

Dezernat V
Stadträtin Barbara Akdeniz

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



AfD-Fraktion
Holzstraße 2
64283 Darmstadt

Stadträtin
Barbara Akdeniz

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2854, 13-2855 o. 13-2954
Telefax: 06151 13-23 09
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatV@darmstadt.de

Datum:
11.02.2019

**Große Anfrage der AfD Darmstadt
Hinsichtlich der Modernisierung und Sanierung der Wohneinheiten der bauverein AG bezüglich
Rhörringliegenschaften**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Große Anfrage vom 28. Januar 2019 beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

Wurde in parlamentarischen Gremien über die Großmaßnahme beraten und wann?

Antwort:

Aufgrund der Präsenz Ihrer Fraktion in den parlamentarischen Gremien, dürfte Ihnen bekannt sein, dass es sich bei der obigen Modernisierungsmaßnahme um eine Privatmaßnahme handelt, die offiziell keiner städtischen parlamentarischen Beteiligung bedarf. Im Rahmen von Fragestunden in der Stadtverordnetenversammlung war die Thematik und deren mögliche Folgen jedoch Teil von politischen Diskussionen.

Frage 2:

Welche Treffen mit Dezernaten und Dezernenten und dem Bauverein gab es und ggf. mit welchen Inhalten?

Antwort:

Von den Dezernent*innen wurden Inhalte lediglich im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen der bauverein AG behandelt.



Frage 3:

Welche ähnliche Großprojekte gab es in der Vergangenheit und wie waren in solchen Fällen die Konsequenzen der Mieter?

Antwort:

Hierzu kann keine Beantwortung erfolgen, da sich dies dem Einfluss des Magistrats entzieht.

Frage 4:

Wie werden bei solchen städtischen Großvorhaben im Voraus sichergestellt, dass die sozialen Konsequenzen für Mieter hinreichend geklärt sind?

Antwort:

Es handelt sich nicht um ein städtisches Vorhaben. Grundsätzlich ist im BGB geregelt, den Mieter*innen drei Monate vor Beginn der Modernisierungsarbeiten deren Art, den voraussichtlichen Umfang, den Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung nach Abschluss der Maßnahme gemäß § 554 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) schriftlich mitzuteilen. Die Ankündigung räumt den Mieter*innen ein Sonderkündigungsrecht ein, durch das bei einer entsprechenden Ankündigung gemäß § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats gekündigt werden kann. Die Vermieter*innen müssen die Mieter*innen in der Modernisierungsankündigung auf den ihnen zustehenden Härteeinwand hinweisen, siehe § 555 d Abs. 3 S. 1 BGB, dort sind die Form- und Fristvorgaben beschrieben.

Frage 5:

Welche Position hat die Stadt zu den Aussagen u.a. der Mieterinitiative, dass

a) die Modernisierung mehr Instandhaltung sei und somit ein Verhalten von den bekannten großen privaten Unternehmen kopiert würde, welches einzig der Mietpreiserhöhung diene, jedoch nicht dem nachhaltigen Wirtschaften z. B. hinsichtlich sich wenigstens halbwegs amortisierender Heizkosten durch Dämmmaßnahmen?

b) die Maßnahme sehr viele Mieter mittel- wie langfristig vor existenzielle Fragen stellen könnte oder sogar zum Auszug zwingt?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie der Meinungserforschung dient.

Frage 6:

Welche Position hat die Stadt hinsichtlich einer sich daraus ergebenden potentiellen mangelhaften sozialen Durchmischung z. B. hinsichtlich Milieuschutz, Kulturschutz, Sinn und Zweck der August Buxbaum Anlage, Kaufkraft und Nachfrageverschiebung, Austausch von Sozialstrukturen etc.

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie der Meinungserforschung dient.

Frage 7:

Wurde seit der Demonstration des Mietervereins (die Mietmeister) vor der Stadtverordnetenversammlung Herbst 2018 Maßnahmen eingeleitet?

