

Vorstellung des Praxisleitfadens

„Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter“

Frankfurt/M, 08.11.2017

Raus!

Wie Wohnungskäufer das Mietrecht aushebeln, um arme Mieter loszuwerden (Artikel aus der Zeit Nr. 39 vom 15.09.16)

Eigentümer kündigt therapeutischem Wohnverbund für Frauen die Räume

Moabit. Der Verein "Projekt Wohnen" (PROWO) ist gegen die Kündigung der Räume seines therapeutischen Wohnverbundes "Die Zwiebel" vor Gericht gegangen. Umsonst. (Artikel aus Berliner Woche online vom 09.02.15)

1. Warum ein Praxisleitfaden?

-> Wohnraum ist Voraussetzung, um fachliche
Betreuungsarbeit zu leisten

Situation der Träger:

- Anmietung von Wohnraum durch soziale Träger
- Weiter(Unter-)vermietung an Klienten/innen
- Immobilienverkauf geht Kündigungen häufig voraus

2. Vom Gedanken zum Leitfaden:

- Mai 2016 Abfrage unter den Landesverbänden des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes
- Politik auf Bundesebene: gepl. Ref. Entwurf BMJV
Novellierung mietrechtlicher Vorschriften
- Zusammenarbeit mit politischen Unterstützern führt zum Erkennen der Problemlage, gesetzliche Änderung nur bei bundeseinheitlich intensiver Problemlage

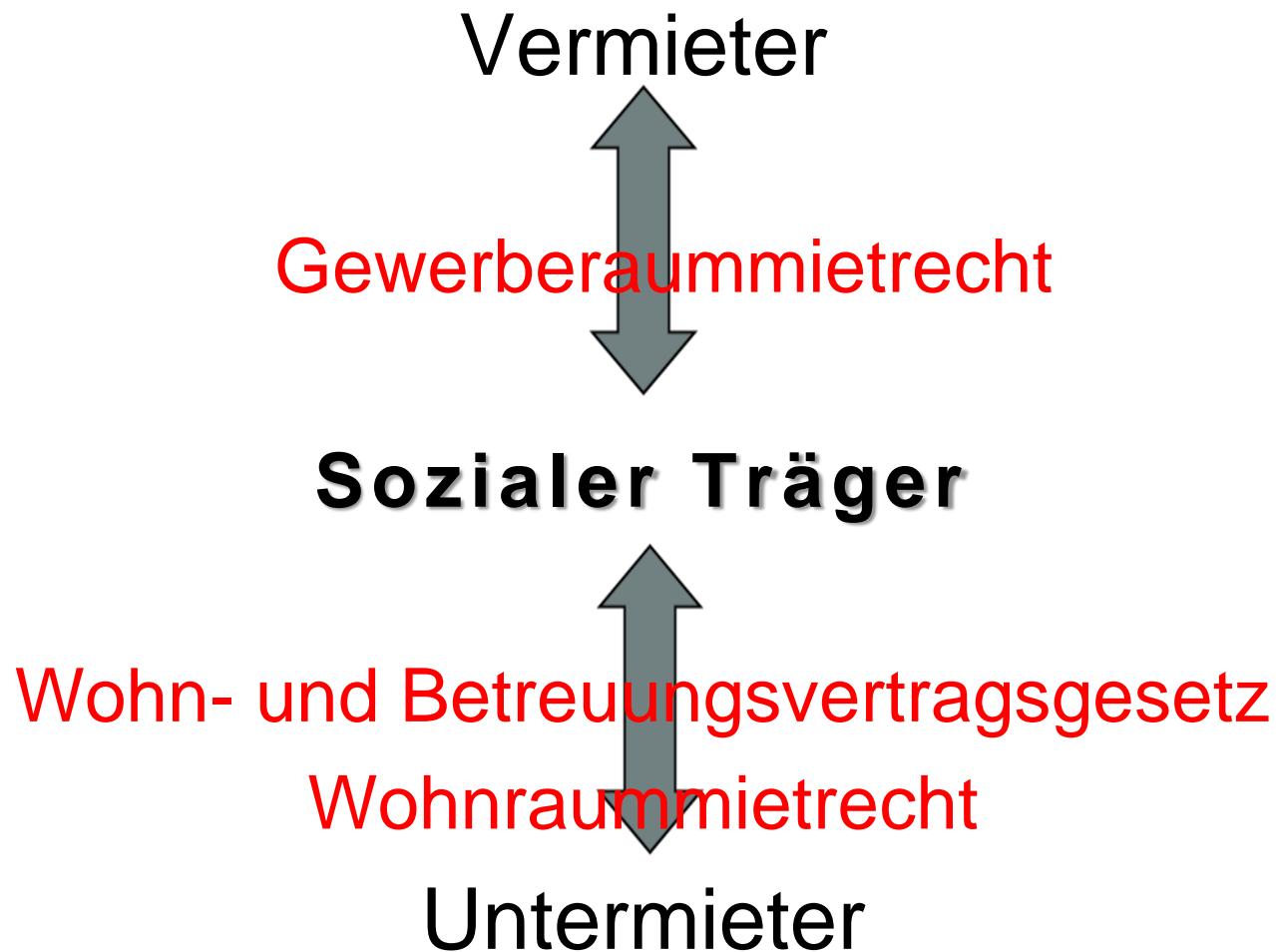
- 10/16 Fachtagung „Wohnen mit Aussicht“ DPWV
- 02/17 Entwicklungsworkshop zum Praxisleitfaden

