

16. Januar 2008

Zivilpersonal

Unterkünfte für ortsansässige Arbeitnehmer der US-Streitkräfte in Deutschland

*Diese Dienstvorschrift ersetzt AE Regulation 690-74-G vom 19. September 2003.

For the Director:

JOANN CHAMBERS
Chief of Staff

Official:



DWAYNE J. VIERGUTZ
Chief, Army in Europe
Document Management

Zusammenfassung: Diese Dienstvorschrift enthält Richtlinien und Verfahren zur Unterbringung ortsansässiger Arbeitnehmer in Einrichtungen der US-Army in Deutschland gegen Miet- und Mietnebenkostenzahlung.

Zusammenfassung der Änderungen: Diese überarbeitete Dienstvorschrift

- überträgt die Verantwortung für die Vorschrift von USAREUR G1 (AEAGA-CL) an IMCOM-Europe (IMEU-HRD-L, DSN 370-3178);
- enthält durchgängig administrative Änderungen.

Geltungsbereich: Diese Dienstvorschrift findet Anwendung auf ortsansässige Arbeitnehmer, die in Einrichtungen der US-Army in Deutschland untergebracht sind. Sie gilt nicht für Hausangestellte von Angehörigen der US-Army, die in Räumen wohnen, welche von der US-Regierung bereitgestellt werden und der Unterbringung von Militärangehörigen oder US-Zivilbediensteten der US-Streitkräfte dienen. Der in dieser Vorschrift verwendete Begriff „ortsansässige Arbeitnehmer“ schließt USAREUR Civilian Support Arbeitnehmer nicht ein. Die entsprechenden Regelungen für diese Arbeitnehmer sind in AE Regulation 690-40-G enthalten.

Ergänzung: Organisationen dürfen diese Vorschrift ohne Genehmigung von IMCOM-Europe (IMEU-HRD-L) nicht ergänzen.

Formblätter: AE-Formblätter und Formblätter höherer Dienststellen sind über das Army in Europe Publishing System (AEPUBS) zu beziehen.

Dokumentation: Unterlagen, die aufgrund eines in dieser Dienstvorschrift vorgeschriebenen Verfahrens erstellt wurden, sind gemäß den Vorgaben in AR 25-400-2 zu kennzeichnen, aufzubewahren und zu vernichten. Aktenzeichen und die zur Titelaufnahme erfaßten Angaben können auf der Webseite des Army Records Information Management System unter <https://www.arims.army.mil> abgerufen werden.

Verbesserungsvorschläge: Die Verantwortung für diese Dienstvorschrift liegt bei IMCOM-Europe (IMEU-HRD-L, DSN 370-3178). Verbesserungsvorschläge sind auf DA Form 2028 an IMCOM-Europe (IMEU-HRD-L, DSN 370-7291), Unit 29353, Box 200, APO AE 09014-0200, zu richten.

Distribution: C (AEPUBS)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck
2. Bezugsvorschriften und -dokumente
3. Erläuterung der Abkürzungen
4. Grundsätze
5. Zuständigkeit
6. Eignung und Einrichtung der Unterkünfte
7. Laufende Kosten
8. Beendigung des Mietverhältnisses

Abbildung

1. Mustermietvertrag
-

1. ZWECK

Diese Dienstvorschrift enthält

- a. Bestimmungen und Verfahrensabläufe für die Vermietung von Unterkünften an ortsansässige Arbeitnehmer innerhalb von Einrichtungen der US-Army in Deutschland;
- b. Richtlinien und Verfahren zur Festsetzung von Miete und Mietnebenkosten und deren Einzug;
- c. einen Mustermietvertrag (Abb. 1).

2. BEZUGSVORSCHRIFTEN UND –DOKUMENTE

- a. Tarifvertrag vom 16. Dezember 1966 für die Arbeitnehmer bei den Stationierungstreitkräften im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland
- b. AR 25-400-2, The Army Records Information Management System (ARIMS)
- c. AE Regulation 690-40-G, Civilian Support Verwaltung
- c. DA Form 2028, Recommended Changes to Publications and Blank Forms

Die US-Army, vertreten durch _____ (im weiteren als „US-Army“ bezeichnet) und Herr/Frau _____ (Name des/der Mieter(in)), beschäftigt als....., (Stellenbezeichnung und Dienststelle) (im weiteren als „Mieter(in)“ bezeichnet) schließen folgenden Mietvertrag:

1. Der/Die Mieter(in) ist berechtigt, die von der US-Army verwaltete Unterkunft _____ (Name der Unterkunft) in _____ während der Dauer seines/ihres Beschäftigungsverhältnisses mit der US-Army zu bewohnen.

2. Die Unterkunft hat insgesamt _____ qm und besteht aus:

a. _____ Wohnräumen

b. _____ Küche

c. _____ Bad

3. Dem/Der Mieter(in) wurden folgende Schlüssel ausgehändigt (Anzahl und Beschreibung der Schlüssel):

4. Der/Die Mieter(in) erhält von der US-Army folgende Versorgungsleistungen:

a. Heizung, Strom, fließendes kaltes und warmes Wasser, Müllentsorgung

b. Übernahme der Kosten bei Reparaturen, die aufgrund normaler Abnutzung erforderlich, aber nicht vom Mieter verursacht wurden.

5. Der Mieter zahlt pro Monat an die US-Army eine Gesamtmiete von _____ Euro, die sich wie folgt zusammensetzt:

a. Miete: _____ Euro

b. Mietnebenkosten: _____ Euro

6. Die Unterkunft darf nur vom Mieter selbst bewohnt werden. Die Aufnahme von weiteren Personen in die Unterkunft durch den Mieter bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der US-Army.

a. Kochen ist nur in den dafür vorgesehenen Räumlichkeiten gestattet. Die Benutzung von Kochgeräten in den anderen Räumen ist untersagt.

b. Die Kosten für den Transport eigener Einrichtungsgegenstände beim Einzug oder Auszug gehen alleine zu Lasten des/der Mieters/Mieterin. Für Schäden, die dabei in der Unterkunft oder am Gebäude entstehen, haftet der/die Mieter(in).

c. Die US-Army haftet für Schäden, die am persönlichen Eigentum des/der Mieters/Mieterin durch Feuer oder Wasser entstehen, nur, wenn ihr das Schadensereignis zuzurechnen ist. Sie haftet nicht für Schäden, die dem/der Mieter(in) bzw. seinen/ihren Gästen innerhalb der Unterkunft durch Diebstahl, Sach- oder Personenschäden entstehen.

Abbildung 1. Mustermietvertrag

d. Ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der US-Army dürfen in oder an der zugewiesenen Unterkunft vom Mieter keine baulichen Veränderungen oder Installationen vorgenommen werden.

e. Der Mieter darf ohne schriftliche Genehmigung der US-Army nicht von der zugewiesenen Unterkunft in eine andere Unterkunft innerhalb der Liegenschaft umziehen.

f. Tierhaltung ist ohne schriftliche Genehmigung der US-Army nicht gestattet.

g. Die Unterkunft wird von der US-Army in regelmäßigen Zeitabständen besichtigt, um den Gesamtzustand der Räumlichkeiten festzustellen und die Einhaltung der Hygiene- und Reinigungsvorschriften durch den/die Mieter(in) zu überprüfen. Die Inspektionen sind mindestens 1 Woche im voraus mündlich oder schriftlich anzukündigen und finden in Anwesenheit des/der Mieters/Mieterin statt. In Notfallsituationen hat die US-Army das Recht, die Unterkunft ohne vorherige Ankündigung sowie ohne vorherige Genehmigung oder Anwesenheit des/der Mieters/Mieterin zu betreten.

h. Die festgesetzten monatlichen Zahlungen für die Unterkunft werden durch die ADD-LaS vom monatlichen Arbeitsverdienst des/der Mieters/Mieterin einbehalten und an die entsprechenden Stellen weitergeleitet. Die Erhöhung der monatlichen Zahlungen bleibt der US-Army vorbehalten und erfordert ein schriftliches Erhöhungsverlangen an den/die Mieter(in).

i. Bei Einzug und Auszug hat der/die Mieter(in) für die Übernahme bzw. Abgabe der ihm von der US-Army zur Verfügung gestellten Einrichtungsgegenstände eine Inventarliste zu unterzeichnen. Für Beschädigungen an diesem Inventar, die nicht der normalen Abnutzung zuzuordnen sind, oder bei Verlust haftet der/die Mieter(in).

j. Für Reparaturen von Schäden in der Unterkunft, die nicht durch normale Abnutzung entstanden sind, muss der/die Mieter(in) aufkommen. Die Schadenshöhe wird von der US-Army festgestellt. Mit Zustimmung des/der Mieters/Mieterin können diese Kosten von seinem/ihrem monatlichen Arbeitsverdienst einbehalten werden (Ratenzahlung ist möglich). Alternativ kann der/der Mieter(in) die festgestellten Schäden aber auch innerhalb eines angemessenen Zeitraumes auf seine/ihre Kosten selbst beheben oder durch andere Personen beheben lassen. Dies erfordert die vorherige Zustimmung der US-Army.

