

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Anja Piel und Christian Meyer (GRÜNE)

Antwort des Niedersächsischen Justizministeriums namens der Landesregierung

Wie viele Räumungsklagen gibt es jedes Jahr in Niedersachsen?

Anfrage der Abgeordneten Anja Piel und Christian Meyer (GRÜNE), eingegangen am 14.01.2020 - Drs. 18/5593

an die Staatskanzlei übersandt am 20.01.2020

Antwort des Niedersächsischen Justizministeriums namens der Landesregierung vom 21.02.2020

Vorbemerkung der Abgeordneten

Immer mehr Menschen in Niedersachsen sind wohnungslos. Ein Grund für den Verlust der Wohnung sind Mietrückstände. Bereits zwei hintereinander nicht gezahlte Mieten sind hinreichender Grund für eine fristlose Kündigung durch die Vermieterin oder den Vermieter. Ziehen Mieterinnen und Mieter nicht unmittelbar aus, wird in der Regel eine Räumungsklage erhoben, die schließlich zu einer Zwangsräumung der Wohnung führen kann.

1. Wie viele Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen wurden bei welchen niedersächsischen Amtsgerichten in den Jahren 2010 bis 2017 jeweils eingereicht?

Die Anzahl der Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen wird in der Verfahrenserhebung für Zivilsachen vor dem Amtsgericht nicht differenziert erhoben. Diese Verfahren fließen in das Sachgebiet „Wohnungsmietsachen“ ein. Dieses Sachgebiet umfasst sämtliche Zivilverfahren, die Streitigkeiten im Zusammenhang mit Wohnungsmietsachen betreffen. Die Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen müssten deshalb durch eine händische Auswertung der Zivilakten im Sachgebiet „Wohnungsmietsachen“ ermittelt werden. Der damit einhergehende Aufwand ist innerhalb des für die Beantwortung einer Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeitrahmens nicht leistbar. Insgesamt müssten bei den niedersächsischen Amtsgerichten folgende Anzahl an Verfahrensakten durchgesehen werden.

Berichtsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Wohnungsmietsachen	20.911	20.982	20.850	20.694	19.882	19.334	18.469	16.358

Da die Aufbewahrungsfrist für diese Verfahren fünf Jahre beträgt, sind vielfach die Verfahrensakten des Zeitraums bis 2015 bereits ausgesondert und daher nicht mehr auswertbar.

2. Wie viele der eingereichten Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen wurden durch die Amtsgerichte jeweils an die örtlichen Träger der Sozialhilfe gemeldet?

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 9 des Sozialgesetzbuchs II (SGB II) und des § 36 Abs. 2 des Sozialgesetzbuchs XII (SGB XII) teilen die Amtsgerichte alle Räumungsklagen wegen Mietschulden mit. Die Mitteilungen sind an den örtlich für die Kosten der Unterkunft mit Heizung zuständigen kommunalen Träger der Sozialhilfe oder die von diesem beauftragte Stelle bzw. an den örtlich zuständigen kommunalen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle zu richten, Abschnitt IV. 1. (Mitteilungen über Klagen auf Räumung von Wohnraum bei Zahlungsverzug des Mieters) der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi). Der Landesregierung liegen keine statistischen Daten über die Anzahl der Meldungen an die örtlichen Träger der Sozialhilfe wegen Räumungsklagen aufgrund von Mietrückständen vor.

3. In wie vielen Fällen kam es infolge der Räumungsklage zu einer Zwangsräumung der Wohnung?

Zur Beantwortung der Frage wurde die Geschäftsstatistik der Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher ausgewertet. In dieser bundeseinheitlichen Statistik wird nicht differenziert erfasst, ob es sich bei den Räumungsaufträgen um Aufträge infolge einer Räumungsklage aufgrund von Mietrückständen oder aus sonstigen Gründen handelt. Die Räumungsaufträge werden erst seit 2014 in der Gerichtsvollzieherstatistik ausgewiesen.

	Räumungen	
	nach dem „Berliner Modell“	sonstige Räumungen
2014	2.544	2.862
2015	2.447	2.421
2016	2.314	2.354
2017	2.221	2.279
2018	2.210	2.161

Bei der Räumung einer Wohnung nach dem „Berliner Modell“ gegenüber der Räumung einer Wohnung mit Abtransport, Verwahrung und Verwertung wird durch den Vermieter das Vermieterpfandrecht gemäß § 562 BGB an allen in der Wohnung befindlichen Gegenständen ausgeübt. Der Gerichtsvollzieher wird damit beauftragt, die Wohnung herauszugeben. Dies bedeutet in der Praxis zumeist, dass nur das Schloss ausgewechselt wird und damit die hohen Kosten für Transport und Einlagerung entfallen. Diese Vorgehensweise soll den Kostenvorschuss und die Gerichtsvollziehergebühren verringern.

4. Welche Unterstützungsangebote gibt es für Menschen, die eine Räumungsklage erhalten?

Etwaige Leistungsansprüche gegenüber den Sozialleistungsträgern sind den Betroffenen häufig nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber festgelegt, dass das Gericht unverzüglich den zuständigen örtlichen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende im Sinne des SGB II beziehungsweise den örtlichen Träger der Sozialhilfe nach dem SGB XII zu informieren hat, wenn eine Räumungsklage wegen Mietschulden eingeht (§ 22 Abs. 9 SGB II; § 36 Abs. 2 SGB XII). Hierdurch kann sich der zuständige Grundsicherungsträger proaktiv im Rahmen seiner gegebenen Beratungs- und Amtsermittlungspflichten der Angelegenheit frühzeitig annehmen und verhindern, dass Fristen versäumt werden, sich die Situation durch eine terminlich unmittelbar bevorstehende Räumung noch verschärft und so gegebenenfalls Wohnungslosigkeit verhindern.

Auf der Grundlage der vom Gericht übermittelten sach- und personenbezogenen Daten kontaktiert der jeweilige Leistungsträger die betroffenen Personen, damit die erforderlichen Hilfen zur Abwendung eines Wohnungsverlustes - so beispielsweise eine etwaige Mietschuldenübernahme - erörtert und in Anspruch genommen werden können. Eine besondere Bedeutung erlangt die Mitteilung des Tages der Rechtshängigkeit, weil ab diesem Zeitpunkt die zweimonatige Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB zu laufen beginnt, innerhalb derer eine fristlose Kündigung durch Nachzahlung der Miete geheilt werden kann.

Liegen bei den betreffenden Mietschuldnern weitere spezifische Problemlagen vor, ergibt sich darüber hinaus gegebenenfalls ein Ansatzpunkt für weitere Hilfen, wie z. B. Schuldnerberatung oder Suchtberatung.

5. Welche Möglichkeiten der Mietschuldenübernahme gibt es?

Die Voraussetzungen für eine Mietschuldenübernahme sind in § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII gesetzlich geregelt.

Die Fachkräfte im Jobcenter oder Sozialamt haben bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII eine Ermessensentscheidung über die

Gewährung von Hilfen zur Sicherung der Unterkunft zu treffen. Sie haben grundsätzlich einen Handlungsspielraum für die Entscheidung, ob aufgelaufene Schulden übernommen werden. Bei unmittelbar drohender Wohnungslosigkeit ist dieses Entschließungsermessen im Regelfall zugunsten der Hilfe für die nachsuchende Person eingeschränkt.

Nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sollen Mietschulden übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn die bisherige Wohnung durch eine drohende Vermieterkündigung oder Räumungsklage gefährdet ist, eine andere angemessene Wohnung nicht angemietet werden kann und deshalb nur eine Unterbringung in einer Not- oder Obdachlosenunterkunft in Betracht kommt. Der unmittelbare Verlust der Wohnung droht in der Regel, wenn sich die Mieterin bzw. der Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand befindet oder ein sonstiger wichtiger Kündigungsgrund vorliegt.

Sowohl § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II als auch § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII eröffnen darüber hinaus die Möglichkeit, im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung zur Sicherung der Unterkunft Schulden zu übernehmen, auch wenn der Verlust der Wohnung (z. B. beim Rückstand von einer Monatsmiete) noch nicht unmittelbar droht. Gleichwohl ist dies häufig der erste Schritt in Richtung Wohnungslosigkeit. Ein Aspekt der Ermessensabwägung im Rahmen einer solchen Mietschuldenübernahme unter Berücksichtigung der Umstände im Einzelfall kann beispielsweise sein, ob und inwieweit die bzw. der Leistungsberechtigte aufgrund der bisherigen Erfahrungen die Gewähr dafür bietet, dass die einmalige Übernahme der rückständigen Monatsmiete zu einem dauerhaften Erfolg führt und damit nachhaltig wirkt.

Während Geldleistungen zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage nach dem SGB II im Regelfall als Darlehen erbracht werden sollen, räumt das SGB XII dem Sozialhilfeträger ein Auswahlermessen bei der Entscheidung ein, ob die Leistung als eine Beihilfe oder als ein (rückzahlbares) Darlehen erbracht wird. Darüber hinaus kommt eine Schuldenübernahme nach dem SGB II erst in Betracht, wenn die Rückstände durch den Einsatz eigenen verfügbaren Vermögens nicht gedeckt werden können (§ 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II).

6. In wie vielen Fällen konnte in den Jahren 2010 bis 2017 jeweils eine Räumungsklage durch eine Mietschuldenübernahme abgewendet werden?

Der Landesregierung liegen hierzu keine statistischen Daten vor.

7. Gehen die jeweils in den Kommunen zuständigen Verwaltungseinheiten im Falle einer gemeldeten Räumungsklage proaktiv mit Unterstützungsangeboten auf die Beklagten zu?

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor.

8. Wie schätzt die Landesregierung das präventive Potenzial im Bereich der Räumungsklagen ein, damit Menschen mit Mietrückständen ihre Wohnung nicht verlieren?

Mietschulden entstehen häufig im Kontext komplexer Problemlagen. Eine wichtige Voraussetzung für präventive Maßnahmen ist das Erfassen dieser Problemlagen und entsprechender Hilfebedarfe, um den betroffenen Personen angemessene Beratung und Unterstützung zukommen zu lassen.

Grundsätzlich steht ein breites und differenziertes Instrumentarium zur Verfügung, um einem drohenden Wohnungsverlust durch Mietschulden bereits im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Eine besondere Bedeutung kommt daher dem frühzeitigen Erreichen potenziell gefährdeter Personen zu, um individuelle Problemlagen einer Lösung zuzuführen und alle beteiligten Akteure nach Möglichkeit auf einen Konsens zu einigen. Weiterhin bedarf es der Gewährleistung einer frühen Kontaktaufnahme zu den betroffenen Haushalten, um ein vollstreckbares Urteil zur Zwangsräumung zu vermeiden und den kurzen Zeitraum des Mahn- und Rechtsweges zu nutzen.

Wesentliche Ziele der Prävention stellen insoweit auch der nachhaltige und dauerhafte Erhalt des Wohnraumes sowie die Verhinderung von wiederkehrenden Wohnungsnotfällen vor Ort dar.

(Verteilt am 25.02.2020)