

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
V/50/WM021 - T 2442

Verantwortliche/r:  
Sozialamt

Vorlagennummer:  
**50/155/2019**

## **Ordnungsrechtliche Beschlagnahme leerstehender oder zwangsgeräumter Wohnungen zur Abwendung von Obdachlosigkeit; Antrag der Erlanger Linke vom März 2019**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Sozialbeirat	08.05.2019	Ö	Empfehlung	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	08.05.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen  
Amt 33

### **I. Antrag**

1. Die ordnungsrechtliche Beschlagnahme leerstehender oder zwangsgeräumter Wohnungen ist kein geeignetes Mittel zur Abwendung von Obdachlosigkeit in Erlangen.
2. Dem Antrag der Erlanger Linke (Nr. 037/2019) wird daher nicht entsprochen.

### **II. Begründung**

Die Lage am Erlanger Wohnungsmarkt und die Probleme bei der Unterbringung von obdachlosen Menschen sind bekannt (siehe auch MzK Nr. 50/150/2019). Mit dem Antrag Nr. 037/2019 soll durch die Beschlagnahme von leerstehenden oder zwangsgeräumten Wohnungen Obdachlosigkeit verhindert werden.

#### Rechtliche Beurteilung

Die sog. Beschlagnahme und Wiedereinweisung in eine zwangsgeräumte Mietwohnung sind nur möglich, wenn die Obdachlosigkeit (= sicherheitsrechtliche Störung im Sinne des LStVG(Landesstraf- und Verordnungsgesetz)) „sonst nicht abwendbar“, also auf andere Weise verhindert oder beseitigt werden kann. Grundsätzlich scheitert diese sicherheitsrechtliche Wiedereinweisung in Städten wie Erlangen bereits an dieser Voraussetzung. Die Anwendung dieses Instruments fordert, dass die Obdachlosigkeit durch den obdachlosen Menschen selbst (was in der Regel kaum möglich sein wird) oder durch den Einsatz von Mitteln der Obdachlosenverwaltung (=Sicherheitsbehörde) nicht beseitigt werden kann. Unabdingbare Voraussetzung ist also, dass die Obdachlosenverwaltung über keine Unterkunftsmöglichkeiten verfügt, wobei der Begriff der Unterkunftsmöglichkeiten sehr weit zu fassen ist. Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen beispielsweise versteht unter Einsatz behördlicher Mittel auch den Bau neuer Obdachlosenunterkünfte, deren Kauf oder Anmietung. Ebenso kämen städtische Hallen oder sonstige öffentliche Gemeinschaftsunterkünfte in Betracht. Werden von der Obdachlosenverwaltung keine Anstrengungen unternommen, eigene Mittel im beschriebenen Sinne zur Verfügung zu stellen, ist eine Wiedereinweisung eines Räumungsschuldners rechtswidrig, da der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt ist. Bereits an dieser Stelle scheitern die Beschlagnahme von Wohnraum und die Wiedereinweisung der betroffenen Menschen, auch in Erlangen. Es ist bislang zwar z.T. sehr schwierig, aber immer möglich gewesen, für obdachlose Personen zumindest ein Zimmer in einem Gasthaus oder einer Pension anzumieten. Eine Wiedereinweisung ist daher nicht erforderlich (im Sinne des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit) und somit unzulässig. Aus finanzieller Sicht sind maßgeblich nur die hohen Gebühren für die obdachlosenrechtliche Un-

terbringung in Gasthäusern zu betrachten (siehe MzK Nr.: 50/150/2019). So werden von den eingewiesenen Personen die Gebühren nach der Gebührensatzung gefordert; diese sind aber wesentlich niedriger als die für die Stadt Erlangen gleichzeitig entstehenden Anmietkosten. Die Erhebung von kostendeckenden Gebühren ist allerdings bei der Unterbringung von obdachlosen Menschen unmöglich.

Zudem werden an die – nur befristet mögliche -Beschlagnahmung von zwangsgeräumten Wohnraum sehr hohe Anforderungen gestellt, da die Beschlagnahmung von Wohnraum einen Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) darstellt.

Dies kann den folgenden Ausführungen entnommen werden:

Einer Beschlagnahmung von Wohnraum und einer Wiedereinweisung der zwangsgeräumten Menschen ist in der Regel ein vorheriges Zwangsräumungsverfahren vorausgegangen.

