

Stadtratsfraktion der Überparteilichen Bürgergemeinschaft Dachau e.V. (ÜB)

Große Kreisstadt Dachau
Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Dachau, den 22.01.2018

Anfrage: Regelmäßige Überprüfung der Einkommenssituation (nur) bei Neuvermietungen von städtischen Sozialwohnungen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

vor dem Hintergrund unseres offenen Briefs vom 7.12.2017 und Ihrer Antwort vom 18.12.2017 stellt die Stadtratsfraktion der Überparteilichen Bürgergemeinschaft (ÜB) stellt folgende

Anfrage:

Unter welchen Voraussetzungen kann die Stadt Dachau bei Neuvermietungen von städtischen Sozialwohnungen nur noch befristete Mietverträge abschließen?

Damit würde der Stadt Dachau die Möglichkeit gegeben werden, das Vorliegen bestimmter Einkommensverhältnisse als wesentliche Voraussetzung für die Anmietung von Sozialwohnungen regelmäßig überprüfen zu können.

Begründung:

Wie Sie in Ihrer Antwort vom 18.12.2017 schreiben, ist es seit „der Abschaffung der Fehlbelegungsabgabe in Bayern im Jahr 2008 [...] nicht mehr gesetzlich vorgesehen, diese Fehlbelegung festzustellen. Wer aufgrund seiner Einkommenssituation einen Wohnberechtigungsschein erhält und es zu einer Vergabe einer Wohnung kommt, dessen Einkommenssituation wird nicht mehr überprüft.“

Insbesondere mit Blick auf den recht großen Bestand in Dachau muss berücksichtigt werden, dass Sozialwohnungen mit öffentlichen Geldern gebaut wurden. Daher sollten darin jene Dachauerinnen und Dachauer dort zu günstigen Konditionen wohnen, die diese nach einheitlichen und transparenten Kriterien gemessen auch am dringendsten brauchen. Nach unserer Ansicht sollten die Kriterien – auch wenn es das Landesrecht nicht mehr zwingend vorsieht – dennoch regelmäßig überprüft werden. Dies allerdings nur bei Neuvermietungen, um den Vertrauensschutz bei bestehenden Mietverträgen nicht zu beeinträchtigen.

Uns ist bewusst, dass Zeitmietverträge nach dem Wortlaut des § 575 BGB zu diesem Zweck grundsätzlich unzulässig wären. Jedoch sehen wir dennoch zumindest eine Möglichkeit, Mietverträge zu schließen, die eine zeitliche Befristung enthalten, zum Beispiel auf bis zu vier Jahre.

Beispielsweise finden gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB die Vorschriften des § 575 BGB „auf Mietverhältnisse über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts [...] angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen [...] keine Anwendung“.

Damit diese Ausnahmeregelung greifen kann, könnte die Stadt Dachau, hier das Amt für Schule, Kinderbetreuung, Jugend, Soziales und Sport, ggf. als Zwischenmieter von der Stadtbau GmbH* Wohnungen anmieten, um den berechtigten Personenkreis mit dem erforderlichen Wohnraum versorgen zu können. Zudem wären mit den (neu) abzuschließenden Mietverträgen Hinweispflichten auf die Zweckbestimmung des Wohnraums (Vermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf) und die darauf beruhenden Rechtsfolgen verbunden.

*Die Stadtbau GmbH Dachau zählt als kommunale Wohnungsgesellschaft nicht als juristische Person des öffentlichen Rechts; siehe Münchner Kommentars zum BGB (MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 22-26)

Vielleicht sind aus Sicht der Stadt Dachau auch weniger komplexe Konstruktionen als die oben skizzierte denkbar.

Unabhängig von möglichen Konstruktionen erscheint uns der vorgeschlagene Vermietungszeitraum von bis zu vier Jahren ein angemessenes Zeitintervall für die regelmäßige Prüfung, ob weiterhin die Voraussetzungen für die Anmietung von Sozialwohnungen erfüllt werden und somit die Mietverträge zu den dann aktuell geltenden Konditionen für die städtischen Sozialwohnungen für weitere vier Jahre geschlossen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Rainer Rösch, Fraktionsvorsitzender