

KIRCHER · STOCKBURGER



Kommentierter Mietvertrag für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen

Kommentierter Mietvertrag für die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen

Dr. Steffen Kircher, Rechtsanwalt

Dr. Jochen Stockburger, Rechtsanwalt

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN 978-3-415-05886-6

E-ISBN 978-3-415-05892-7

E-Book-Umsetzung: Datagroup int. SRL, Timisoara

© 2017 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Titelfoto: © hydebrink – Fotolia | Satz: Thomas Schäfer, www.schaeferbuch-satz.de | Druck und Bindung: Laupp & Göbel, Robert-Bosch-Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Vorwort

Der aktuelle Flüchtlingsstrom stellt Deutschland, die übrigen Mitglieder der Europäischen Union und insbesondere die unmittelbaren Nachbarstaaten der Krisenländer vor große Herausforderungen. Neben den vielfach diskutierten politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Fragestellungen entstehen mit der Ankunft der Flüchtlinge auch ganz unmittelbare praktische Herausforderungen.

Die Bewältigung dieser Aufgaben setzt nicht nur große freiwillige und ehrenamtliche Unterstützung voraus, sondern verlangt auch von den mit der Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge betrauten Behörden und Einrichtungen einen beispiellosen Einsatz. Während langfristig die Integration der Schutzsuchenden in den Vordergrund treten wird, gilt es zunächst, die ankommenden Flüchtlinge kurz- und mittelfristig unterzubringen. Die Kapazitäten zur Unterbringung vieler hunderttausender Menschen müssen dabei zunächst geschaffen werden.

Für die zuständigen Körperschaften und Behörden ist es regelmäßig weder möglich noch wirtschaftlich sinnvoll, die benötigten Räume selbst zu errichten bzw. das Eigentum an den Unterbringungsmöglichkeiten zu erwerben. In der ganz überwiegenden Zahl der Fälle werden die Einrichtungen zur Unterbringung daher angemietet werden (müssen). Das vorliegende Buch behandelt die rechtlichen Anforderungen an eine solche Anmietung und will mit einem kommentierten Mustermietvertrag das rechtliche „Grundwerkzeug“ hierfür zur Verfügung stellen. Alternative Möglichkeiten zur Verschaffung von Unterbringungsmöglichkeiten, etwa der bereits erwähnte Erwerb von geeigneten Gebäuden oder die Bestellung von Erbbaurechten zur Errichtung von Flüchtlingsheimen, werden in diesem Band nicht behandelt.

Die Autoren danken allen, die sie bei diesem Handbuch unterstützt haben. Unser Dank gilt insbesondere Herrn Michael Heuser für seine Hilfe bei der Recherche und der Pflege des Inhalts- und Literaturverzeichnisses. Ebenso danken wir unseren Sekretärinnen, Frau Nadine Blau und Frau Stefanie Salomon, die die Last der Schreibaarbeiten und der Organisation gewohnt souverän getragen haben.

Hinweis

Der Mustermietvertrag steht Ihnen unter www.boorberg-plus.de, Zugangscode: kircherstockburger zum Download zur Verfügung.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	9
Einleitung	13
A. Ausgewählte Fakten zur Flüchtlingskrise	15
I. Zahlen	17
II. Verteilung der Flüchtlinge innerhalb Deutschlands	20
1. Bundesebene – Verteilung auf die einzelnen Länder nach Verteilungsschlüssel	20
2. Landesebene	21
B. Rechtliche Anforderungen an Flüchtlingsunterkünfte	23
I. Bundesrechtliche Vorgaben	25
1. Bauplanungsrecht	25
2. Vergaberecht	26
II. Ländergesetzliche Vorgaben	27
1. Überblick über die Gesetze der Bundesländer zu Mindeststandards für die Flüchtlingsaufnahme und -unterbringung	27
2. Landesrechtliche Anforderungen an die Flüchtlingsunterbringung	29
3. Bauordnungsrecht	29
4. Zivilrecht, insbesondere Mietrecht	30
II. Alternativen zur Anmietung von Gebäuden zur Flüchtlingsunterbringung	31
1. Eigene Räume der unterbringenden Behörde	31
2. Umnutzung anderer Gebäude	32
3. Beschlagnahme von leerstehendem Wohnraum	33
C. Muster-Mietvertrag zur Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen	35
I. Vertragstext	37
II. Kommentierung	51
1. Rubrum, Mietvertragsparteien, Mietgegenstand	51
2. Kopfzeile des Mietvertrags	52
3. Inhaltsverzeichnis	53
4. Mietvertragstext	53
a. Vorbemerkung	53
b. Zu § 1 Mietgegenstand	54
c. Zu § 2 Mietzweck	56
d. Zu § 3 Mietbeginn, Mietdauer, Übergabe	57
e. Zu § 4 Miete	59

f.	Zu § 5 Nebenkosten	60
g.	Zu § 6 Instandhaltung, Instandsetzung, Schönheitsreparaturen, Verkehrssicherungspflicht	64
h.	Zu § 7 Bauliche Veränderungen	67
i.	Zu § 8 Versicherungen	68
j.	Zu § 9 Gebrauchsüberlassung an Dritte	69
k.	Zu § 10 Kündigung	70
l.	Zu § 11 Haftung	71
m.	Zu § 12 Beendigung des Mietverhältnisses	72
n.	Zu § 13 Schlussbestimmungen	73
III.	Steuerliche Aspekte	74
IV.	Auswahl einschlägiger Rechtsprechung	74
1.	OLG Brandenburg, Hinweisbeschluss vom 14. Mai 2013 – 6 U 19/13	74
2.	VG Hamburg, Beschluss vom 12. Februar 2016 – 7 E 6816/15	75
	Literaturverzeichnis	77

Abkürzungsverzeichnis

II. BerechnungsVO	Zweite Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung) vom 12.10.1990
AsylG	Asylgesetz
AsylbLG	Asylbewerberleistungsgesetz
AsylVfGDVO (RP)	Landesverordnung zur Durchführung des Asylverfahrensgesetzes (Rheinland-Pfalz) vom 14.12.1999
AufnG (BAY)	Gesetz über die Aufnahme und Unterbringung der Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (Bayern) vom 24.05.2002
AufnG (BRE)	Gesetz zur Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und Spätaussiedlern (Bremen) vom 14.12.2004
AufnG (NI)	Gesetz zur Aufnahme von ausländischen Flüchtlingen und zur Durchführung des Asylbewerberleistungsgesetzes (Niedersachsen) vom 11.03.2004
AufnG (RP)	Landesaufnahmegesetz (Rheinland-Pfalz) vom 21.12.1993
AufnG (ST)	Aufnahmegesetz (Sachsen-Anhalt) vom 21.01.1998
AufnZVO	Verordnung über die Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden nach dem Aufnahmegesetz (Bremen) vom 14.12.2004
AuslAufnVO (SH)	Landesverordnung zur Regelung von Aufgaben und Zuständigkeiten der Ausländerbehörden und bei der Aufnahme von Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedlern sowie ausländischen Flüchtlingen und zur Einrichtung und dem Verfahren einer Härtefallkommission (Schleswig-Holstein) vom 19.01.2000
AV zu § 1a AsylbLG	Ausführungsvorschriften über die Anwendung des § 1a des Asylbewerberleistungsgesetzes (Berlin) vom 18.01.2006
AVO (SL)	Aufenthaltsverordnung (Saarland) vom 24.10.2000
BAMF	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
BauR	Baurecht
BAY	Bayern
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof