

Einwohnerrat
5610 Wohlen AG

Gemeinde Wohlen, Gemeinderat, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05, gemeinderat@wohlen.ch, www.wohlen.ch

21. August 2017

Antwort zur Anfrage 13140 von Christian Lanz, SVP, betreffend Mietverträge gemeindeeigene Liegenschaften

Sehr geehrter Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Warum hat es der Gemeinderat unterlassen, die Motion 13001 fristgerecht zu bearbeiten?

Antwort

Der Gemeinderat vollzieht den Willen der Motion 13001 im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sehr wohl. Übergeordnet ist aber z.B. das Mietrecht, das die Rechte der Mieterinnen und Mieter schützt und willkürliche Mietzinsänderungen verunmöglicht. Leider ist die schriftliche Berichterstattung an den Einwohnerrat noch nicht erfolgt, so dass der Motionär den Umsetzungsgrad nicht beurteilen kann.

Frage 2

Warum wurden die Mietpreise der Abwartwohnungen in den Schulzentren seit vielen Jahren nicht angepasst?

Antwort

Mietpreisanpassungen können bei Mieterwechsel im Rahmen der Ortsüblichkeit und bei einer Veränderung des Referenzzinssatzes, sofern die Mietverträge indexiert sind, vorgenommen werden. Mieterwechsel haben keine stattgefunden und der Referenzzinssatz kennt nur einen Weg. Nach unten.

Frage 3

Aus einem Protokollauszug des Gemeinderats vom 13. Dezember 2004 geht hervor, dass der Gemeinderat beschlossen hat, bei einem Mieterwechsel die Preise marktüblich anzupassen. Wieso hat der Gemeinderat seinen eigenen Beschluss nicht umgesetzt?

Antwort

Seit dem erwähnten Datum des Gemeinderatsbeschlusses vom 13. Dezember 2004 haben keine Mieterwechsel stattgefunden. Somit konnte der Beschluss des Gemeinderates vom 13. Dezember 2004 bis heute nicht vollzogen werden.

Frage 4

Im Jahre 2008 erfolgte eine Neuanstellung des Schulhausabwarts der Anlage Junkholz. Warum wurde bei diesem Wechsel der Gemeinderatsbeschluss vom 13. Dezember 2004 nicht umgesetzt?

Antwort

Die Neuanstellung eines Hauswarts (Arbeitsvertrag) hatte keine Verknüpfung mit einer Gemeinde-eigenen Wohnung (Mietvertrag).

Frage 5

Wann gedenkt der Gemeinderat dem Einwohnerrat den Bericht und Antrag zur Umsetzung der Motion 13001 vorzulegen?

Antwort

Der Gemeinderat legt Wert auf die Feststellung, dass er in all seinen Beschlüssen und Bericht und Anträgen an den Einwohnerrat seit Einreichung der Motion 13001 im Sinn dieser handelt sofern diese Geschäfte die Materie der Motion betreffen. Als Beispiel seien die Geschäfte 13104 Genehmigung Kaufvertrag «Geissmannhaus» und 13015 Genehmigung Kaufvertrag «IBW-Schüür» erwähnt. Sobald der Stand des Vollzugs genügend hoch ist wird der Bericht und Antrag erfolgen.

Frage 6

*Wie werden die Mietpreise der Abwartswohnung neu berechnet?
(Stand heute: Schulanlage Bünzmatt 4 ½-Zimmer-Wohnung Mietzins pro Monat CHF 765.50 ohne Anrechnung an Lohn. Schulanlage Junkholz 5 ½-Zimmer-Wohnung Mietzins pro Monat CHF 933.10 inkl. Wasser und Strom ohne Anrechnung an Lohn)*

Antwort

Wie unter Antwort zwei ausgeführt können Mietzinsanpassungen durch den Vermieter bei Mieterwechsel oder bei wertvermehrenden Sanierungen erfolgen. Allerdings auch hier ausschliesslich im Rahmen des Mietrechts. Den Rahmen für die Berechnung gibt demnach das Mietrecht vor.

Frage 7

Ist dem Gemeinderat bekannt, dass Miet- und Pachtverträge unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt oder neu vereinbart werden können?

Antwort

Ja, sofern sie nicht missbräuchlich im Sinn des Mietrechts sind.

Frage 8

Ist sich der Gemeinderat bewusst, dass er von Gesetzeswegen einen sparsamen Umgang mit den Steuergeldern zu pflegen und, wo es möglich ist, Einnahmen aus der Verwaltung von gemeindeeigenen Liegenschaften durchsetzen hat?

Antwort

Ja.

Frage 9

Will der Gemeinderat die Motion vor den Neuwahlen absichtlich nicht mehr umsetzen?

Antwort

Wie unter Antwort eins und fünf bereits ausgeführt lebt der Gemeinderat dem Geist der Motion 13001 seit Einreichung derselben permanent nach. Die Motion verlangt:

«Sämtliche gemeindeeigenen Mietobjekte (gemäss Mieterspiegel von 24. Juli 2013, wobei dieser Mieterspiegel nicht abschliessend sein muss), müssen mit marktüblichen Mietverträgen bewirtschaftet werden. Die Miet- sowie die Pachtzinse sind branchenüblich anzusetzen, sowie jährlich indexgebunden anzupassen.»

Der Gemeinderat ist dem Legalitätsprinzip verpflichtet das besagt, dass die gesamte staatliche Verwaltung nur auf Grund von Gesetzen ausgeübt werden darf. Das schliesst das Mietrecht ein. Unter diesem Aspekt kann die Motion als Umgesetzt betrachtet werden. Der schriftliche Bericht dazu ist noch nachzuliefern. Wahlrechtlich Überlegungen spielen keine Rolle.

Freundliche Grüsse



Paul Huwiler
Vizeammann



Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Verteiler

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien