Landtag von Baden-Württemberg **Drucksache 16 / 2571**
16. Wahlperiode **24. 08. 2017**

Kleine Anfrage

der Abg. Daniel Born und Gerhard Kleinböck SPD

und

Antwort

des Ministeriums der Justiz und für Europa

Zwangsräumungen im Rhein-Neckar-Kreis

Kleine Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

1. Wie hat sich die Zahl der erwirkten Räumungstitel im Rhein-Neckar-Kreis seit 2012 entwickelt (nach Gerichtsbezirken)?

2. Welche Rechtsgrundlage war wie häufig ausschlaggebend für das Erwirken der Räumungstitel?

3. Wie hat sich die Zahl der vollstreckten Räumungstitel im Rhein-Neckar-Kreis seit 2012 entwickelt (nach Kommunen)?

4. In wie vielen Fällen der abgewandten Räumungstitel wurden Mietrückstande von den Jobcentern bzw. Kommunen übernommen?

5. In welchem Umfang und in wie vielen Fällen wurden seitens der Jobcenter bzw. Kommunen Vorschüsse bzw. Darlehen für die Kundinnen und Kunden gewährt, um Mieten zu bezahlen?

6. Gibt es zur Gewährung von o. g. Vorschüssen bzw. Darlehen ermessenslenkende Weisungen seitens der Jobcenter bzw. Kommunen und wie lauten diese?

7. Wie viele Menschen sind aufgrund vollstreckter Räumungstitel obdachlos geworden?

24. 08. 2017

Born, Kleinböck SPD

Eingegangen: 24. 08. 2017 / Ausgegeben: 25. 10. 2017

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Begründung

Besonders für einkommensschwache Menschen erreichen die Mieten in weiten Teilen der Metropolregion Rhein-Neckar immer häufiger die Grenze des Bezahlbaren. Regelmäßig ist von Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen zu lesen.

Es ist gesellschaftliche Aufgabe, die Rechte der Vermieter auf Mietzahlungen und das Recht der Bürgerinnen und Bürger auf bezahlbaren Wohnraum in Einklang zu bringen. Diese Kleine Anfrage soll prüfen, wie häufig dies im Rhein-Neckar-Kreis derzeit nicht gelingt.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2017 beantwortet das Ministerium der Justiz und für Europa in Abstimmung mit dem Ministerium für Soziales und Integration sowie dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

1. *Wie hat sich die Zahl der erwirkten Räumungstitel im Rhein-Neckar-Kreis seit 2012 entwickelt (nach Gerichtsbezirken)?*

2. *Welche Rechtsgrundlage war wie häufig ausschlaggebend für das Erwirken der Räumungstitel?*

Zu diesen Fragen liegen dem Ministerium der Justiz und für Europa keine präsenten Daten vor. Nach der bundeseinheitlichen Anordnung über die Erhebung statistischer Daten in Zivilsachen (ZP-Statistik) werden die Zahl der erwirkten Räumungstitel und deren jeweiligen Rechtsgrundlagen nicht erhoben. Auch über das statistisch erhobene Merkmal der „Art der Erledigung“ stehen weder Daten zur Zahl der erwirkten Räumungstitel noch zu den Rechtsgrundlagen für das Erwirken der Räumungstitel zur Verfügung. Über die reine Erledigungsart hinaus (z. B. erledigt durch streitiges Urteil, durch Anerkenntnis-, Verzichts- bzw. Versäumnisurteil oder durch Vergleich) werden keine Angaben zum Inhalt oder zu Rechtsgrundlagen erhoben.

Eine Erhebung der zur Beantwortung der Fragen 1 und 2 benötigten Daten wäre mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden, da allein bei den Amtsgerichten Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch die Akten von rund 4.800 Verfahren manuell ausgewertet werden müssten.

Aus den Ergebnissen der bundeseinheitlichen Anordnung über die Erhebung statistischer Daten in Zivilsachen (ZP-Statistik) lässt sich jedoch die Gesamtzahl der mit dem Verfahrensgegenstand „Wohnungsmietsache“ erledigten Verfahren der nachfolgenden Tabelle entnehmen.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

Amtsgerichte im Rhein-Neckar-Kreis	Erledigte Verfahren mit dem Verfahrensgegenstand „Wohnungsmietsache“					
Amtsgericht	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**1. Halbjahr 2017**
Schwetzingen	361	343	299	328	249	113
Sinsheim	150	133	143	155	136	51
Weinheim	290	242	251	305	256	99
Wiesloch	126	159	170	171	168	66
Summe Rhein-Neckar-Kreis	**927**	**877**	**863**	**959**	**809**	**329**
nur nachrichtlich: Heidelberg	886	922	932	917	795	390

Für die Gerichtsbezirke der Amtsgerichte Schwetzingen, Sinsheim, Weinheim und Wiesloch besteht eine Übereinstimmung mit den im jeweiligen Gerichtsbezirk gelegenen Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises. Dagegen liegen die Gemeinden des Rhein-Neckar-Kreises Bammental, Dossenheim Eberbach, Edingen-Neckarhausen, Eppelheim, Gaiberg, Heddesbach, Heiligkreuzsteinach, Ilvensheim, Leimen, Neckargemünd, Nußloch, Sandhausen, Schönau, Schönbrunn, Wiesenbach und Wilhelmsfeld im Bezirk des Amtsgerichts Heidelberg. Eine Trennung der „Wohnungsmietsachen“ des Amtsgerichts Heidelberg zwischen der Gemeinde Heidelberg und den vorstehend genannten Gemeinden mit der Kreiszugehörigkeit zum Rhein-Neckar-Kreis ist nicht möglich.

3. Wie hat sich die Zahl der vollstreckten Räumungstitel im Rhein-Neckar-Kreis seit 2012 entwickelt (nach Kommunen)?

Die Anzahl der Zwangsräumungen wird erst ab September 2013 getrennt von den Zwangsvollstreckungs- und sonstigen Aufträgen statistisch ausgewiesen. Für das Jahr 2012 und den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis 31. August 2013 liegt somit kein Zahlenmaterial vor. Eine Erhebung der Daten für diesen Zeitraum wäre mit einem unverhältnismäßigen Aufwand verbunden, da hierzu über 80.000 Zwangsvollstreckungs- und sonstige Aufträge manuell ausgewertet werden müssten.

Für den Zeitraum ab dem 1. September 2013 wurden folgende Daten ermittelt, die nachfolgender Tabelle entnommen werden können:

		ab 1. September 2013	**2014**	**2015**	**2016**
Amtsgerichtsbezirk	Schwetzingen	23	67	61	57
Amtsgerichtsbezirk	Sinsheim	6	28	35	19
Amtsgerichtsbezirk	Weinheim	17	82	53	61
Amtsgerichtsbezirk	Wiesloch	20	47	58	47
Amtsgerichtsbezirk	Heidelberg	66	206	175	185

Grundlage der Auswertungen bilden die Gerichtsvollzieherstatistiken der Amtsgerichte für ihren jeweiligen Amtsgerichtsbezirk. Eine weitergehende Differenzierung auf das Gebiet einer Gemeinde ist nicht möglich, da derartige Statistiken nicht geführt werden.

4. In wie vielen Fällen der abgewandten Räumungstitel wurden Mietrückstände von den Jobcentern bzw. Kommunen übernommen?

Zu der Frage, in wie vielen Fällen im Rhein-Neckar-Kreis Räumungstitel durch eine Mietschuldenübernahme im Rahmen des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II – Grundsicherung für Arbeitsuchende) oder des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB XII – Sozialhilfe) abgewendet wurden, liegen keine Daten vor. Derartige Statistiken werden weder von den Jobcentern noch den Kommunen geführt.

5. In welchem Umfang und in wie vielen Fällen wurden seitens der Jobcenter bzw. Kommunen Vorschüsse bzw. Darlehen für Kundinnen und Kunden gewährt, um Mieten zu bezahlen?

Der Rhein-Neckar-Kreis hat durch eine Auswertung der Daten aus dem SGB II- und SGB XII-Bereich die Zahl der Fälle, in denen der Rhein-Neckar-Kreis Mietschulden übernommen hat, und die Höhe des Aufwandes erhoben. Die Daten können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Darlehen für Mietschulden SGB II – Fallzahlen und Aufwand (in Euro)

2012	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**Gesamt**
111	137	139	91	75	50	603
121.701,51	**161.674,78**	**161.302,12**	**140.734,86**	**108.717,05**	**71.488,85**	**765.619,17**

Einmalige Beihilfen – Sicherung der Unterkunft nach § 36 SGB XII,
hier: Übernahme von Mietschulden, Zeitraum 2012 bis 2017

Jahr	**Fallzahl**	**Darlehen**	**Beihilfe**	**Aufwand**
2012	7	6	1	14.616,92 €
2013	5	4	1	13.998,00 €
2014	7	2	5	8.711,85 €
2015	4	4	0	4.278,17 €
2016	2	2	0	2.193,00 €
2017	2	2	0	1.856,00 €
Insg.	27	20	7	45.653,94 €

6. Gibt es zur Gewährung von o. g. Vorschüssen bzw. Darlehen ermessenslenkende Weisungen seitens der Jobcenter bzw. Kommunen und wie lauten diese?

Bei der Gewährung von Vorschüssen bzw. Darlehen bei Mietrückständen orientieren sich die Träger der Sozialhilfe/Jobcenter an den kommunalen Sozialhilferichtlinien für Baden-Württemberg. Die Regelung zur Übernahme von Mietschulden lautet wie folgt:

„Ziel der Übernahme von Mietrückständen ist die Sicherung der Unterkunft. Vor Übernahme der Mietrückstände ist daher zu prüfen, ob der Betroffene durch die Schuldübernahme vor dem Verlust der Wohnung bzw. Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft geschützt werden kann.“

Grundsätzlich wird eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Nr. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unwirksam, wenn die Mietschulden innerhalb von zwei Monaten nach Einreichung der Räumungsklage beglichen werden oder sich der Leistungsträger zur Zahlung der Mietschul-

den verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Allerdings kann eine außerordentliche Kündigung durch die Übernahme der Mietschulden nicht mehr unwirksam werden, wenn ihr innerhalb der letzten zwei Jahre bereits schon einmal eine Kündigung vorausgegangen ist, die durch die Begleichung der Mietschulden unwirksam wurde (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Durch das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ (MietRÄndG) aus dem Jahr 2013 liegt nach § 569 Abs. 2 a BGB ein wichtiger, zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigender Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB auch dann vor, wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe eines Betrages von zwei Monatsmieten im Verzug ist. Nach § 551 Abs. 2 BGB ist die erste Raten der Kaution zu Beginn des Mietverhältnisses, die zweite und dritte Rate mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen, regelmäßig also mit der zweiten und dritten Miete, fällig.

Nach Art. 229 § 29 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) gilt dies allerdings nur für Mietverhältnisse, die nach dem 1. Mai 2013 entstanden sind. Ferner ist zu beachten, dass eine ordentliche Kündigung ihre Wirksamkeit durch die Begleichung der Mietschulden nicht verliert. Ist parallel eine fristlose und eine fristgerechte Kündigung ausgesprochen worden, ist deshalb mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der fristgerechten Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände zu schließen (vgl. BGH, Urteil v. 16. Februar 2005, VIII ZR 6/04).

Wenn der Erhalt der Unterkunft nicht mehr erreicht werden kann, weil beispielsweise die Wohnungsräumung bereits durchgeführt wurde, kann der Betroffene keine Hilfe nach § 22 Abs. 8 Sozialgesetzbuch II (SGB II) mehr beanspruchen, da der Sicherungsbedarf entfallen ist. Die Übernahme von Mietschulden ist daher nur dann gerechtfertigt, wenn hierdurch tatsächlich die Wohnung dauerhaft gesichert werden kann und die Unterkunftskosten nicht unangemessen hoch sind (LSG BRB, Beschluss v. 28. September 2006, L 19 B 751/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 10. März 2006, L B 56/06 AS ER; LSG BRB, Beschluss v. 22. März 2007, L 28 B 269/07 AS ER; LSG BWB, Beschluss v. 1. August 2006, L 7 SO 2938/06 ER-B; LSG BWB, Beschluss v. 5. Dezember 2007, L 8 AS 4481/07 ER-B; LSG NSB, Beschluss v. 21. Februar 2007, L 7 AS 22/07 ER).

7. Wie viele Menschen sind aufgrund vollstreckter Räumungstitel obdachlos geworden?

Zu dieser Frage liegen keine präsenten Daten vor. Eine statistische oder sonstige Auswertung der Folgen vollstreckter Räumungstitel erfolgt nicht.

Wolf

Minister der Justiz
und für Europa