

Bezirksamtsvorlage Nr. 427
zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 09.01.2024

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 1038/VI, Beschluss vom 21.09.2023 betrifft:

Habersaathstraße: Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung wiederherstellen, Beschlagnahme umsetzen!

2. Berichterstatter:

Bezirksstadtrat Spallek

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Habersaathstraße: Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung wiederherstellen, Beschlagnahme umsetzen!“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Soziales und Bürgerdienste beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

Keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

Keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

Keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

Keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da diese lediglich einen berichtenden Charakter besitzt.

10. Mitzeichnung(en):

StadtFM L (durch Fristablauf)

Bezirksstadtrat Spallek

Vorlage - zur Kenntnisnahme - über

**Habersaathstraße: Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung wiederherstellen,
Beschlagnahme umsetzen!**

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 1038/VI):

Das Bezirksamt wird ersucht:

1. Sich schnellstmöglich mit den beteiligten Akteur*innen aus der Habersaathstraße 40-48 zusammzusetzen – weiterhin mit dem Ziel, den längstmöglichen Verbleib der Bewohner*innen zu sichern.
2. Sich dafür einzusetzen, eine Räumung der Bewohner*innen zu verhindern.
3. Sich dafür einzusetzen und alle möglichen rechtlichen Mittel auszuschöpfen, um die Strom-, Wasser- und Wärmeversorgung für alle Bewohner*innen möglichst schnell wiederherzustellen.
4. Eine unabhängige Sachmeinung einzuholen, ob eine Beschlagnahme nach §§ 17 und 38 ASOG möglich ist und falls ja, die Beschlagnahme durchzuführen.

Das Bezirksamt hat am 09.01.2024 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Schlussbericht zur Kenntnis zu bringen:

Im Rahmen der Berichterstattung zur obigen Drucksache wird zu den einzelnen Ersuchen der Bezirksverordnetenversammlung Stellung genommen. Diese wurden in Abänderung zur Originaldrucksache im obigen Text zur besseren Zuordnung durchnummeriert.

Da die Ersuchen in der obigen Drucksache insbesondere aufgrund der Ereignisse am 09.08.2023 (Aufforderung zur Räumung durch „Sicherheitsdienst“) gestellt wurden, möchte das Bezirksamt zunächst betonen, dass es keinen Einblick in die Planungen der Arcadia Estates Habersaathstraße 40-48 GmbH hatte, ebenso wie die Bewohnenden von dem Vorgehen überrascht war und diese Aktion - wie auch eine weitere am 17.10.2023 (s. unten) - missbilligt. Auch wenn aus bauordnungsrechtlicher Sicht eine gültige Abrissgenehmigung vorliegt, rechtfertigt dies nicht die Handlungsweise der Eigentümerin.

Stellungnahme zu 1. bis 3.:

Hinsichtlich der Ersuchen zu 1. bis 3. verweist das Bezirksamt auf den Bericht zur Drucksache 0599/VI, die Antworten zu den Mündlichen Anfragen 0841/VI und 0570/VI sowie das in der Anlage 1 beigefügte Informationsschreiben an die Bewohnenden der Habersaathstraße vom 25.08.2023.

Die Beantwortung der Fragen 1. bis 3. obliegt der Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, die dazu die nachstehenden Informationen bereitgestellt hat.

Für die Liegenschaft Habersaathstraße 40 - 48 besteht eine bauordnungsrechtlich erteilte Abrissgenehmigung, die bis zum 29.07.2024 gültig ist und auf Antrag dreimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden kann.

Es gibt keine Planungen, die das Ziel haben, die Immobilie durch den Bezirk anzukaufen.

Aufgrund der gültigen Abrissgenehmigung wird von Anordnungen gemäß §§ 3 und 4 des Wohnungsaufsichtsgesetzes für die Einheiten des Hauses, die über keinen Mietvertrag verfügen, abgesehen.

Nach den bekannten Ereignissen am 09.08.2023, bei denen die Bau- und Wohnungsaufsicht vor Ort war (vgl. Anlage 1), wurde dem Bezirksamt am 17.10.2023 mitgeteilt, dass im Keller der Aufgänge Habersaathstraße u.a. Notausgangstüren vermauert werden. Es fand eine unmittelbare Anhörung des Eigentümers statt und am Nachmittag des 17.10.2023 auch eine Begehung durch einen Mitarbeiter der Bau- und Wohnungsaufsicht. Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine offensichtlich kurzzeitig bestehende Vermauerung einer Tür zum Zeitpunkt der Begehung nicht mehr bestand. In der Folge wurden keine weiteren Missstände aufgezeigt.

An dieser Stelle sei betont, dass dem Bezirksamt von Bewohnenden ohne Mietverträge keine Aufforderungen zum Einschreiten gegen Missstände vorliegen, denen nachgegangen werden könnte.

Missstände in den Einheiten, für die ordentliche Mietverträge bestehen, sind dem Bezirksamt ebenfalls nicht angezeigt worden.

Stellungnahme zu 4.:

Das Bezirksamt verweist hinsichtlich einer möglichen Sicherstellung gemäß § 38 ASOG und einer möglichen Beschlagnahme auf der Grundlage von § 17 ASOG auf das in Anlage 2 beigefügte „Gutachten zur ordnungsrechtlichen Beschlagnahme von Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit“ seitens des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 25.02.2019, das aufgrund einer Bitte der Fraktion Die Linke vom damaligen Präsidenten des Abgeordnetenhauses in Auftrag gegeben wurde. Demnach ist die Nutzung einer Wohnung zur Unterbringung von obdachlosen Personen zum einen nicht als Sicherstellung im Sinne des § 38 ASOG zu werten. Zum anderen ist die Beschlagnahme von Wohnraum gemäß § 17 ASOG bei drohender oder bereits eingetretener Obdachlosigkeit nur als letztes Mittel (ultima ratio) zulässig, wenn keine andere Möglichkeit der Unterbringung mehr besteht. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Wie die Antwort auf die Frage 16 der Schriftlichen Anfrage des Abgeordnetenhauses 19/16391 „Duldet der Senat rechtsfreie Räume? Versuchte Zwangsräumung in der Habersaathstraße 40-48“ (s. Anlage 3) vom 23.08.2023 zeigt, entspricht die Haltung der Senatsverwaltung dem beigefügten Gutachten.

Mit dem Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhauses liegt eine unabhängige Sachmeinung vor, sodass weitere Expertisen entbehrlich sind.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

C) Auswirkungen auf den Klimaschutz

Die BA-Vorlage hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz, da diese lediglich einen berichtenden Charakter besitzt.

Berlin, den .12.2023

Bezirksstadtrat Spallek

Bezirksbürgermeisterin Remlinger

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Soziales und Bürgerdienste
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

An
die Mieterinnen und Mieter in der
Habersaathstraße
sowie alle anderen Personen, die sich in der
Habersaathstraße aufhalten

Geschäftszeichen (bitte angeben)

SozBüD L

Herr Spallek

Tel. +49 30 9018-33900

Telefax +49 30 9018-33910

sozialstadtrat@ba-mitte.berlin.de

(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit
qualifizierter elektronischer Signatur)

Dienstgebäude: Rathaus Tiergarten

Mathilde-Jacob-Platz 1, 10551 Berlin

Zimmer: 205

25 . August 2023

Information des Amtes für Soziales Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der Ereignisse am 09.08.2023 möchte ich Sie über den Sachstand informieren, wie sich dieser dem Bezirksamt Mitte darstellt:

Das Bezirksamt hatte keinen Einblick in die Planungen der Arcadia Estates Habersaathstraße 40-48 GmbH, wurde ebenso wie Sie als Bewohnende von deren Vorgehen überrascht und missbilligt die Aktion. Auch wenn aus bauordnungsrechtlicher Sicht sowohl eine gültige Bau- als auch eine gültige Abrissgenehmigung vorliegen sollte, rechtfertigt dies nicht die Handlungsweise der Eigentümerin.

