

Anlage 7

Weitere Erläuterungen gemäß Prüfauftrag von Rechnungsprüfungs- und Sozialausschuss

Im Rahmen der Beratungsfolge wurde der Prüfauftrag an die Verwaltung gerichtet, inwieweit die derzeitigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisse der in Obdachloseneinrichtungen untergebrachten Selbstzahler in privatrechtliche Mietverträge umgewandelt werden können.

Rechtliche Problematik

Da die unfreiwillige Obdachlosigkeit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt, ist die Stadt Köln als Untere Gefahrenabwehrbehörde nach dem Ordnungsbehördengesetz (OBG) für die Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung/Beseitigung der Obdachlosigkeit sachlich zuständig. Hierzu dienen die o. a. öffentlich-rechtlichen Einrichtungen.

Eine Prüfung durch das Rechts- und Versicherungsamt der Stadt Köln hat ergeben, dass es nicht möglich ist, mit Selbstzahlern zivilrechtliche Mietverträge in öffentlich-rechtlich gewidmeten Obdachloseneinrichtungen abzuschließen.

Es besteht lediglich die Möglichkeit der Entwidmung einzelner Wohneinheiten und die Umwandlung eines Nutzungsverhältnisses in einen privatrechtlichen Mietvertrag.

Praktische Problematik

Es bestehen diverse praktische Gründe, die gegen eine Vergabe von Mietverträgen in öffentlich-rechtlich gewidmeten Obdachloseneinrichtungen sprechen.

Die Vergabe von Mietverträgen an Selbstzahler trägt nicht dazu bei, diese Bewohner davor zu schützen, in den SGB II Bezug abzurutschen. Derzeit liegen die Mieten im öffentlich-geförderten Bereich bei 8,25 €/m² (Brutto-Kaltmiete). Somit stünden sich die Bewohner bei Erhalt eines Mietvertrages im gleichen Objekt finanziell schlechter als wenn es sich um ein Nutzungsverhältnis handelt, da die (je nach Objekt unterschiedlichen) Nutzungsgebühren in der Regel niedriger sind, als eine Miete.

Auch wird der Abschluss von privatrechtlichen Mietverträgen, vor dem Hintergrund eines Wechsels zwischen Arbeitsaufnahme und Leistungsbezug einzelner Bewohnerparteien (insbesondere bei Saison- oder Zeitarbeitsverträgen) bezüglich des Verwaltungsaufwandes kritisch betrachtet.

Ungeachtet der Zahlungsmöglichkeiten der Selbstzahler ist dies nicht automatisch ein Kriterium der notwendigen Stabilität der betreffenden Bewohner.

Für Mieter bestehen gesetzliche Schutzvorschriften, wie z.B. Kündigungsschutzfristen oder aber das Recht zur Mietminderung. Solche Rechte werden den Bewohnern, die über eine Einweisung nach Satzungsrecht untergebracht sind, nicht zugestanden. Vielmehr besteht hier die Möglichkeit einer sofortigen Verlegung bei unsachgemäßem Umgang mit der überlassenen Wohneinheit oder fehlender Mitwirkung das Zahlverhalten betreffend.

Diese Ungleichbehandlungen der Bewohner innerhalb eines Objektes können zu gravierenden Problemen im Miteinander führen, was im Hinblick auf den Sozialfrieden im Objekt als kritisch anzusehen ist.

Gegen mietvertragliche Vereinbarungen in einer öffentlich-rechtlichen Obdachloseneinrichtung sprechen weiterhin der zu erwartende erhebliche zusätzliche Verwaltungsaufwand insbesondere für notwendige Betriebskostenabrechnungen, zusätzliche Mieter- und Einnahmeverwaltung, Beitreibung von Rückständen im privatrechtlichen Mahn- und Vollstreckungsverfahren etc.. Zusätzliche Kosten fallen für den Einbau von Heizkostenverteiltern und Wasseruhren an.

Somit ist aus rechtlichen und praktischen Gründen davon abzusehen, Bewohner von öffentlich-rechtlichen Obdachloseneinrichtungen in Mietverhältnisse im gleichen Objekt zu übernehmen.