

Beschlussvorlage

Erarbeitet von (Amt): Bauamt

Datum: 15.09.2015

TOP:

Sachbearbeiter/-in: Matthias Weiß

Vorlagennummer: III/065/2015

Beschlusnummer:

Nr.	Beschluss-, Beratungsgremium	Öffentlichkeitsstatus	Sitzungstermin
1	Haupt- und Vergabeausschuss	öffentlich	29.09.2015

Betreff:

Antrag DIE LINKE/Bündnis 90/ DIE GRÜNEN - Mieterschutz - Bestimmungen

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Vergabeausschuss beschließt in seiner Sitzung am 29.09.2015 dem Gemeinderat zu empfehlen, dass folgende Bedingungen an den Verkauf von Wohnungen in kommunalem Eigentum geknüpft werden.

Beim Verkauf von Wohnungen im Eigentum der Gemeinde Schkopau sind folgende Bestimmungen zum Mieterschutz als Mindestforderungen rechtsverbindlich in den Kaufverträgen festzuschreiben:

1. Den Mietern der zum Zeitpunkt des Verkaufs (=Beginn der Bestandsschutzzeit) der Wohngrundstücke von der Gemeinde Schkopau an Privat gemieteten Wohnungen (Bestandsmieter) wird eine Bestandsschutzzeit von 10 Jahren gewährt.
2. Während der Bestandsschutzzeit ist eine Kündigung der Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks nicht möglich.
3. Mietern, die zu Beginn der Bestandsschutzzeit das 60. Lebensjahr vollendet haben, dürfen die Mietverhältnisse nie wegen Eigenbedarfs oder wegen Verhinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gekündigt werden.
4. Für zu Beginn der Bestandsschutzzeit vorhandene und genehmigte Mietereinbauten gewährt der Käufer Bestandsschutz gegenüber den Bestandsmietern.
5. Der Käufer wird spätestens innerhalb eines Monats nach Beginn der Bestandsschutzzeit schriftlich gegenüber jedem seiner Bestandsmieter ein unbefristetes und

unwiderrufliches Angebot abgeben, mit dem die in vorstehenden Ziffern 2, 3 und 4 enthaltenen Regelungen zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht werden.

6. Alternative 1: Die Nettokaltmieten der Bestandsmieter können kalenderjährlich um nicht mehr als 1 Prozent erhöht werden.

Alternative 2: Die Nettokaltmieten der Bestandsmieter können kalenderjährlich um nicht mehr als die prozentuale Steigerung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland, „Verbraucherpreisindex für Deutschland“ in dem betreffenden Jahr erhöht werden.

Weiterer Text für beide Alternativen:

Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) bleiben für die Ermittlung der Einhaltung der vorstehenden Regelung unbeachtet. Als Modernisierung gelten bauliche Maßnahmen zur Wärmedämmung und zum Einbau einer Heizungsanlage, die dem Stand der Technik entsprechen.

7. Ohne Einwilligung der betroffenen Bestandsmieter werden während der Bestandsschutzzeit keine darüber hinaus gehenden Modernisierungen durchgeführt.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Schkopau hat in der Gemeinderatssitzung vom 28. April 2015 den Weg für den Verkauf gemeindeeigener Wohnungen frei gemacht. Damit sollen der langfristige Erhalt und die notwendige Sanierung des Wohnungsbestandes ohne Belastung des kommunalen Haushalts gesichert werden.

Die Wohnungen werden nach deren Verkauf zum Bestandteil des freien Wohnungsmarktes. Um das langfristige Wohnrecht der Bestandsmieter bei weiterhin sozial verträglichen Mieten auch für Menschen mit geringem Einkommen abzusichern, sind allein die gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen unzureichend. Damit die Gemeinde Schkopau ihrer sozialen Verpflichtung zum Erhalt kostengünstigen Wohnraums gerecht werden kann, ist deshalb die rechtsverbindliche Festschreibung zusätzlicher Mieterschutzklauseln in den Kaufverträgen erforderlich.

Die beantragten Mieterschutzbestimmungen sind im Wesentlichen der Sozialcharta des Landes Nordrhein-Westfalen entnommen, die dort beim Verkauf landeseigener Wohnungen im Jahre 2008 entwickelt und angewendet wurde.

Seitens der Verwaltung wird empfohlen diesen Beschluss nicht zu fassen.

Durch diesen Beschluss gibt es keinen Verhandlungsspielraum beim Abschluss einer Sozialcharta. Wenn man berücksichtigt, dass die Objekte einen möglichst hohen Verkaufspreis erzielen sollen, sollte ein gewisser Spielraum im Inhalt der Sozialcharta möglich sein.

Finanzierung:

Die Ausführung dieses Beschlusses wirkt sich finanziell auf den Haushalt aus:

ja nein x

Haushaltsjahr:

Haushaltsstelle:

Betrag in Euro:

einmalig

jährlich

Deckungsmittel:

- stehen auf der entsprechenden Haushaltsstelle zur Verfügung

- stehen nicht zur Verfügung
