

## 17. Wahlperiode

### Kleine Anfrage

#### des Abgeordneten Oliver Höfinghoff (PIRATEN)

vom 13. September 2013 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. September 2013) und **Antwort**

#### Wie oft klagten landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gegen ihre Mieter?

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

Frage 1: In wie vielen Fällen gingen landeseigene Wohnungsbaugesellschaften seit dem Jahr 2008 gerichtlich gegen Mieter/innen vor? (Bitte aufschlüsseln nach Gesellschaft, Jahr, Anzahl der Fälle, Grund für die gerichtliche Auseinandersetzung und Ausgang des jeweiligen Verfahrens)

Antwort zu 1: Gründe für gerichtliche Auseinandersetzungen mit wohnenden und ehemaligen Mieterinnen und Mietern sind vielfältig. Neben Klagen, die aus der Durchsetzung von nachbarschaftlichem Recht entstehen, wurden u.a. Klagen auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen geführt sowie Klagen auf Zahlung von Mietrückständen einschließlich ausstehender Kautionszahlungen.

Die Klagen auf Zahlung von Mietrückständen beinhalten, sofern keine Vereinbarungen auf Ratenzahlungen geschlossen werden konnten und andere Hilfsangebote abgelehnt wurden, in letzter Konsequenz auch Klagen auf Räumung.

<u>Klage-</u> <u>verfahren</u>	2008	2009	2010	2011	2012	2013
GESOBAU	267	661	655	1030	1115	659
DEGEWO	590	670	660	940	650	600
GEWOBAG	k.A.	168	228	168	240	k.A.
Stadt und Land	418	503	605	826	310	455
WBM	k.A.	484	547	365	275	315
HOWOGE	557	490	604	513	393	532

Der Ausgang jedes einzelnen Rechtsstreits lässt sich mit verhältnismäßigem Aufwand nicht nachvollziehen.

Frage 2: Von welchen externen Rechtsbeiständen ließen sich die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei ihrem rechtlichen Vorgehen gegen Mieter/innen seit dem Jahr 2008 beraten und vertreten?

Antwort zu 2: Die Wohnungsbaugesellschaften (WBG) sind als öffentliche Auftraggeber dem Vergaberecht verpflichtet, sodass im Ergebnis der turnusmäßigen Vergaben mit wechselnden Kanzleien und Fachanwältinnen und Fachanwälten zusammengearbeitet wird. Unter Beachtung des Datenschutzes und zum Schutz der Geschäftsbeziehungen der WBG wird auf die Nennung der für die WBG tätigen Anwaltskanzleien verzichtet.

Frage 3: Welche Kosten sind den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften durch die Hinzuziehung externer Rechtsbeistände entstanden? (Bitte aufschlüsseln nach Gesellschaft und Jahr)

Antwort zu 3: Eine Kostenaufstellung in der geforderten Form ist nicht möglich, da es sich teilweise um verauslagte Anwaltskosten handelt und später erstattete Kosten aufgrund gewonnener Rechtsstreitigkeiten von den Gesellschaften nur mit erheblichem Verwaltungsaufwand zugeordnet werden könnten. Zu berücksichtigen ist auch, dass bei Klagen nicht nur die Rechtsanwaltsgebühren anfallen, sondern auch Gerichtsgebühren.

Frage 4: In wie vielen Fällen ging die BIH/berlinovo GmbH seit dem Jahr 2008 gerichtlich gegen Berliner Mieter/innen vor? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr, Anzahl der Fälle, Grund für die gerichtliche Auseinandersetzung und Ausgang des jeweiligen Verfahrens)

Antwort zu 4:

- 2008: 910 Verfahren
- 2009: 900 Verfahren
- 2010: 1.085 Verfahren
- 2011: 1.068 Verfahren
- 2012: 1.004 Verfahren
- 2013: 571 Verfahren

Frage 5: Von welchen externen Rechtsbeiständen ließ sich die BIH/berlinovo bei ihrem rechtlichen Vorgehen gegen Berliner Mieter/innen seit dem Jahr 2008 beraten und vertreten?

Antwort zu 5: Die berlinovo beauftragt mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen in rechtsförmlichen Verfahren gegen Berliner Mieterinnen und Mieter durchschnittlich fünf Berliner Rechtsanwaltskanzleien mit entsprechender Expertise auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts.

Frage 6: Welche Kosten sind der BIH/berlinovo GmbH durch die Hinzuziehung externer Rechtsbeistände entstanden? (Bitte aufschlüsseln nach Jahr)

Antwort zu 6: Hier wird auf die Beantwortung der Frage 3 hingewiesen.

Frage 7: In wie vielen Fällen kam es bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sowie der BIH/berlinovo GmbH seit dem Jahr 2008 zu Zwangsräumungen? (Bitte aufschlüsseln nach Gesellschaft, Jahr und Anzahl der Fälle)

Antwort zu 7: Die Hintergründe eines Räumungsverfahrens sind fast immer ein entsprechend hoher Mietrückstand. Darüber hinaus ergehen Räumungsurteile wegen unerlaubter Untervermietung, Lärmbelästigung, Verwahrlosung oder anderweitiger Vertragsverletzungen durch die

Mieterinnen und Mieter. Sämtliche Wohnungsräumungen durch den Gerichtsvollzieher erfolgen auf Basis eines Gerichtsurteils. Die mit Abstand größte Zahl der Räumungen ist auf Zahlungsrückstände zurückzuführen, da mit den Betroffenen trotz Bemühungen kein gemeinsamer Weg zum Ausgleich der Mietschulden gefunden werden konnte.

Einem Räumungsverfahren gehen grundsätzlich Mahnverfahren und darauf basierende Einzelfallprüfungen durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der WBG voraus.

Eine Vielzahl von eingeleiteten Räumungsverfahren wird durch ein Versäumnisurteil beendet. Ein Versäumnisurteil ergeht immer dann, wenn die Beklagten Mieterinnen und Mieter sich nicht zum Verfahren äußern oder nicht zu den anberaumten Gerichtsterminen erscheinen.

Leider kümmern sich viele Mieterinnen und Mieter nicht rechtzeitig um entsprechende Hilfen, die in jedem konkreten Fall seitens der WBG angeboten werden.

Von jeder Klageschrift, die den Verlust des Wohnraumes zur Folge haben könnte, wird seitens der Gerichte eine Abschrift an die zuständigen Bezirksamter (soziale Wohnhilfe) gesandt. Die soziale Wohnhilfe schreibt dann die betroffenen Mieterinnen und Mieter an und bietet an, die Möglichkeit einer Übernahme der Miete durch den Sozialhilfeträger zu prüfen bzw. eine anderweitige Wohnraumversorgung zu organisieren.

Nach den Erfahrungen der WBG ist die Einleitung der Räumungsverfahren aber sehr oft unumgänglich, um überhaupt Klärungen zur Höhe des Rückstandes, Schuldübernahmen etc. in Gang zu bringen. Dabei arbeiten die Forderungsmanager von Anfang an umfassend in Richtung Wohnungserhalt und nachhaltiger Rückstandsreduzierung. Darüber hinaus wird oft eine Mietschuldenberatung angeboten, um insbesondere sozial und finanziell schwachen Mieterinnen und Mietern Unterstützung beim Wohnungserhalt zu bieten. Jedoch sind die WBG in jedem Fall auf die Kooperationsbereitschaft des Betroffenen angewiesen. Diese ist leider nicht immer gegeben.

Den WBG ist es bewusst, dass eine Räumung ein einschneidendes Ereignis für die Betroffenen sein kann. Deshalb wird versucht, auf diese Fälle mit Augenmaß und Unterstützungs- und Beratungsangeboten zu reagieren.

Räumungsklagen werden überwiegend und bewusst durch eigene Forderungsmanager und nicht durch Anwältinnen und Anwälte geführt. Dadurch fallen bei den in der Regel finanziell schwachen Mieterinnen und Mietern keine zusätzlichen Rechtsanwalts honorare an und die Wahrscheinlichkeit, Schuldübernahmen bei Transferleistungsbeziehern zu erwirken, steigt zugleich.

Nach Einschätzung der Unternehmen geht die Häufigkeit von Klagen auf Zahlung und Räumung aktuell zurück.

Dies vorausgeschickt haben sich folgende Fallzahlen ergeben:

Stand 31.08.2013

<u>Zwangsräumung</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>
GESOBAU	477	304	329	313	282	197
DEGEWO	230	205	197	230	225	136
GEWOBAG	k.A.	168	228	168	240	k.A.
Stadt u. Land	130	103	104	92	92	52
WBM	k.A.	75	61	76	54	28
HOWOGE	113	98	165	157	140	92
BIH	117	106	110	106	129	79

Berlin, den 20. November 2013

In Vertretung

E p h r a i m G o t h e

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. Nov. 2013)