

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

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

Stadt Dachau	
Eingegangen	
23. Jan. 2018	
Amt	Abtlig. <i>[Handwritten Signature]</i>

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) 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“.

über
55 Jahre ÜB

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

BGB § 549 Auf Wohnraummietverhältnisse
anwendbare Vorschriften

Bieber Münchener Kommentar
zum BGB
7. Auflage 2016

4. Für Personen mit dringendem Wohnungsbedarf angemieteter Wohnraum (Abs. 2 Nr. 3)

- a) Entstehungsgeschichte und Normzweck (Rn. 22)
- b) Öffentliche Rechtsträger als Zwischenvermieter (Rn. 23)
- c) Anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege (Rn. 24)
- d) Personen mit dringendem Wohnungsbedarf (Rn. 25)
- e) Hinweispflicht des Vermieters (Rn. 26)

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549

a) Entstehungsgeschichte und Normzweck

Abs. 2 Nr. 3 ist in der Mietrechtsreform an die Stelle des § 564b Abs. 7 Nr. 5 aF getreten.⁴⁹ Dabei wurden

22

- anerkannte **private Träger der Wohlfahrtspflege** neben öffentlichen Rechtsträgern in den Kreis der Zwischenvermieter einbezogen,
- in Ausbildung befindliche Personen nicht mehr ausdrücklich als potentielle Mieter aufgeführt, gehören aber, dringenden Wohnungsbedarf vorausgesetzt, nach wie vor dazu.

In das BGB eingefügt worden war § 564b Abs. 7 Nr. 5 aF, zunächst auf fünf Jahre befristet, durch das WoBauErlG (→ Vor § 535 Rn. 47),⁵⁰ dann ohne erneute Befristung verlängert durch Gesetz vom 21.2.1996 (BGBl. I S. 222), nachdem seine Auswirkungen auf das Angebot an Mietwohnungen untersucht worden waren.⁵¹ Dabei hatte sich gezeigt, dass der **Normzweck**, wenn auch in engen Grenzen, erreichbar ist: Die Regelung soll Wohnraum mobilisieren, der von Vermietern zurückgehalten wird, weil sie fürchten, dass die Mieter ihre Pflichten nicht erfüllen und die Wohnung am Ende der Mietzeit nicht räumen. Dieses Risiko entfällt bei Einschaltung eines öffentlichen Rechtsträgers als Zwischenvermieter. Dieser genießt keinen Kündigungsschutz, da ihm die Wohnung nicht „zu Wohnzwecken“ überlassen wird (→ Rn. 5). Gegenüber dem Zwischenvermieter entfällt der Kündigungsschutz nicht nur am Ende, sondern während des ganzen Mietverhältnisses. So sind Kündigungen in dieser Zeit zur Umsetzung von Mietern im Interesse bestmöglicher Belegung der gemieteten Räume möglich.⁵²

⁴⁹ Begr. RegE, BT-Drs. 14/4553; s. dazu *Sonnenschein* WuM 2000, 387 (392).

- 50 Begr. RegE, BT-Drs. 11/6508; Beschlussempfehlung und Bericht des 16. Ausschusses, BT-Drs. 11/6636. S. auch *Schilling* ZMR 1990, 281 (282).
- 51 Bericht über die Wirkungen der mietrechtlichen Instrumente des Wohnungsbaulieferungsgesetzes ..., BT-Drs. 13/1242 S. 4; Begr. GE, BT-Drs. 13/1693; Beschlussempfehlung und Bericht BT-Rechtsausschuss, BT-Drs. 13/2942. Die Verlängerung war auch von der Expertenkommission Wohnungspolitik vorgeschlagen worden; s. BT-Drs. 13/159 Tz. 5412, 106 f. Zum Verlängerungsgesetz s. auch *Th. Meyer* NJW 1996, 1726 (1728).
- 52 *Schilling* ZMR 1990, 281 (283).

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549 Rn. 22

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 22

b) Öffentliche Rechtsträger als Zwischenvermieter

Juristische Personen des öffentlichen Rechts sind neben Gemeinden,²³ Gemeindeverbänden, Landkreisen und anderen Gebietskörperschaften auch Körperschaften ohne Zuständigkeit für bestimmte Gebiete sowie Anstalten des öffentlichen Rechts, insbesondere Kirchen, deren Organisationen sowie die Studentenwerke deutscher Hochschulen. Nach Streichung des früheren Zusatzes „im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben“ können grundsätzlich beliebige öffentliche Rechtsträger die Aufgabe übernehmen, Personen mit dringendem Wohnungsbedarf, den sie auf dem freien Wohnungsmarkt nicht oder nur schwer befriedigen können, mit angemietetem Wohnraum zu versorgen, soweit ihnen dies nicht durch Rechtsvorschrift, Erlass oÄ untersagt ist.⁵³ Eine Untersagung könnte als öffentlich-rechtliche Maßnahme die zivilrechtliche Wirkung des Abs. 2 Nr. 3 wohl ohnehin nicht beeinträchtigen. Nicht unter die Ausnahme fallen freilich kommunale Wohnungsunternehmen und andere Wirtschaftsunternehmen von Gebietskörperschaften sowie Studentenwerke, die als Vereine organisiert sind. Sie können aber einen öffentlichen Rechtsträger zur Übernahme der Zwischenvermietung veranlassen, da sie bei Vermietung an die in Nr. 3 bezeichneten Personen gleichen Risiken ausgesetzt sind wie private Vermieter.⁵⁴

⁵³ Begr. RegE, BT-Drs. 14/4553.

⁵⁴ Begr. RegE, BT-Drs. 11/6508 S. 18; *Schilling* ZMR 1990, 281 (283); aA *Lammel* WohnraummietR Rn. 34.

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549 Rn. 23

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 23

c) Anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege

Träger der Wohlfahrtspflege sind private Einrichtungen, insbesondere Verbände²⁴ der freien Wohlfahrtspflege iSd § 5 Abs. 1 SGB XII (früher § 10 BSHG).⁵⁵ Mit

der Vermietung von Wohnraum an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf werden soziale öffentliche Aufgaben wahrgenommen. Die Anerkennung kann auch darin bestehen, dass der Träger der Wohlfahrtspflege zur Erfüllung seiner Aufgaben von der öffentlichen Hand Zuwendungen erhält, sofern er nicht bereits als gemeinnützig anerkannt ist. Der anerkannte Wohlfahrtsbezug gewährleistet den Schutz des Mieters vor einem Missbrauch des Kündigungsrechts.⁵⁶ Nach alledem zählen Vereine, Stiftungen, private Initiativen, GbR und andere Gesellschaften, sofern sie die Wohnraumversorgung des bedürftigen Personenkreises übernommen haben, zum Kreis der Zwischenvermieter iSd Nr. 3, wenn sie zu diesem Zweck fremden Wohnraum anmieten.⁵⁷ Wohnungen aus ihrem eigenen Bestand fallen aber nicht unter die Ausnahme nach Nr. 3.

⁵⁵ *Haas*, Das neue Mietrecht – Mietrechtsreformgesetz, Rn. 4; *Lammel* WohnraummietR Rn. 33; *Schmidt-Futterer/Blank* Rn. 19.

⁵⁶ Begr. RegE, BT-Drs. 14/4553.

⁵⁷ *Lammel* WohnraummietR Rn. 33, 34 mwN.

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549 Rn. 24

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 24

d) Personen mit dringendem Wohnungsbedarf

Der dringende Wohnungsbedarf gehört nur insoweit zum Tatbestand der Nr. 3,²⁵ als der betreffende Wohnraum **zur Überlassung** an bedürftige Personen wie zB Gastarbeiter, Aussiedler, Obdachlose oder Asylbewerber oder Migranten **angemietet** worden ist. Bei Überlassung an Personen ohne dringenden Wohnungsbedarf (**„falsche Untermieter“**) bleibt die Ausnahme vom Mieterschutz gleichwohl bestehen.⁵⁸ Entscheidend ist **ausschließlich die generelle Widmung** des angemieteten Wohnraums, die zur Ausnahme der Mieterschutzvorschriften führt. Außerdem kann es dem Vermieter nicht zugemutet werden, einen Wohnungsbewerber genauestens auf die Dringlichkeit des Bedarfs zu prüfen, nur um zu vermeiden, dass er sich später als „falscher“ Untermieter auf den Kündigungsschutz beruft.

⁵⁸ *Emmerich/Sonnenschein/Emmerich* Rn. 21; aA wohl *Herrlein/Kandelhard/Both* Rn. 16.

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549 Rn. 25

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 25

e) Hinweispflicht des Vermieters

Die Ausnahme vom Mieterschutz setzt nach Abs. 2 Nr. 3 weiter voraus, dass der Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums²⁶

(Vermietung an Personen mit dringendem Wohnungsbedarf) und auf die darauf beruhende Ausnahme vom Kündigungsschutz, von der Sozialklausel, dem Räumungsschutz nach ZPO und dem Schutz gegen Mieterhöhungen hingewiesen wird. Ein Merkblatt ohne Schrift- oder Textformigenschaften reicht dafür aus, wird aber, obgleich das Gesetz eine „Belehrung“ nicht verlangt, bei der schwer verständlichen Materie auch erforderlich sein. Handelt es sich um **ausländische Mieter**, muss die entsprechende „Belehrung“ in der **Heimatsprache** erfolgen, es sei denn, die Mieter beherrschen die deutsche Sprache so umfassend, dass ihnen der Sinn der gesetzlichen Regelung verständlich ist.

Zitiervorschläge:

MüKoBGB/Bieber BGB § 549 Rn. 26

MüKoBGB/Bieber, 7. Aufl. 2016, BGB § 549 Rn. 26

Überparteiliche Bürgergemeinschaft Dachau e.V.
Herrn Rainer Rösch
Himmelreichweg 45
85221 Dachau

Dachau, 28.03.2018

**Beantwortung Anfrage ÜB vom 22.01.2018:
Regelmäßige Überprüfung der Einkommenssituation (nur) bei Neuvermietungen von
städtischen Sozialwohnungen**

Schreiben der Stadtbau vom 1.2.2018: Stellungnahme zur Stadtratsanfrage der ÜB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rösch,

am 22.1.2018 haben Sie uns ein Schreiben geschickt in dem Sie zentral folgende Frage
stellten:

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

Zunächst möchte ich anmerken, dass die Stadt Dachau keine eigenen Sozialwohnungen hat.
Es gibt im Stadtgebiet mehrere Wohnungsunternehmen die Wohnungen im 1. Förderweg
und in der einkommensorientierten Förderung (EOF) in ihrem Bestand haben. Für diese
Wohnungen hat die Stadt Dachau ein Vorschlagsrecht. Wir schließen als Stadt keine
Mietverträge mit Mieterinnen und Mietern ab. Die Stadtbau GmbH, als Tochter der Stadt,
hält einen Großteil der Sozialwohnungen im 1. Förderweg und in der einkommens-
orientierten Förderung vor.

Wir haben die Stadtbau um eine Stellungnahme zu Ihrer Anfrage gebeten. Die
Stellungnahme liegt diesem Schreiben als Anlage bei. Mit diesem Schreiben ist aus unserer
Sicht Ihre Anfrage beantwortet.

Ich wünsche Ihnen, Ihrer Familie und ihren Fraktionskolleginnen und -kollegen ein frohes
Osterfest!

Freundliche Grüße

gez.

Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Stadtbau GmbH Dachau Gröbenrieder Straße 70 85221 Dachau

Stadt Dachau
Amt für Soziales
Herrn Max Haberl

- Rathaus -

Ihnen schreibt
Hr. Röttgermann/mb

Telefondurchwahl
08131 566010

Datum
01.02.2018



**Stellungnahme zur Stadtratsanfrage der Überparteilichen Bürgergemein-
schaft Dachau e.V. vom 22.01.2018**
Thema: Regelmäßige Überprüfung der Einkommenssituation (nur) bei
Neuvermietungen von städtischen Sozialwohnungen

Sehr geehrter Herr Haberl,

zu dem Antrag möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Die rechtliche Situation wird von der ÜB korrekt dargestellt.

Die Befristung von Mietverträgen ist möglich, wenn die Stadt als juristische Person öffentlichen Rechts selbst an Personen mit dringendem Wohnbedarf vermietet (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Eine andere als die geschilderte vertragliche Konstellation (die Stadtbau vermietet ihre Wohnungen an die Stadt und diese tritt als Vermieter auf) sehen wir nicht.

Diese vertragliche Konstellation hätte allerdings gravierende Folgen:

Als Vermieter der Wohnungen muss die Stadt die Vermietungseinnahmen auch in ihrem Haushalt ausweisen. Entsprechend auch die mit der Vermietung einhergehenden Ausgaben.

Da die Mieteinnahmen nicht nur aus der Wohnungsmiete, sondern auch aus Miete von Nebenräumen, Stellplätzen, Antennengebühren, Kautionsverwaltung etc. sowie natürlich auch aus den abgerechneten Betriebskosten besteht, wäre, um dies in den entsprechenden Haushaltskosten der Stadt darzustellen, eine Erfassung bei der Stadtbau entsprechend der Kameralistik erforderlich. Die Stadtbau müsste also zusätzlich zu ihrem bilanziellen Rechnungswesen, das sich nach den Anforderungen des HGB richtet, ein kameralistisches Rechnungswesen installieren. Nur so sind die Zahlen korrekt zu ermitteln und im Haushalt der Stadt auszuweisen.

Mietwohnungen
Wohneigentum
Neubau
Verwaltung

Gröbenrieder Straße 70
85221 Dachau
Telefon 08131 5660-0
Telefax 08131 5660-23

info@stadtbau-dachau.de
www.stadtbau-dachau.de

Banken
Sparkasse Dachau
IBAN
DE14 7005 1540 0380 9113 05
BIC BYLADEM1DAH

Volksbank Raiffeisenbank
Dachau
IBAN
DE12 7009 1500 0000 0065 05
BIC GENODEF1DCA

AR-Vorsitzender
Dipl.-Ing. (FH)
Florian Hartmann
Oberbürgermeister

Geschäftsführer
Dipl.-Kfm.
Hendrik Röttgermann

Registergericht München
HRB 40 630
USt-IdNr. DE128255278

Um die Wohnungen weiterhin von der Stadt überhaupt verwalten zu lassen wäre der Abschluss eines Verwaltervertrages zwischen Stadt und Stadtbau notwendig, der sämtliche Verwaltungsfragen, wie Instandhaltungen, Vertretung in Rechtsfragen, Mietanpassungen, Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten und Durchsetzung der Hausordnung etc., regelt.

Das hieße also, dass die Stadtbau für ihre eigenen Wohnungen einen Verwaltervertrag mit der Stadt abschließt, um die Wohnungen weiter zu verwalten. Was sich daraus rechtlich alles ergeben kann ist im Moment nicht abzusehen. Fraglich ist, inwieweit es die Gemeindeordnung zulässt, die Stadtbau als Verwalter von der Stadt zu bevollmächtigen, um z. B. die Stadt rechtlich bei Mietvertragsverstößen zu vertreten oder Instandhaltungen der Mietsachen durchzuführen.

Der Regelungsaufwand erscheint uns hier immens.

Bevor man einen solchen Schritt wie diese vertragliche Umgestaltung vornimmt ist zu überlegen inwieweit denn das verfolgte Ziel überhaupt Relevanz hat.

Für die rechtliche Befristung kämen nur die Wohnungen in Frage, die nicht mehr der gesetzlichen Wohnungsbindung unterliegen, denn hier sind unbefristete Mietverhältnisse verpflichtend. Dies sind sämtliche noch in dem 1. Förderweg befindlichen Wohnungen sowie sämtliche seit dem Jahr 2003 errichteten Wohnanlagen, die der einkommensorientierten Förderung (EOF) unterliegen. Die Einkommen der Mieter in Wohnanlagen der einkommensorientierten Förderung werden regelmäßig, in der Regel alle 2 Jahre, durch das Landratsamt überprüft. Bei Überschreitung der Einkommensgruppe wird der Mietzuschuss gekürzt.

Es verblieben also 784 preisfreie Wohnungen, die für ein solches System in Frage kämen, plus die Wohnungen, die peu à peu aus der sozialen Wohnungsbindung in den kommenden Jahren herausfallen.

