

Beschlussvorlage für Ausschüsse



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1733/2017
Amt/Aktenzeichen IV/	Datum 24.11.2017	TOP

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ortsbeirat Mainz-Neustadt	Kenntnisnahme	31.01.2018	Ö

Betreff:
Sachstandsbericht zum Antrag 1313/2017; hier: Vermieten auf Zeit

Mainz, 11.12.2017

gez. Lensch

Dr. Eckart Lensch
Beigeordneter

Beschlussvorschlag:

Die städtischen Gremien nehmen den Sachstandsbericht zur Kenntnis. Der Antrag ist damit erledigt.

Die Verwaltung wurde um Prüfung gebeten, ob gemeinsam mit der Wohnbau Mainz GmbH ein Konzept zum Vermieten auf Zeit entwickelt werden kann. Es soll in Objekten in der Neustadt zur Anwendung kommen, bei denen bisherigen Mietern zum Zwecke des Abrisses oder einer Modernisierung gekündigt wird und noch etwas Zeit bis zur Umsetzung der Maßnahme bleibt.

Die Wohnbau Mainz praktiziert bereits seit Jahren in solchen Fällen ein „Wohnen auf Zeit“, wenn eine temporäre Vermietung wirtschaftlich sinnvoll dargestellt werden kann und das Modernisierungsvorhaben oder der Abriss des Gebäudes mit einer solchen zeitlich beschränkten Vermietung insbesondere in terminlicher Sicht nicht tangiert wird. Beispielsweise fanden solche Mietverfahren auf Zeit bei den nach und nach modernisierten Objekten in der Wallaustraße, der Goethestraße oder der Sömmerringstraße statt.

Seit dem 1. September 2001 sind nur noch „echte“ bzw. qualifizierte Zeitmietverträge nach neuem Recht zulässig (§ 575 Abs. 1 BGB). Gemäß dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Mietverträge nur in ganz bestimmten Fällen erlaubt. Dazu zählen u.a. Baumaßnahmen, es wird nämlich gefordert, dass der Vermieter die Räume abreißen oder gemäß § 554 BGB instand setzen muss, sodass die Baumaßnahmen durch das Mietverhältnis erschwert würden. Die Bedingung lässt sich in den geschilderten Fällen meist darstellen. Aber es gibt eine gravierende Einschränkung: Der schriftlich vereinbarte Mietvertrag darf nicht gekündigt werden und ebenso ist eine Verlängerung des Zeitmietvertrages nach Ablauf der Mietdauer nicht mehr zulässig. Würde also in einem Objekt ein Bau- oder Modernisierungsbeginn vorzeitig realisiert werden können, wäre dies rechtlich durch den Zeitmietvertrag gehindert. Das Risiko eines wirtschaftlichen Schadens ist also hoch. Es bildet sich auch noch durch die Erfahrungen aus der allgemeinen Vermietungspraxis ab, denn regelmäßig sind die frei gewordenen Wohnungen in einem Zustand, der eine Instandsetzung für eine übergangsweise Neuvermietung zu teuer macht. Allein schon die Kosten für die bei einer Neuvermietung erforderlichen sicherheitstechnischen Prüfungen (insbesondere Elektroanlage) übersteigen häufig die Mieteinnahmen weniger Wochen oder Monate.

Die Wohnbau Mainz wird auch in Zukunft das Instrument von Zeitmietverträgen nutzen, muss dabei aber in jedem Einzelfall die wirtschaftlichen Risiken abwägen.