



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Johann Häusler FREIE WÄHLER**
vom 09.09.2016

Dringender Sanierungsbedarf: Umstände und Kosten von Räumung und Sanierung der Asylbewerberunterkunft in Meitingen-Ostendorf

Im Ortsteil Ostendorf der Marktgemeinde Meitingen hat das Landratsamt Augsburg, in Wahrnehmung seines staatlichen Aufgabenspektrums, zu Beginn des Jahres 2015 eine Neubauimmobilie in der Büchelfeldstraße angemietet und dort seither bis zu 50 Asylsuchende in zwei Doppelhaushälften beherbergt. Gerade einmal eineinhalb Jahre nach Begründung dieses Mietverhältnisses musste eine Hälfte der Unterkunft kürzlich aufgrund von dringendem Sanierungsbedarf geräumt werden. Im offiziellen Schriftverkehr ist die Rede von „substanziellen baulichen Mängeln“. Die Bewohner der Immobilie wurden nunmehr in eine benachbarte Asylunterkunft umgesiedelt, die jüngst von der Wohnungsbaugesellschaft der Marktgemeinde Meitingen neu errichtet wurde. In der nicht einmal zwei Jahre alten Neubauimmobilie in Ostendorf sollen nunmehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Staatsregierung:

1. Durch wen wurde zu welchem Zeitpunkt der Sanierungsbedarf am Objekt in der Ostendorfer Büchelfeldstraße festgestellt?
 - a) Wer hat wann zugunsten einer Räumung des Gebäudes entschieden?
2. Ist die Unbewohnbarkeit des Gebäudes auf bauliche Mängel oder eine unsachgemäße Nutzung des Objektes zurückzuführen?
 - a) Wer haftet in welchem Fall für die entstandenen Schäden?
3. Bestehen etwaige Haftungsansprüche für die entstandenen Schäden?
 - a) Wenn ja, gegenüber wem?
 - b) In welcher Höhe?
4. Welche Regelungen sieht das Vertragswerk zwischen Landkreis und Vermieter im Falle von Leerstand und Sanierungsbedarf heute und in Zukunft vor?
5. Droht ein entsprechender Sanierungsbedarf in absehbarer Zeit auch im Hinblick auf den zweiten Gebäudeteil der Unterkunft?
 - a) Wenn nein, wie kommt es zur einseitigen „Abnutzung“ des Objekts?

6. Wer ist für die Sicherstellung einer sachgemäßen Nutzung der Unterkunft zuständig?
 - a) Wie wurde diese in der Vergangenheit überwacht?
 - b) Welche Maßnahmen sind hierfür in Zukunft vorgesehen?
7. Zu welchen Konditionen hat der Landkreis Augsburg das Objekt für welchen Zeitraum angemietet?
 - a) Aus welchen Haushaltsmitteln wird der Mietzins entrichtet?
8. Welche Kosten fallen für die Räumung der Unterkunft, ihren Leerstand und die nunmehr notwendigen Sanierungsmaßnahmen an?
 - a) Wer kommt hierfür auf?
 - b) Wann wird das Gebäude wieder bewohnbar sein?

Antwort

des **Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration**
vom 27.10.2016

1. Durch wen wurde zu welchem Zeitpunkt der Sanierungsbedarf am Objekt in der Ostendorfer Büchelfeldstraße festgestellt?

Der Sanierungsbedarf wurde durch das für alle gebäudlichen Belange in den dezentralen Unterkünften der Regierung von Schwaben zuständige Gebäudemanagement (GM) sowie vom für Ostendorf zuständigen „Kümmerer“ des Landratsamtes Augsburg vor einigen Wochen festgestellt. In einer Wohneinheit hatte sich durch falsches Lüften Schimmel gebildet. Zusätzlich gab es weitere hygienische Probleme, die durch die Bewohner verursacht wurden.

a) Wer hat wann zugunsten einer Räumung des Gebäudes entschieden?

Das Gebäudemanagement der Regierung von Schwaben und das Landratsamt haben daher Anfang September 2016 gemeinsam entschieden, dass die Bewohner der o. g. Unterkunft in Meitingen-Ostendorf in eine andere Unterkunft verlegt werden, um eine Schimmelbehandlung/Reinigung durchführen zu können.

2. Ist die Unbewohnbarkeit des Gebäudes auf bauliche Mängel oder eine unsachgemäße Nutzung des Objektes zurückzuführen?

Die Schimmelbildung ist auf unsachgemäße Nutzung zurückzuführen (v. a. falsches Lüften).

a) Wer haftet in welchem Fall für die entstandenen Schäden?

Bei baulichen Mängeln haftet laut Vertrag der Vermieter, bei Mängeln, die durch unsachgemäße Nutzung oder fahrlässige/vorsätzliche Beschädigungen durch die Bewohner verursacht werden, haftet das (staatliche) Landratsamt als Mieter.

3. Bestehen etwaige Haftungsansprüche für die entstandenen Schäden?

Wenn der Verursacher eines Schadens eindeutig feststehen würde, müsste dieser nach zivilrechtlichen Haftungsregeln haften. Bei Asylunterkünften handelt es sich um Gemeinschaftseinrichtungen, welche von einer Vielzahl von Menschen bewohnt werden und in denen sich infolge der gemeinschaftlichen Nutzung in der Regel kein verantwortlicher Verursacher ermitteln lässt. Durch die intensive Nutzung durch viele Personen sind die Unterkünfte zudem naturgemäß einer entsprechend starken Abnutzung ausgesetzt. Insbesondere die gemeinschaftliche Nutzung von Sanitärbereichen und Küchen stellt dabei einen sehr anfälligen Bereich für unsachgemäße Nutzung und dadurch fahrlässig (und manchmal auch mutwillig) verursachte Schäden dar.

a) Wenn ja, gegenüber wem?

