

Beantwortung der Fragen der Fraktion FREIE WÄHLER für die Sitzung des Kreistages am 11.12.2017 zu TOP 1.2.1

1. Wurde bezüglich der Anmietung des ehemaligen Lighthouse-Hotels ein üblicher Gebäude-Mietvertrag abgeschlossen oder beinhaltet der Vertrag weitere Leistungen? Wenn ja, welche?

Gegenstand des Mietvertrages war die mietweise Überlassung von 108 Zimmern in dem Gebäude des Lighthouse in Bensheim. Die Vermietung erfolgte zum Zweck der Unterkunft Jugendlicher, die aus ihrem Heimatland ohne Begleitung in Deutschland eingetroffen waren und hier um Asyl baten.

Laut § 1 Abs. 5 des Mietvertrages waren folgende Leistungen im Mietpreis enthalten:

- Wöchentliche Reinigung des Zimmers und Wechsel von Handtüchern
- Wechsel von Bettwäsche im zweiwöchigen Rhythmus
- Auffüllen von Seife im Badezimmer
- Reinigung des öffentlichen Bereichs an 6 Tagen pro Woche
- 24-Stunden-Rezeption / Empfang

2. Wie lautet der Vertragsgegenstand und auf welchen Betrag belaufen sich die dafür zu zahlenden monatlichen Entgelte?

Der Vertrag war gerichtet auf die mietweise Überlassung von 108 Zimmern. Zahlungen an Craft Berry GmbH:

Monat	Mietbetrag/EUR	Verpflegungskosten
12/2015	- 155.682,00 €	- 19.631,00 €
01/2016	- 155.682,00 €	- 28.157,00 €
02/2016	- 145.638,00 €	- 33.535,00 €
03/2016	- 155.682,00 €	- 34.773,00 €
04/2016	- 150.660,00 €	- 39.448,50 €
05/2016	- 155.682,00 €	- 37.620,50 €
06/2016	- 150.660,00 €	- 35.674,29 €
07/2016	- 155.682,00 €	- 37.082,58 €
08/2016	- 155.682,00 €	- 38.408,00 €
09/2016	- 150.660,00 €	- 36.591,00 €
10/2016	- 155.682,00 €	- 37.206,50 €
11/2016	- 150.660,00 €	- 31.683,50 €
	- 1.838.052,00 €	- 409.810,87 €

Die entstandenen Mietkosten und Verpflegungskosten, wurden durch das Land Hessen geprüft und als angemessen erstattet. Zuvor waren die Jugendlichen dagegen in Hotels mit laufendem Hotelbetrieb untergebracht. Im Lighthouse Bensheim ergaben sich somit 5.022 € pro Tag bei 108 Jugendlichen, dies entspricht 46,50 € pro Übernachtung (Satz ohne Verpflegung).

3. Wurden bezüglich weiterer Leistungen zusätzliche Vereinbarungen getroffen? Wenn ja, welche?

Es wurden ein Sicherheitsdienst und verschiedene Träger beauftragt.

Mit dem Sicherheitsunternehmen WWD Dienstleistung GmbH in Lorsch wurde ein Vertrag geschlossen. In diesem Vertrag hat sich der Sicherheitsdienst verpflichtet, „Leistungen entsprechend den Bestimmungen des WWD Qualitätsmanagementsystems nach DIN EN ISO 9001“ zu erbringen. In der Regel waren 2 – 6 Mitarbeiter des Sicherheitsdienstes im Einsatz.

Für die Dienstleistung des Sicherheitsdienstes wurden im Zeitraum 01.12.2015 bis zum 30.11.2016 insgesamt rund 692.000 € bezahlt, diese Kosten wurden vom Land erstattet.

Es wurde ein Rahmenkonzept erstellt, in dem eine Koordinierungsstelle mit zentralen Aufgaben betraut wurde, die u.a. auch das gewaltfreie Wohnen in dem Hotel sicherstellen sollte. Zudem gab es schriftliche Hausregeln, die den jugendlichen Bewohnern bekannt gemacht worden sind.

Darüber hinaus gab es ein Sicherheitskonzept, in dem das Hausrecht zur Durchsetzung der Hausordnung auf das Personal der Träger, des Koordinators und des Sicherheitsdienstes übertragen wurden.

Mit der Aufgabe der Koordinierungsstelle wurde die Nieder-Ramstädter Diakonie Orbishöhe beauftragt. In der Regel waren hier 1 – 2 Mitarbeiter im Einsatz.

4. Ist der Vermieter auch Eigentümer des Gebäudes? Wenn nein: Mit wem wurde der Mietvertrag abgeschlossen?

Der Mietvertrag wurde mit der Craft Berry GmbH, Geschäftsführer Herr Nicolai Streit, abgeschlossen.

Die Immobilie befindet sich nach unserer Kenntnis im Besitz der Familie Streit.

5. Welche Vertragslaufzeit wurde mit dem Vermieter des Lighthouse-Gebäudes vereinbart? Wann war der Mietbeginn, wann Mietende?

Vertraglich vereinbart war eine Laufzeit von 6 Monaten mit Verlängerungsoption um weitere 6 Monate. Die Vertragslaufzeit belief sich auf den Zeitraum 1.12.2015-30.11.2016.

In Anbetracht der 2015 sehr angespannten Lage im Hinblick auf Unterbringungsmöglichkeiten, bot das Lighthouse kurzfristig die Möglichkeit, viele Jugendliche vergleichsweise kostengünstig unterzubringen. Dies verbunden mit einer kurzen und flexiblen Vertragslaufzeit.

6. Welche Regelung bezüglich der Verkehrssicherungspflicht wurde vereinbart?

Für die Dauer des Mietverhältnisses wurde dieser Punkt im Wesentlichen in § 7 Abs. 1a des Mietvertrages geregelt:

„Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten des Vermieters beschränkt. Dies sind die Überlassung des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Mietobjekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Mieter übernommen wurden.“

a. Wann genau hat die Verkehrssicherungspflicht geendet?

Die Verkehrssicherungspflicht endete mit Ablauf des 30.11.2016.

b. Waren Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstandes/Abnahme des Gebäudes und Ende der Verkehrssicherungspflicht identisch?

Mit Ablauf des 30.11.2016 endete die Verkehrssicherungspflicht. Rückgabe und Abnahme erfolgten am 1.12.2016.

7. Welche Vereinbarung wurde bezüglich der Rückgabe des Mietgegenstandes im Hinblick auf Renovierung/Instandhaltung und/oder Schönheitsreparaturen getroffen?

Die wesentlichen Regelungen hierzu sind in § 10 des Mietvertrages festgehalten:

Abs. 1: „Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und die zur gemeinschaftlichen Benutzung bestimmten Räume, Einrichtungen und Anlagen schonend und pfleglich zu behandeln und die Nutzer dahingehend anzuweisen. Er hat für ausreichende Lüftung und Heizung der ihm überlassenen Räume zu sorgen.“

Abs. 3: „Der Mieter haftet für Schäden, die durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Sorgfalt und Anzeigepflicht entstehen, besonders wenn technische Anlagen und andere Einrichtungen unsachgemäß behandelt, die überlassenen Räume nur unzureichend gelüftet, geheizt oder gegen Frost geschützt werden. Insoweit haftet der Mieter auch für das Verschulden der Nutzer und dritter Personen, die sich mit seinem Willen oder dem der Nutzer in der Wohnung aufhalten oder diese aufsuchen. Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden nicht vorgelegen hat, wenn feststeht, dass die Schadensursache in dem durch die Benutzung der Mietsache abgegrenzten räumlich-gegenständlichen Bereich liegt; das gilt nicht für Schäden an Räumen, Einrichtungen und Anlagen, die mehrere Mieter gemeinsam benutzen.“

8. Wann wurde das Gebäude an den Vermieter zurückgegeben?

Das Gebäude wurde am 1.12.2016 an den Vermieter zurückgegeben. Es erfolgte eine gemeinsame Begehung mit dem damaligen Fachbereichsleiter Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt und dem Geschäftsführer der Craft Berry GmbH, Herrn Streit.

9. Wurde dazu ein Abnahmeprotokoll angefertigt und wurde dieses von beiden Vertragsparteien unterzeichnet?

Es wurde von Seiten des damaligen Fachbereichsleiters Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt kein Abnahmeprotokoll gefertigt. Zwischen ihm und Herrn Streit wurde vereinbart, dass der Vermieter den Zustand fotografisch und schriftlich dokumentiert.

10. Wie viele Personen waren im Lighthouse-Gebäude untergebracht?

Monat	Jugendliche
12/15	126
01/16	125
02/16	219
03/16	115
04/16	127
05/16	94
06/16	113
07/16	106
08/16	94
09/16	86
10/16	79
11/16	78

Einzüge und Auszüge innerhalb eines Monats sind die Ursache dafür, dass die Anzahl der Jugendlichen in einigen Monaten über der Anzahl der im Mietvertrag angegebenen 108 Zimmer lag.

11. Wie wurde die Betreuung der Bewohner des Lighthouse-Gebäudes sichergestellt?

Es wurden mit den Trägern entsprechende Leistungs-, Entgelt- und Qualitätsvereinbarungen abgeschlossen. Diese beinhalteten Aussagen zu den entsprechenden Leistungen und zur Vergütung. Es erfolgte eine pädagogische 24h-Betreuung.

Neben dem bereits erwähnten Rahmenkonzept, der Hausregel und dem Sicherheitskonzept, wurden zusätzlich wöchentlich Dienstbesprechungen zwischen dem Träger vor Ort, dem Jugendamt und bei Bedarf weiterer Beteiligter (z.B. dem Sicherheitsdienst, dem Vermieter) geführt. Hierbei wurden u.a. inhaltliche und organisatorische Fragen der pädagogischen Arbeit besprochen. Durch den Träger Orbishöhe wurde diese Tätigkeit entsprechend der Beauftragung übergreifend koordiniert.

Ab Dezember 2015 waren mit der pädagogischen Betreuung zunächst vier ambulante Träger beauftragt. Ab dem 01.06.2016 erfolgten organisatorische Änderungen und die Betreuung erfolgte über zwei Träger (SD Soziale Dienste Kornisch- und Social Concept). Mit beiden Trägern war ein Betreuungsschlüssel von 1 : 6 vereinbart.

12. Welcher Zeitpunkt wurde für das Entstehen des Vandalismusschadens festgestellt?

Der Zustand der Immobilie wurde mit Schreiben des Vermieters vom 14.12.2016 aus seiner Sicht dargestellt, einschließlich fotografischer und schriftlicher Dokumentation. Wann die einzelnen, geltend gemachten, Schäden entstanden sind, ist darin nicht ausgeführt.

13. Wer hat den Schaden festgestellt?

Der Vermieter und der damalige Fachbereichsleiter Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt haben am 1.12.2016 eine gemeinsame Begehung durchgeführt. Siehe Frage 9 und 12.

14. Wann wurde dieser Schaden bei der Polizei zur Anzeige gebracht? Konnten der/die Täter ermittelt werden? Können der/die Täter für den Schaden haftbar gemacht werden?

Bislang wurde keine Anzeige erstattet (siehe Frage 2 der AfD-Anfrage).

15. Was genau wurde wie beschädigt? Wie verteilt sich die Schadenshöhe auf Gebäudeteile und Einrichtung?

Im Wesentlichen handelt es sich bei dem durch den Vermieter geltend gemachten Schaden um Beschädigungen von Mobiliar, Türen, Fenstern und allgemeine Instandsetzungsschäden. Kosten für die Endreinigung und Schäden im Außenbereich.

In der vorgelegten Übersicht im Anspruchsschreiben der Fa. Craft Berry GmbH vom 14.12.2016 sind folgende Positionen aufgezählt:

• 105 Zimmertüren Schaden in Höhe von	45.360,00 € netto
• 51 Fenster	85.505,20 € „
• Außenanlage	4.332,00 € „
• Teppichböden	4.109,28 € „
• Allg. Instandsetzung	12.916,00 € „
• Endreinigung	14.904,00 € „
• Möbel	20.409,00 € „
• Schiebetüren	12.604,04 € „
• Metallarbeiten	6.390,00 € „

Die Gesamtschadenssumme netto wird mit 206.530,52 € beziffert.

16. Welche Schadenssumme wurde vom Vermieter/Eigentümer angezeigt?

Der Vermieter hat eine Schadenssumme von 206.530,52 EUR geltend gemacht.

17. Wie wurde die Schadenshöhe belegt?

Der Vermieter hat die Schäden durch Kostenvoranschläge verschiedener Firmen geltend gemacht:

Der Position Zimmertüren liegt ein Kostenvoranschlag der Fa. Halber Mond Immobilien GmbH & Co. KG zugrunde. Ebenso gilt dies für die Positionen Fenster, Außenanlage, allg. Instandsetzungsarbeiten, Teppichböden.

Die Endreinigungskosten werden belegt durch einen Kostenvoranschlag der Fa. H&H Hotelservice und Handelsgesellschaft mbH, die Möbelneuanschaffung durch die Fa. Aichinger GmbH Wendelstein, die Metallarbeiten Außengeländer durch Kostenvoranschlag der Fa. Vogel Metallbau GmbH Bensheim. Für die Schiebtüren liegt ein Kostenvoranschlag der Fa. Sartorius Metalltechnik GmbH Bensheim vor.

18. Wann ging diese Forderung in welcher Form bei der Kreisverwaltung ein?

Die Forderung ging mit Schreiben vom 14.12.2016, adressiert an den Fachbereich 5/ Fachbereichsleitung Finanzmanagement/Zentrale Steuerung im Jugendamt ein. Als Anlagen beigefügt waren Kostenvoranschläge der unter Frage 17 genannten Firmen.

19. Was wurde von der Kreisverwaltung wann unternommen, um den angezeigten Schaden zu überprüfen/zu minimieren?

Der damalige Fachbereichsleiter Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt hat mit dem Vermieter Verhandlungsgespräche geführt. Die Zahlung erfolgte „unter Vorbehalt“. Siehe Frage 21.

20. Was wurde bezüglich der Schadensregulierung zwischen Mieter und Vermieter vereinbart? Gab es eine Unterscheidung in Zeitwert und Neuwert?

Bislang konnte keine abschließende Vereinbarung bezüglich konkreter Schadensregulierungsaspekte erzielt werden.

Die Dokumentation des Vermieters unterscheidet nicht zwischen Zeit- und Neuwert.

Der vom Haftpflichtversicherer beauftragte Sachverständige berücksichtigt hingegen das Alter der beschädigten Gegenstände wie auch das Alter der Immobilie im Hinblick auf die Schäden an den eingebauten Sachen. Das Hotel befand sich bereits bei Beginn des Mietverhältnisses in einem stark abgewohnten und abgenutzten Zustand. Unter Zugrundelegung der Abschreibungstabelle für das Gastgewerbe stellt der Gutachter fest, dass die Nutzungsdauer für die beschädigten Einrichtungsgegenstände um mehr als das Doppelte überschritten war. Gleiches gilt für die im Jahr 1991 produzierten Fenster.

Der Haftpflichtversicherer weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass daher ein Zeitwert grundsätzlich nicht mehr anzusetzen ist und demnach die vom Sachverständigen anzuerkennenden Schadenskosten in Höhe von maximal 10 % des geforderten Betrages nicht überschritten werden können.

21. Wer war mit der Schadensabwicklung beauftragt?

Die Schadensabwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Das Rechtsamt hat hier die Federführung. Zunächst hatte das Jugendamt, entgegen der Allgemeinen Dienstordnung, die Regulierung eigenständig betrieben (siehe Frage 27).

22. Wann hat die Kreisverwaltung die Forderung des Vermieters/Eigentümers ausgeglichen? Wann erfolgte die Erstattung? Welcher Betrag wurde erstattet?

Am 10.01.2017 wurde „unter Vorbehalt“ ein Betrag in Höhe von 206.530,52 EUR an den Vermieter ausgezahlt.

23. Wer hat diese Zahlung freigegeben?

Die damalige Fachbereichsleitung Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt hat die Auszahlung als sachlich und rechnerisch richtig gezeichnet; die Abteilungsleitung Jugendamt hat sie angeordnet; durch verantwortliche Mitarbeiter des Finanz- und Rechnungswesens wurde sie gebucht, durch verantwortliche Mitarbeiter des Finanz- und Rechnungswesens wurde sie überwiesen.

24. Wann wurde die Versicherung eingeschaltet und wann hat diese den Schaden begutachtet und beziffert?

Eine schriftliche Schadensmeldung durch die zuständige Abteilung Finanz- und Rechnungswesen erfolgte am 12.01.2017. Die Begutachtung durch den Sachverständigen der Versicherung fand am 31.01.2017 statt; im Anschluss daran wurde ein entsprechendes Gutachten gefertigt. Dieses Gutachten datiert vom 22.05.2017 und ging dem Kreis über die GVV-Versicherung am 04.07.2017 zu.

25. Wie hoch ist der von der Versicherung bezifferte Vandalismusschaden?

Der Sachverständige der Versicherung hat im Gutachten maximal 10 Prozent der vom Vermieter geltend gemachten Schadensumme anerkannt.

26. Wann erfolgte die Schadensregulierung durch die Versicherung?

Bislang ist noch keine abschließende Schadensregulierung durch die Versicherung erfolgt.

27. Welche Vorschriften/Betriebsanweisungen gibt es für die Bearbeitung von Schadensfällen bei der Kreisverwaltung?

Auszug Allgemeine Dienstordnung (ADO) § 71 Abs. 3 :

„Jeder Beschäftigte ist verpflichtet, Vorfälle, aus denen Schadensersatzansprüche erwachsen können oder durch die dem Kreis selbst ein Schaden zugefügt wird, sofort nach Bekanntwerden dem unmittelbaren Vorgesetzten und der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen zur Schadensregulierung mitzuteilen.“

28. Welche Kompetenzen für Zahlungsanweisungen hatten bzw. haben die Mitarbeiter speziell für diesen Fall und generell?

Speziell für diesen Fall und generell ist auf § 71 Abs. 3 ADO zu verweisen (siehe auch Frage 27).

Aus § 71 Abs. 3 ADO ergibt sich, dass jeder Beschäftigte verpflichtet ist, Vorfälle, aus denen Schadensersatzansprüche erwachsen können oder durch die dem Kreis selbst ein Schaden zugefügt wird, sofort nach Bekanntwerden dem unmittelbaren Vorgesetzten und der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen zur Schadensregulierung mitzuteilen.

Dies bedeutet, dass ein Fachbereichsleiter seine Abteilungsleitung und diese wiederum die zuständigen Dezernenten informieren muss.

Weiter ergibt sich hieraus, dass eine Entscheidung über die Höhe eines zu zahlenden Schadensersatzes keinesfalls als laufende Verwaltung angesehen werden und allein von der Abteilungsleitung entschieden werden kann.

Im vorliegenden Fall wurden diese Vorgaben der ADO nicht eingehalten und Kompetenzen deutlich überschritten.

29. Wurden personelle Konsequenzen gezogen und wenn ja, wann und welche?

Ja, zum 01.02.2017 wurde ein Verwaltungsleiter für das Jugendamt eingesetzt. Dieser Funktion unterstehen seitdem die Bereiche Amtsvormundschaft/Wirtschaftliche Jugendhilfe sowie Finanzwesen und zentrale Steuerung.

Mit der weiteren Sachverhaltsklärung ist derzeit das Revisionsamt beauftragt.

30. Trifft es zu, dass dieser Mitarbeiter inzwischen für den Vermieter/Eigentümer des Lighthouse-Gebäudes bzw. für eines der Unternehmen dieser Gruppe arbeitet? Für welches Unternehmen arbeitet er?

Nach zwischenzeitlicher Kenntnis arbeitet der mit der Sache befasste Mitarbeiter (der damalige Fachbereichsleitung Finanzmanagement/Zentrale Steuerung der Abteilung Jugendamt) mittlerweile für ein Unternehmen, das der gleichen Unternehmensgruppe angehört, der auch der damalige Vermieter angehört.

31. In welchem Dezernat war der Mitarbeiter beschäftigt und was genau gehörte zu seinem Aufgabengebiet?

Der Mitarbeiter war im Dezernat I beschäftigt – er war der Leiter des Fachbereichs Finanzmanagement/ Zentrale Steuerung im Jugendamt.

32. War er in der Zeit seiner Tätigkeit bei der Kreisverwaltung für Verhandlungen mit dieser Unternehmensgruppe zuständig? Welche waren das?

Während seiner maßgeblichen Tätigkeiten im Jugendamt war der Mitarbeiter u.a. für Verhandlungen mit dieser Unternehmensgruppe zuständig. Die Verhandlungen betrafen Entgeltvereinbarungen mit der Horizont Kinder-, Jugend- und Familienhilfe gGmbH. Trotz Nachfrage der Behördenleitung unterblieb eine Auskunft über den künftigen Arbeitgeber.

33. Wurden evtl. Regressforderungen geltend gemacht?

Regressforderungen wurden aktuell noch nicht geltend gemacht.

34. Welches Produkt wird im Haushalt in welchem Haushaltsjahr belastet?

Belastet wurde das Produkt 3170 im Haushaltsjahr 2016.

35. Wie werden Land und Bund an diesen aus dem Vandalismusschaden entstandenen Kosten des Kreises Bergstraße beteiligt?

Mit dem Regierungspräsidium Kassel wurde Kontakt aufgenommen. Mit Schreiben vom 29.11.2017 hat dieses abschließend mitgeteilt, dass keine Ansatzpunkte für eine Erstattung der Schäden auf der Grundlage des SGB VIII vorliegen.