Der vollstreckbare Räumungstitel des Vermieters gegen den Mieter stellt keinen Hinderungsgrund für eine Beschlagnahme/Sicherstellung dar. Durch die Einweisungsverfügung (Verwaltungsakt) in eine zwangsgeräumte Wohnung wird kein rechtskräftiges Urteil aufgehoben oder außer Kraft gesetzt. Die ordnungsrechtliche Verfügung in Form der Beschlagnahmung und Wiedereinweisung erzeugt lediglich eine vorübergehende Hemmnis (Vollstreckungshindernis).

Dieses Vollstreckungshindernis darf nach der Rechtsprechung auf maximal drei Monate befristet sein; anschließend ist die Wiedereinweisung zu beenden. D. h. entweder hat sich der ehemalige Mieter bis dahin selbstständig mit (neuem) Wohnraum versorgt oder er ist obdachlosrechtlich anderweitig unterzubringen. Folgende Schritte sind innerhalb dieser drei Monate – in der sich die Situation am Wohnungsmarkt nicht grundlegend verändert hat – zu gehen:

1. Nach Bekanntwerden des Räumungs- bzw. Gerichtsvollziehertermins muss der Eigentümer/Vermieter umgehend angehört werden, da der zu erlassende sog. „Beschlagnahmebescheid“ massiv in die Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG eingreift. Dem Eigentümer/Vermieter ist eine angemessene Frist einzuräumen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
2. Nach Ablauf der Anhörungsfrist und Feststellung, dass die Einweisung nicht unzumutbar ist, ist die Beschlagnahmeverfügung gegenüber dem Eigentümer zu erlassen.
3. Da in der Regel bereits Rechtsanwälte im Zuge des Räumungsverfahrens eingeschaltet wurden, wird der Beschlagnahmebescheid mit hoher Wahrscheinlichkeit verwaltungsgerichtlich überprüft werden.
4. Parallel dazu kann Zivilklage erhoben werden, da der Eigentümer, trotz beendetem Mietverhältnis, sein Eigentum nicht nutzen kann. Schadensersatzforderungen werden angestrebt werden.
5. Spätestens mit dem Tag des Räumungstermins ist den ehemaligen Mietern der sog. „Wiedereinweisungsbescheid“ auszuhändigen, der sie zum Verbleib in der Wohnung berechtigt.
6. Am Tag der eigentlichen Zwangsräumung ist von der Obdachlosenverwaltung als Sicherheitsbehörde ein lückenloses Inventarverzeichnis über die sich in der Wohnung befindlichen Gegenstände zu erstellen. Es muss hierbei zwischen Mieter- und Vermieterinventar unterschieden werden. Ebenso muss ein Übergabeprotokoll angefertigt werden.
7. Die Stadt muss dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung zu zahlen, welche mindestens der Höhe der ehemaligen Miete entspricht.
8. Während der drei Monate muss weiterhin Akquise betrieben werden, wo die ehemaligen Mieter nach Ablauf der Wiedereinweisungsfrist untergebracht werden können/müssen.
9. Nach Ablauf der dreimonatigen Frist hat die Stadt die Wohnung dem Eigentümer gemäß vollstreckbarem Räumungstitel geräumt zu übergeben. Die Kosten hierfür trägt zunächst die Stadt.

10. Im Anschluss kann evtl. ein Streit über in der Einweisungszeit entstandene Mängel entstehen. Schadensersatzforderungen werden vom Eigentümer geltend gemacht werden.

Fazit:

1. Das Instrument der Beschlagnahme von zwangsgeräumten Wohnungen und die Wiedereinweisung in die Wohnung ist unzulässig, da die Stadt Erlangen über andere Unterbringungsmöglichkeiten verfügt
2. Eine selbst im Einzelfall zulässige Beschlagnahme von zwangsgeräumten Wohnraum und die Wiedereinweisung der ehemaligen Mieter sind allenfalls für die Dauer von drei Monaten möglich.
3. Innerhalb von drei Monaten wird sich keine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt ergeben, die ein solches Verfahren selbst im Einzelfall rechtfertigen würde.
4. Für die Beschlagnahme von leerstehenden Wohnungen im ordnungsrechtlichen Sinne gelten die gleichen Bestimmungen. Die Einweisung in Leerräume – soweit diese bekannt wären - oder aber auch in ungenutzte Werkwohnungen und Wochenendhäusern muss vorrangig vor den Wiedereinweisungen in Mietwohnungen erfolgen. Die Behörde muss unter mehreren zulässigen und geeigneten Maßnahmen diejenige anzuwenden, die die Allgemeinheit und den Wohnungseigentümer am wenigsten beeinträchtigen.

**Anlage: Antrag der Erlanger Linke vom März 2019 (Nr. 037/2019)**

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang