



Mandatierung von Herrn Rechtsanwalt Mesch in einem möglichen mietrechtlichen Klageverfahren

<i>Organisationseinheit:</i> Leitung Haupt- und Bürgeramt <i>Bearbeitung:</i> Wenke Hausrath	<i>Datum</i> 27.09.2023
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Broderstorf (Entscheidung)	04.10.2023	Ö

Sachverhalt

In einem im Eigentum der Gemeinde Broderstorf befindlichen Haus beschwert sich eine Mietpartei seit längerer Zeit über Beleidigungen und Lärmbelästigung mittels lautem Gehen, Rumpeln usw. durch die über ihr wohnende Mietpartei. Die Wohnungsverwalterin Frau Nölck ging auf die Beschwerden ein und erteilte mindestens eine, ggf. 2, Abmahnungen an die obere Mietpartei. Den weiteren Beschwerden folgte keine weitere Abmahnung, da die Beleidigungen nachweisbar gegenseitiger Natur waren und sich die Vorwürfe auf einen lauten Gang in der Wohnung und nächtliche Toilettengänge bezogen.

Nunmehr hat die untere Mietpartei die Gemeinde über eine Rechtsanwaltskanzlei aufgefordert, der oberen Mietpartei fristlos zu kündigen. Die Gemeinde steht dabei zwischen den Stühlen, denn beide Mieter könnten rechtlich gegen sie vorgehen.

Laut Herrn Rechtsanwalt Mesch, der mit dem Amt über einen Rechtsberatungsvertrag verbunden ist, kann eine Mietpartei nicht auf Kündigung einer anderen Mietpartei klagen, sondern auf Mängelbeseitigung, womit z. B. auch eine Abhängung der Decke der unteren Partei in Frage käme.

Die rechtliche Vertretung hat mit Schreiben vom 29.09. konkrete Zeugen der Lärmbelästigung benannt. Dies muss ggf. überprüft werden. Zudem hat Herr Mesch darauf aufmerksam gemacht, dass die obere Mietpartei zu den konkreten Vorwürfen angehört werden muss.

Für den Fall, dass vor dem Abschluss der Prüfung und der Gespräche Klage gegen die Gemeinde erhoben wird oder die Prüfung ergibt, dass nicht ohne Weiteres rechtlich gegen die obere Mietpartei vorgegangen werden darf, würde es die weitere Arbeit des HBA dazu erleichtern, wenn sich die Gemeinde bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu einer rechtlichen Vertretung positioniert.

Herr Mesch ist Fachanwalt für Mietrecht und könnte der Gemeinde zur Verfügung stehen.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsamt:

keine

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Broderstorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2023, für den Fall, dass ein Klageverfahren gegen die Gemeinde als Vermieterin der Wohnungen in der Dorfstraße 12 a im Ortsteil Steinfeld wegen Mängelbeseitigung, ggf.

mittels Kündigung eines Mieters, anhängig wird, Herrn Rechtsanwalt Mesch von der Kanzlei Hoinkis & Partner als rechtlichen Beistand der Gemeinde zu mandatieren.

Bemerkung: Auf Grund des § 24 Kommunalverfassung M-V haben folgende Mitglieder weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Auf die Vorlage, welche allen Gremiumsmitgliedern zugegangen ist, wird verwiesen. Sie ist Bestandteil der Niederschrift und der Urschrift als Anlage beigelegt.»

Finanzielle Auswirkungen

Die Anwaltskosten sind vom Streitwert abhängig. Da ein Klageverfahren noch nicht existent ist, kann man sich hierbei nicht auf einen vorläufigen Streitwert stützen. Es wird daher sicherheitshalber von einem hohen hypothetischen Streitwert von 10.000,- Euro ausgegangen. Danach würden ggf. 1.850,45 Euro als Ausgabe für einen rechtlichen Beistand auf die Gemeinde zukommen.

Auf dem Produktkonto 11900.5625300 [Recht; Anwalts-, Gerichtskosten], Teilhaushalt 1, stehen im Haushaltsjahr 2023 noch Finanzmittel in Höhe von 13.100,- Euro zur Verfügung.

Für das Jahr 2024 ist der übliche Pauschalbetrag in Höhe von 3.000,- Euro für mögliche, zukünftige Rechtsstreitigkeiten eingeplant. Ebenso stünden 2024 bei einer Übertragung die nicht verbrauchten Mittel aus dem Jahr 2023 finanziell zur Verfügung. Da weder der Pauschalbetrag noch die Gelder aus den beendeten Klageverfahren gebraucht wurden und auch eine Entscheidung in den beiden noch laufenden Klageverfahren nicht in diesem Jahr zu erwarten ist, wird voraussichtlich die gesamte Summe von 13.100,- Euro bei Übertragung in das Jahr 2024 zur Verfügung stehen, so dass es keiner weiteren Einfügung von Geldern in den Haushaltsplan 2024 auf dem Produktkonto 11900.5625300 [Recht; Anwalts-, Gerichtskosten], Teilhaushalt 1 bedarf.

Anlage/n

Keine