Antwort:

Konkrete Maßnahmen konnten nicht eingeleitet werden, da sich auf das nochmals deutlich unterbreitete Beratungsangebot beim Amt für Wohnungswesen nur ein Bewohner*innenhaushalt gemeldet hat. In diesem Anliegen konnte Hilfestellung gegeben werden.

Frage 8:

Welche, in der Rede der Sozialdezernentin angekündigten Prüfung der sozialen Härtefälle, wurden bisher geprüft und was sind die Ergebnisse dieser Prüfung?

Antwort:

Gemäß Auskunft der bauverein AG gibt es insgesamt 21 Berufungen auf die Härtefallregelung im Sinne des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB, von denen jedoch in keinem einzelnen Fall der Härteeinwand rechtlich greift. Die Berufung auf finanzielle Härtegründe nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB ist gemäß § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff. 1 und 2 BGB ausgeschlossen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die die Vermieterin nicht zu vertreten hatte.

Bei den von der bauverein AG angekündigten und durchgeführten Modernisierungen handelt es sich insgesamt um keine „Luxusmodernisierung“. Der Einbau der neuen Fenster und Türen verwirklicht die Voraussetzung des § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff.1 BGB. Die Dämmung der oberen Geschossdecken und der Kellerdecke erfolgt aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV), und damit im Sinne von § 559 Abs. 4 Satz 2 Ziff. 2 BGB aufgrund von Umständen, welche die Vermieterin nicht zu vertreten hat. Gleiches gilt für die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben und Auflagen des Amtes für Denkmalschutz. Im Ergebnis beläuft sich die Modernisierungserhöhung daher auch nur auf € 1,50/m² - und nicht auf € 3,00 bis € 5,00/m², wie dieses z.B. bei einer sog. Luxusmodernisierung der Fall wäre.

Die Instandhaltungskosten der Maßnahme, welche teilweise 80 % der Gesamtkosten umfasst haben, wurden ausschließlich von der bauverein AG getragen und sind nicht Gegenstand der Modernisierungserhöhung. Andernfalls hätten sich rechnerisch Erhöhungen von über € 7,00/m² ergeben.

Die Berufung auf einen finanziellen Härtefall ist somit schon mangels Anwendbarkeit des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB rechtlich ausgeschlossen, so dass es auf die Frage der Einhaltung der Form und Frist der vorgebrachten Härtegründe nicht ankommt.

Frage 9:

Mit wie vielen Härtefällen ist (korrelierend mit Wohnsituation) zu rechnen?

a) Härtefall bei 30 % Nettoeinkommen für tatsächliche Miete (mit Nebenkosten)?

b) Härtefall bei 50 % Nettoeinkommen für tatsächliche Miete (mit Nebenkosten)?

Antwort:

Gemäß Auskunft der bauverein AG ist eine Unterteilung der vorgebrachten Härtefälle in 30 % oder 50 % nicht möglich, da in keinem Fall das tatsächlich zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen aller Bewohner*innen aufgeschlüsselt oder belegt wurde. Welchen tatsächlichen Anteil des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens aller Bewohner*innen die betroffenen für die Miete aufwenden müssen, kann daher nicht geprüft und nachvollzogen werden.

Der pauschale Verweis darauf, dass die Mietpartei nach der angekündigten Mieterhöhung mehr als 30 % oder 50 % seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufwenden müsste, genügt ebenfalls nicht um einen Härtefall im Sinne der Vorschrift des § 555d Abs. 3 BGB zu begründen. Maßgeblich ist eine Gesamtschau verschiedener Umstände. Zunächst ist das tatsächlich zur Verfügung stehende Haushaltseinkommen maßgeblich. Dieses setzt sich zusammen aus dem Gesamteinkommen aller Bewohner*innen der Wohnung. Es ist damit unerheblich, was der oder die Mietvertragsunterzeichnerin verdient. Bei den angezeigten „Härtefällen“ fehlt die Angabe der Gesamtpersonenzahl und der Nachweis derer Einkommen.

Soweit ein Anspruch auf Wohngeld bestehen könnte, wäre dieser Anspruch bei der Berechnung des Haushaltseinkommen ebenfalls zu berücksichtigen, unabhängig davon, ob der Anspruch tatsächlich realisiert wird.

Die durchschnittliche Mietbelastung von Haushalten liegt nach dem statistischen Bundesamt insbesondere bei Einzelpersonen und Rentner*innenhaushalten in Stadtgebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt oftmals deutlich über 30 %, sodass es sich hierbei nicht um ein Indiz für einen Härtefall oder eine Ausnahmefall handelt. Dieses hängt nur bedingt mit der Entwicklung der Miete, sondern vorrangig mit den gestiegenen Energiekosten zusammen.

Ein Härtefall scheidet auch grundsätzlich dann aus, wenn eine „unverhältnismäßig“ große Wohnung bewohnt wird, da die finanzielle hohe Belastung damit selbst herbeigeführt wird. An Beispielen von zwei Personen in 100 m²-Wohnungen wird dies deutlich, hier muss die sozialverträgliche „Ausnutzung“ von Wohnraum Beachtung finden.

Soweit die bisherige Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen von Mieterhöhungen auf das Niveau der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ein Härtefalleinwand nach dem Gesetz nicht vorgesehen wäre.

Frage 10:

Wie kann die Stadt als Hauptgesellschafter des Bauvereins bzw. mittels der Bauaufsicht, die Sicherheit der Bewohner hinsichtlich einer möglichen Verletzung von Brandschutzanlagen sicherstellen?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie allein der Erlangung von Informationen dient. Außerdem ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht „Hauptgesellschafter“ der bauverein AG.

Frage 11:

Genießt die Bauverein AG als städtische Tochter eine privilegierte Behandlung im Vergleich zu privaten Unternehmen?

a) Wenn ja, in welchen Bereichen?

b) Wenn nein, weshalb nicht?

Antwort:

Die bauverein AG genießt, gemäß dem Gleichheitsgebot, keine privilegierte Behandlung gegenüber anderen Unternehmen.

Frage 12:

Welche Einflussmöglichkeiten hatten oder haben die Aufsichtsratsmitglieder auf solche Maßnahmen?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie allein der Erlangung von Informationen dient.

Frage 13:

Welche Belege für die tatsächliche Nachhaltigkeit der Fernwärme im konkreten Fall der vorliegenden Gebäude (Buxbaum Anlage) sind der Stadt bekannt oder liegen konkret vor?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie allein der Erlangung von Informationen dient.

Frage 14:

Wie steht die Stadtregierung zu möglichen Kooperationsvereinbarungen nach Frankfurter Vorbild?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie lediglich einer Meinungsabfrage dient.

Frage 15:

Weshalb konnte die Stadt Langen das gemeinnützige Handeln ihrer städtischen Immobiliengesellschaft erhalten und die Stadt Darmstadt nicht und welche Entscheidungen waren dafür maßgeblich bzw. sind in Darmstadt nicht vorliegend?

Antwort:

Diese Frage stellt kein Kontrollrecht der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 25 Abs. 2 Hessische Gemeinde Ordnung (HGO) dar und ist daher nicht zu beantworten, da sie allein der Erlangung von Informationen dient.

Frage 16:

Existiert in der Stadt Darmstadt eine Strategie bzw. eine Bestrebung zum allgemeinen Schutz langjähriger Bewohner (exemplarisch ausgerichtet am Vorhaben Rhönring)?

Antwort:

Eine Strategie bzw. Bestrebung zum allgemeinen Schutz einer jeden Mietpartei stellt sich in vielen Hilfsangeboten der Wissenschaftsstadt Darmstadt dar, wie zum Beispiel der Mieter*innenberatung für Mietpreis- und Modernisierungsfragen und des Unterstützungsangebotes durch Wohngeld beim Amt für Wohnungswesen.

Mit freundlichen Grüßen



Barbara Akdeniz
Stadträtin

Verteiler:

Büro des Oberbürgermeisters
Büro des Bürgermeisters
Büro der Stadtverordnetenversammlung
Magistratsgeschäftsstelle
Pressestelle
 zur Publikation
 zur Kenntnis
Amt für Wohnungswesen