Bei einer jährlichen Fluktuation von 50 Wohnungen würde also die komplette Umstellung nach ca. 16 bis 20 Jahren erreicht werden können, wobei dies nur der Durchschnittswert ist. Bei zahlreichen Wohnungen bliebe es natürlich weiterhin bei den Altverträgen, die ja nicht umgestellt werden können.

Über einen sehr langen Zeitraum gäbe es ein Mischsystem aus Wohnungen die weiterhin von der Stadtbau vermietet werden und Wohnungen die dann über die Stadt vermietet werden. Dies verkompliziert die Situation weiter. Zu bedenken ist auch, dass bei diesen preisfreien Wohnungen die Höchsteinkommensgrenzen 80 % über dem der Einkommensgruppe I liegen. Bei den preisgebundenen Wohnungen ist dies mit der Einkommensgruppe III auf 60 % beschränkt.

2018 kommt laut Beschluss der Bayerischen Staatsregierung eine Erhöhung der Einkommensgrenzen, die schon sehr lange nicht mehr angepasst wurden. Wir gehen davon aus, dass dann rd. 70 % der Einkommensempfänger unter die Einkommensgrenzen für städtische Wohnungen fallen. Dies entspricht auch unserer Satzungsvorgabe, für breite Schichten der Bevölkerung (gemeinnütziger Zweck) Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Man könnte argumentieren, dass auch in diesem Rahmen noch Personen mit dringendem Wohnbedarf erfasst sind.

Nach Auskunft des Landratsamts Dachau, das die regelmäßige Einkommensüberprüfung bei den Mietern der EOF-Wohnanlagen durchführt, gab es im Jahr 2017 für sämtliche EOF-Wohnungen im Landkreis 17 Fälle in denen die vorherig benannte Einkommensgruppe überschritten wurde. Dies sind aber in der Regel Fälle, die von Einkommensgruppe I nach Einkommensgruppe II oder von Einkommensgruppe II in die Einkommensgruppe III oder aus der Einkommensgruppe III heraus aber nicht über 80 % sich ergeben. Zudem betreffen diese Fälle nicht nur die Wohnungen der Stadtbau sondern auch andere Bauträger im Landkreis, die EOF-Wohnungen anbieten.

Man kann also davon ausgehen, dass es sich bei den Fällen, die tatsächlich über die 80 % hinausgehen, um absolute Ausnahmefälle handelt.

Bei einer Befristung der Verträge auf 4 Jahre und dem Ahnden solcher Ausnahmefälle käme dazu, dass es noch lang nicht gesichert ist, dass man tatsächlich nach Ablauf der Befristung die Wohnung auch räumen kann. Dem stehen immer entsprechende Härtefälle der Mieter gegenüber. Zu bedenken wäre auch die Reaktion der Öffentlichkeit (Presse), wenn zum Beispiel eine Familie mit 2 Kindern, die seit 8 oder 12 Jahren in einer städtischen Wohnung wohnt, aufgrund einer erfolgten Gehaltserhöhung des Familienvaters die Wohnung räumen müsste.

Das Motto der Bayerischen Wohnungswirtschaft, in dem sämtliche ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verbunden sind, hieß immer „gut und sicher wohnen“. „Sicher“ stand hier dafür, dass es im Gegensatz zu privat vermieteten Wohnungen zu keiner Kündigung wegen Eigenbedarf kommen kann. Dies wäre dann nicht mehr gegeben.

Zu klären wäre auch, wie man verschiedene Sondersituationen behandelt im Fall einer Befristung. Ändert sich das Haushaltseinkommen auch bei Veränderung der Personenzahl des Haushalts (z. B. Geburt eines Kindes, Heirat, Scheidung etc.)?

All diese Fragen müssten vorab genauestens geregelt werden.

Zusammengefasst appellieren wir, eine solche umfassende und mit enormen Verwaltungsaufwand und rechtlichen Unsicherheiten verbundene Umstrukturierung nicht weiter zu verfolgen. Die Anzahl der tatsächlich durch die Befristung erfasster Fehlbelegungen schätzen wir als sehr gering ein.

Freundliche Grüße


STADTBAU GmbH DACHAU

Hendrik Röttgermann