

Vertrag über den Ankauf einer Belegungs- und Mietpreisbindung

Die Freie Hansestadt Bremen, Stadtgemeinde,
vertreten durch Amt für Soziale Dienste,

(im Folgenden: „Stadt“)

sowie

Herrn

Georg-Wolter Freiherr von Stackelberg

Kapitän-Dallmann-Str. 1,

28779 Bremen

(im Folgenden: „Wohnungseigentümer/in“)

treffen folgende Vereinbarung:

§ 1

Vertragsgegenstand

Im Rahmen des Angebotes des Wohnungseigentümers vom **08.04.2025** (im Folgenden: Angebot) und nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen räumt die/der Wohnungseigentümer/in der Stadt eine Belegungs- und Mietpreisbindung an der im Angebot bezeichneten Wohnung (im Folgenden: Wohnung **Kapitän-Dallmann-Str. 1, 28779 Bremen**) ein.

Das Angebot für die Wohnung in der Wohnung **Kapitän-Dallmann-Str. 1, 28779 Bremen** ist der Anlage beigelegt; die darin vorgesehenen Angaben sind Bestandteil des Vertrages, soweit nicht im Folgenden ausdrücklich davon abgewichen wird.

Als Gegenleistung entrichtet die Stadt ein Entgelt, über das die/der Wohnungseigentümer/in ohne Zweckbindung verfügen kann.

§ 2

Belegungsbindung

Die/Der Wohnungseigentümer/in verpflichtet sich für einen Zeitraum von **10 Jahren** (Bindungsdauer), die Wohnung ausschließlich an Personen zu vermieten, die ihr/ihm von der Stadt vorgeschlagen werden. Zu diesem Zweck stellt die/der Wohnungseigentümer/in die Wohnung der Stadt ab dem **01.06.2025** zur Belegung zur Verfügung.

Der vereinbarte Zeitraum der Belegungsbindung beginnt mit dem Monat, in dem das erste Mietverhältnis beginnt (Beginn der Bindungsdauer). Belegungswechsel haben keine Unterbrechung des Zeitablaufs zur Folge.

Vor Begründung eines Mietvertrages hat die/der Wohnungseigentümer/in das Recht von der Stadt zu verlangen, ihr/ihm bis zu drei Vorschläge zu unterbreiten, von denen einer für den Abschluss eines Mietvertrages anzunehmen ist (Benennungsrecht entsprechend § 26 Absatz 2 Satz 3 Wohnraumförderungsgesetz). Ein weitergehendes Wahl- oder Vorschlagsrecht steht der/dem Wohnungseigentümer/in nicht zu.

§ 3

Mietpreisbindung

Beginn und Dauer der Mietpreisbindung entsprechen der Belegungsbindung.

Geldforderungen der/des Wohnungseigentümers aus dem Mietvertrag dürfen die Richtwerte nach der jeweils geltenden Verwaltungsanweisung über die zulässigen Kosten der Unterkunft¹ (im Folgenden: KdU-RL) während der Mietpreisbindung nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Grundrichtwerte nach Personenzahl und Wohnungsgröße zuzüglich etwaiger Zuschläge, die nach der KdU-RL in ihrer jeweils gültigen Fassung erlaubt sind.

§ 4

Mietvertrag

Der Mietvertrag, den die/der Wohnungseigentümer/in mit der von der Stadt vorgeschlagenen Person schließt, muss neben den weiteren in diesem Vertrag bezeichneten Anforderungen, folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Der Mietvertrag wird unbefristet geschlossen.
- Eine Untervermietung wird im Rahmen des Zulässigen (§ 553 Absatz 3 BGB) ausgeschlossen.
- Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist ausgeschlossen.
- Der Mietvertrag enthält - als Hinweis für den Träger der Kosten der Unterkunft - wörtlich folgende Formulierung:

¹ Freie Hansestadt Bremen, Die Senatorin für Soziales, Jugend, Integration und Sport, Verwaltungsanweisung Bedarfe für Unterkunft und Heizung sowie zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage (SGB II, SGB XII und AsylbLG, soweit es um Wohnraum außerhalb der ZAST und der Gemeinschaftsunterkünfte geht), Stand 01.01.2020 (zum Zeitpunkt der Erstellung des Vertragsmusters).

„Die/Der Vermieter/in hat bei Vermietung der Wohnung die Belegungs- und Mietpreisbindung zu beachten, die sie/er der Stadt Bremen (Sozialressort) vertraglich eingeräumt hat. Die Stadt Bremen hat das Benennungsrecht vertragsgemäß zu Gunsten einer Person mit besonderen Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt ausgeübt.“

Alle weiteren Bestimmungen des Mietvertrages regeln die Mietvertragsparteien eigenständig im Innenverhältnis.

§ 5

Entgelt

Die Vertragsparteien vereinbaren für die gesamte Vertragslaufzeit ein monatliches Entgelt in Höhe von **1,50 Euro / qm Wohnfläche**.

Für die Gesamtwohnfläche beträgt das Entgelt, das die Stadt der/dem Wohnungseigentümer/in als Gegenleistung für die Einräumung der Belegungs- und Mietpreisbindung gewährt:

Euro im Monat beziehungsweise	87,00 €
Euro Jährlich	1.044,00 €
Euro für die Gesamtdauer der vereinbarten Bindung.	10.440,00 €

Die Auszahlung des Entgelts erfolgt unter Verwendung der von der/dem Wohnungseigentümer/in in seinem Angebot angegebenen Bankverbindung.

Der Entgeltanspruch kann nicht abgetreten werden.

§ 6

Auszahlungsart, Fälligkeit

Das Entgelt wird ab Beginn der Bindungsdauer wie folgt zur Auszahlung gebracht:

Auszahlungsmodus	(Zutreffendes ankreuzen)					
Jährliche Auszahlung (zum Ende des Kalenderjahres)	<table><tr><td>Ja</td><td>Nein</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr></table>	Ja	Nein	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Ja	Nein					
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>					

Einmalige Auszahlung des Gesamtbetrages im Voraus	Ja	Nein
	X	

Die Auszahlung des Entgelts setzt voraus:

- Abschluss des Mietvertrags mit einer von der Stadt vorgeschlagenen Person und
- Vorlage einer Durchschrift des nach Maßgabe dieses Vertrages gestalteten Mietvertrages bei der Stadt.

§ 7

Mitteilungs- und Mitwirkungspflichten

Die/Der Wohnungseigentümer/in verpflichtet sich, der Zentralen Fachstelle Wohnen während der gesamten Bindungsdauer umgehend Mitteilung zu machen, soweit sie/er Kenntnis erlangt von

- beginnenden Unregelmäßigkeiten, die das Mietverhältnis betreffen (z.B. ausstehende Mietzahlungen oder wiederholte Störungen der Hausordnung, die zur Kündigung führen könnten);
- der bevorstehenden oder erfolgten Beendigung eines Mietvertrages;
- sonstigen Umständen, die die gesicherte Wohnsituation der/s Mieterin/s gefährden können.

Die/Der Wohnungseigentümer/in hat die Stadt umgehend von einem Eigentumswechsel in Kenntnis zu setzen und darauf hinzuwirken, dass die/der Rechtsnachfolger/in der Stadt vertraglich die weitere Übernahme der Pflichten der/s Wohnungseigentümerin/s zusichert.

§ 8

Beratung

Die Zentrale Fachstelle Wohnen steht der/dem Wohnungseigentümer/in während der Bindungsdauer als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Die Zentrale Fachstelle Wohnen wird sich nach ihren Möglichkeiten für die Lösung von Problemen aus dem Mietverhältnis einsetzen.

Die Zentrale Fachstelle Wohnen kann während der Bindungsdauer nach eigenem Ermessen bei Bedarf Träger von Hilfs- und Betreuungsangeboten mit der Begleitung der Mieter zum Zweck der Sicherung der Wohnsituation beauftragen. Soweit die Stadt einen Träger entsprechend beauftragt hat, kann sie diesem die Lösung von Problemen aus dem Mietverhältnis aufgeben.

§ 9

Mietgarantie, Schadenshaftung

Die Stadt übernimmt gegenüber der/dem Wohnungseigentümer/in eine Mietgarantie und eine Haftung für Schäden an der Mietsache, die der/dem Mieter/in über die gewöhnliche Abnutzung hinaus zuzurechnen sind, nach folgender Maßgabe:

- Mietgarantie und Schadenshaftung werden von der Stadt nur während der Dauer der Belegungs- und Mietpreisbindung übernommen; in diesem Zeitraum gelten die Vorgaben für Mietgarantie und Schadenshaftung für jedes neue Mietverhältnis separat.
- Mietgarantie und Schadenshaftung sind nachrangig zu der nach dem Mietvertrag vereinbarten Sicherheitsleistung.
- Mietgarantie und Schadenshaftung können nur gegen Abtretung eines im Einzelnen bezeichneten Anspruchs der/des Wohnungseigentümers/in gegenüber der/dem Mieter/in an die Stadt eingelöst werden.
- Die Mietgarantie ist während der gesamten Dauer eines Mietvertrages der Höhe nach beschränkt auf einen Gesamtbetrag, der 3 Bruttowarmmieten entspricht.
- Die Schadenshaftung ist beschränkt auf Schäden an der Mietsache, die über einen Betrag von 750 Euro hinausgehen.

§ 10

Vorzeitige Beendigung

Die/Der Wohnungseigentümer/in kann den Vertrag, wenn eine jährliche Auszahlung vereinbart ist, bei Beendigung eines Mietverhältnisses kündigen. Ist das Entgelt im Voraus als Gesamtbetrag ausgezahlt worden, ist eine Kündigung aus diesem Grund ausgeschlossen.

Die Stadt kann den Vertrag kündigen, wenn das Eigentum an der Wohnung wechselt und die/der Rechtsnachfolger/in nicht binnen eines Monats nach Eigentumsübertragung in einem Übernahmevertrag mit der Stadt das mit der/dem Wohnungseigentümer/in begonnene Vertragsverhältnis fortsetzt. Ein entsprechendes Kündigungsrecht hat die Stadt im Erbfall.

Beiden Vertragsparteien steht ein Kündigungsrecht zu, wenn innerhalb einer angemessenen Zeitspanne von in der Regel drei Monaten eine Belegung beziehungsweise eine Wiederbelegung der Wohnung nicht stattfindet.

Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen (§ 314 BGB). Ein wichtiger Grund, der die Stadt zur fristlosen Kündigung berechtigt, liegt insbesondere in folgenden Fallgestaltungen vor:

- Die/Der Wohnungseigentümer/in hat den Vertragsschluss durch unrichtige oder unvollständige Angaben herbeigeführt.
- Die/Der Wohnungseigentümer/in meldet der Stadt die Wohnung nicht umgehend als frei, sobald sie/er Kenntnis von der Beendigung eines Mietverhältnisses erfährt.
- Die/Der Wohnungseigentümer/in nimmt eine Vermietung an einen nicht berechtigten Personenkreis vor oder nutzt die Wohnung anderweitig (etwa im Rahmen von Eigennutzung).

Die vorzeitige Beendigung berechtigt keine Vertragsseite zur Geltendmachung von Kosten oder Gebühren.

§ 11

Entgeltrückforderung

Wird der Vertrag vorzeitig beendet, ist Entgelt, das für die Zukunft bereits gewährt wurde, ab dem Zeitpunkt anteilig zurückzuzahlen, an dem ein den Vorgaben der Belegungs- und Mietpreisbindung entsprechende, mietvertraglich gesicherte Belegung der Wohnung nicht mehr besteht. Die Höhe der Rückforderung bemisst sich nach der Zahl der bis zum planmäßigen Auslaufen der Bindungen verbleibenden Monate.

Wird der Vertrag aus wichtigem Grund gekündigt, weil eine Belegung, die den Vorgaben dieses Vertrages entspricht, aus Gründen, die die/der Wohnungseigentümer/in zu vertreten hat, nicht erfolgt ist, so umfasst der Anspruch auf Rückzahlung auch das Entgelt für den zurückliegenden Zeitraum. Ausgenommen vom Anspruch auf Rückzahlung sind Zeiträume, in denen eine vertragsgemäße Belegung erfolgt ist.

Der Rückzahlungsbetrag ist bei einer Kündigung aus wichtigem Grund mit 5 Prozent über dem Basiszinssatz (§ 247 BGB) ab dem Zeitpunkt der Auszahlung zu verzinsen.

