

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 11.01.2006
Dezernat OB	Amt FB 03	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

I N F O R M A T I O N

I0009/06

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	24.01.2006	nicht öffentlich
Stadtrat	09.02.2006	öffentlich

Thema: Vorlage einer Übersicht über den Zustand aller 24 Dienstwohnungen
Bezug: Änderungsantrag DS 0464/05/21 – Haushaltsplan 2006 (Haushaltssatzung 2006, Finanzplan bis 2009, Stellenplan 2006)

Mit Wirksamwerden des Kommunalen Gebäudemanagements (KGm) wurden diesem 25 Dienstwohnungen in die Verwaltungs- und Bewirtschaftungszuständigkeit übertragen.

Per 01.01.2006 befinden sich noch 13 Dienstwohnungen in Nutzung. Bei den verbleibenden 12 Dienstwohnungen erfolgte eine Nutzungsaufgabe in Verbindung mit der Schließung von Schulstandorten oder aus persönlichen Gründen des Dienstwohnungsinhabers.

Die Angaben über Standort, Größe und Miethöhe der Dienstwohnungen sind der Anlage zu entnehmen.

Die vorbezeichneten Dienstwohnungen befinden sich fast ausschließlich in Schulobjekten. Die Dienstwohnungsinhaber sind entsprechend Schulhausmeister/-innen. Nach hiesigem Kenntnisstand erfolgte die Einrichtung der Dienstwohnungen insbesondere aus Sicherheitsgründen, vordergründig wegen fehlender Alarmanlagen.

Die Dienstwohnungsverhältnisse werden auf der Grundlage der vorläufigen Rundverfügung „Dienstwohnungen“ der Stadt Magdeburg vom 01. Juni 1996 geregelt. Die nach wie vor bezeichnete Vorläufigkeit der Rundverfügung begründet sich in der bis dato fehlenden Herausgabe einer Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt.

Im Besonderen ist von Bedeutung, dass in seinerzeitigen Tarifverhandlungen davon ausgegangen wurde, dass das Dienstwohnungsrecht für Beamte sinngemäß auch für Angestellte und Arbeiter anzuwenden ist. Ziel ist es, aus bestimmten dienstlichen Gründen heraus, Bediensteten eine Dienstwohnung ohne Abschluss eines Mietvertrages zuzuweisen, wobei das Dienstwohnungsverhältnis öffentlich-rechtlicher Natur ist und sich nach den Bestimmungen vorbezeichneter Rundverfügung richtet. Ein Anspruch auf eine bestimmte Größe der Dienstwohnung besteht nicht.

Dem Mieter obliegt die Pflicht, die Wohnung schonend und pfleglich zu behandeln und nur zu Wohnzwecken zu nutzen.

Die Instandhaltung der Dienstwohnungen obliegt grundsätzlich dem KGm, wobei mit dem Dienstwohnungsinhaber vereinbart werden kann, dass dieser Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten und ohne Aufforderung entsprechend einem Fristenplan selbst ausführt. Im Allgemeinen sind derartige Schönheitsreparaturen in

Küche, Bad, Dusche	alle 3 Jahre,
Wohn- und Schlafräumen,	
Fluren	alle 5 Jahre,
anderen Nebenräumen	alle 7 Jahre

erforderlich. Diese Vereinbarungen wurden bereits vor Übergabe der Dienstwohnungen an das KGm mit den Dienstwohnungsinhabern getroffen.

Die darüber hinaus gehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen oder notwendige bauliche Veränderungen, die sich auf das Gebäude insgesamt beziehen, hat das KGm zu realisieren.

Der Mietwert der Dienstwohnung ist auf der Grundlage des ortsüblichen Mietwertes festzusetzen, Baumängel bzw. durchgeführte Renovierungen oder ähnliches sind in Form der Erhebung von Ab- bzw. Zuschlägen zu berücksichtigen. Die durch den Dienstwohnungsinhaber zu entrichtende Miete - „Dienstwohnungsvergütung“ - richtet sich nach der anrechenbaren Wohnfläche und den gemäß Rundverfügung festgesetzten Bruttoverdienstbezügen und ist somit einkommensabhängig. Der Differenzbetrag zwischen festgesetzter ortsüblich anzuziehender Miete und festgesetzter Dienstwohnungsvergütung entspricht einem geldwerten Vorteil, den der Bedienstete erlangt und der als Ausgleich für berufliche und private Beeinträchtigungen des Lebens wie z. B. Gebundenheit an einen Wohnsitz/ eine Wohnung oder Lärmbelästigung durch Schulbetrieb im Rahmen der vorbezeichneten Tarifverhandlungen ausgehandelt wurde. Dieser geldwerte Vorteil ist lohnsteuerpflichtig.

Seit dem 01.01.2003 hat sich die Anzahl der in Nutzung befindlichen Dienstwohnungen um 48 % verringert. In Folge dessen sind auch die Einnahmen aus den Mieten um absolut ca. 25.000 EUR gesunken.

Die aus den Grundmieten vereinnahmten Geldmittel werden zur Wahrnehmung der Pflichten des Vermieters, hier vertreten durch KGm, herangezogen, die Vorausleistungen für Betriebs- und Nebenkosten zur entsprechenden Deckung dieser, wobei die Abrechnung nutzerbezogen entsprechend anteiliger Wohnfläche erfolgt und seit 2003 in Abhängigkeit des Jahresabrechnungsergebnisses Anpassungen der Vorausleistungen vorgenommen wurden.

Bei Aufgabe der Nutzung der Dienstwohnungen aus persönlichen Gründen erfolgt in der Regel eine Nachnutzung der Räume für Schulzwecke, wobei ggf. notwendige Umbaumaßnahmen in Abhängigkeit verfügbarer Haushaltsmittel stehen.

Im Falle der Nutzungsaufgabe der Dienstwohnung wegen Schulschließung gehen auch diese Räume auf der Grundlage der DA 03/03 - Dienstanweisung über die Aufgaben und Zuständigkeiten der Ämter bei Beendigung der Fachnutzung von Gebäuden und Grundstücken – in die Leerstandsverwaltung über.

...

Auf Vorangestelltes verweisend ist keine Kostenersparnis bei Aufgabe der Dienstwohnungen zu verzeichnen. Vielmehr reduzieren sich die möglichen Refinanzierungsmittel für Instandhaltungen aus den Einnahmen der Grundmieten bzw. hier der Dienstwohnungsvergütungen.

Dr. Trümper

Anlage

Übersicht über Dienstwohnungen