7. Mit Beendigung des Beschäftigungsverhältnisses endet auch die Wohnberechtigung. Die Kündigung des Mietvertrags aus anderen Gründen bleibt davon unberührt. Der Mieter hat in jedem Fall die Unterkunft in besenreinem Zustand an die US-Army zu übergeben.

Datum:

Ort:

(Name und Unterschrift)
Vertreter(in) der US-Army

(Name und Unterschrift)
Mieter(in)

Abbildung 1. Mustermietvertrag (Fortsetzung)

3. ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN

ADD-LaS	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Lohnstelle ausländische Streitkräfte
CPAC	Civilian Personnel Advisory Center
IACS	Installation Access Control System
IMCOM-Europe	United States Army Installation Management Command, Europe Region
TV AL II	Tarifvertrag vom 16. Dezember 1966 für die Arbeitnehmer bei den Stationierungsstreitkräften im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland
US	United States
USAREUR	United States Army Europe

4. GRUNDSÄTZE

a. Die US-Army kann ortsansässige Arbeitnehmer, die gemäß TV AL II (Abs. 2a) bei den US-Streitkräften beschäftigt sind, in Unterkünften innerhalb ihrer Liegenschaften unterbringen, wenn dies im dienstlichen Interesse der US-Army liegt. Voraussetzungen, die für die Unterbringung zu erfüllen sind, Umfang und Dauer der Vermietung dieser Räumlichkeiten an ortsansässige Arbeitnehmer sowie Vorgaben zur Beendigung des Mietverhältnisses werden von der US-Army festgelegt. Die bereitgestellten Räumlichkeiten mit den dazugehörigen Grundstücksflächen bleiben dabei weiterhin ausschließlich der US-Army zur Nutzung überlassen.

b. Die Vermietung und Nutzung der Räumlichkeiten zum Zwecke der Unterbringung ortsansässiger Arbeitnehmer darf weder zur Einplanung noch zur Anmeldung eines zusätzlichen Bedarfs an Liegenschaften seitens der US-Army führen.

c. Die US-Army schließt mit dem Arbeitnehmer einen Mietvertrag ab, in dem sich dieser verpflichtet, die Miete sowie die Kosten für die von den US-Army bereitgestellten Versorgungsleistungen monatlich zu entrichten. Der Arbeitnehmer erklärt sich mit Abschluss des Mietvertrags damit einverstanden, dass die von ihm zu zahlenden Beträge durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Lohnstelle ausländische Streitkräfte (ADD-LaS) von seiner monatlichen Vergütung im Abzugsverfahren einbehalten werden. Die Mietzahlung fließt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu. Die Zahlung für die Versorgungsleistungen wird von der ADD-LaS an die von der US-Army bestimmten Dienststelle überwiesen. Der Arbeitnehmer ist darauf hinzuweisen, dass der Mietvertrag von der US-Army unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist jederzeit gekündigt werden kann, und zwar unabhängig vom Bestand des Arbeitsverhältnisses.

d. Ein Anspruch ortsansässiger Arbeitnehmer auf Zuweisung einer Unterkunft besteht nicht. Arbeitnehmer dürfen eine Unterkunft erst beziehen, nachdem ihre Unterbringung in diesen Unterkünften genehmigt und der Mietvertrag (Abb. 1) von beiden Vertragsparteien unterzeichnet ist. Die Zuweisung von Wohnraum im Rahmen dieser Dienstvorschrift ist auf folgende Unterkunftsarten beschränkt:

- (1) Einzelunterkünfte für alleinstehende Personen oder Gemeinschaftsunterkünfte;
- (2) Räumlichkeiten, die als Familienunterkunft geeignet sind;
- (3) Unterkünfte für Arbeitnehmer, die unter Anhang H TV AL II fallen.

e. Räumlichkeiten, die der Unterbringung von Militärangehörigen und US-Zivilbediensteten der US-Army dienen, fallen nicht unter diese Dienstvorschrift und werden ortsansässigen Arbeitnehmern auch nicht zur Verfügung gestellt.

f. Im Falle der Rückgabe einer Liegenschaft an die deutschen Behörden wird die US-Army dafür Sorge tragen, dass die Unterkünfte geräumt werden und zwar unabhängig davon, ob zu diesem Zeitpunkt die Bewohner der Unterkünfte noch bei den US-Streitkräften beschäftigt sind oder nicht. Die Mietverträge sind so zeitgerecht zu kündigen, dass die Räumung der Unterkünfte noch vor der Rückgabe an die deutschen Behörden abgeschlossen ist.

g. Ortsansässige Arbeitnehmer, die bereits Räumlichkeiten innerhalb von Einrichtungen der US-Army bewohnen, können dort weiterhin untergebracht werden, solange die Räumlichkeiten nicht als Unterkünfte für Militärangehörige und US-Zivilbedienstete der US-Army sowie deren Familienangehörige gebraucht werden und auch kein anderer Bedarf der US-Army zur Nutzung dieser Räumlichkeiten besteht.

5. ZUSTÄNDIGKEIT

Der zuständige Vertreter der US-Army hat

a. bei Bedarf Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft zu bestimmen, die zur Unterbringung von ortsansässigen Arbeitnehmern verfügbar und geeignet sind;

b. Regelungen und Bedingungen bezüglich der Nutzung des Wohnraums durch ortsansässige Arbeitnehmer festzulegen;

c. die von den Arbeitnehmern zu zahlenden monatlichen Miet- und Mietnebenkosten festzusetzen. Die Mietnebenkosten werden jedes Jahr im Voraus auf Grundlage der tatsächlichen Ausgaben des Vorjahres (einschließlich der Investitionskosten) festgelegt;

d. den Mietvertrag mit den Arbeitnehmern abzuschließen und zu verwalten und (in Abstimmung mit dem zuständigen Civilian Personnel Advisory Center (CPAC)) dafür Sorge zu tragen, dass jeweils eine Abschrift des Mietvertrags in der Personalakte des Arbeitnehmers abgelegt und eine der ADD-LaS zugeleitet wird;

e. ein Verzeichnis derjenigen Arbeitnehmer zu führen, die nach Maßgabe dieser Dienstvorschrift die Unterkünfte bewohnen;

f. periodische Überprüfungen bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der in vorstehendem Abs. e erwähnten Unterlagen durchzuführen;

g. in Koordination mit dem zuständigen CPAC die Kündigung des Mietvertrags einzuleiten, wenn

(1) die Arbeitnehmer nicht mehr berechtigt sind, in der Unterkunft zu wohnen, oder Anlass zur Kündigung des Mietverhältnisses gegeben haben;

(2) die US-Army die Unterkunft aufgrund von Eigenbedarf oder Rückgabe an die deutschen Behörden nicht mehr zur Verfügung stellen kann.

h. für den Mieter gemäß Installation Access Control System (IACS) eine Berechtigung für die Einschreibung von Besuchern und Gästen in Registrierungslisten zu beantragen.

6. EIGNUNG UND EINRICHTUNG DER UNTERKÜNFTE

a. Räumlichkeiten, die als Unterkünfte für ortsansässige Arbeitnehmer genutzt werden sollen, müssen den folgenden Mindestanforderungen genügen:

(1) Bauliche Struktur und Zustand müssen für Wohnzwecke geeignet und angemessen sein;

(2) Sanitäre Einrichtungen müssen in ausreichender Zahl und Ausstattung vorhanden sein;

(3) Feuerschutz, Sicherheit und hygienischer Zustand müssen den Normen entsprechen, die auch für die Unterkünfte der US-Bediensteten gelten;

(4) Der Zugang zu den Räumlichkeiten durch die Mieter darf kein Sicherheitsrisiko für die US-Army darstellen.

b. Der Mieter muss den Erhalt der ihm von der US-Army im Rahmen des Mietverhältnisses zur Verfügung gestellten Gegenstände unterschriftlich bestätigen. Die US-Army erstellen beim Einzug und beim Auszug eine Inventarliste dieser Gegenstände nach dem gleichen Verfahren, wie es auch für US-Bedienstete vorgeschrieben ist. Für fehlende oder beschädigte Gegenstände ist der Mieter zum Schadenersatz verpflichtet. Die Transportkosten von Einrichtungsgegenständen, die von der US-Regierung bereitgestellt werden, trägt die US-Army. Für eigenen Hausrat muss der Mieter die Transportkosten selbst übernehmen.

c. Mit seiner Unterschrift unter den Mietvertrag erkennt der Mieter seine aus dem Mietverhältnis resultierenden Pflichten an (z. B. Reinhaltung der Räumlichkeiten).

d. Notwendige Schönheitsreparaturen (z. B. Streichen von Decken, Wänden, Fensterrahmen, Türen), werden entsprechend den Standards für Wohnungen der US-Bediensteten (Familien-, Einzel- oder Gemeinschaftsunterkünfte) durchgeführt; die Kosten hierfür trägt die US-Army.

7. LAUFENDE KOSTEN

a. Die vom Arbeitnehmer zu zahlenden monatlichen Kosten für die überlassene Unterkunft setzen sich aus der Miete und den Mietnebenkosten (Kosten für Versorgungsleistungen; Pauschale für Schönheitsreparaturen; Kosten für Kleinreparaturen) zusammen.

(1) Die Mietzahlungen fließen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Eigentümer der Liegenschaften zu. Die Mietnebenkosten gehen an die von der US-Army bestimmte Dienststelle.

(2) Die Kosten für Versorgungsleistungen werden anteilig nach den Kosten berechnet, die der US-Army für Heizung, Strom, Wasser, Abwasser und Müllentsorgung entstehen. Die Pauschale wird anteilig nach den tatsächlich geleisteten Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung für die Unterkunft errechnet.

(3) Die Mietnebenkosten können angehoben werden, wenn die der US-Army in Rechnung gestellten Kosten für die Versorgungsleistungen für die Liegenschaft ansteigen. Die US-Army teilt dem Mieter und dem zuständigen CPAC die neuen Zahlungsbeträge schriftlich mit.

(4) Bei Mieterhöhungen teilt die US-Army den Mietern und dem zuständigen CPAC den neuen Mietbetrag schriftlich mit. Der Mieter schuldet den erhöhten Betrag mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhung.

b. Die Bestimmungen in vorstehendem Abs. a, treffen nicht auf Arbeitnehmer im Geltungsbereich des Anhangs H TV AL II zu. Für gestellte Unterkunft zahlen diese ortsansässigen Arbeitnehmer die in Ziffer 11. c) Anhang H TV AL II jeweils festgelegten Abzugsbeträge. Die Beträge fließen der US-Army zu. Erhöhungen der Sätze gelten für die Mieter vom Tage des Inkrafttretens an, entsprechend tariflicher Vereinbarungen.

c. Die monatlichen Mietzahlungen und Mietnebenkosten werden durch die ADD-LaS von den monatlichen Bezügen einbehalten und an die entsprechenden Dienststellen der US-Army und der Bundesrepublik Deutschland weitergeleitet. Erhöhungen der Abzugsbeträge werden der ADD-LaS durch das zuständige CPAC über das Civilian Personnel Operations Center in Form einer Personalmaßnahme gemeldet.

8. BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES

a. Mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses endet zugleich die Wohnberechtigung des ortsansässigen Arbeitnehmers in Unterkünften der US-Army. Der Mietvertrag ist entsprechend zu kündigen. Wenn dies nicht möglich ist, ist der Mietvertrag nach den gesetzlichen Bestimmungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Eine Ausnahme kann gemacht werden, wenn bereits feststeht, dass der betroffene Arbeitnehmer in absehbarer Zeit bei den US-Streitkräften wiederbeschäftigt und die Unterkunft auch für das neue Arbeitsverhältnis zur Verfügung gestellt wird.

b. Die US-Army kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes jederzeit fristlos kündigen (z. B. wegen Missachtung mietvertraglicher Bestimmungen, Störung des Hausfriedens, mehrfacher Verstöße gegen die Hausordnung). Vor einer Kündigungsmaßnahme muss die US-Army dem Mieter eine schriftliche Verwarnung zukommen lassen, die sein vertragswidriges Verhalten aufzeigt und die geplante Maßnahme in Aussicht stellt. Dem Mieter ist darin zur Abhilfe der Beanstandung bzw. zur schriftlichen Äußerung zu den Vorwürfen eine angemessene Frist zu setzen (mindestens 7 Kalendertage). Wenn das vertragswidrige Verhalten innerhalb der gesetzten Frist weder abgestellt noch ausreichend widerlegt wird, kann die Kündigung des Mietvertrags ausgesprochen werden. Verwarnungen und Kündigungen sind vor ihrer Ausfertigung mit dem zuständigen CPAC abzustimmen.

c. Wenn die an ortsansässige Arbeitnehmer als Unterkunft vermieteten Räumlichkeiten von der US-Army für andere Zwecke benötigt werden oder die Liegenschaft zur Rückgabe an den Bund ansteht, ist der Mietvertrag von der US-Army zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen.

d. Die Beendigung des Mietverhältnisses durch Eigenkündigung des ortsansässigen Arbeitnehmers kann mit einer Frist von 1 Kalendermonat erfolgen.