

Vorlage Nr.: GB I/638/2018
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: GB I Zentrale Dienste - Bürgerservice
Stichwort: Mietwohnungen Kinderhaus Straßäcker
Aktenzeichen.:
Datum: 27.03.2018
Verfasser: Jakesch Harald

TOP

Wohnungsvergabe der Mietwohnungen im Kinderhaus Untere Straßäcker - erneute Vorlage

Beratungsfolge:

Datum Gremium

17.04.2018 Haupt- und Finanzausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 08.02.2018 behandelt, die Beschlussfassung jedoch zurückgestellt, da die Verwaltung zunächst die Möglichkeit prüfen sollte Werkmiet- bzw. Zeitmietverträge abzuschließen um zu verhindern, dass die Mieter nach Ende des Arbeitsverhältnisses weiterhin in der Wohnung bleiben und von der günstigen Miete profitieren. Nach Wiederholung des Sachvortrages vom 08.02. wird auf die möglichen Vertragsgestaltungen eingegangen.

Im Zuge des Neubaus des Kinderhauses Untere Straßäcker werden auch 12 Mietwohnungen geschaffen, die im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderprogramms gefördert wurden.

Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu vermieten, dabei sollen gem. Ziff. 9 des kommunalen Wohnraumförderprogramms anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. Es müssen jedoch von diesem Personenkreis dieselben Voraussetzungen wie von den anderen Bewerbern erfüllt werden. Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich die Stadt an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung orientieren. Die Belegung erfolgt durch die Stadt.

Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Die Bemessung soll sich an den nach § 22 Abs.1 SGB II erstattungsfähigen Aufwendungen orientieren.

Die Dauer der Bindung beträgt 20 Jahre ab dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnungen.

Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern ist die Kommune bei der Belegung nach Mietpreisbindung jedoch relativ frei. Die Einkommensgrenzen nach BayWoFG sind nur eine Orientierung. Bei den angemessenen Wohnkosten ist ein Mietpreis von 10,- €/m² (Kaltmiete) realistisch, dieser Preis wurde auch im Förderantrag genannt. Hinzu kommt die Miete für einen Tiefgaragenstellplatz in Höhe von 40,- € im Monat. Die Wohnungen sind in jedem Fall mit zugehörigem Stellplatz zu vermieten.

Grundlage für die Kriterien für die Vergabe von Mietwohnungen im Kinderhaus Untere Straßäcker sollten die Kriterien für die Wohnanlage "Mühlbach Quartett" sein, jedoch angepasst der besonderen

Situation mit dem Kinderhaus, da hier vorrangig pädagogisches Personal untergebracht werden sollte und eine Vermietung vor allem an Einzelpersonen und nur in Ausnahmefällen an mehrere Personen erfolgen sollte, da es sich um 1- max. 2-Zimmer-Wohnungen handelt.

Folgende Personengruppen sollen Vorrang bei der Vergabe der Wohnungen haben:

- 1) Beschäftigte des Kinderhauses Untere Straßäcker
- 2) Beschäftigte anderer städtischer Kindertageseinrichtungen
- 3) Beschäftigte von nicht städtischen Kindertageseinrichtungen
- 4) Pflegepersonal von Garchinger Pflegeeinrichtungen
- 5) Sonstige Beschäftigte der Stadt Garching

Bei der Vergabe ist jedoch darauf zu achten, dass nicht mehr als 4 Wohnungen an Beschäftigte einer Einrichtung vergeben werden.

Die Bewerber werden entsprechend dieser Auflistung vorrangig berücksichtigt, d.h. Bewerber nach Ziffer 1) haben Vorrang vor den Bewerbern aus anderen Gruppen usw.

Dies gilt jeweils auch für zukünftige Beschäftigte, soweit ein gültiger Arbeitsvertrag vorliegt.

Anerkannte Flüchtlinge, welche die Kriterien erfüllen, werden gleichermaßen berücksichtigt.

Liegen bei Erst- oder Neuvermietungen für einzelne Wohnungen keine Bewerbungen aus den vorgenannten Personengruppen vor, erfolgt eine Vermietung an andere Personenkreise frühestens nach Ablauf von 3 Monaten nach Vermietbarkeit der Wohnung um auf einen kurzfristig eintretenden Bedarf bei Beschäftigten reagieren zu können. Die Einkommensgrenzen gelten auch für diese Personenkreise. Vorrangig sind Garchinger Bürger bzw. Berufseinpender zu berücksichtigen.

Die Wohnungsvergabe erfolgt in allen Gruppen nur an Personen, die das höchstzulässige Haushalt-Jahres-Brutto-Einkommen (inkl. Kapitaleinkünfte) gemäß der folgenden Tabelle nicht überschreiten:

Haushaltsgröße	max. Bruttoeinkommen
1-Person	50.000,- €
2-Personen	75.000,- €
3-Personen	90.000,- €
Zusätzlich für jedes Kind	2.600,- €
Schwerbehinderte (ab GdB 50)	5.700,- €

Für junge Ehepaare (beide unter 40 Jahre + bis 10 Jahre verheiratet) - oder als Kinderkomponente für Haushalte mit Kindern, falls die Voraussetzung "junges Ehepaar" nicht vorliegt 7.100,- €

Die Tabelle entspricht der Einkommensgruppe 4 der Vergabekriterien für die Wohnanlage "Mühlbach Quartett", auf eine Unterteilung nach Einkommensgruppen wird jedoch verzichtet, da ohnehin diejenigen mit dem geringsten Einkommen vorrangig berücksichtigt werden.

Gegenüber den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (19.000,- € bei einem 1-Personen-Haushalt) sind die vorgeschlagenen Grenzen relativ hoch angesetzt. Grund hierfür ist, dass diese Grenzen bereits in der niedrigsten Entgeltgruppe S 3 / Stufe 1 TVÖD überschritten werden (ca. 28.000,- € ohne Berücksichtigung von leistungsorientierter Bezahlung und einer möglichen Tarifierhöhung 2018). Die Wohnungen eignen sich grundsätzlich nur für maximal 2 Personen.

Die Prüfung der Rangfolge nimmt die Stadt Garching vor. Bewerber die über selbst nutzbares Wohneigentum verfügen werden ausgeschlossen.

Bewerben sich innerhalb einer Gruppe mehrere Personen mit gleichen Einkommensverhältnissen auf eine bestimmte Wohnung, ist ausschlaggebend wie lange das Beschäftigungsverhältnis bereits besteht. Bewerber mit Schwerbehinderung (ab GdB 50) sowie Alleinerziehende mit Kind (für die größeren Wohnungen) sind vorrangig zu berücksichtigen. Ansonsten ist der Zeitpunkt der Abgabe der Bewerbung entscheidend, bei zeitgleicher Abgabe (Eingangsstempel) das Los.

Entsprechend den vorgenannten Kriterien werden ebenfalls die Folgevermietungen vorgenommen. Der günstige Wohnraum sollte z.B. den Start ins Berufsleben bzw. bei einem Umzug aus Gegenden mit geringerem Mietniveau das Einleben erleichtern, um dann im Laufe der Zeit ggf. anderweitig Wohnraum zu finden. Der Mietzins wurde daher im Förderantrag mit 10,- €/m² angegeben.

Um eine dauerhafte Belegung günstigen Wohnraums durch einzelne Personen zu unterbinden, wurde der Abschluss von Staffelmietverträgen angedacht. Nach Rücksprache mit der Regierung von Oberbayern wäre dies jedoch nach den Förderrichtlinien nicht zulässig, da eine von vornherein festgeschriebene Mieterhöhung verhindert werden soll. Eine normale Anpassung des Mietzinses ist jedoch möglich. Eine Vereinbarung dahingehend, dass sich die Nettokaltmiete mit Beendigung des Arbeits-/Dienstleistungsverhältnisses automatisch erhöhen soll, ist allerdings rechtlich nicht wirksam vereinbar.

Die Regierung von Oberbayern hat bestätigt, dass die Vergabekriterien in der vorgeschlagenen Form den Förderrichtlinien entsprechen.

Folgende Vertragskonstellationen sind möglich:

- 1) Abschluss von zeitlich unbefristeten Werkmietverträgen mit Beschäftigten der Stadt Garching.

Eine Vereinbarung dahingehend, dass das Mietverhältnis mit Ende des Arbeitsverhältnisses automatisch enden soll, ist nach § 572 Absatz 2 BGB unwirksam. Allerdings ist eine ordentliche Kündigung des Vermieters unter den Voraussetzungen des § 576 BGB dahingehend etwas erleichtert, dass mit einer Frist von 3 Monaten ordentlich gekündigt werden kann, wenn das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Beendigung des Arbeitsverhältnisses weniger als 10 Jahre lief und der Vermieter die Wohnung für andere Beschäftigte benötigt. Stehen also Beschäftigte der Stadt Garching auf der Warteliste, kann eine Kündigung ausgesprochen werden, die Kündigungsvoraussetzungen nach § 573 BGB müssen dann nicht vorliegen. Liegen die Voraussetzungen nach § 576 BGB jedoch nicht vor, bleibt es bei den verlängerten Kündigungsfristen nach § 573 c BGB (jeweils 3 Monate nach 5 bzw. 8 Jahren).

Zudem ist bei Werkmietverträgen das Widerspruchsrecht des Mieters nach § 576 a Absatz 2 Nr. 2 BGB eingeschränkt: "...wenn der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat."

2) Abschluss von Zeitmietverträgen mit Beschäftigten der Stadt Garching.

Bei einem Zeitmietvertrag kommt für die Stadt Garching nur der Befristungsgrund gemäß § 575 Absatz 1 Nr. 3 BGB (Wohnung wird für einen Arbeitnehmer benötigt) in Betracht. Die Aufzählung der gesetzlich zulässigen Befristungsgründe in § 575 Absatz 1 BGB ist abschließend. Andere Befristungsgründe können also nicht wirksam vereinbart werden.

Fällt der Befristungsgrund später weg (Wohnung wird nicht mehr für Beschäftigte der Stadt Garching benötigt) oder tritt dieser später ein (die Einstellung des Beschäftigten verzögert sich), kann der Mieter bis zum Ablauf der vereinbarten ursprünglichen Befristung eine Verlängerung des Mietverhältnisses um eine bestimmte Zeit (wenn der Befristungsgrund später eintritt) oder auf unbestimmte Zeit (wenn der Befristungsgrund weggefallen ist) verlangen. Das Recht, eine Verlängerung des Mietverhältnisses um eine bestimmte Zeit zu verlangen, kann der Mieter wiederholt geltend machen, wenn der Befristungsgrund nochmals später eintritt.

Die Erleichterungen aus §§ 576 f. BGB (Werkwohnungen) bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses gelten bei Zeitmietverträgen nicht. Auch stellt sich bei Zeitmietverträgen die Frage nach einer angemessenen Befristung und ob dann nach Ablauf tatsächlich die Wohnung für Personal der Stadt benötigt wird. Personalbedarf anderer Träger stellt wiederum keinen Eigenbedarf dar.

3) Abschluss von Mietverträgen mit Beschäftigten anderer Träger.

Will die Stadt bei der Vermietung der Wohnungen vollkommen frei sein und nicht einem Träger ein Belegungsrecht einräumen, kommt ein Werkmietvertrag nicht in Frage, sondern nur ein normaler Mietvertrag, der aber auch bei Vorliegen eines eigenen Betriebsbedarfs ordentlich gekündigt werden kann - § 573 Absatz 1 BGB. Allerdings gelten dann die kürzeren Kündigungsfristen nach 5 bzw. 8 Jahren aus § 576 BGB nicht.

Bei Vereinbarung eines Belegungsrechts kann zwar ein Werkmietvertrag mit den Beschäftigten der Träger über die Stadt abgeschlossen werden, allerdings kann dieser Vertrag nur dann gekündigt werden, wenn bei diesem Träger ein Betriebsbedarf vorliegt, hat dieser Träger keinen Bedarf, die Stadt oder ein anderer Träger aber schon, gibt es keine Möglichkeit diesen Vertrag zu kündigen.

Für den Abschluss von Zeitmietverträgen mit Mitarbeitern anderer Träger gelten die unter 2) gemachten Aussagen.

4) Abschluss eines Zwischenmietvertrages mit einem Träger.

Die Stadt Garching könnte einige Wohnungen an die Träger zur Weitervermietung an die Mitarbeiter des Trägers vermieten. Dann könnte der Träger bei eigenem Betriebsbedarf kündigen, nicht jedoch die Stadt, wenn diese einen Bedarf hätte. Bei dem Mietvertrag zwischen der Stadt Garching und einem Träger handelt es sich um einen Gewerbemietvertrag, der, je nach Vertragsgestaltung, unter Umständen ohne Kündigungsgründe ordentlich gekündigt werden könnte, wenn z.B. der Bedarf eines Trägers an einer bestimmten Anzahl Wohnungen nicht mehr besteht. Wird dieser Mietvertrag aber beendet, tritt die Stadt Garching in die Mietverträge zwischen dem Träger und dessen Mitarbeitern als Vermieter ein. Bei diesen Mietverträgen handelt es sich wiederum um Wohnungsmietverträge, die

dann nur gemäß § 573 BGB ordentlich gekündigt werden können, also wieder wegen eigenen Betriebsbedarfs.

Die Zielsetzung der Stadt Garching, zu verhindern, dass die Mieter auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses in der Wohnung bleiben und von der günstigen Miete profitieren, stößt bei allen möglichen Vertragsgestaltungen auf rechtliche Schwierigkeiten.

Bei einem unbefristeten Mietvertrag bleibt nur eine ordentliche Kündigung, regelmäßig wegen eines Betriebsbedarfs. Wurde dem Träger vertraglich ein Belegungsrecht eingeräumt, ist man zudem auf den Träger angewiesen. Eine Kündigung wegen eines eigenen Betriebsbedarfs scheidet in dieser Fallkonstellation aus. Bei Abschluss eines befristeten Mietvertrages gemäß § 575 BGB kann der Mieter unter Umständen eine Verlängerung des Mietvertrages verlangen, wenn der Befristungsgrund wegfällt oder später eintritt.

Herr Rechtsanwalt Ritzmann ist bei der Sitzung anwesend und kann Fragen zu der mietrechtlichen Problematik beantworten. Die für die aufgeführten Mietvertragskonstellationen relevanten Paragraphen sind in der Anlage zusammengefasst.

Es wird daher vorgeschlagen Wohnungen, die an städtische Beschäftigte vergeben werden über einen Werkmietvertrag zu vermieten und für Wohnungen die an Beschäftigte der Träger vergeben werden einen gewöhnlichen Mietvertrag abzuschließen, da auch hier bei eigenem Betriebsbedarf eine Kündigungsmöglichkeit besteht, wenn auch nicht zugunsten eines Trägers. Die anderen Konstellationen sind schwierig zu handhaben, auch weil die Belegung einzelner Träger schwanken kann und somit Belegungsrechte hin- und hergeschoben werden müssten. Zudem wird erwartet, dass bei der Art der Wohnungen eine unerwünschte, über das Arbeitsverhältnis länger hinausgehende Wohndauer eher die Ausnahme sein wird.

Hinsichtlich der Höhe des maximalen Bruttoeinkommens sei nochmals darauf hingewiesen, dass zunächst diejenigen Beschäftigten mit dem niedrigsten Einkommen berücksichtigt werden. Durch den höheren Ansatz des Einkommens werden jedoch nicht von vorneherein z.B. auswärtige Leiterinnen/Leiter von Kindertagesstätten mit Entgeltgruppe S 13 ausgeschlossen, denen mit einer solchen Übergangslösung die Wohnungssuche in Garching erleichtert werden kann. Sofern diese überhaupt zum Zuge kommen wird nicht mit einer längeren Belegungszeit gerechnet. Im Übrigen könnte auch Beschäftigten mit zunächst niedrigem Einkommen, die später eine Leitungsfunktion übernehmen, nicht aufgrund des dann höheren Gehalts der Wohnraum gekündigt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt den im Sachvortrag beschriebenen Vergabekriterien für die Wohnungen im Kinderhaus Untere Straßäcker zuzustimmen.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Anlagen: Auszug BGB

ANLAGE(N):

- zugestellt ☒
- als Tischvorlage an den Stadtrat ☐
- als Tischvorlage an den Ausschuss ☐

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

§ 572 Vereinbartes Rücktrittsrecht; Mietverhältnis unter auflösender Bedingung

- (1) Auf eine Vereinbarung, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter vom Vertrag zurückzutreten, kann der Vermieter sich nicht berufen.
- (2) Ferner kann der Vermieter sich nicht auf eine Vereinbarung berufen, nach der das Mietverhältnis zum Nachteil des Mieters auflösend bedingt ist.

§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
 1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
 3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.
- (3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

- (1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
- (3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 575 Zeitmietvertrag

- (1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
 1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
 2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
 3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten willund er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- (2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.
- (3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576 Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

- (1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter nach Beendigung des Dienstverhältnisses abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:
 1. bei Wohnraum, der dem Mieter weniger als zehn Jahre überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
 2. spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf dieses Monats, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum erfordert hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, und der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird.
- (2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 576a Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

- (1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.
- (2) Die §§ 574 bis 574c gelten nicht, wenn
 1. der Vermieter nach § 576 Abs. 1 Nr. 2 gekündigt hat;
 2. der Mieter das Dienstverhältnis gelöst hat, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.