§ 12

Freistellungen

Freistellungen jeglicher Art von der Belegungs- und Mietpreisbindung sind während der Bindungsdauer ausgeschlossen.

§ 13

Datenschutz

Die Einwilligung der/s Wohnungseigentümerin/s in die Verarbeitung ihrer/seiner Daten ist eine wesentliche Geschäftsgrundlage des Vertrages und gilt mit der Unterzeichnung des Vertrages durch die/den Wohnungseigentümer/in als erteilt.

Die Einwilligung der/s Wohnungseigentümerin/s umfasst ab dem Inkrafttreten des Vertrages bis zum Ende der Bindungsdauer neben der innerbehördlichen Datenverarbeitung beziehungsweise der Datenverarbeitung durch im Auftrag der Stadt tätige Dritte die Weitergabe der jeweils erforderlichen Daten durch die Stadt

- an Personen mit Akzeptanzproblemen am Wohnungsmarkt, die von der Stadt zur Nutzung des Belegungsrechtes ausgewählt worden sind und sich der/dem Wohnungseigentümer/in zum Zweck der Anbahnung eines Mietvertragsverhältnisses vorstellen sollen;
- an Träger von Hilfs- und Beratungsangeboten, die von der Stadt mit der Betreuung der Mieter zum Zweck der Festigung ihrer Wohnsituation beauftragt werden;
- an Dienstleister, die von der Stadt mit der Mittelbewirtschaftung beauftragt werden und den Zahlungsverkehr mit der/dem Wohnungseigentümer/in übernehmen.

Die Einwilligung in die Datenverarbeitung umfasst auch Wechsel bei den Dritten, die von der Stadt wie vorbezeichnet mit Teilen der Vertragsdurchführung beauftragt werden.

Die Stadt ist verpflichtet, im Rahmen der Datenverarbeitung die geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten, insbesondere den Grundsätzen der Datensparsamkeit und der Zweckbindung Rechnung zu tragen und die Sicherheit der personenbezogenen Daten zu gewährleisten. Die Stadt ist verpflichtet, bei Dritten, die von ihr mit Teilen der Vertragsdurchführung beauftragt werden, vertraglich vergleichbare datenschutzrechtliche Regelungen zum Schutz der/s Wohnungseigentümerin/s vorzusehen und auf ihre Einhaltung zu achten.

Soweit die Stadt gegenüber städtischen Gremien oder der breiteren Öffentlichkeit zum Ankauf von Belegungs- und Mietpreisbindungen Bericht erstattet, werden Daten hinsichtlich der Wohnungseigentümer/innen anonymisiert. Dies gilt nicht, soweit es sich bei der/dem

Wohnungseigentümer/in um eine juristische Person handelt, an der die Stadt Anteile hält oder soweit die/der Wohnungseigentümer/in gesondert das Einverständnis in eine nicht anonymisierte Berichterstattung gegeben hat.

§ 14

Änderungen, Ergänzungen

Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform (§ 126 Absatz 2 BGB).

Die Änderung persönlicher Daten der/s Wohnungseigentümers/in (Anschrift, Kontaktdaten, Bankverbindung) und ähnlicher Angaben ohne regelnden Charakter, die der Durchführung des Vertrages dienen, unterliegt nicht den Voraussetzungen der formalen Vertragsänderung.

§ 15

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen des Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der Vereinbarung im Übrigen. An die Stelle der unwirksamen oder unanwendbaren Regelung tritt diejenige wirksame und anwendbare Regelung, die die Parteien bei Kenntnis der Unwirksamkeit oder Unanwendbarkeit vereinbart hätten.

§ 16

Inkrafttreten

Die Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien in Kraft.

Anlage: Angebot der/s Wohnungseigentümers/in mit Anlagen

Ort, Datum

Ort, Datum

Bremen 23.06.25

Im Auftrag

Sozialzentrum Mitte/

Östl. Vorstadt/Endorff

Rembertiring 89

28303 Bremen

Dörfler, Michael
450S3-31-24

(Wohnungseigentümer/in)

Freie Hansestadt Bremen

Amt für Soziale Dienste