Vorhaben: Träger informieren und praktische Anleitung geben

Idee: Entwicklung eines Praxisleitfaden

- Erarbeitung unter Beteiligung eines Fachanwaltes für Mietrecht
- Angebot individueller Schulungen
- Bezugsmöglichkeit der Paritätischen Landesverbände beim Gesamtverband

3. Inhalt des Praxisleitfadens:



- Soziale Träger befinden sich in einer Doppelrolle bzw. Sandwichposition
- Vertragspartner in zwei Verträgen über die gleiche Sache
- Geltung unterschiedlicher rechtlicher Regelungen

 Struktur gibt Aufbau des Praxisleitfadens vor

Teil A:

Der Soziale Träger in seiner Rolle als Mieter

Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses

- Unterscheidung Gewerberaummiete und Wohnraummiete
- Grundlage des Mietverhältnisses Vertrag
- Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile

- Vertragslaufzeit
- Mietzins und Mietzinsänderung
- Mietnebenkosten
- Instandhaltung und Instandsetzung
- Gewährleistungsrechte
- Mietsicherheit
- Zwangsvollstreckungsunterwerfungserklärung
- Einbauten
- Nutzungsvereinbarungen bzw. Vertragszweck
- Behördliche Genehmigungen
- Nachfolgeregelungen und Untermieter

Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses

- Mangel
- Mietnebenkosten
- Modernisierung
- Untervermietung und Gebrauchsüberlassung an Dritte

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses

- Kündigung durch den Vermieter
- Kündigung durch den Mieter
- Durchsetzung der Räumung
- Mieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses
- Vermieterpflichten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Teil B:

Der Soziale Träger in seiner Rolle als Vermieter

Kapitel 1: Beginn des Mietverhältnisses

- Verhältnis Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) und Wohnraummiete (BGB)
- Besonderheit § 549 Abs. 2 S. 3 BGB
- Der Vertrag
- Vertragsbestandteile

Vertragsbestandteile

- Vertragslaufzeit im WBVG und BGB
- Kautionszahlung
- Höhe des Mietzinses
- Betriebskosten
- Haftpflichtversicherung
- Hausordnung

Kapitel 2: Durchführung des Mietverhältnisses

- Mieterhöhung
- Erhöhung Betriebskostenvorauszahlung
- Gewährleistungsrechte

Kapitel 3: Beendigung des Mietverhältnisses

- Versterben der Untermietpartei im WBVG und BGB
- Ordentliche und außerordentliche Kündigung
 - Hauptmietvertrages
 - Untermieters im WBVG Vertrag und BGB Vertrag
 - Träger im WBVG Vertrag und BGB Vertrag
- Herausgabepflicht

Teil C: Materialsammlung

- Formulierungshilfen für einen Gewerberaum-
mietvertrag
- Untermietvertragsmuster BGB
- Checkliste WBVG Vertrag
- Aspekte der Gemeinnützigkeit bei der Vermietung
von Wohnraum
- Kooperation von Trägern mit wohnungspolitischen
Akteuren

Paritätische Fachtagung - Wohnraumversorgung
Soziale Träger in den Rollen als Mieter und Vermieter



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Karina Schulze
Referentin für Zivilrecht und rechtliche Betreuung
030-24636-352
030-24636-120
zivilrecht@paritaet.org