

Headquarters
United States Army Europe and Africa

Army in Europe and Africa
Regulation 690-74-G*

Headquarters
United States Army Installation Management Command
Europe
Sembach, Germany

4. Mai 2021

Zivilpersonal

Unterkünfte für ortsansässige Arbeitnehmer der US-Streitkräfte in Deutschland

*Diese Dienstvorschrift ersetzt AE Regulation 690-74-G vom 16. Januar 2018.

For the Director:

WESLEY A. LEISINGER
Chief of Staff

Official:



SCOTT T. CHANCELLOR
Chief, Document Management
Army in Europe and Africa

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 enthält durchgängig Änderungen der Dienststellenbezeichnungen, der Dienststellenzeichen, der Telefonnummern, sowie andere 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.

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.

Ergänzung: Organisationen dürfen diese Vorschrift ohne Genehmigung von der Office of the Assistant Chief of Staff, G1, IMCOM-Europe (AMIM-EUR-HR, Militär-Durchwahl 544-1100) nicht ergänzen.

Verbesserungsvorschläge: Die Verantwortung für diese Dienstvorschrift liegt bei IMCOM-Europe (AMIM-EUR-HR, Militär-Durchwahl 544-1100). Verbesserungsvorschläge sind auf DA Form 2028 an IMCOM-Europe (AMIM-EUR-HR), Unit 23103, APO AE 09136-31303, zu richten.

Verteiler: Diese Dienstvorschrift ist nur elektronisch verfügbar. Sie ist in der Army in Europe Library & Publishing System (AEPUBS) veröffentlicht (Öffentlich: <https://www.aepubs.eur.army.mil/> oder SharePoint: <https://intranet.eur.army.mil/aepubs/SitePages/HomeNew.aspx>).

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 für unbegleitete Personal 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. Veröffentlichungen

(1) Tarifvertrag vom 16. Dezember 1966 für die Arbeitnehmer bei den Stationierungstreitkräften im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland

(2) AR 25-400-2, The Army Records Information Management System (ARIMS)

(3) [AE Regulation 690-40-G](#), Civilian Support Verwaltung

b. Formblatt: 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/ihrer Beschäftigungsverhältnisses mit der US-Army zu bewohnen.

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

a. _____ (Anzahl) Wohnräumen

b. _____ (Anzahl) Küche(n)

c. _____ (Anzahl) Bad/Bäder

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 für unbegleitetes Personal darf nur vom Mieter selbst bewohnt werden. Die Aufnahme von weiteren Personen in die Unterkunft für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal durch Diebstahl, Sach- oder Personenschäden entstehen.

Abbildung 1. Mustermietvertrag

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

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

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

g. Die Unterkunft für unbegleitetes Personal 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 eine 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 für unbegleitetes Personal ohne vorherige Ankündigung sowie ohne vorherige Genehmigung oder Anwesenheit des/der Mieters/Mieterin zu betreten.

h. Die festgesetzten monatlichen Zahlungen für die Unterkunft für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal, 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/ihrer monatlichen Arbeitsverdienst einbehalten werden (Ratenzahlung ist möglich). Alternativ kann der/die 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 für unbegleitetes Personal 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
TV AL II	Tarifvertrag vom 16. Dezember 1966 für die Arbeitnehmer bei den Stationierungstreitkräften im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland
US	United States
USAREUR-AF	United States Army Europe and Africa

4. GRUNDSÄTZE

a. Die US-Army kann ortsansässige Arbeitnehmer, die gemäß TV AL II ([Abs. 2a\(1\)](#)) bei den US-Streitkräften beschäftigt sind, in Unterkünften für unbegleitetes Personal 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 Unterkünfte für unbegleitetes Personal 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 Unterkünfte für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal besteht nicht. Arbeitnehmer dürfen eine Unterkunft für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal noch vor der Rückgabe an die deutschen Behörden abgeschlossen ist.

g. Ortsansässige Arbeitnehmer, die bereits Unterkünfte für unbegleitetes Personal 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 festzustellen, ob innerhalb der Liegenschaften Räumlichkeiten für die Unterbringung von ortsansässigen Arbeitnehmern verfügbar und geeignet sind;

b. Regelungen und Bedingungen bezüglich der Nutzung der Unterkunft für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal bewohnen;

f. periodische Überprüfungen bezüglich der Richtigkeit und Vollständigkeit der in vorstehendem [Absatz 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 für unbegleitetes Personal zu wohnen, oder Anlass zur Kündigung des Mietverhältnisses gegeben haben ([Abs. 8b](#));

(2) die US-Army die Unterkunft für unbegleitetes Personal 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) (Zugangskontrollsystem) 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 für unbegleitetes Personal der US-Bediensteten gelten;

(4) Der Zugang zu den Unterkünften für unbegleitetes Personal 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 erstellt 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 für unbegleitetes Personal 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.

(3) Die Pauschale für Schönheits- und Kleinreparaturen wird anteilig nach den tatsächlich geleisteten Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung für die Unterkunft für unbegleitetes Personal errechnet.

(4) 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.

(5) 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 Absatz a, treffen nicht auf Arbeitnehmer im Geltungsbereich des Anhangs H TV AL II zu. Für die gestellte Unterkunft für unbegleitetes Personal zahlen diese ortsansässigen Arbeitnehmer die im 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 für unbegleitetes Personal 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 für unbegleitetes Personal 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 einem Kalendermonat erfolgen.