Der Verursacher haftet gegenüber dem Freistaat Bayern bzw. gegenüber dem Landkreis. Wenn – was die Regel ist – der Verursacher nicht eindeutig ermittelt werden kann, ist das Landratsamt als Mieter dem Vermieter gegenüber zur Beseitigung der Schäden verpflichtet.

b) In welcher Höhe?

Für durch unsachgemäße Nutzung verursachte Schäden oder fahrlässige/vorsätzliche Beschädigungen durch Bewohner haftet das Landratsamt dem Vermieter gegenüber in voller Höhe, ebenso würde ein Verursacher in voller Höhe haften.

Davon zu unterscheiden sind die Schäden, die durch die intensive Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft vertragsgemäß entstehen; für diese haftet das Landratsamt als Mieter nicht, weil diese mit der – gegenüber dem ortsüblichen Mietzins erhöhten – Miete als abgegolten gelten. Dies wird standardmäßig in allen Mietverträgen so geregelt.

4. Welche Regelungen sieht das Vertragswerk zwischen Landkreis und Vermieter im Falle von Leerstand und Sanierungsbedarf heute und in Zukunft vor?

Wenn ein Leerstand auf Gründen beruht, die der Vermieter zu verantworten hat (z.B. Sanierungsbedarf wegen baulicher Mängel), haftet dieser.

Wenn – wie im Fall Ostendorf – die Gründe im Verantwortungsbereich des Landratsamtes liegen (z. B. durch unsachgemäße Nutzung durch die Bewohner), haftet der Freistaat Bayern, d. h. es muss auch für die Zeit des Leerstandes weiterhin Miete gezahlt werden.

5. Droht ein entsprechender Sanierungsbedarf in absehbarer Zeit auch im Hinblick auf den zweiten Gebäudeteil der Unterkunft?

Derzeit besteht im Hinblick auf den zweiten Gebäudeteil der Unterkunft auf absehbare Zeit kein Sanierungsbedarf.

a) Wenn nein, wie kommt es zur einseitigen „Abnutzung“ des Objekts?

Es handelt sich hier nicht um „einseitige Abnutzung“, sondern um die Folgen falschen Lüftens durch die Bewohner der sanierungsbedürftigen Wohneinheit.

6. Wer ist für die Sicherstellung einer sachgemäßen Nutzung der Unterkunft zuständig?

Hausmeister des Gebäudemanagements und Kümmerer sind regelmäßig (mehrmals pro Woche) vor Ort, um nach dem Rechten zu sehen und versuchen, entsprechende problematische Entwicklungen frühzeitig zu unterbinden bzw. diesen entgegenzuwirken. Die Bewohner werden insbesondere immer wieder auf die Wichtigkeit richtigen Lüftens hingewiesen. Auch die Ehrenamtlichen leisten hier einen wichtigen Beitrag. Jedoch ist der Erfolg solcher Bemühungen davon abhängig, inwieweit die Hinweise von den Bewohnern angenommen werden.

a) Wie wurde diese in der Vergangenheit überwacht?

Siehe oben.

b) Welche Maßnahmen sind hierfür in Zukunft vorgesehen?

Die Bewohner werden verstärkt auf mögliches Fehlverhalten hingewiesen.

7. Zu welchen Konditionen hat der Landkreis Augsburg das Objekt für welchen Zeitraum angemietet?

a) Aus welchen Haushaltsmitteln wird der Mietzins entrichtet?

Für den Abschluss von Miet- bzw. Beherbergungsverträgen werden neben den allgemeinen Vorgaben der Bayerischen Haushaltsordnung, dabei insbesondere der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, die vom Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (FMS vom 25. August 2015, Nr. 46-VV 2000-4/52/15) und vom Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration (AMS vom 18. Juni 2015, Nr. V5/6745-1/122 sowie vom 26. und 27. November 2015, Nr. A4/0734.53-1/35/102) herausgegebenen Bekanntmachungen als Grundlage für die Verwendung öffentlicher Haushaltsmittel zur Unterbringung von Asylbewerbern herangezogen. Die Monatsmieten sollen sich soweit möglich an den ortsüblichen Wohnraumieten orientieren, zuzüglich etwaiger Zuschläge für erhöhte Abnutzung und im Einzelfall für Investitionsaufwand.

Die Mieten werden grundsätzlich vom Freistaat Bayern getragen. Mieter ist der Freistaat Bayern, vertreten durch das (staatliche) Landratsamt Augsburg.

8. Welche Kosten fallen für die Räumung der Unterkunft, ihren Leerstand und die nunmehr notwendigen Sanierungsmaßnahmen an?

Die Kosten der Sanierung können noch nicht abschließend ermittelt werden. Durch die Räumung und anderweitige Unterbringung der Asylbewerber entstanden keine zusätzlichen Kosten, da momentan leere Unterkünfte zur Verfügung stehen, für die ohnehin Miete bezahlt werden muss.

a) Wer kommt hierfür auf?

Für die Sanierungskosten kommt das LRA auf (siehe Antwort zu Frage 3 b).

b) Wann wird das Gebäude wieder bewohnbar sein?

In der KW 39 wurde das Haus wieder belegt.