Da das Verhältnis zwischen der Eigentümerin und den Bestandmieterinnen und Bestandmietern sowie zwischen der Eigentümerin und den Personen, die in der Habersaathstraße Wohnraum ohne Mietvertrag nutzen, auf Privatrecht basiert, sind die Eingriffsmöglichkeiten des Bezirksamtes begrenzt. Die betroffenen Personen können Strafanzeige/-antrag (beispielsweise wegen Sachbeschädigung) stellen. Da die Polizei vor Ort war, wird bei Vorliegen einer entsprechenden Rechtslage ggf. von Amts wegen ermittelt.

Zusammen mit Vertretern der Bau- und Wohnungsaufsicht war ich am 09.08.2023 vor Ort. Die Bau- und Wohnungsaufsicht konnte an diesem Tag durch Begehung des Objektes Beschädigungen an der Wohnungstür, dem Mobiliar und dem Badwaschbecken einer Wohnung im Aufgang Habersaathstraße 46 feststellen. Die Fensterflügel dieser Wohnung waren ausgebaut und standen zum Zeitpunkt der Begehung auf dem Bürgersteig. Der Bewohner der Wohnung war nicht anwesend, ein Mietvertrag, Nutzungsvertrag o.Ä. bestehen offenbar nicht. Zudem wurden offensichtlich mehrere Fensterflügel im Hausaufgang Habersaathstraße 44 ausgebaut, auch diese standen zum Zeitpunkt

Dienstgebäude
Rathaus Tiergarten
Mathilde-Jacob-Platz 1
10551 Berlin
(barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
Bahn: U9, Bhf. Turmstraße
Bus: 101, M27, 245, 123 (Rathaus
Tiergarten), 187 (U-Turmstraße)

Bankverbindungen:
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
BIC: PBNKDEFFXXX Postbank Berlin
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX Sparkasse Berlin

Elektronische Zugangsöffnung
gem. § 3a Abs. 1 VwVfG
zentral: post@ba-mitte.berlin.de
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post.sozialamt@ba-mitte-berlin.de-mail.de
(für De-Mail)

der Begehung auf dem Bürgersteig. Den Vertretern des Bezirksamtes wurde durch Personen, die sich im Haus aufgehalten haben, der Zugang zum Aufgang Habersaathstraße 44 verwehrt.

Derzeit gibt es keine Rechtsgrundlage, fremdes Eigentum zu beschlagnahmen. Für den Fall eintretender Obdachlosigkeit sind im Rahmen der Zuständigkeit des Amtes für Soziales Unterbringungsmöglichkeiten beispielsweise in Obdachlosenunterkünften vorhanden, so dass die rechtlichen Voraussetzungen für eine Beschlagnahme (nach §§ 16, 17 ASOG) unter Berücksichtigung des besonderen Schutzes des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz nicht gegeben sind. Auch liegen die Voraussetzungen für die Einsetzung eines Treuhänders nach dem Wohnungsaufsichtsgesetz nicht vor.

Ich kann daher den Bestandmieterinnen und Bestandmieter - wie bereits mit den Infoschreiben vom 28.02. und 22.05.2023 - nur erneut empfehlen, sich bei Bedarf an die Soziale Wohnhilfe Mitte zu wenden, um sich hinsichtlich des Umgangs bei drohendem Wohnungsverlust beraten zu lassen. Dringend angeraten wird, sich einen rechtlichen Beistand zu suchen.

Wie den Medien zu entnehmen war, ist die Eigentümerin mit einer Räumungsklage gegen einen Bestandmieter vor Gericht gescheitert (s. beispielsweise <https://www.tagesspiegel.de/berlin/einewohnung-ist-kein-aktienpaket-raumungsklage-gegen-mieter-in-der-berliner-habersaathstrasse-abgewiesen-10324099.html>).

Die übrigen Personen, die in der Habersaathstraße Wohnraum ohne Mietvertrag nutzen, haben bei drohender Obdachlosigkeit weiterhin die Möglichkeit, sich bei den für sie zuständigen Sozialämtern bzw. Jobcentern zu melden, um dort Hilfen, Beratungsleistungen und gegebenenfalls eine Unterkunft zu erhalten.

Sollten ggf. weiterhin oder erneut Mängel an der Bausubstanz bzw. in den Wohnungen mit Mietvertrag bestehen oder auftreten, die eine Bewohnbarkeit erschweren oder nicht möglich machen, steht auch künftig die Bau- und Wohnungsaufsicht als Ansprechstelle zur Verfügung.

Darüber hinaus bleibt dem Bezirksamt derzeit leider nur, die weitere Entwicklung abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Spallek

Gutachten
zur ordnungsbehördlichen Beschlagnahme von
Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit

Gliederung

- I. Auftrag
- II. Gutachten
 - A. Frage 1: Beschlagnahme von Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit
 - 1. Sicherstellung gemäß § 38 ASOG
 - 2. Beschlagnahme auf der Grundlage von § 17 ASOG
 - a. Obdachlosigkeit als Gefahr für die öffentliche Sicherheit
 - b. Wohnungseigentümer als Adressaten von Maßnahmen zur Beseitigung von Obdachlosigkeit
 - c. Pflichtgemäßes Ermessen und Verhältnismäßigkeit
 - 3. Beschlagnahme zur Verhinderung drohender Obdachlosigkeit
 - 4. Folgen der Beschlagnahme
 - B. Frage 2: Ordnungsrechtliche Beschlagnahme bei Kündigungen gegenüber schutzbedürftigen Personen
 - C. Frage 3: Ordnungsrechtliche Beschlagnahme bei Kündigungen von sogenannten Trägerwohnungen
 - D. Ergebnisse

Die Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

I. Auftrag

Der Präsident des Abgeordnetenhauses von Berlin hat den Wissenschaftlichen Parlementsdiensd aufgrund einer Bitte der Fraktion Die Linke mit der Erstellung eines Gutachtens zur ordnungsbehördlichen Beschlagnahme von Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit beauftragt.

Es sollen folgende Fragen geprüft werden:

1. Unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsfolgen lässt sich nach der derzeit geltenden Rechtslage in Berlin eine ordnungsrechtliche Sicherstellung von Wohnungen zur Verhinderung oder Beendigung von Obdachlosigkeit vornehmen?
2. Unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsfolgen ist insbesondere eine ordnungsrechtliche Sicherstellung von bewohnten Wohnungen im Falle der Kündigung möglich, wenn sich die Kündigung gegen besonders schutzbedürftige Personengruppen richtet, bei denen wegen spezifischer sozialen und persönlichen Problemlagen (z. B. Menschen mit Behinderungen, Pflegebedürftige, Transferleistungsbeziehende, Geringverdiener und Geringverdienerinnen) die Kündigung eine soziale Härte bedeuten würde und die Gefahr von Wohnungslosigkeit deutlich erhöht ist?
3. Unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Rechtsfolgen ist insbesondere eine ordnungsrechtliche Sicherstellung von sogenannten Trägerwohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege angemietet werden und im Rahmen der Eingliederungshilfe für Menschen mit Behinderungen bzw. im Rahmen der Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gem. SGB XII besonders schutz- und hilfebedürftigen Menschen ein selbstbestimmtes Leben außerhalb einer stationären Einrichtung ermöglichen, möglich? (vgl. Beschluss der Bezirksverordnungsversammlung Friedrichshain-Kreuzberg vom 28.11.2018 – <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/voo2o.asp?VOLFDNR=8800>)

II. Gutachten

A. Frage 1: Beschlagnahme von Wohnungen als Maßnahme gegen Obdachlosigkeit

1. Sicherstellung gemäß § 38 ASOG

Zunächst ist zu prüfen, welche Maßnahmen die zuständigen Ordnungsbehörden, also gemäß § 2 Abs. 2 ASOG¹ und Nr. 19 ZustKatOrd² die Bezirksämter, zur Beendigung einer bestehenden Obdachlosigkeit treffen können.

In Betracht kommt eine Sicherstellung gemäß § 38 ASOG. Nach § 38 Nr. 1 ASOG können Ordnungsbehörden und Polizei eine Sache sicherstellen, um eine gegenwärtige Gefahr abzuwehren. Man könnte hieraus folgern, die Inanspruchnahme privater Wohnungen zur Einweisung von Obdachlosen sei in Form einer Sicherstellung möglich. Sicherstellung bedeutet aber die amtliche Verwahrung einer Sache, von der eine Gefahr ausgeht oder die im Interesse des Berechtigten gesichert werden soll.³ Dagegen liegt keine Sicherstellung vor, wenn eine Sache in Anspruch genommen wird, um mit ihrer Hilfe eine anderweitig bestehende Gefahr abzuwehren.⁴

Die Inanspruchnahme von Wohnungen erfolgt nicht, weil von ihnen eine Gefahr ausgeht. Auch unterliegen sie keiner amtlichen Verwahrung. Der Eigentümer behält die Verfügungsgewalt über seine Wohnung, er ist lediglich verpflichtet, ihre Benutzung durch die eingewiesenen Personen zu dulden. Somit kann die Inanspruchnahme einer privaten Wohnung zur Unterbringung von Obdachlosen nicht als Sicherstellung im Sinne des § 38 ASOG eingestuft werden.

¹ Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin (Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz – ASOG Bln) in der Fassung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 2018 (GVBl. S. 186).

² Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben, Anlage zu § 2 Abs. 4 Satz 1 ASOG.

³ Rachor, in: Lisken/Denninger (Hrsg.), Handbuch des Polizeirechts, 5. Aufl. 2012, Teil E Rn. 667 ff.; Dombert, Flüchtlingsunterbringung und Ordnungsbehördenrecht, LKV 2015, S. 529, 530.

⁴ Knappe/Schönrock, Allgemeines Polizei- und Ordnungsrecht für Berlin, Kommentar, 11. Aufl. 2016, § 38 Rn. 3; a. A. z. B. Götz/Geis, Allgemeines Polizei- und Ordnungsrecht, 16. Aufl. 2017, § 8 Rn. 68.

2. Beschlagnahme auf der Grundlage von § 17 ASOG

Als Grundlage für die Inanspruchnahme privater Wohnungen, also für eine ordnungsbehördliche Beschlagnahme⁵ von Wohnungen, kommt § 17 Abs. 1 ASOG in Betracht. Nach dieser Vorschrift können Ordnungsbehörden und Polizei die notwendigen Maßnahmen treffen, um eine im einzelnen Fall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren, soweit keine speziellen Vorschriften für bestimmte Maßnahmen bestehen.

a. Obdachlosigkeit als Gefahr für die öffentliche Sicherheit

Zu prüfen ist, ob Obdachlosigkeit eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellt. Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit sind die objektive Rechtsordnung, die Rechte des Einzelnen sowie die Einrichtungen und Veranstaltungen des Staates und sonstiger Träger von Staatsgewalt.⁶ Durch Obdachlosigkeit ist bei den Personen, die ohne eine Unterkunft auskommen müssen, ihr Recht auf körperliche Unversehrtheit gemäß Art. 2 Abs. 2 GG⁷ gefährdet⁸, da sie gezwungen sind, sich Wind, Regen und Kälte auszusetzen. Daneben wird die Auffassung vertreten, auch die Menschenwürde der Obdachlosen sei tangiert.⁹ Die Ordnungsbehörden können somit gemäß § 17 Abs. 1 ASOG die notwendigen Maßnahmen treffen, um die Obdachlosigkeit zu beenden. Anzumerken ist, dass eine Gefahr im Sinne des § 17 Abs. 1 ASOG nur bei unfreiwilliger Obdachlosigkeit vorliegt. Verzichtet jemand freiwillig auf eine feste Unterkunft und lebt aufgrund seiner eigenen Entscheidung auf der Straße, so ist dieses Verhalten grundsätzlich als Ausübung der allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Art. 2 Abs. 1 GG anzusehen, die vom Staat toleriert werden muss.¹⁰ Die Gefahren für die Gesundheit, die eine solche Lebensweise mit sich bringt, stellen in diesem Fall eine Form der freiwilligen Selbstgefährdung dar und rechtfertigen kein staatliches Einschreiten.

⁵ Diese Form der Beschlagnahme ist zu unterscheiden von der Beschlagnahme nach Maßgabe von § 94 Abs. 2 StPO, die im Rahmen eines Strafverfahrens zur Sicherstellung von Beweisen erfolgt.

⁶ Gusy, Polizei- und Ordnungsrecht, 10. Aufl. 2017, Rn. 79; Götz/Geis (Fn. 4), § 4 Rn. 3; vgl. Knappe/Schönrock (Fn. 4), § 1 Rn. 15 ff.

⁷ Grundgesetz vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juli 2017 (BGBl. I S. 2347).

⁸ OVG Lüneburg, NJW 2010, S. 1094, 1095; OVG Berlin, NJW 1980, S. 2484 ff.; Götz/Geis (Fn. 4), § 4 Rn. 23; Gusy (Fn. 6), Rn. 343.

⁹ Schenke, Polizei- und Ordnungsrecht, 10. Aufl. 2018, Rn. 325; Ruder, Die polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, NVwZ 2012, S. 1283, 1287.

¹⁰ Ruder, Die polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, NVwZ 2012, S. 1283, 1284.

b. Wohnungseigentümer als Adressaten von Maßnahmen zur Beseitigung der Obdachlosigkeit

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr sind gemäß § 13 ASOG im Regelfall gegen den Störer, also den Verursacher der Gefahr, zu richten. Ein Wohnungseigentümer, der eine Kündigung vornimmt und dadurch die Obdachlosigkeit des Mieters faktisch verursacht, wird dadurch nicht zum Störer im Sinne von § 13 ASOG, da er durch die Kündigung ein Gestaltungsrecht ausübt, das ihm nach der Rechtsordnung zusteht.¹¹ Verursacher der Gefahr ist der Obdachlose selbst. Seine ordnungsrechtliche Einordnung als Störer erfolgt dabei ohne Berücksichtigung eines möglichen Verschuldens. Als Störer ist der Obdachlose verpflichtet, durch intensive eigene Bemühungen um eine Unterkunft selbst zu beseitigen. Gelingt ihm dies nicht, kommt die Inanspruchnahme privater Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 1 ASOG in Betracht, sofern die in Absatz 1 Nr. 1 bis 4 enthaltenen Voraussetzungen der Inanspruchnahme (auch als polizeilicher Notstand bezeichnet) erfüllt sind.

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 ASOG muss eine gegenwärtige erhebliche Gefahr anzunehmen sein. Damit sind die Eingriffsvoraussetzungen gegenüber § 17 Abs. 1 ASOG verschärft. Die Gefahr im Sinne von § 17 Abs. 1 ASOG ist eine Sachlage, die bei ungehindertem Fortlauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu einem Schaden für Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung führen wird.¹² Bei der gegenwärtigen erheblichen Gefahr gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 ASOG muss die Sachlage ein sofortiges Eingreifen erfordern, damit der Schaden nicht eintritt. Ferner muss die Gefahr einem bedeutsamen Rechtsgut drohen.¹³ Ist eine Person obdachlos geworden, liegt damit bereits eine akute Gefährdung ihrer Gesundheit, also eines bedeutenden Rechtsgutes, vor, sodass der Tatbestand des § 16 Abs. 1 Nr. 1 ASOG erfüllt ist.

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 ASOG dürfen Maßnahmen gegen den Störer nicht oder nicht rechtzeitig möglich sein oder keinen Erfolg versprechen. Da eine Verfügung zur Beendigung der Obdachlosigkeit gegen eine unfreiwillig obdachlos gewordene Person, die erkennbar nicht in der Lage ist, sich selber eine Unterkunft zu verschaffen, sinnlos wäre, liegt auch diese Voraussetzung für die Inanspruchnahme Dritter vor.

¹¹ Gusy (Fn. 6), Rn. 344; Götz/Geis (Fn. 4), § 10 Rn. 12.

¹² Knape/Schönrock (Fn. 4), § 17 Rn. 22.

¹³ Knape/Schönrock (Fn. 4), § 17 Rn. 51.

Gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 ASOG dürfen die Behörden nicht in der Lage sein, die Gefahr selbst oder durch Beauftragte abzuwehren. Im Hinblick auf die Beseitigung von Obdachlosigkeit bedeutet dies, dass die Behörden gehalten sind, den betroffenen Personen mit eigenen Mitteln eine Unterkunft zu verschaffen, bevor sie Dritte in Anspruch nehmen.¹⁴ In Betracht kommt hierbei insbesondere die Unterbringung in Obdachlosenheimen oder sonstigen öffentlichen Gebäuden und die Anmietung von geeigneten Räumlichkeiten.

Gemäß § 16 Abs. 4 ASOG müssen die betroffenen Personen ohne erhebliche eigene Gefährdung oder Verletzung höherwertiger Pflichten in Anspruch genommen werden können. Diese Regelung dürfte bei der Beschlagnahme von Wohnungen nur in Ausnahmefällen relevant werden, etwa wenn ein Vermieter seinen Mieter wegen dessen aggressiven Verhaltens gekündigt hat und die Behörde beabsichtigt, den obdachlos gewordenen Mieter wieder in seine frühere Wohnung einzuweisen.

Eine weitere Einschränkung einer Inanspruchnahme von Wohnungseigentümern besteht gemäß § 16 Abs. 2 ASOG. Hiernach dürfen Maßnahmen gegen nicht verantwortliche Personen nur aufrechterhalten werden, solange die Abwehr der Gefahr nicht auf andere Weise möglich ist. Die Beschlagnahme ist also aufzuheben, sobald die Ordnungsbehörde in der Lage ist, die Obdachlosen anderweitig unterzubringen, etwa in frei gewordenen Räumlichkeiten oder in angemieteten oder angekauften Wohncontainern.

c. Pflichtgemäßes Ermessen und Verhältnismäßigkeit

Die Behörden müssen die Maßnahmen zur Beseitigung der Obdachlosigkeit gemäß § 12 Abs. 1 ASOG nach pflichtgemäßem Ermessen treffen. Bei einer bestehenden Obdachlosigkeit wird im Regelfall aufgrund der Bedeutung des betroffenen Rechtsguts und seiner aktuell bestehenden Gefährdung nur die Entscheidung für ein Eingreifen rechtmäßig sein. Bedeutung kommt dem Ermessen in solchen Fällen vor allem in Bezug auf die in Anspruch zu nehmenden privaten Personen zu. Es sind diejenigen Wohnungseigentümer auszuwählen, denen eine Beschlagnahme ihrer Wohnungen am ehesten zumutbar ist. Wohnungsunternehmen, die im Eigentum des Staates stehen, sind dabei wegen ihrer stärkeren Sozialbindung gegenüber anderen Unternehmen oder Privatpersonen vorrangig

¹⁴ OVG Münster, NVwZ 1991, S. 692; Götz/Geis (Fn. 4), § 10 Rn. 9; Ewer, Ausgewählte Rechtsfragen bei der Beschlagnahme von Wohnungen zur Obdachloseneinweisung, NJW 1995, S. 353, 355; Drasdo, Obdach kraft Beschlagnahme?, NJW-Spezial 2016, S. 33.

heranzuziehen.¹⁵ Auch ist bei der Beschlagnahme der in § 12 ASOG angesprochene Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Hieraus ergibt sich, dass Private nicht zeitlich unbegrenzt durch die Einweisung von Obdachlosen in ihre Wohnungen belastet werden dürfen. Die Beschlagnahme muss befristet sein. Ihre von Literatur und Rechtsprechung als zulässig angesehene Dauer liegt zwischen zwei und sechs Monaten.¹⁶

3. Beschlagnahme zur Verhinderung drohender Obdachlosigkeit

Zu erwägen ist, ob eine Beschlagnahme von Wohnungen auf der Grundlage von § 17 ASOG auch dann möglich erscheint, wenn eine Sachlage besteht, nach der Personen ihre gegenwärtige Wohnung verlieren werden, ohne dass eine neue, anschließende Wohnmöglichkeit gesichert ist, ob also die Beschlagnahme schon im Vorfeld der Obdachlosigkeit mit dem Ziel ihrer Verhinderung rechtlich zulässig ist.

Es stellt sich die Frage, ob in diesem Fall schon eine Gefahr im Sinne des § 17 Abs. 1 ASOG vorliegt, da die Gefährdung der Gesundheit, die ein behördliches Eingreifen rechtfertigt, noch nicht besteht, solange die Betroffenen eine Wohnung haben. Eine Gefahr würde dann bereits beim Drohen einer Situation angenommen, die erst zu der eigentlichen Gefährdung führen würde. Angesichts der hohen Bedeutung des Rechtsguts der menschlichen Gesundheit und seiner unmittelbaren Gefährdung durch ein Leben ohne Unterkunft erscheint es jedoch angebracht, schon im Vorfeld der Obdachlosigkeit eine Gefahr gemäß § 17 Abs. 1 ASOG zu bejahen.¹⁷ Darüber hinaus müsste auch das Vorliegen einer gegenwärtigen Gefahr im Sinne des § 16 Abs. 1 Nr. 1 ASOG, die eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme Dritter ist, zu bejahen sein. Eine solche qualifizierte Gefahr liegt vor, wenn die Sachlage ein sofortiges Eingreifen erfordert. Solange Personen faktisch noch eine Wohnung haben, ist die Notwendigkeit eines sofortigen Eingreifens zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr nicht offensichtlich. Allerdings entspricht die Einweisung von Personen, die obdachlos zu werden drohen, in ihre bisherige Wohnung (sogenannte Wiedereinweisung) der ordnungsbehördlichen Praxis.¹⁸ Als erforderlich ist sie insbesondere in Fällen angesehen worden, in denen der Verlust der

¹⁵ OVG Berlin, NJW 1980, S. 2484, 2485; Ewer, Ausgewählte Rechtsfragen bei der Beschlagnahme von Wohnungen zur Obdachloseneinweisung, NJW 1995, S. 353, 357; vgl. Dombert, Flüchtlingsunterbringung und Ordnungsbehördenrecht, LKV 2015, S. 529, 534.

¹⁶ Götz/Geis (Fn. 4), § 10 Rn. 14; weitere Nachweise bei Gusy (Fn. 6), Rn. 345, Fn. 54.

¹⁷ OVG Lüneburg, RA 2010, S. 447, 448.

¹⁸ VGH München, NVwZ RR 1991, S. 196; VGH Mannheim, NJW 1997, S. 2832, 2833; vgl. Götz/Geis (Fn. 4), § 10 Rn. 12, 13; Gusy (Fn. 6), Rn. 341 ff.; kritisch hierzu Schlink, Korrektur von Gerichtsentscheidungen durch die Polizei?, NJW 1988, S. 1689.

Wohnung eine konkrete Gesundheitsgefährdung nach sich gezogen hätte, so dass eine Wiedereinweisung im Wege der Beschlagnahme angebracht erschien, um dieser Gefährdung vorzubeugen.¹⁹

Allerdings darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich die von Obdachlosigkeit bedrohten Personen zunächst selber um eine Unterkunft bemühen müssen²⁰ und dass die Behörden alle ihnen zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Unterbringung ausschöpfen müssen, ehe eine Beschlagnahme von privatem Wohnraum erfolgen kann. Diese Voraussetzungen einer rechtmäßigen Inanspruchnahme von nicht verantwortlichen Personen nach § 16 ASOG müssen hinreichend beachtet werden, ehe die Behörden zur Verhinderung drohender Obdachlosigkeit Wohnraum beschlagnahmen können.

Im Ergebnis erscheint es – jedenfalls in Fällen der sogenannten Wiedereinweisung – möglich, private Wohneigentümer schon zur Verhinderung einer drohenden Obdachlosigkeit gemäß den §§ 17, 16 ASOG durch Beschlagnahme ihrer Wohnungen zur Gefahrenabwehr heranzuziehen.

4. Folgen der Beschlagnahme

Die Eigentümer der beschlagnahmten Wohnungen haben gegen die Behörden gemäß den §§ 59, 60 ASOG einen Anspruch auf Nutzungsentschädigung. Als Maßstab für die Höhe der Nutzungsentschädigung bietet sich die ortsübliche Vergleichsmiete unter Einbeziehung der zu erwartenden Betriebskosten an. Im Fall von Beschädigungen der Wohnungen hat der Eigentümer einen Anspruch auf die notwendig gewordenen Reparaturen.²¹ Ferner besteht nach Ablauf der Einweisungszeit ein Folgenbeseitigungsanspruch auf Entfernung des Eingewiesenen aus der Wohnung.²²

¹⁹ Vgl. OVG Berlin, NJW 1980, S. 2484; OVG Lüneburg, RA 2010, S. 447, 449.

²⁰ HessVGH, Urteil vom 7. März 2011 – 8 B 217/11, S. 6, juris.de; OVG Greifswald, RA 2010, S. 449, 450; Ruder, Die polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, NVwZ 2012, S. 1283, 1285.

²¹ Vgl. Drasdo, Obdach kraft Beschlagnahme?, NJW-Spezial 2016, S. 33, 34; Gusy (Fn. 6), Rn. 345.

²² Götz/Geis (Fn. 4), § 10 Rn. 15; Gusy (Fn. 6), Rn. 345.

B. Frage 2: Ordnungsrechtliche Beschlagnahme bei Kündigungen gegenüber schutzbedürftigen Personen

Zu prüfen ist, ob eine Beschlagnahme von bewohnten Wohnungen auf der Grundlage von § 17 ASOG möglich ist, wenn eine Kündigung gegenüber schutzbedürftigen Personengruppen erfolgt, für die die Kündigung eine besondere Härte bedeuten würde und bei denen die Gefahr einer anschließenden Wohnungslosigkeit besonders groß wäre.

Wie bereits unter II. A. 4. dargestellt wurde, ist eine sogenannte Wiedereinweisung von Personen in die gekündigte Wohnung grundsätzlich möglich. Dies gilt auch im Hinblick auf Personen, die den oben genannten Personengruppen angehören. Jedoch darf die Einweisung nur dann erfolgen, wenn eine konkrete Notlage vorliegt, wenn also der Betroffene nicht in der Lage ist, sich eine neue Unterkunft zu verschaffen und die entsprechenden Bemühungen der Ordnungsbehörde ebenfalls erfolglos bleiben. Die bloße Schwierigkeit für sozial schwache Personen, auf dem Wohnungsmarkt eine neue Wohnung zu finden, rechtfertigt für sich genommen noch keine ordnungsrechtliche Beschlagnahme der gekündigten Wohnung. Die Ordnungsbehörden dürfen also nicht schon deshalb eine Beschlagnahmeverfügung erlassen, weil der Betroffene einer besonders schutzbedürftigen Personengruppe angehört.

Bei der Prüfung der Frage, inwieweit Ordnungsbehörden im Fall der Kündigung von Wohnungen einschreiten dürfen, ist zu beachten, dass ihre Aufgaben gemäß § 1 Abs. 1 ASOG im Bereich der Gefahrenabwehr liegen. Der Schutz von Mietern vor Kündigungen oder die Fürsorge für schutzbedürftige Personengruppen fällt nicht in diesen Aufgabenbereich. Den erforderlichen Interessenausgleich zwischen den Rechten der Wohnungseigentümer und der Mieter hat der Bundesgesetzgeber auf dem Gebiet des Zivilrechts in den §§ 549 bis 577 a BGB²³ hergestellt.²⁴ Die Mieter haben die Möglichkeit, gerichtlich überprüfen zu lassen, ob gemäß § 573 BGB tatsächlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung ihrer Wohnung besteht. Nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des

²³ Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003, S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2651).

²⁴ Vgl. Driehaus, in: Driehaus (Hrsg.), Verfassung von Berlin, Kommentar, 3. Aufl. 2009, Art. 23 Rn. 2.

Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt gemäß § 574 Abs. 2 BGB auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.²⁵ Zu beachten ist weiter § 765 a ZPO²⁶, wonach auch nach einer rechtswirksamen Kündigung in Härtefällen Vollstreckungsschutz durch die Gerichte gewährt werden kann.²⁷

Allerdings werden Mieter, die zu den besonders schutzbedürftigen Personengruppen gehören, unter Umständen nicht über die nötigen Kenntnisse und die Tatkraft verfügen, um ihre Rechte gegen die Wohnungseigentümer vor Gericht geltend zu machen. Daneben ist es denkbar, dass ein Gericht ein überwiegendes Interesse des Vermieters bejaht, sodass es nicht zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 a BGB kommt. Auch ein Antrag auf Räumungsschutz gemäß § 765 a BGB kann erfolglos bleiben, wenn das Gericht das Vorliegen einer besonderen Härte im Sinne dieser Vorschrift verneint.

Somit sichert der Mieterschutz durch das Zivilrecht nicht in allen Fällen das Wohnen schutzbedürftiger Personen nach einer Kündigung ihrer Wohnungen. Daraus lässt sich aber keine Befugnis der Ordnungsbehörden herleiten, solchen Personen generell einen Schutz vor dem Wohnungsverlust zu bieten. Die Gewährung und Sicherung von Unterkünften für hilfsbedürftige Personen ist Aufgabe des zuständigen Trägers der Sozialhilfe.²⁸ Gemäß § 67 SGB XII sind an Personen, bei denen besondere Lebensverhältnisse mit sozialen Schwierigkeiten verbunden sind, Leistungen zur Überwindung dieser Schwierigkeiten zu erbringen, wenn sie aus eigener Kraft hierzu nicht fähig sind. Zu diesen Leistungen gehören gemäß § 68 Abs. 1 SGB XII auch Maßnahmen bei der Erhaltung und Beschaffung einer Wohnung. Die §§ 35 und 36 SGB XII enthalten spezielle Regelungen über Unterstützungsleistungen in Fällen, in denen eine Wohnungslosigkeit aufgrund einer Kündigung wegen Mietrückständen droht (vgl. § 543 Abs. 1 und 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Mit § 35 SGB XII vergleichbare Regelungen enthält auch § 22

²⁵ Vgl. Hannappel, in: Bamberger/Roth, BGB, Kommentar, 2. Aufl. 2007, § 574 Rn. 9 ff.; Weidenkaff, in: Palandt, BGB, Kommentar, 77. Aufl. 2018, § 574 Rn. 8 ff.

²⁶ Zivilprozessordnung in der Fassung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202, 2006 S. 431; 2007 S. 1781), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2639).

²⁷ Vgl. Hartmann, in: Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, Kommentar, 77. Aufl. 2019, § 765 a Rn. 2 ff.; Seiler, in: Thomas/Putzo, ZPO, Kommentar, 39. Aufl. 2018, § 765 a Rn. 8 ff.

²⁸ Ruder, Die polizei- und ordnungsrechtliche Unterbringung von Obdachlosen, NVwZ 2012, S. 1283, 1287; Schlink, Korrektur von Gerichtsentscheidungen durch die Polizei?, NJW 1988, S. 1689, 1692.

SGB II²⁹ für Fälle, in denen Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird.

Diese Vorschriften zeigen, dass für den Schutz hilfsbedürftiger Personen vor Obdachlosigkeit vorrangig die Sozialbehörden zuständig sind. Dementsprechend bieten die Ämter für Soziales in den Bezirksämtern gezielt Hilfe bei drohender oder bereits eingetretener Obdachlosigkeit an.³⁰ Die Beschlagnahme von Wohnraum durch die Ordnungsbehörden ist somit nur als letztes Mittel (ultima ratio) zulässig.

C. Frage 3: Ordnungsrechtliche Beschlagnahme bei Kündigung von sogenannten Trägerwohnungen

Weiter ist zu erörtern, inwieweit eine ordnungsrechtliche Beschlagnahme gemäß § 17 ASOG bei der Kündigung von sogenannten Trägerwohnungen, also Wohnungen, die von freien Trägern der Wohlfahrtspflege als Unterkunft für Behinderte oder anderweitig besonders hilfsbedürftige Menschen angemietet worden sind, möglich ist.

Auch in solchen Fällen ist eine Beschlagnahme nur rechtmäßig, wenn keine andere Möglichkeit zur Vermeidung der Obdachlosigkeit besteht, wenn also weder der von der Kündigung betroffene freie Träger der Wohlfahrtspflege noch der Staat in der Lage sind, die hilfsbedürftigen Personen anderweitig unterzubringen. Da das Polizei- und Ordnungsrecht der Gefahrenabwehr dient, kann auf seiner Grundlage den Gefahren begegnet werden, die eine Obdachlosigkeit mit sich bringt. Dagegen ist eine ordnungsrechtliche Beschlagnahme kein Mittel zur Erhaltung von Wohnprojekten.

Allerdings besteht für die freien Träger das Problem, dass auf die von ihnen gemieteten Wohnungen nicht das Wohnraummietrecht, sondern das Gewerbemietrecht anwendbar ist. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Kammergerichts Berlin vom 9. August 2018 – 12 U/218. Danach liegt bei der Vermietung an juristische Personen, die nicht selber wohnen können, ein Gewerbemietverhältnis vor. Dies hat zur Folge, dass die Regelungen

²⁹ Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch – Sozialhilfe – vom 27. Dezember 2003 (BGBl. I S. 3022), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Oktober 2018 (BGBl. I S. 1766).

³⁰ Sozialgesetzbuch Zweites Buch – Grundsicherung für Arbeitssuchende – in der Fassung vom 13. Mai 2011 (BGBl. I S. 850, 2094), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2651).

über Wohnraummiete gemäß den §§ 549 bis 577 a BGB und der damit verbundene besondere Kündigungsschutz nicht auf die entsprechenden Mietverträge anwendbar sind. Somit entfällt auch die Möglichkeit des Widerspruchs gegen eine Kündigung gemäß § 574 BGB. Das Kammergericht hat darauf hingewiesen, dass in Bezug auf Wohnungen, die von gemeinnützigen Organisationen für hilfsbedürftige Personen gemietet werden, § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB maßgeblich ist, wonach bei Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, Regelungen über den Mieterschutz nicht gelten. Diese Vorschrift wurde geschaffen, um auch einen Personenkreis, der auf dem freien Markt keine Wohnung finden würde, mit Wohnraum zu versorgen. Die Konsequenz daraus ist der Verlust des sozialen Mieterschutzes.³¹

Durch das Mietrechtanpassungsgesetz (MietAnpG)³² wurde zwar dem § 578 BGB ein neuer Absatz 3 angefügt, aus dem sich die Anwendung von bestehenden Regelungen des Wohnraummietrechts auf Mietverträge gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB ergibt, aber eine völlige Übernahme des Mieterschutzes ist damit nicht erfolgt. Zudem ist der neue § 578 Abs. 3 BGB gemäß Art. 3 des Gesetzes auf bis zum 31. Dezember 2018 entstandene Mietverhältnisse nicht anwendbar.³³ Der Problematik, die somit auch weiterhin durch die Kündigung der von freien Trägern geschlossenen Mietverträge entstehen kann, ist aber nicht durch die Einschaltung der Ordnungsbehörden zu begegnen. Vielmehr ist es die Aufgabe der Sozialbehörden des Landes Berlin, in Zusammenarbeit mit den freien Trägern der Wohlfahrtshilfe angemessene Lösungen für die betroffenen Personengruppen zu finden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Berliner Rahmenvertrag gemäß § 79 Abs. 1 SGB XII für Hilfen in Einrichtungen einschließlich Diensten im Bereich Soziales in der Fassung vom 1. April 2017, der zwischen den Verbänden der Freien Wohlfahrtspflege und dem Land Berlin besteht.³⁴ Gemäß seiner Anlage 1b gilt der Vertrag auch für Leistungen im Bereich Wohnen für Menschen mit geistiger oder körperlicher Behinderung.

³¹ <https://service.berlin.de/dienstleistung/324485/>; vgl. die Antwort des Senats auf die Schriftliche Anfrage der Abg. Fuchs und Gottwald (Linke) vom 18. August 2018 (Abghs-Drs. 18/15969).

³² KG Berlin, Urteil vom 2. August 2018 – 12 U 2/18, S. 5; vgl. Bieber, in: Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 7. Aufl. 2016, § 549 Rn. 22.

³³ Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache vom 18. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2648).

³⁴ www.berlin.de/sen/soziales/themen/vertraege/sgb-xii/kommission-75/berlin-rahmenvertrag/

D. Ergebnisse

Obdachlosigkeit stellt eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 17 Abs. 1 ASOG dar. Die Ordnungsbehörden sind daher befugt, durch eine ordnungsrechtliche Beschlagnahme von Wohnraum auf der Grundlage von § 17 Abs. 1 ASOG eine bereits eingetretene Obdachlosigkeit zu beenden oder eine unmittelbar drohende Obdachlosigkeit zu verhindern. Voraussetzung hierfür ist, dass die betroffenen Personen trotz intensiver Bemühungen nicht in der Lage sind, sich selber Wohnraum zu verschaffen, und dass die Behörden keine andere Möglichkeit zu einer Unterbringung haben. Die Beschlagnahme ist zeitlich zu befristen. Die Wohnungseigentümer werden in solchen Fällen als nicht-verantwortliche Personen nach Maßgabe von § 16 Abs. 1 und 2 ASOG in Anspruch genommen. Sie haben gemäß §§ 59, 60 ASOG einen Anspruch auf Entschädigung sowie – nach Ablauf der Einweisungszeit – einen Anspruch auf Entfernung der Eingewiesenen aus ihren Wohnungen.

Bei einer Kündigung von besonders schutzbedürftigen Personen bestehen keine weitergehenden Möglichkeiten für eine Beschlagnahme von Wohnungen aufgrund sozialer Aspekte. Auch insoweit ist eine konkret drohende Obdachlosigkeit, die auf andere Weise nicht vermieden werden kann, die Voraussetzung für eine Beschlagnahme. Die von der Kündigung Betroffenen sind gehalten, die zivilrechtlichen Vorschriften zum Kündigungsschutz und zum Schutz gegen Räumungen vor Gericht geltend zu machen. Weiter ist zu beachten, dass die Gewährung und Sicherung von Unterkünften Aufgabe der Sozialbehörden ist. Dagegen besteht keine generelle Befugnis der Ordnungsbehörden, zum Schutz von hilfsbedürftigen Personengruppen Beschlagnahmen vorzunehmen.

Auch Wohnprojekte von freien Trägern der Wohlfahrtspflege können nicht generell durch Beschlagnahme der Wohnungen vor den Folgen einer Kündigung geschützt werden. Eine Beschlagnahme ist nur zulässig, wenn die freien Träger nicht in der Lage sind, neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und auch die Behörden keine Möglichkeit zu einer anderweitigen Unterbringung der betroffenen Personen haben.

* * *

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Niklas Schrader (LINKE) und Niklas Schenker (LINKE)

vom 14. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 14. August 2023)

zum Thema:

Duldet der Senat rechtsfreie Räume? Versuchte Zwangsräumung in der Habersaathstraße 40-48

und **Antwort** vom 30. August 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. September 2023)

Herrn Abgeordneten Niklas Schrader (LINKE) und Herrn Abgeordneten Niklas Schenker (LINKE)

über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über
Senatskanzlei - G Sen -

Antwort

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/16391

vom 14. August 2023

über Duldete der Senat rechtsfreie Räume? Versuchte Zwangsräumung in der Habersaathstraße 40-48

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft teilweise Sachverhalte, die der Senat nicht in eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort zukommen zu lassen und hat daher die Bezirksamter der Bezirke Mitte und Steglitz-Zehlendorf gebeten, Antworten zu geben, die von diesen in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden. Sie sind in die Beantwortung mit eingeflossen.

1. Wann und durch wen hat die Polizei von der versuchten Räumung von Wohneinheiten in der Habersaathstr. 40-48 durch einen privaten Sicherheitsdienst erfahren und was wurde als erstes unternommen?

Zu 1.:

Der Polizei Berlin ist am 3. August 2023 durch die Eigentümerfirma des Objektes bekannt geworden, dass diese eine Begehung des Objekts zum Zwecke der Bestandsaufnahme, Zustandseinschätzung und Durchführung von Sicherungsmaßnahmen unbewohnter Gebäudeteile beabsichtigte. Etwaige „Räumungsabsichten“ wurden gegenüber der Polizei Berlin nicht kommuniziert. Die auf dem örtlich zuständigen Abschnitt eingegangene Information wurde auf dem Dienstweg gemeldet.

2. Wann ist die Polizei mit welcher Personalstärke vor Ort eingetroffen?

Zu 2.:

Die Polizei Berlin traf am 9. August 2023 um 11:01 Uhr mit sechs Dienstkräften vor Ort ein.

3. Hat die Polizei von Personen, denen eine Zerstörung der Bausubstanz sowie von Einrichtungsgegenständen in Wohnungen des Hauses Habersaathstr. 40-48 am 9. August 2023 mutmaßlich zugerechnet werden kann oder die Bewohner*innen des Hauses teilweise den Zugang verwehrt haben, Identitäten festgestellt? Wenn ja, von wie vielen? Wenn nein, aus welchen Gründen nicht?
4. Trifft es zu, dass die Polizei die Personen nicht daran gehindert hat, Bausubstanz oder Einrichtungsgegenstände zu zerstören, obwohl Beamt*innen anwesend waren? Wenn ja, aus welchen Gründen wurde die Zerstörung der Wohnungen nicht verhindert?

Zu 3. und 4.:

Der Polizei Berlin waren lediglich die von der Eigentümerfirma im Vorfeld angekündigten Maßnahmen bekannt (vgl. Beantwortung zu Frage 1.). Nach rechtlicher Bewertung der Polizei Berlin handelte es sich hierbei um zivilrechtliche Ansprüche, die ein polizeiliches Einschreiten nicht erforderlich machten. Strafrechtlich relevante Sachverhalte wurden der Polizei Berlin erst im Nachgang bekannt gemacht.

5. Treffen Berichte zu, nach denen die Polizei ihre anfängliche Zurückhaltung gegenüber Betroffenen sinngemäß damit begründet hat, es handele sich um eine „zivilrechtliche Angelegenheit“?

Zu 5.

Gegenüber den eingesetzten Polizeidienstkräften wurden Unmutsäußerungen und Nachfragen zu den Maßnahmen der Eigentümerin geäußert. Hierbei wurden keine strafrechtlich relevanten Sachverhalte geschildert.

6. Wie bewertet der Senat den Umstand, dass Bausubstanz zerstört wurde, obwohl die zweckentfremdungsrechtliche Genehmigung des Bezirksamtes Mitte zum 31.07.2023 ausgelaufen ist?

Zu 6.:

Grundsätzlich ist es gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 3 - 5 ZwVbG zweckentfremdungsrechtlich verboten, Wohnraum

- a) ohne Genehmigung so zu verändern, dass er nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist,
- b) leerstehen zu lassen oder
- c) zu beseitigen

Der Senat geht davon aus, dass der Bezirk hier entsprechende Maßnahmen einleitet, um mögliche Verstöße gegen das Zweckentfremdungsrecht zu ahnden und eine rechtskonforme Lage herzustellen.

7. Wurden Ermittlungsverfahren gegen vorbezeichnete Personen eingeleitet, die Bewohner*innen den Zugang zum Haus verwehrten? Wenn ja, gegen wie viele Personen aufgrund welcher Deliktvorwürfe? Wenn nein, aus welchen Gründen nicht?
8. Haben Polizei oder Staatsanwaltschaft Versuche unternommen, Personen, denen die Zerstörungen im Haus Habersaathstr. 40-48 mutmaßlich zugerechnet werden können, anhand von Aufzeichnungen der Medienberichterstattung vom Vorfall oder mithilfe von Zeug*innen zu identifizieren? Wenn ja, mit welchen jeweiligen Ergebnissen? Wenn nein, warum nicht?

Zu 7. und 8.:

Die Staatsanwaltschaft Berlin hat ein Verfahren gegen unbekannt wegen des Tatvorwurfs der Sachbeschädigung eingeleitet. Dieses basiert auf einer Internetanzeige, die über das Kontaktformular der Staatsanwaltschaft eingereicht wurde. Allein unter Bezugnahme auf die Presseberichterstattung wird darin um Überprüfung im öffentlichen Interesse gebeten. Die Ermittlungen wurden aufgenommen; weitergehende Auskünfte oder Bewertungen sind im Hinblick auf das laufende Ermittlungsverfahren gegenwärtig nicht möglich.

9. Welche Bemühungen hat die Polizei während und nach dem Vorfall unternommen, die Personen, deren Wohnungen und Eigentum zerstört wurden und die am Betreten ihrer eigenen Wohnung gehindert wurden, über ihre Rechte aufzuklären und ihre Rechte zu schützen? Hat die Polizei die entsprechenden Personen dabei unterstützt, Strafanzeige zu stellen? Wenn nein, warum nicht?

Zu 9.:

Die Polizei Berlin erhielt erst im Nachgang durch eine Anzeigenerstattung über die Internetwache Kenntnis über den Verdacht von Straftaten (vgl. Beantwortungen zu Fragen 3., 4., 7. und 8.). Grundsätzlich erfolgt weder in zivilrechtlichen noch in strafrechtlichen Angelegenheiten eine Rechtsberatung durch die Polizei Berlin.

