

Mieterbund Regensburg e.V. · Am Römling 7 · 93047 Regensburg

Herrn Oberbürgermeister
Joachim Wolbergs
Altes Rathaus
93047 Regensburg

18. Oktober 2015 S/s

**Eingabe gemäß Art. 56(3) Gemeindeordnung
Unterbringung von Flüchtlingen in leer stehenden Wohnungen im Stadtgebiet**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) hat am 03. September 2015 eine Resolution zur Flüchtlingsproblematik veröffentlicht. Darin heißt es: „Der Zustrom nach Deutschland von Menschen, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Die deutsche Wohnungswirtschaft engagiert sich umfassend dafür, die Flüchtlinge und Asylbewerber menschenwürdig und integrationsfördernd unterzubringen.“ Zwei Drittel der befragten GdW-Unternehmen setzen bereits Wohnungen zu diesem Zweck ein.

„In der aktuellen Notsituation wird jedoch häufig vergessen: Es geht nicht allein um die Erstunterbringung, sondern auch um die längerfristige Integration“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes des GdW. „Diese Frage wird immer drängender.“

Der Mieterbund Regensburg teilt die Einschätzung, dass die Flüchtlingskrise allein wegen des bevorstehenden Winters täglich an Brisanz zunimmt. Auch sehen wir die Problematik, dass die Kapazitäten in den Erstaufnahmestellen sowie der Folgeunterbringungen nicht ausreichend vorhanden sind. Notwendig wird dann ein Rückgriff auf bestehende Wohnungen. Mit großer Sorge beobachten wir ferner die Überlegungen in einzelnen Städten, vermietete Wohnungen der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wegen Eigenbedarf zu kündigen.

Eine Anfrage von MdL Jürgen Mistol vom 23.03.2015 wurde vom Bayerischen Innenministerium am 24.04.2015 in der Drucksache Nr. 6578 dahingehend beantwortet, dass im Stadtgebiet von Regensburg über 2.300 leer stehende Wohnungen erfasst wurden (Anlage 1).

Ebenso stehen bei der Stadtbau-GmbH nach eigenen Angaben über 300 Wohnungen leer, viele davon seit mehreren Monaten.

Wir bitten Sie daher, sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, die nachfolgende Eingabe gemäß Art. 56(3) Gemeindeordnung dem Stadtrat vorzulegen. Die Damen und Herren mögen die folgende Eingabe behandeln und darüber abstimmen:

1. Die Stadtverwaltung möge alle leer stehenden Wohneinheiten überprüfen und mit den Eigentümern dahin gehend verhandeln, diese Wohnungen wieder zu vermieten.
2. Nach der Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB kommen als Hauptmieter neben der Stadt Regensburg (Sozialreferat) auch Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne von § 10 BSHG z.B. Diakonisches Werk, Caritas, Jüdische Gemeinde, Arbeiterwohlfahrt, BRK sowie Stiftungen des Öffentlichen Rechts in Frage.
3. Das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Hauptmieter gilt als ein Geschäftsraummietverhältnis. Der Wohnraumnutzer dagegen ist dann dem Hauptmieter gegenüber ein Untermieter. Nach den Ausschlussvorschriften des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB gelten die genannten Mieterschutzvorschriften nicht. Das Untermietverhältnis wird normaler Weise auch zeitlich befristet.
4. Oben genannte Hauptmieter können nach dieser Regelung aber auch nur an Personen mit dringendem Wohnbedarf untervermieten. Dazu zählen Personengruppen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, Menschen im höheren Lebensalter, Alleinerziehende, kinderreiche oder einkommensschwache Personen, Studenten oder Gastarbeiter und jetzt besonders aktuell Asylbewerber und Flüchtlinge.
5. Wir gehen davon aus, dass die Stadt mit ihrer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu dieser Problematik eine hohe Verantwortung trägt und ihrer Vorbildfunktion uneingeschränkt nachkommt.
6. Der Vorschlag des Mieterbundes Regensburg e.V. beruht auf einem Artikel von Carsten Herlitz, Justitiar GdW Berlin in der Fachzeitschrift „Die Wohnungswirtschaft Ausgabe September 2015“, der als Anlage 2 beiliegt.
Des Weiteren liegt ein Auszug des § 549 BGB bei (Anlage 3).

