anderweitiger Vermietung durch die / den Vermieter_in innerhalb des Vertragszeitraumes oder sonstiger vorzeitiger Vertragsauflösung.

§ 3

Belegungsrecht und Nutzung der Wohnung

(1) Die Stadt sichert sich nach § 24 Abs. 1 Satz 1 LWofG ein **10-jähriges Belegungsrecht**, das in der Form eines **Benennungsrechtes** für die Wohnung ausgeübt wird. Inhalt des Benennungsrechtes ist, dass die Stadt dem / der Vermieter_in mindestens 3 Wohnungssuchende zur Auswahl benennt. Die Auswahl einer passenden Person erfolgt in enger Abstimmung mit dem Vermieter.

Das Vertragsverhältnis beginnt am **TT.MM.JJJJ** und endet mit dem **TT.MM.JJJJ**. Das Vertragsverhältnis verlängert sich um ein Jahr, falls es nicht sechs Monate vor Ablauf des Vertragsendes schriftlich gekündigt wird.

(2) Abweichend von § 3 Abs. 1 kann der Kooperationsvertrag erstmals nach **5 Jahren** zum **TT.MM.JJJJ** mit einer Frist von 6 Monaten zum Monatsende gekündigt werden. Sofern das Kündigungsrecht nicht in Anspruch genommen wird, verlängert sich das Vertragsverhältnis bis zum o.g. Vertragsende (**TT.MM.JJJJ**).

(3) Sofern es vom Vermieter gewünscht ist, ist die Stadt während des ersten Jahres der Nutzung (1. Mietjahr) Mieterin und schließt einen gesonderten Mietvertrag mit dem Vermieter ab. Nach Ablauf des Jahres (1. Mietjahr) wird ein unmittelbarer Mietvertrag zum gleichen Mietzins zwischen der / dem Vermieter_in und der/dem/den Untergebrachten abgeschlossen, sofern im vergangenen Jahr keine größeren Probleme auftraten, die Bedenken bezüglich eines Mietverhältnisses rechtfertigen würden. Grundlage für den Vertrag ist der anliegende Mietvertrag.

Der Mietvertrag ist spätestens einen Monat vor Ende des Mietverhältnisses mit der Stadt zwischen der/dem **Untermieter/in/Bewohner/in** und der/dem Vermieter_in abzuschließen und durch die/den Vermieter_in der Stadt unverzüglich vorzulegen.

Sofern das Mietverhältnis der/dem **Untermieter/in/Bewohner/in** mit der/dem Vermieter_in vor Ablauf des **X-jährigen** Belegungsrechts beendet wird, wird ein neuer Mietvertrag zwischen der Stadt und der/dem Vermieter_in für die Dauer eines Jahres ab-

geschlossen sowie im Anschluss erneut ein unmittelbarer Mietvertrag mit dem/der Untergebrachten.

(4) Während der Dauer des Belegungsrechts ist die feste Ansprechperson (§ 4 Abs. 2) über eine Kündigung des Mietverhältnisses und die Möglichkeit der Neubelegung (Verfahren gem. Abs. 3) unverzüglich zu informieren.

§ 4 Beschwerdemanagement

(1) Die Untergebrachten bzw. Mieter_innen erhalten bei Bedarf sozialarbeiterische Begleitung, wodurch Probleme während der Zeit des ersten Nutzungsjahres bzw. im Mietverhältnis abgewendet bzw. aufgefangen werden sollen.

(2) Für die gesamte Laufzeit des Kooperationsvertrags stehen sowohl Vermieter_innen als auch Untergebrachten/Mieter_innen bei allen im Mietverhältnis auftretenden Problemen feste Ansprechpersonen in den jeweiligen Ämtern zur Verfügung. Diese werden mit Abschluss des Kooperationsvertrags konkret benannt.

§ 5 Mietausfallgarantie

(1) Die Stadt sichert der / dem Vermieter_in ab Beginn des jeweils unmittelbaren Mietverhältnisses eine Mietausfallgarantie für zwei Jahre zu. Die Stadt ist über einen etwaigen Mietrückstand unverzüglich zu informieren. Die/der Mieter_in ist vorrangig zur Begleichung des Mietzinses verpflichtet. Die Mieten, die nicht von den Mieter_innen beglichen werden, werden von der Stadt getragen. Sofern die Stadt im Garantiefall leistet, tritt die/der Vermieter_in ihren/seinen Anspruch auf Zahlung des Mietzinses an die Stadt ab.

(2) Sollte das Mietverhältnis mit der Stadt verlängert werden, verkürzt sich die Dauer der Mietausfallgarantie um den entsprechenden Zeitraum.

(3) Greift innerhalb von 4 aufeinanderfolgenden Monaten die Mietausfallgarantie, weil die Mietzahlungen nicht durch die/den Mieter_in geleistet wurden, wird die Stadt auf eine Beendigung des Mietverhältnisses hinwirken.

§ 6 Mietzins

(1) Durch die aktive Wohnungsakquise soll das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Lahr unterstützt werden. Bei Vereinbarung des Mietzinses sind die Lage, Ausstattung, Zustand sowie Baujahr der Wohnung zu berücksichtigen. Dabei wird ein durchschnittlicher Mietpreis **von 8 €/m²** angenommen, um Mietpreise unterhalb der Mietobergrenzen anbieten zu können.

(2) Die Nebenkosten sind abhängig von Art und Ausstattung der Wohnung sowie der Anzahl der Personen und werden daher im Einzelfall ermittelt. Maßgebliches Kriterium für die angemessene Bruttowarmmiete ist die Haushaltsgröße.

(3) Stromkosten werden – wenn möglich - von dem Bewohner direkt an den Energieversorger beglichen. Falls die technischen Voraussetzungen nicht gegeben sind, ist hierfür eine monatliche Vorauszahlung an die/den Vermieter_in zu leisten. Nach Erhalt der Jahresabrechnung kann die/der Vermieter_in die tatsächlichen Kosten abrechnen.

(4) Die Miethöhe darf analog zu den gesetzlichen Richtlinien des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für Mieterhöhungsmöglichkeiten angepasst werden. Die Betriebskosten können dem Verbrauch entsprechend geändert werden.

§ 7

Außerordentliches Kündigungsrecht

(1) Die / der Vermieter_in kann den Kooperationsvertrag ohne Einhaltung einer Frist kündigen und die sofortige umgehende anderweitige Unterbringung der Personen verlangen, wenn die Stadt während der Dauer ihres Mietverhältnisses mit mehr als zwei Monatsmieten in Rückstand ist.

Dies gilt auch für den Fall, dass während der Dauer des Mietverhältnisses mit der zuvor untergebrachten Person der Mietzins ausbleibt und nicht entsprechend der gewährten Mietausfallgarantie innerhalb von zwei Monaten nach der Information über den Mietrückstand (§ 5 Abs. 1) geleistet wird.

(2) Die Stadt kann die Vereinbarung fristlos kündigen, wenn

- die / der Vermieter_in untergebrachte Personen ohne berechtigten Grund ablehnt.
- die / der Vermieter_in ohne berechtigten Grund nicht bereit ist, einen Mietvertrag mit der/den zuvor eingewiesene/n Person/en abzuschließen.
- öffentlich-rechtliche und / oder sonstige Vorschriften einer Belegung entgegenstehen und die Gründe hierfür im Einflussbereich der Vermieterin / des Vermieters liegen und die/der Vermieter_in nicht, soweit möglich, in angemessener Frist Abhilfe schafft.
- der / die Vermieter_in den mietvertraglichen Verpflichtungen oder den gesetzlichen Bestimmungen nach BGB nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 nachkommt (z.B. Instandhaltungspflicht nach § 535 BGB).

(3) Die / der Vermieter_in hat die Gründe, die zu einer fristlosen Kündigung führen können, unverzüglich, längstens jedoch innerhalb einer Frist von einem Monat seit deren Entstehen, zu beseitigen.

(4) Sofern durch behördliche oder gerichtliche Entscheidungen die weitere vertragsgemäße Nutzung der Räumlichkeiten untersagt wird, steht das außerordentliche Kündigungsrecht beiden Parteien zu.

(5) Neben der fristlosen Kündigung des Kooperationsvertrags bleiben weitergehende Ansprüche zwischen den Vertragsparteien, insbesondere mietvertragliche Rechte und Pflichten, unberührt.

§ 8

Sonstige Vorschriften der Sicherung, datenschutzrechtliche Bestimmungen

Die Stadt Lahr verarbeitet personenbezogene Daten über die Wohnungen, ihre Nutzung, die jeweiligen Mieter_innen und Vermieter_innen sowie über die höchstzulässigen Mieten gem. § 20 Abs. 1 LWoFG nach den Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes und der europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen erforderlich ist.

Die / der Vermieter_in ist verpflichtet, gegenüber der Stadt Lahr die notwendigen Angaben der Wohnung betreffend zu machen. Der/die Vermieter_in ist verpflichtet gegenüber der / dem Mieter_in die Informationspflichten nach der DS-GVO zu erfüllen., soweit es sich um personenbezogene Daten der /des Mieter_in handelt.

Die Stadt Lahr ist berechtigt, Mieter_innen der Wohnung, soweit es das Mietverhältnis betrifft, Auskunft zu geben und die notwendigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben aus dieser Kooperationsvereinbarung notwendig ist. Zu anderen Zwecken dürfen diese Daten nur genutzt werden, soweit dies aufgrund gesetzlicher Vorschriften zulässig ist oder der Betroffene eingewilligt hat.

Die Stadt Lahr sichert zu, ohne eine solche Ermächtigung/Verpflichtung die Daten zu keinem anderen Zweck zu nutzen oder an andere Dienststellen innerhalb oder außerhalb der Stadt Lahr weiterzugeben und sie zu löschen, sobald sie nicht mehr zur Erfüllung der Aufgaben aus dieser Kooperationsvereinbarung benötigt werden.

Im Übrigen sind die Kooperationspartner verpflichtet, die für sie geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten. Die Information zur Datenerhebung ist diesem Vertrag als Anlage beigefügt.

§ 9

Salvatorische Klausel/Schriftformklausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder unwirksam werden, wird der übrige Inhalt dieses Vertrages davon nicht berührt. Die Vertragspartner sind verpflichtet, als Ersatz für diese unwirksamen Bestimmungen neue, ihrem Sinn und Zweck weitgehend entsprechende Bestimmungen zu vereinbaren.

Beiden Parteien ist bekannt, dass es sich um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt, der gemäß § 57 Landesverwaltungsverfahrensgesetz (LVwVfG) der Schriftform unterliegt. Die Parteien verpflichten sich einerseits, bei allen Vertragsänderungen und – ergänzungen diese Form einzuhalten und an einer schriftlichen Vereinbarung von Vertragsänderungen in der erforderlichen Form mitzuwirken und sich andererseits nicht unter Verweis auf die Schriftformklausel auf eine etwaige Unwirksamkeit nicht nur der Vertragsänderung bzw. – ergänzung, sondern des Gesamtvertrages zu berufen.

§ 10
Vertragsausfertigung

Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt. Es erhält je eine Ausfertigung

- das Stadtplanungsamt
- die / der Vermieter_in

Anlage:

- - Informationen zur Datenerhebung der Stadt Lahr

Lahr,

Lahr,
Für die Stadt Lahr/Schwarzwald
Der Oberbürgermeister
In Vertretung

.....
Vermieter

.....
Tilman Petters
Bürgermeister

Dienstsiegel

Seit dem 25.05.2018 ist die europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft und unmittelbar in den EU-Mitgliedsstaaten anzuwenden. Mit den folgenden Informationen möchten wir Ihnen einen Überblick über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Stadt Lahr und Ihre Rechte aus dem Datenschutzrecht geben.

Projekt Wohnraumaktivierung	
Verantwortliche/r nach Art. 4 Nr. 7 DSGVO	Stadtverwaltung Lahr/Schwarzwald Oberbürgermeister Markus Ibert Rathausplatz 4 77933 Lahr 07821/910-00 Email: info@lahr.de
Behördliche/r Datenschutzbeauftragte/r	Tel.: 07821/910-0196 Email: datenschutz@lahr.de
Zweck(e) der Datenverarbeitung, Rechtsgrundlage	Die personenbezogenen Daten werden aufgrund vertraglicher Grundlage zum Zweck des Vertragsabschlusses (Kooperationsvertrag, Mietvertrag) erhoben und verarbeitet (Art. 6 Abs. 1 litt. b) DSGVO).
Empfänger oder Kategorie von Empfängern der Daten (Stellen, denen die Daten offengelegt werden)	ggf. Handwerker (Instandhaltung, Reparaturmaßnahmen) ggf. Rechtsanwälte (Streitigkeiten, Räumungsklage) ggf. Kooperationspartner im Rahmen des Sozialen Managements (Sozialarbeitertische Begleitung) ggf. Ämter und Behörden ggf. Jobcenter
Übermittlung der Daten an Drittstaaten	Nein
geplante Speicherdauer	Daten aufgrund von Vertragsanbahnung werden gelöscht, wenn es nicht zu einem Vertragsabschluss kommt und gesetzliche Aufbewahrungs- bzw. Nachweisfristen der Löschung nicht entgegenstehen. Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses erfolgt die Löschung nach Ablauf von maximal 10 Jahren aufgrund gesetzlicher Aufbewahrungsvorschrift

Betroffenenrechte	Sie haben als betroffene Person das Recht von der Stadtverwaltung Lahr/Schwarzwald Auskunft über die Verarbeitung personenbezogener Daten (Art. 15 DSGVO), die Berichtigung unrichtiger Daten (Art. 16 DSGVO), die Löschung der Daten (Art. 17 DSGVO) und die Einschränkung der Verarbeitung (Art. 18 DSGVO) zu verlangen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür vorliegen. Sie können verlangen, die bereitgestellten personenbezogenen Daten gemäß Art. 20 DSGVO zu erhalten oder zu übermitteln. Sie können nach Art. 21 DSGVO Widerspruch einlegen. Die Einwilligung in die Verarbeitung Ihrer Daten können Sie jederzeit widerrufen. Unbeschadet anderer Rechtsbehelfe können Sie sich beim Landesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit, Postfach 10 29 32, 70025 Stuttgart, poststelle@lfdi.bwl.de beschweren.
Verpflichtung zur Bereitstellung der Daten oder Freiwillige Bereitstellung der Daten und Folgen der Verweigerung	Sie sind nicht verpflichtet, die zum oben genannten Zweck erforderlichen personenbezogenen Daten bereitzustellen. Sind Sie damit nicht einverstanden, kann kein Kooperationsvertrag bzw. Mietvertrag abgeschlossen werden.
Falls die Daten nicht bei der betroffenen Person, sondern bei Dritten erhoben wurden	Nein
automatisierte Entscheidungsfindung einschließlich Profiling	Nein