10. Wie schätzt der Senat die Situation, in der das Eigentum ehemals obdachloser und damit besonders vulnerabler Personen zertrümmert und die Wohnungen, in denen sie leben, zerstört wird, ein? Welche Schritte hat der Senat unternommen, den Menschen Hilfe zukommen zu lassen? Falls keine Schritte unternommen wurden: Warum nicht?

Zu 10:

Bezüglich der strafrechtlichen Bewertung der Situation vom 9. August 2023 wird auf die Beantwortung zu den Fragen 7. und 8. verwiesen.

Bezüglich der bisher konkret unterbreiteten Hilfsangebote gegenüber Bewohnenden des Objekts wird auf die Beantwortung der Schriftlichen Anfrage vom 22. Mai 2023 (Drs. 19/15622) hingewiesen.

Der Senat setzt sich umfassend dafür ein, die Situation von obdachlosen und wohnungslosen Menschen in Berlin stetig zu verbessern:

Der Senat setzt sich für das Unterbinden der zweckfremden Nutzung von Wohnraum ein und beabsichtigt, das Zweckentfremdungsverbot hinsichtlich der Eingriffsmöglichkeiten

und deren Durchsetzung zu stärken. Hierbei liegt ein Fokus auf Umbau und Sanierung anstelle von Abriss.

Auch möchte der Senat ein Berliner Wohnraum-Sicherungsgesetz einbringen, bei dem besondere Bedarfsgruppen, darunter auch Obdachlose, in den Blick genommen werden.

11. Welche weiteren rechtlichen Maßnahmen wurden gegen den Hauseigentümer sowie gegen das mutmaßlich an dem unter 1. genannten Vorfall beteiligte Unternehmen anlässlich des Vorfalls nach Kenntnis des Senats in die Wege geleitet?

Zu 11.:

Es wird auf die Beantwortung zu den Fragen 7. und 8. verwiesen.

Das Bezirksamt Mitte teilte dem Senat mit, dass dort im Rahmen des Wohnungsaufsichtsgesetzes durch die Bau- und Wohnungsaufsicht im Sinne der Gefahrenabwehr Maßnahmen für die Mieterinnen und Mieter eingeleitet worden seien.

12. Ist dem Senat das Unternehmen oder die Organisation bekannt, die der Eigentümer mit der Vornahme der unter 1. genannten Zerstörungen und Räumungen der Bewohner*innen mutmaßlich beauftragt hat?
- Wann erfolgten nach Kenntnis des Senats zuletzt welche jeweiligen Maßnahmen der Gewerbeüberwachung bei diesem beteiligten Unternehmen oder Organisation?
 - Welche möglichen Verstöße gegen den Arbeitsschutz sind dem Senat gegebenenfalls für dieses Unternehmen bzw. Organisation bekannt?

Zu 12.:

Es wird auf die Beantwortung zu den Fragen 7. und 8. verwiesen.

Zu 12a. und 12b.:

Hierzu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf teilte dem Senat mit, dass das Eigentümerunternehmen laut Handelsregister seinen Betriebssitz im März 2022 in das Land Brandenburg verlegt habe.

13. Lag zum Zeitpunkt der unter 1. genannten Geschehnisse, oder liegt gegenwärtig gegen Bewohner*innen des Hauses in der Habersaathstraße 40-48 ein Räumungstitel vor? Wenn ja, in wie vielen Fällen?

Zu 13.:

„Räumungstitel“ sind zivilrechtliche Vollstreckungstitel im Rahmen der Zwangsvollstreckung. Dem Senat liegen keine Erkenntnisse im Sinne der Fragestellung vor.

Auch dem Bezirksamt Mitte liegen diesbezüglich folglich keine Informationen vor.

14. Lag zum Zeitpunkt der unter 1. genannten Geschehnisse, oder liegt gegenwärtig eine gültige zweckentfremdungsrechtliche und eine bauordnungsrechtliche Abrissgenehmigung für das Haus Habersaathstraße 40-48 vor? Falls ja: Wann hat der Eigentümer die laut Drucksache 19/15 622 am 31.07.2023 ausgelaufene Abrissgenehmigung erneuert? Wann wurde diese beschieden? (Bitte jeweils ausführen.)

Zu 14.:

Das Bezirksamt Mitte teilte dem Senat mit, dass die zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung am 31.07.2023 abgelaufen sei. Eine neue zweckentfremdungsrechtliche Abrissgenehmigung sei bislang nicht beantragt worden. Es liege eine gültige bauordnungsrechtliche Abrissgenehmigung vor.

15. Welche Bemühungen unternehmen das Land Berlin bzw. das Bezirksamt Mitte, den Eigentümer des Hauses Habersaathstr. 40-48 in die Lage zu versetzen, dass er die zerstörte Bausubstanz in den Wohnungen mit Wohnverhältnissen sowie in den gewaltsamen geräumten Wohnungen wiederherstellt, Schäden an persönlichen Gegenständen ersetzt, sowie entfernte Fenster und Stromzähler wieder einsetzt?
16. Welche Bemühungen unternehmen das Land Berlin bzw. das Bezirksamt Mitte, die Wohnungen des Hauses Habersaathstr. 40-48 zu beschlagnahmen bzw. welche Umstände stehen einer Beschlagnahmung im Weg?

Zu 15. und 16:

Nach Kenntnis des Bezirksamtes Mitte bestehen in Wohnungen des Objektes mit Miet- oder Nutzungsverträgen oder vergleichbaren Vereinbarungen keine Beschädigungen, und es wurden in diesen Wohnungen keine Fensterflügel oder Stromzähler entfernt.

Die Beschlagnahme einer Wohnung durch die Ordnungsstelle der Sozialen Wohnhilfe ist gemäß § 1 in Verbindung mit §§ 16 Abs. 1, 17 Abs. 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG) zwar möglich, bedeutet aber einen gravierenden Eingriff in den besonderen Schutz des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG). Damit müssen für eine Beschlagnahme von privatem Wohnraum besondere Voraussetzungen vorliegen: Es muss eine Notsituation bestehen und die Beschlagnahme muss dazu dienen, eine akute Gefahr für Personen abzuwenden. Zudem darf diese Gefahr nach dem Prinzip der Verhältnismäßigkeit nur dann als ultima ratio durch eine Beschlagnahme privaten Wohnraums abgewendet werden, wenn keine andere Möglichkeit der Unterbringung besteht. Dabei kommt jede Art der Unterbringung in Betracht, die geeignet ist, eine Gefahr für das eigene Leben des Betroffenen oder die öffentliche Sicherheit und Ordnung abzuwenden, da es sich hier um eine Gefahrenabwehr nach dem Ordnungsrecht und nicht um eine Versorgung mit gleichwertigem Wohnraum handelt. Für die Vermeidung von Obdachlosigkeit bedeutet dies, dass jede - wie auch immer geartete - Unterbringungsmöglichkeit im Land Berlin geeignet ist, eine Beschlagnahme auszuschließen.

Diese alternativen Unterbringungsmöglichkeiten sind in Berlin beispielsweise in Form von Obdachlosenunterkünften vorhanden, sodass eine Beschlagnahme nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entspricht und damit rechtswidrig wäre.

17. Welche konkreten Maßnahmen ergreift der Senat im Einzelnen, weitere möglicherweise rechtswidrige Räumungsversuche gegen die Hausbewohner*innen der Habersaathstr. 40-48 zu unterbinden?

Zu 17.:

Auf die Beantwortung der Frage 10. wird verwiesen. Darüber hinaus ist die Polizei Berlin sensibilisiert und bewertet diesbezüglich fortlaufend sicherheitsrelevante Ereignisse und trifft beim Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen Maßnahmen der Informationsgewinnung, zur Prävention, zur Intervention und zur Strafverfolgung.

Berlin, den 30. August 2023

In Vertretung

Christian Hochgrebe
Senatsverwaltung für Inneres und Sport