

Beschlussvorschlag für die gemeinsame Sitzung des Finanz- und WTL-Ausschusses am 13.07.2017

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

I.

Die Stadtvertretung nimmt mit großer Sorge zur Kenntnis, dass weiterhin Anlass zur Beschwerde von Mieterinnen und Mietern über die Lebensverhältnisse in den Wohnungen des Konzerns Intown besteht. Gerade mit Blick darauf, dass beim Verkauf eine zuverlässige Käuferin versprochen wurde, besteht eine besondere Verantwortung der Stadt.

II.

Vor diesem Hintergrund beschließt die Stadtvertretung:

1. Der Oberbürgermeister und der Stadtpräsident werden beauftragt, schriftlich die Intown Wohnen Schwerin GmbH aufzufordern, zum einen die von den Mieterinnen und Mietern skizzierten Wohnverhältnisse schnellstens zu verbessern und zum anderen die Stadtvertretung in **öffentlicher Form** zum Modernisierungskonzept zu informieren. **Darüber hinaus fordern Sie die Käuferin dazu auf, sich bei den zu vereinbarenden Mieten an den bei der nicht öffentlichen Vorstellung der Sanierungsmodelle präsentierten Ziel-Kaltmieten und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete von ca. 4 €/m² für derartigen nicht sanierten Wohnraum zu orientieren, sowie sich beim Abschluss künftiger Mietverträge an geltendes Miet- und Sozialrecht zu halten.**

2. Die Stadtvertretung schließt zukünftig weitere Immobilienverkäufe aus den Beständen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, der Stadt und anderer städtischer Unternehmen an die Intown Wohnen Schwerin GmbH und ihr verbundenen Unternehmen aus.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

- über die WGS, den Eigenbetrieb ZGM und über Gespräche mit weiteren Vermietern betroffenen Mieterinnen und Mietern unbürokratisch Ersatzwohnungen zu vermitteln und eine Unterstützung beim Umzug zu ermöglichen.
- über das Jobcenter oder andere geeignete Verwaltungsstrukturen sicher zu stellen, dass die Mieter bezüglich ihrer mietvertraglichen und sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden **und dazu erforderlichenfalls auf Möglichkeiten der Rechtsberatung und die dafür zuständigen Stellen hingewiesen werden.**
- im Zusammenhang mit der anstehenden Überarbeitung der KdU-Richtlinie zu prüfen, ob sichergestellt werden kann, dass bei neu abzuschließenden Mietverträgen ortsübliche Mieten **entsprechend der im Mietspiegel dargestellten Faktoren** in der KdU-Richtlinie als Grundlage **zur Feststellung der Angemessenheit** benannt werden können.
- Konzepte für Integrations- und Sozialarbeit in den Ortsteilen Mueßer Holz und Neu Zippendorf auszuarbeiten.
- zu prüfen, inwieweit Verstöße gegen § 535 BGB ordnungsrechtlich verfolgt und mit einem Buß- oder Ordnungsgeld **geahndet** werden dürfen.

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Der Antrag ist zulässig

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

- zum bestehenden Haushaltssicherungskonzept
- Kostendarstellung für das laufende Haushaltsjahr (Mehraufwendungen, Mindererträge o.ä.)
- Kostendarstellung für die Folgejahre

3. Empfehlung zu weiteren Verfahren

Die Fraktion Die Linke hat am gestrigen Abend weitere Änderungsbedarfe in Bezug auf den im Betreff genannten Beschlussvorschlag übersendet (rot bzw. blau gekennzeichnet).

Um die Einzelaspekte einfacher bewerten zu können, wurde der neue Text in Einzelaspekte unterteilt und mit Anmerkungen versehen.

Die Verwaltung empfiehlt den Beschlussvorschlag in Teilen zuzustimmen.
Bei folgenden Punkten wird Ablehnung empfohlen:

Punkt 4

und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete von ca. 4 €/m² für derartigen nicht sanierten Wohnraum zu orientieren,

Dazu müsste klar definiert sein, was „ortsüblich“ tatsächlich bedeutet. Alternativvorschlag:
„... und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin zu orientieren.“

Punkt 8

über das Jobcenter oder andere geeignete Verwaltungsstrukturen sicher zu stellen, dass die Mieter bezüglich ihrer mietvertraglichen und sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden

Das ist aus Sicht der Verwaltung zumindest missverständlich.
Bereits aus haushaltsrechtlichen Gründen ist es zurzeit nicht möglich, neue Verwaltungsstrukturen zu schaffen.
Aus Sicht der Verwaltung wäre der Begriffe „bestehende Verwaltungsbereiche“ besser.

Eine „Beratung“ in Sachen Mietvertragsrecht dürfte ausgeschlossen sein.
Zum einen handelt es sich hier um privatrechtliche Vereinbarungen, bei denen die Stadt nicht Partei ist. Zum anderen würde eine mitvertragliche Rechtsberatung auch besondere Obhuts- und Sorgfaltspflichten der Verwaltung begründen. Was ebenfalls abzulehnen wäre, da die Verwaltung hier nicht Partei ist.

Im Übrigen dürfte ggf. auch ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz vorliegen.¹
Es gibt zum Mietrecht KEINE Beratungszuständigkeit des JC / der Verwaltung. Bei Bedarf wird hier auf die zuständigen Stellen (Mieterschutzbund/ Verbraucherschutzberatung) verwiesen.
Aus Sicht der Verwaltung sollte daher zumindest das Wort „mietvertraglich“ gestrichen werden.



Andreas Ruhl

¹ **Rechtsdienstleistungsgesetz - § 8 Öffentliche und öffentlich anerkannte Stellen**

(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen, die ...

2. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Unternehmen und Zusammenschlüsse,

...

im Rahmen ihres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs erbringen.

(Anmerkung der Verwaltung: Mietvertragsrecht liegt grundsätzlich nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung.)

Die Stadtvertretung möge beschließen:

	Antragstext (Stand 12.07.)	Anmerkungen
1.	I. Die Stadtvertretung nimmt mit großer Sorge zur Kenntnis, dass weiterhin Anlass zur Beschwerde von Mieterinnen und Mietern über die Lebensverhältnisse in den Wohnungen des Konzerns Intown besteht. Gerade mit Blick darauf, dass beim Verkauf eine zuverlässige Käuferin versprochen wurde, besteht eine besondere Verantwortung der Stadt.	Einzufügen wäre „einzelnen“: „... dass weiterhin Anlass zur Beschwerde von einzelnen Mieterinnen und Mietern über die Lebensverhältnisse in den Wohnungen des Konzerns Intown besteht.“
2.	II. Vor diesem Hintergrund beschließt die Stadtvertretung: 1. Der Oberbürgermeister und der Stadtpräsident werden beauftragt, schriftlich die Intown Wohnen Schwerin GmbH aufzufordern, zum einen die von den Mieterinnen und Mietern skizzierten Wohnverhältnisse schnellstens zu verbessern und zum anderen die Stadtvertretung in öffentlicher Form zum Modernisierungskonzept zu informieren.	Keine rechtlichen Bedenken
3.	Darüber hinaus fordern Sie die Käuferin dazu auf, sich bei den zu vereinbarenden Mieten an den bei der nicht öffentlichen Vorstellung der Sanierungsmodelle präsentierten Ziel-Kaltmieten	Redaktioneller Hinweis: „fordern sie“ Ansonsten keine rechtlichen Bedenken
4.	und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete von ca. 4 €/m² für derartigen nicht sanierten Wohnraum zu orientieren,	Dazu müsste klar definiert sein, was „ortsüblich“ tatsächlich bedeutet. Alternativvorschlag: „... und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin zu orientieren.“
5.	sowie sich beim Abschluss künftiger Mietverträge an geltendes Miet- und Sozialrecht zu halten.	Keine rechtlichen Bedenken (wobei eine Einhaltung von Sozialrecht insofern auf Kritik stoßen kann, weil Adressat entsprechender Normen in aller Regel eine öffentlich-rechtliche Körperschaft sein dürfte).
6.	2. Die Stadtvertretung schließt zukünftig weitere Immobilienverkäufe aus den Beständen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, der Stadt und anderer städtischer Unternehmen an die Intown Wohnen Schwerin GmbH und ihr verbundenen Unternehmen aus.	Keine rechtlichen Bedenken

7.	3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt: - über die WGS, den Eigenbetrieb ZGM und über Gespräche mit weiteren Vermietern betroffenen Mieterinnen und Mietern unbürokratisch Ersatzwohnungen zu vermitteln und eine Unterstützung beim Umzug zu ermöglichen.	Es wird noch einmal darauf verwiesen, dass die Stadt Verwaltung nicht unmittelbar selbst eine Wohnungsvermittlung vornehmen kann. Insofern wird dieser Aspekt als Auftrag verstanden, potenzielle Vermieter zur Unterstützung zu bewegen. Hier sollte im Übrigen „bei Leistungsbezug“ eingefügt werden: „mit weiteren Vermietern betroffenen Mieterinnen und Mietern bei Leistungsbezug (Bezieher von SGB II- bzw. SGB XII- Leistungen“
8.	- über das Jobcenter oder andere geeignete Verwaltungsstrukturen sicher zu stellen, dass die Mieter bezüglich ihrer mietvertraglichen und sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden	Das ist aus Sicht der Verwaltung zumindest missverständlich. Bereits aus haushaltsrechtlichen Gründen ist es zurzeit nicht möglich, neue Verwaltungsstrukturen zu schaffen. Aus Sicht der Verwaltung wäre der Begriff „bestehende Verwaltungsbereiche“ besser. Eine „Beratung“ in Sachen Mietvertragsrecht dürfte ausgeschlossen sein. Zum einen handelt es sich hier um privatrechtliche Vereinbarungen, bei denen die Stadt nicht Partei ist. Zum anderen würde eine mitvertragliche Rechtsberatung auch besondere Obhuts- und Sorgfaltspflichten der Verwaltung begründen. Was ebenfalls abzulehnen wäre, da die Verwaltung hier nicht Partei ist. Im Übrigen dürfte ggf. auch ein Verstoß gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz vorliegen.² Es gibt zum Mietrecht KEINE Beratungszuständigkeit des JC / der Verwaltung. Bei Bedarf wird hier auf die zuständigen Stellen (Mieterschutzbund/ Verbraucherschutzberatung) verwiesen. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher zumindest das Wort „mietvertraglich“ gestrichen werden.

² Rechtsdienstleistungsgesetz - § 8 Öffentliche und öffentlich anerkannte Stellen

		Insgesamt bittet die Verwaltung darum, diesen Punkt schlicht zu streichen oder den Punkt einfach zu kürzen: ... über das Jobcenter und andere Verwaltungsbereiche sicher zu stellen, dass die Mieter zu sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden und erforderlichenfalls auf <u>Möglichkeiten der Rechtsberatung und die dafür zuständigen Stellen hingewiesen werden.</u>
9.	<u>und dazu erforderlichenfalls auf Möglichkeiten der Rechtsberatung und die dafür zuständigen Stellen hingewiesen werden.</u>	Die Verwaltung geht davon aus, dass hier Institutionen, wie der Mieterschutzbund oder die Verbraucherschutzzentrale oder ähnliche Institutionen gemeint sind (siehe oben). Da es sich um einen Prüfauftrag handelt, kann zugestimmt werden.
10.	- im Zusammenhang mit der anstehenden Überarbeitung der KdU-Richtlinie zu prüfen, ob sichergestellt werden kann, dass bei neu abzuschließenden Mietverträgen ortsübliche Mieten entsprechend der im Mietspiegel dargestellten Faktoren in der KdU-Richtlinie als Grundlage zur Feststellung der Angemessenheit benannt werden können .	
11.	- Konzepte für Integrations- und Sozialarbeit in den Ortsteilen Mueßer Holz und Neu Zippendorf auszuarbeiten.	Keine Bedenken
12.	- zu prüfen, inwieweit Verstöße gegen § 535 BGB ordnungsrechtlich verfolgt und mit einem Buß- oder Ordnungsgeld <u>geahndet</u> werden dürfen. ³	Da es sich um einen Prüfauftrag handelt, kann zugestimmt werden.

(gez.)

Ruhl

(1) Erlaubt sind Rechtsdienstleistungen, die ...

2. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Unternehmen und Zusammenschlüsse,

... im Rahmen ihres Aufgaben- und Zuständigkeitsbereichs erbringen.

(Anmerkung der Verwaltung: Mietvertragsrecht liegt grundsätzlich nicht in der Zuständigkeit der Verwaltung.)

³ § 535 BGB - Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Beschluss Ausschuss für Finanzen:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

I.

Die Stadtvertretung nimmt mit großer Sorge zur Kenntnis, dass weiterhin Anlass zur Beschwerde von **einzelnen** Mieterinnen und Mietern über die Lebensverhältnisse in den Wohnungen des Konzerns Intown besteht. Gerade mit Blick darauf, dass beim Verkauf eine zuverlässige Käuferin versprochen wurde, besteht eine besondere Verantwortung der Stadt

II.

Vor diesem Hintergrund beschließt die Stadtvertretung:

1. Der Oberbürgermeister und der Stadtpräsident werden beauftragt, schriftlich die Intown Wohnen Schwerin GmbH aufzufordern, zum einen die von den Mieterinnen und Mietern skizzierten Wohnverhältnisse schnellstens zu verbessern und zum anderen die Stadtvertretung in **öffentlicher Form** zum Modernisierungskonzept zu informieren.

Darüber hinaus fordern Sie die Käuferin dazu auf, sich bei den zu vereinbarenden Mieten an den bei der nicht öffentlichen Vorstellung der Sanierungsmodelle präsentierten Ziel-Kaltmieten und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin zu orientieren, sowie sich beim Abschluss künftiger Mietverträge an geltendes Miet- und Sozialrecht zu halten.

2. Die Stadtvertretung schließt zukünftig weitere Immobilienverkäufe aus den Beständen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, der Stadt und anderer städtischer Unternehmen an die Intown Wohnen Schwerin GmbH und ihr verbundenen Unternehmen, **sowie durch die jetzigen Gesellschaften** aus.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

- über die WGS, den Eigenbetrieb ZGM und über Gespräche mit weiteren Vermietern betroffenen Mieterinnen und Mietern unbürokratisch zu vermitteln und eine Unterstützung beim Umzug zu ermöglichen.

- über das Jobcenter und andere **bestehende** Verwaltungsbereiche sicher zu stellen, dass die Mieter zu sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden **und erforderlichenfalls auf Möglichkeiten der Rechtsberatung und die dafür zuständigen Stellen hingewiesen werden,**

- im Zusammenhang mit der anstehenden Überarbeitung der KdU-Richtlinie zu prüfen, ob sichergestellt werden kann, dass bei neu abzuschließenden Mietverträgen ortsübliche Mieten **entsprechend der im Mietspiegel dargestellten Faktoren** in der KdU-Richtlinie als Grundlage **zur Feststellung der Angemessenheit** benannt werden **können.**

- Konzepte für Integrations- und Sozialarbeit in den Ortsteilen Mueßer Holz, Neu Zippendorf, **Krebsförden und Großer Dreesch** auszuarbeiten.

- zu prüfen, inwieweit Verstöße gegen § 535 BGB ordnungsrechtlich verfolgt und mit einem Buß- oder Ordnungsgeld geahndet werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschluss zuzustimmen.



Andreas Ruhl

Beschluss: Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften:

Die Stadtvertretung möge beschließen:

I.

Die Stadtvertretung nimmt mit großer Sorge zur Kenntnis, dass weiterhin Anlass zur Beschwerde von **einzelnen** Mieterinnen und Mietern über die Lebensverhältnisse in den Wohnungen des Konzerns Intown besteht. Gerade mit Blick darauf, dass beim Verkauf eine zuverlässige Käuferin versprochen wurde, besteht eine besondere Verantwortung der Stadt

II.

Vor diesem Hintergrund beschließt die Stadtvertretung:

1. Der Oberbürgermeister und der Stadtpräsident werden beauftragt, schriftlich die Intown Wohnen Schwerin GmbH aufzufordern, zum einen die von den Mieterinnen und Mietern skizzierten Wohnverhältnisse schnellstens zu verbessern und zum anderen die Stadtvertretung in **öffentlicher Form** zum Modernisierungskonzept zu informieren.

Darüber hinaus fordern Sie die Käuferin dazu auf, sich bei den zu vereinbarenden Mieten an den bei der nicht öffentlichen Vorstellung der Sanierungsmodelle präsentierten Ziel-Kaltmieten und vor dem Abschluss der Instandsetzungsarbeiten in den Blöcken an einer ortsüblichen Kaltmiete gemäß dem qualifizierten Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin zu orientieren.

2. Die Stadtvertretung schließt zukünftig weitere Immobilienverkäufe aus den Beständen der WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, der Stadt und anderer städtischer Unternehmen an die Intown Wohnen Schwerin GmbH und ihr verbundenen Unternehmen, **sowie durch die jetzigen Gesellschaften** aus.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt:

- über die WGS, den Eigenbetrieb ZGM und über Gespräche mit weiteren Vermietern betroffenen Mieterinnen und Mietern unbürokratisch zu vermitteln und eine Unterstützung beim Umzug zu ermöglichen.

- über das Jobcenter und andere **bestehende** Verwaltungsbereiche sicher zu stellen, dass die Mieter zu sozialrechtlichen Möglichkeiten informiert, beraten und unterstützt werden **und erforderlichenfalls auf Möglichkeiten der Rechtsberatung und die dafür zuständigen Stellen hingewiesen werden,**

- im Zusammenhang mit der anstehenden Überarbeitung der KdU-Richtlinie zu prüfen, ob sichergestellt werden kann, dass bei neu abzuschließenden Mietverträgen ortsübliche Mieten **entsprechend der im Mietspiegel dargestellten Faktoren** in der KdU-Richtlinie als Grundlage **zur Feststellung der Angemessenheit benannt werden können.**

- Konzepte für Integrations- und Sozialarbeit in den Ortsteilen Mueßer Holz, Neu Zippendorf, **Krebsförden und Großer Dreesch** auszuarbeiten,

- zu prüfen, inwieweit Verstöße gegen § 535 BGB ordnungsrechtlich verfolgt und mit einem Buß- oder Ordnungsgeld geahndet werden dürfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschluss zuzustimmen.



Andreas Ruhl