

# Protokoll AG 1 Wohnungsnotfallstatistik / 7. Sitzung am 20.02.2019

Koordinatorin und Protokollantin: Susanne Gerull

## 1. Vorstellungsrunde

Als Gast begrüßen wir Dr. Tobias Oelsner von SenJustVA und bedanken uns bei ihm für seine Bereitschaft, uns zum Thema Räumungsstatistik zu beraten.

## 2. Protokoll der 6. Sitzung am 09.01.2019

Das Protokoll wird angenommen und zur Veröffentlichung freigegeben.

## 3. Räumungsstatistik

Als dritte Säule der zukünftigen Wohnungsnotfallstatistik Berlin hatte sich die AG auf eine erweiterte Räumungsstatistik verständigt (IST- und SOLL-Zustand siehe Protokoll der 6. Sitzung). Zu Beginn des Tops stellt Dr. Oelsner den Ablauf einer Räumungsklage sowie die rechtlichen Grundlagen vor (siehe mit dem Protokoll verschickte Folien und Handzettel). Relevant für unsere AG sind vor allen Dingen die Regelungen zur MiZi (Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen). Es handelt sich um eine bundesweite Regelung, allerdings ist es nur als ‚Handreichung‘ bzw. ‚Verwaltungsvorschrift‘ einzuordnen, sodass theoretisch einzelne Bundesländer ausscheren könnten. Ein Teil der MiZi ist allerdings zusätzlich in den SGB II und XII verankert und damit bundesweit verbindlich. Einfacher als eine Erweiterung der *MiZi bzw des SGB II und XII* ist nach Einschätzung von Tobias Oelsner die Erweiterung der *Statistik* (Zulieferung durch Amtsgerichte und Gerichtsvollzieher\_innen) umzusetzen.

*Notwendig ist nach Diskussion in der AG folgende Erweiterung der bisherigen Statistik (ein-stimmiges Votum)*

Zu erhebende Daten/ Erweiterung der bisherigen Statistik	Voraussetzungen
1.) Mitteilungen über <i>alle</i> anhängigen Räumungsklagen (d. h. auch ohne Mietschulden als Kündigungsgrund) Unterteilt nach Gründen: Nur Mietschulden/ nur sonstige Gründe/ beides)	Änderung von SGB II und XII (durch Bundesratsinitiative Berlins) <u>oder</u> Vereinbarung mit den Amtsgerichten (AG) über Änderung der Statistik. Hierfür wäre eine Differenzierung der bisherigen Kategorie ‚Mietrecht‘ bei den AG notwendig (lt. Dr. Oelsner relativ leicht zu bewerkstelligen von der Geschäftsstelle der AG). Daten gingen dann an SenJust, von dort aus Weiterleitung an SenSoz
2.) Mitteilungen über <i>alle</i> terminierten Räumungen (auch ohne Einschätzung der Gerichtsvollzieher_innen [GVs], dass Wohnungslosigkeit droht – wie bisher notwendig)	Änderung der gesetzlichen Grundlage (Tobias Oelsner klärt noch, welche genau das ist) <u>oder</u> (wie oben) Änderung der Statistik (Absprache mit den GVs)
3.) Meldungen über alle <i>durchgeführten</i> Räumungen (bisher gar nicht erfasst)	s. 2.)

Am einfachsten wäre es danach also, mit den Amtsgerichten und Gerichtsvollzieher\_innen über eine Erweiterung der Statistik zu verhandeln.

*Zusätzliche Empfehlung der AG (unabhängig von einer eventuellen Änderung der Statistik und auch ohne Auswirkung auf diese):*

Da die Amtsgerichte nicht wissen (und auch nicht ermitteln dürfen), wer in den Wohnungen lebt bzw. gemeldet ist, sollten die Sozialämter bei allen *MiZi-Eingängen* eine Abfrage beim Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten (LaBo) vornehmen, welche Personen in der betreffenden Wohnung gemeldet sind (zum Zwecke der verbesserten Präventionsarbeit).

#### **4. Kurzbericht über die Straßenzählung wohnungsloser Menschen in Paris**

Susanne Gerull berichtet kurz über die Straßenzählung, an der sie aktiv teilgenommen hat. Ihr Fazit: Was in Paris so gut funktioniert hat, sollte in Berlin ebenfalls möglich sein. Da seitens der Stadtverwaltung von Paris angeboten wurde, aufkommende Fragen zur dortigen Zählung zu beantworten, sammeln wir Fragen, die von Susanne Gerull an Paul Henry aus Paris weitergeleitet werden:

- Wie viele Personen haben in der Vorbereitungsgruppe für die "nuit de la solidarité" mitgearbeitet?
- Gibt es bereits eine Kostenschätzung?
- Gab es im Anschluss Relativierungen der erhobenen Zahlen durch z. B. Menschen aus der Wohnungslosenhilfe (z. B.: Die Zahlen sind zu gering)?
- Gab es in den Teams der "nuit de la solidarité" auch wohnungslose Menschen?
- Gab es Aggressionen gegen die Teams während der "nuit de la solidarité"?
- Mit welcher Software wurden die Daten ausgewertet?

[Anmerkung SG: Die Antworten von Paul Henry wurden mit Mail vom 15.03.2019 an die Mitglieder der AG versandt.]

Matthias Weiß und Christian Schröder bitten Susanne Gerull um die Weiterleitung der Kontaktdaten von Paul Henry (Paris) sowie Tamiru Mammo (NY), die Berlin ihre grundsätzliche Unterstützung bei der Umsetzung der Zählung angeboten haben [Anmerkung SG: Am 22.02.2019 gemailt].

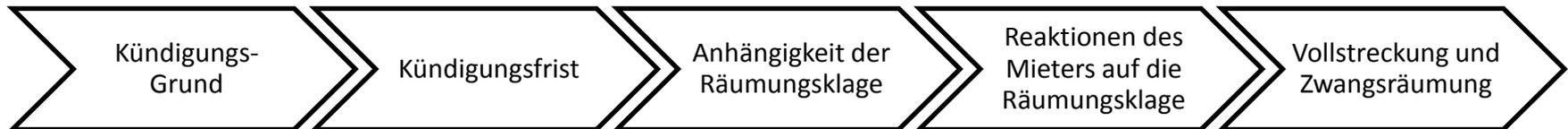
#### **5. Verschiedenes**

- Die 3. Strategiekonferenz wird vermutlich am 28.10.2019 nachmittags stattfinden.
- Nachdem wir u. E. mit der heutigen Sitzung unseren Auftrag erfüllt haben, tagen nun nur noch die AGs ‚EU-Bürger\_innen‘ und ‚Fachstellen‘ (letztere zz. nur mit den Bezirken).
- Susanne Gerull bedankt sich bei allen Mitwirkenden der AG Wohnungsnotfallstatistik für die konstruktive und aktive Mitarbeit. Das heutige Protokoll wird zur Abstimmung via E-Mail an alle Mitglieder versandt.

# Ablauf einer Räumungsklage

Vorsitzender Richter am  
Landgericht Dr. Tobias Oelsner

## Ablauf einer Räumungsklage



## Ordentliche Kündigung, § 573 BGB

- Mieter verletzt seine vertraglichen Pflichten schuldhaft und nicht unerheblich
- Eigenbedarf des Vermieters (beachte Widerspruchsrecht des Mieters nach § 574 BGB)
- Vermieter an angemessener wirtschaftlicher Grundstücksverwertung gehindert

## Außerordentliche Kündigung, § 543 BGB

- **Nur bei erheblicher Vertragsverletzung durch den Mieter**
- **Beispiele für wichtigen Grund:**
  - Zahlungsverzug
  - Ständige Zu-spät-Zahlung der Miete
  - Wohnung mutwillig massiv beschädigt oder erheblich vernachlässigt
  - Trotz Abmahnung häufige Störung des Hausfriedens (z.B. Lärm)
  - Mieter lässt Dritte ohne Zustimmung des Vermieters dauerhaft bei sich wohnen
  - Zweckentfremdung der Wohnung (z.B. gewerbliche Nutzung)

### Kündigungsfrist

- **Ordentliche Kündigung: mindestens 3 Monate**
- **Außerordentliche Kündigung: fristlos oder fristgemäß**

### Inhalt

- **Name des Klägers/Beklagten**
- **Klagegrund: z.B. Zahlungsverzug des Mieters**
- **Ggf. der Widerspruchsgrund des Mieters gegen die Kündigung**
- **Ggf. Stellungnahme des Vermieters, warum er trotz Widerspruch des Mieters die Räumungsklage einreicht**
- **Ggf. wird auch Nutzungsentschädigung geltend gemacht**
  - marktübliche Miete als Entschädigung
- **Vorschusspflicht des Vermieters für Gerichtskosten**
  - Höhe abhängig vom Streitwert: 12 x Nettokaltmiete

## Mitteilung des Gerichts nach MiZi

- **Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) = bundeseinheitliche Verwaltungsvorschrift**
- **Mitteilung über den Eingang einer Räumungsklage (nur) wegen Zahlungsverzugs des Mieters nach § 543 I, II 1 Nr. 3 i.V.m. § 569 III BGB (§ 22 IX SGB II, § 36 II SGB XII)**
- **Mitteilung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.**
- **Die Mitteilungen sind unverzüglich zu bewirken, in der Regel nach Eingang der Klage.**
- **Zugleich mit der Mitteilung ist der Betroffene über den Inhalt und den Empfänger der Mitteilung zu unterrichten.**

## Mitteilung des Gerichts nach MiZi

### Inhalt der Mitteilung:

1. Tag des Eingangs der Klage ggf. auch der Rechtshängigkeit der Klage,
2. Namen + Anschriften der Parteien,
3. Höhe der monatlichen Miete,
4. Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes (+ ggf. Entschädigung)
5. ggf. Termin zur mündlichen Verhandlung

## Mitteilung des Gerichts nach MiZi

### Adressat der Mitteilung:

- **Der örtlich für die Kosten der Unterkunft mit Heizung zuständigen kommunalen Träger der Sozialhilfe bzw. an den örtlich zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende (bzw. beauftragte Stellen)**
- **Berlin: Bezirksamt – Bereich Soziales – bzw. das Jobcenter (je nachdem, welche Stelle im jeweiligen Amtsgerichtsbezirk für die Entgegennahme zuständig ist)**

### Schonfrist des § 569 III Nr. 2 BGB

- Kündigung wird bei Zahlung des Mietrückstands binnen zwei Monate nach Rechtshängigkeit beglichen
- Nur 1x binnen zwei Jahren
- Anwendbar auf außerordentliche Kündigung nach § 543 I, II 1 Nr. 3 BGB (Zahlungsverzug)
- Nicht anwendbar auf ordentliche Kündigung nach § 573 II Nr. 1 BGB (nicht unerhebliche, schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters)

# Zwangsvollstreckung

- **Vollstreckungsorgan: Gerichtsvollzieher, § 885 ZPO**
- **Gerichtsvollzieher bestimmt Räumungstermin (mind. 3 Wochen vor Räumung)**
- **§ 130 III GVGA (bundeseinheitliche VV):**  
*„Ist zu erwarten, dass der Räumungsschuldner durch Vollstreckung des Räumungstitels obdachlos werden wird, so benachrichtigt der Gerichtsvollzieher unverzüglich die für die Unterbringung von Obdachlosen zuständige Verwaltungsbehörde. Die Befugnis des Gerichtsvollziehers, die Zwangsvollstreckung aufzuschieben, richtet sich nach § 65.“*
- **§ 65 GVGA (§ 765a Absatz 2 ZPO):**  
*Der Gerichtsvollzieher kann eine Maßnahme zur Erwirkung der Herausgabe von Sachen (§§ 127 bis 132) gemäß § 765a Absatz 2 ZPO aufschieben. Schiebt der Gerichtsvollzieher die Zwangsvollstreckung auf, so weist er den Schuldner darauf hin, dass die Vollstreckung nach Ablauf einer Woche durchgeführt wird, falls der Schuldner bis dahin keine Einstellung durch das Vollstreckungsgericht erwirkt hat.*

# Herkömmliche Räumung / Berliner Räumung

- **Herkömmliche Räumung:**
  - GV öffnet die Wohnung, übergibt die Wohnung zurück an Vermieter, Schlössertausch
  - Hausrat eingelagert bei Spediteur, danach Verwertung/Entsorgung
  - Kosten: ca. 1.000 €/Zimmer; Vorschusspflicht: Vermieter
- **Berliner Räumung**
  - Vermieter übt Pfandrecht an Einrichtung aus
  - Hausrat verbleibt in Wohnung oder wird eingelagert
  - Vermieter setzt Mieter Frist (meist 1 Monat) zur Abholung, danach Entsorgung
  - Kosten: ca. 100 - 150 €

## Räumungsaufträge an Gerichtsvollzieher

	„Berliner Modell“	Sonstige Räumungen	Gesamt
2015	3.162	3.095	6.257
2016	2.697	2.838	5.535
2017	2.410	2.733	5.143
I.–III. Quartal 2018	1.614	2.176	3.790

Kündigungsgrund

Kündigungsfrist

Räumungsklage

Reaktion

Räumung

Vollstreckungsschutz

### Räumungsfrist nach § 721 I ZPO

- **Ziel: Schutz vor Obdachlosigkeit**
- **Nur auf Antrag, bis Schluss der mündlichen Verhandlung**
- **Entscheidung v.A.w. möglich (v.a. sofern Mieter keinen Rechtsanwalt hat)**
- **Gewährung und Dauer der Frist im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts**
- **Dauer: oft 3 Monate, Verlängerung möglich (§721 III ZPO), bis max. ein Jahr (§ 721 V ZPO)**
- **Miete während der Räumungsfrist zu zahlen; zahlt der Mieter die Miete nicht, so ist eine Räumungsfrist dem Vermieter nicht zumutbar**
- **Räumungsfrist bei befristeten Mietverträgen nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit grundsätzlich nicht möglich**

### Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO

- **Ziel:** sittenwidrige Folgen der Vollstreckungsmaßnahmen zu verhindern
- **Subsidiär zu sonstigem Vollstreckungsschutz**
- **Zuständig: AG als Vollstreckungsgericht**
- **Voraussetzungen:**
  - Nur auf Antrag
  - Frist: mind. zwei Wochen vor Räumung
  - Konkrete Gefahr für Leben oder Gesundheit, v.a. Suizidgefahr
  - Drohende Obdachlosigkeit
- **Rechtsfolgen:**
  - Einstellung (vorübergehend) der Zwangsvollstreckung
  - Untersagung (dauerhaft) der Zwangsvollstreckung