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und entsprechende Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen


Kurt Schindler, Vorsitzender

gez. Horst Eifler, stellv. Vorsitzender

Anlage 1) Statistik leer stehende Wohnungen in Regensburg
Anlage 2) Artikel Die Wohnungswirtschaft 9/2015
Anlage 3) § 549 BGB

noch Anlage 1

amtlicher Gemeinde-	Gebiet	Gebäude mit Wohnraum		davon		Art der Wohnungsnutzung				
				Wohngebäude		vom Eigentümer bewohnt	zu Wohn- zwecken vermietet (auch mietfrei)	Ferien- oder Freizeit- wohnung	leerstehend	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	
		1	2	3	4	5	6	7	8	
093	Oberpfalz	292.512	515.739	282.233	497.646	269.454	201.873	2.777	22.350	
09361000	Amberg	9.389	22.377	8.961	21.532	8.055	12.367	(55)	1.011	
09362000	Regensburg Stadt	21.216	83.314	20.325	80.521	19.292	58.698	(184)	2.337	

noch Anlage 1

amtlicher Gemeinde-	Gebiet	Gebäude mit Wohnraum		davon		Art der Wohnungsnutzung				
				Wohngebäude		vom Eigentümer bewohnt	zu Wohn- zwecken vermietet (auch mietfrei)	Ferien- oder Freizeit- wohnung	leerstehend	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	Wohnungen	
		1	2	3	4	5	6	7	8	
09375	Regensburg LK	53.260	81.131	52.108	79.230	48.485	27.568	232	2.895	

Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Mietrechtliche Fragen bei der Unterbringung von Flüchtlingen

Die Zahl derjenigen, die in Deutschland Zuflucht und Schutz suchen, ist sprunghaft angestiegen. Notwendig ist daher häufig ein Rückgriff auf bestehende Wohnungen der wohnungswirtschaftlichen Unternehmen. Daraus ergeben sich einige, vor allem auch mietrechtliche Fragestellungen.



Carsten Herlitz
Justiziar
GdW
Berlin

RECHTLICHE KONSTELLATION

Eigentümer/Vermieter
(Wohnungsunternehmen)

Hauptmieter/Zwischenvermietung
(z. B.: Kommune)

Untermieter (Flüchtling)

Nach 2008 ist die Zahl der Asylanträge in Deutschland sprunghaft gestiegen. Wurden im Jahr 2008 lediglich 28.018 Asylanträge gestellt, waren es 2014 schon 202.834. Im Jahr 2015 wird die Zahl der Asylanträge erneut stark ansteigen. Geschätzt wird, dass Deutschland in diesem Jahr rund 400.000 Flüchtlinge unterbringen muss. Verteilt werden sie nach dem sog. Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer. Dieser Schlüssel berücksichtigt neben der Einwohnerzahl des Landes das Steueraufkommen. Asylbewerber müssen i. d. R. mindestens drei Monate in der ihnen zugeteilten Erstaufnahme-Unterkunft wohnen. Nach dieser Zeit entscheiden die Behörden, wo sie leben dürfen - meist in Gemeinschafts- oder auch Obdachlosenunterkünften. Vielfach reichen die Kapazitäten in den zentralen Erstaufnahmestellen (ZEA) sowie der Folgeunterbringung nicht aus. Notwendig ist dann ein Rückgriff auf bestehende Wohnungen. Hier können gerade Wohnungsunternehmen eine größere Rolle einnehmen. Dies stellt die Frage nach den rechtlichen, insbesondere mietrechtlichen Rahmenbedingungen für die Unterbringung von Flüchtlingen.

Die Sonderregelung des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Asylbewerber und Flüchtlinge sind auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt benachteiligte Gruppen. Vermieter wissen nicht, wie lange das Mietverhält-

nis andauert und ob die Miete auch rechtzeitig in voller Höhe gezahlt werden kann. Natürlich gilt es auch, sprachliche und kulturelle Barrieren zu überwinden.

Zur Überwindung der mietrechtlichen Hürden hilft die Vorschrift des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Nach dieser Norm gelten die Vorschriften über die Mieterhöhung und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Annahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat. Die rechtliche Konstellation ist die, dass der Vermieter nicht an den Asylbewerber bzw. Flüchtling vermietet, sondern Partei des Mietverhältnisses allein die Person des öffentlichen Rechts oder der Träger der Wohlfahrtspflege als Hauptmieter ist. Der Asylbewerber ist also Untermieter und steht allein mit dem Hauptmieter in einer rechtlichen Beziehung.

Mietparteien im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB
Hauptmieter können zunächst die Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts sein. Dies sind Gemeinden und Gemeindeverbände, die Landkreise, die Landeswohlfahrtsverbände, die Kirchen und kirchlichen Organisationen sowie die Stiftungen des öffentlichen Rechts. Entscheidend ist, dass diese nicht privatrechtlich organisiert sind. Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform einer juristischen Person gleichgestellt. Hierzu zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne von § 10 BSHG. Genannt seien das Diakonische Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland e.V., der Deutsche Caritasverband e.V., der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband e.V., das Deutsche Rote Kreuz e.V., die Arbeiterwohlfahrt - Bundesverband e.V., die Zentralwohlfahrtsstelle der Juden in Deutschland e.V., der Deutsche Blindenverband e.V. und v. a. m. Die Ausnahmevorschrift gilt nur für Wohnräume, die von den genannten Organisationen angemietet sind. Die Vorschrift gilt nicht für eigenen Wohnraum. Hier ist es jedoch möglich, dass eine Gemeinde eine Wohnung

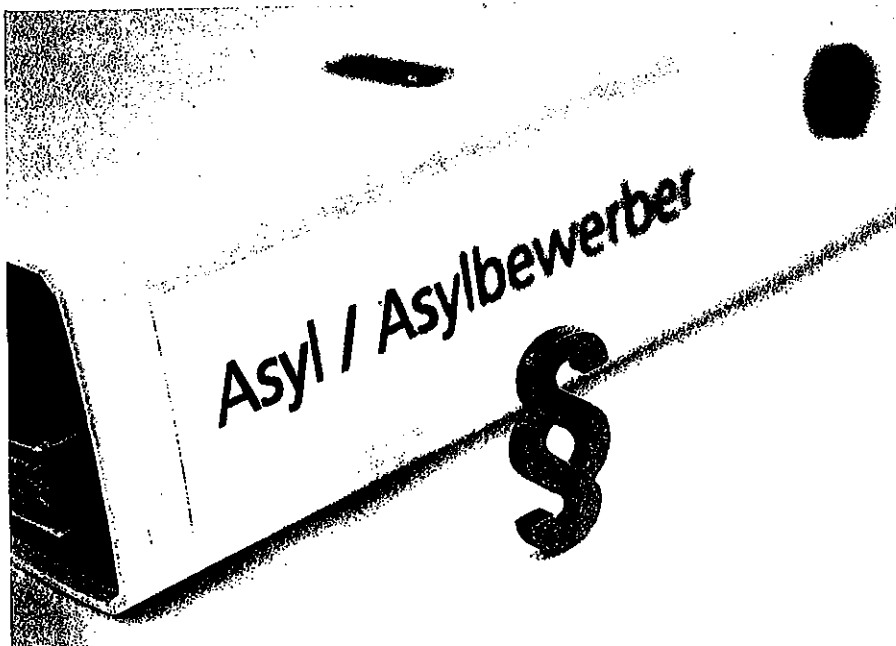
von einem kommunalen Wohnungsunternehmen anmietet und diese sodann weitervermietet. Umgekehrt können zu den Personen mit dringendem Wohnbedarf alle Personengruppen gehören, die besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumsuche haben. Neben Menschen im höheren Lebensalter, Alleinerziehenden, kinderreichen oder einkommensschwachen Personen, Studenten oder Gastarbeitern zählen hierzu auch Asylbewerber.

Ausgeschlossene Mieterschutzvorschriften
Verschiedene Vorschriften, die im Recht der Wohnraummiete den Mieter schützen sollen, sind hier ausgeschlossen, so etwa sind die Vorschriften über die Mieterhöhung ausgeschlossen. Auch die sog. „Mietpreisbremse“ gilt hier nicht. Der Vermieter kann mit dem Hauptmieter die Höhe der Miete frei verhandeln – es bleibt bei der Vertragsfreiheit. Weiter sind die Vorschriften über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Ausgeschlossen ist die Obliegenheit des Vermieters, den Mieter im Kündigungsschreiben auf die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs hinzuweisen, den Kündigungsschutz nach § 573 BGB (Ordentliche Kündigung des Vermieters) oder weitere in der Ausnahmenvorschrift genannten Kündigungsregelungen. Der Hauptmieter hat dadurch auch nicht die Möglichkeit des Kündigungswiderspruchs. Das Mietverhältnis kann befristet werden, wobei das Mietverhältnis dann mit dem Ablauf der Mietzeit endet.

Das Mietverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Hauptmieter ist im Ergebnis wie ein Geschäftsraum-Mietverhältnis anzusehen. Das Mietverhältnis zwischen dem Hauptmieter und dem Wohnraumnutzer ist ein Wohnraum-Mietverhältnis. Hier aber gelten die genannten Mieterschutzvorschriften aufgrund der Ausschlussvorschrift nicht, wenn der Wohnungsnutzer bei Vertragsabschluss hierauf hingewiesen worden ist. Hierdurch wird gewährleistet, dass es einen „praktischen“ Gleichklang zwischen dem Hauptmietverhältnis und dem Untermietverhältnis gibt. Zu beachten ist allerdings, dass der allgemein übliche Wohnstandard gilt. Einen Mustermietvertrag finden Sie im GdW-Portal unter „Zuwanderung“.

Unterbringung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung

Gem. § 27 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz wird der Wohnberechtigungsschein auf Antrag des Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle für die Dauer eines Jahres erteilt. Antragsberechtigt sind Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich dieses Gesetzes aufhalten und die rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Haushaltsangehörigen



Quelle: Fotolia

auf längere Zeit einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehung zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen. Für Flüchtlinge und Asylsuchende sind dies natürlich hohe Hürden. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Verwaltungsbestimmungen von einigen Bundesländern relativ weit gefasst. Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein hat den rechtlichen Rahmen insoweit ausgeweitet, als ein Mindestaufenthalt von einem Jahr auch dann vorliegen kann, wenn ein Aufenthaltstitel oder eine Duldung weniger als ein Jahr umfasst, aber keine aufenthaltsrechtlichen Bedenken gegen die Verlängerung bestehen. Auch bei gestattetem Aufenthalt nach dem Asylverfahrensgesetz und absehbarer Verfahrensdauer von mindestens einem Jahr kann ein Anspruch auf ein Wohnberechtigungsschein bestehen. Auch vom Grundsatz, dass Verfügungsberechtigte nur direkt an die zukünftigen Mieter gegen Vorlage des Wohnberechtigungsscheines vermieten dürfen, gibt es Ausnahmen. So ist auch die Vermietung an juristische Personen zulässig, wenn die Untervermietung konzeptionell begründet ist. Soweit bei der Unterbringung von Asylsuchenden im sozialen Wohnungsbau die Kosten der Fördermittel über den angemessenen Kosten der Unterkunft für Sozialleistungsempfänger liegen, bieten einige Kommunen entsprechende Lösungsansätze. So hat die Landeshauptstadt Kiel festgelegt, dass bei einer Wohnung des sozialen Wohnungsbaus/der sozialen Wohnungsförderung die tatsächliche Miete anerkannt wird und insofern ein Gleichklang in der Beurteilung der Kosten hergestellt. Welche Möglichkeiten es gibt, wären beim Land oder der Kommune abzufragen.

Fazit

Wohnungsunternehmen nehmen ihre soziale Verantwortung bei der Unterbringung von Flüchtlingen wahr. In Abstimmung mit Bund, Ländern und Kommunen sind rechtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, die für alle Beteiligten interessengerecht sind. Neben den rechtlichen Erwägungen ist jedoch auch notwendig, dass die Flüchtlinge in ihren Wohnungen nicht alleingelassen werden, sondern ihnen Hilfe angeboten wird. Hier unterstützt der GdW insbesondere die Aktivitäten des Deutschen Städtetages u. a. zu Integration von Flüchtlingen. Denn die Unterbringung von in Not geratenen Menschen bleibt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

Mehr zu den bilanziellen und steuerlichen Implikationen der Flüchtlingsunterbringung lesen Sie in einer der folgenden Ausgaben unserer Serie „Bilanz und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW“.

DOWNLOAD UND INFORMATIONEN

Mustermietvertrag zur Flüchtlingsunterbringung:

web.gdw.de/uploads/pdf/Mustermietvertrag.pdf

Aktivitäten des Deutschen Städtetages zur Integration von Flüchtlingen:

www.deutscherstaedtetag.de/dst/inter/schwerpunkte

Weitere Informationen:
www.pruefungsverbaende.de

Untertitel 2 Mietverhältnisse über Wohnraum

Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften

(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548, soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d bis 556g), über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2, §§ 573, 573a, 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über

1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Ver-

tragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 556d bis 561 sowie die §§ 573, 573a, 573d Abs. 1 und §§ 575, 575a Abs. 1, §§ 577, 577a nicht.