Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 922
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Adrian Grasse (CDU)

vom 14. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Dezember 2020)

zum Thema:
Zwangsräumungen in Studentenwohnheimen

und **Antwort** vom 23. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Dez. 2020)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung -

Herrn Abgeordneten Adrian Grasse (CDU)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25922
vom 14. Dezember 2020
über Zwangsräumungen in Studentenwohnheimen

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

Die Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht ohne Beiziehung des Studierendenwerks Berlin, der städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der berlinovo Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo) beantworten kann. Diese wurden um Stellungnahme gebeten.

1. Gab es in den vergangenen zehn Jahren Zwangsräumungen in Studentenwohnheimen? Wenn ja, wie viele, durch wen und in welchen Einrichtungen (bitte unter Angabe der Gründe und aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)?

Zu 1.:
Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften gab es in den vergangenen zehn Jahren keine Zwangsräumungen in Studierendenwohnheimen. Bei der berlinovo Immobiliengesellschaft mbH (berlinovo) gab es im Jahr 2018 in der Berlinovo Apartment GmbH in einem Fall ein Räumungsverfahren aufgrund offener Forderungen. Beim Studierendenwerk Berlin gab es 23 Fälle in den letzten zehn Jahren. Die Fälle sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Jahr	Wohnanlage/ Wohnheim	Kündigung zum / vorfristiges MV-Ende	Kündigungsgrund	Dauer von Kündigung bis zur Räumung
2010	Siegmunds Hof	31.03.2009	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	8 Monate
2011	Allee der Kosmonauten	30.09.2009	Mietschulden	17 Monate
2013	Siegmunds Hof	31.01.2012	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	12 Monate
	Coppistraße	29.02.2012	Mietschulden	12 Monate
	Augustenburger Platz	29.02.2012	Mietschulden	14 Monate
	Sewanstraße	31.05.2013	Mietschulden	6 Monate
2014	Goerzallee	30.06.2013	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	11 Monate
	Halbauer Weg	30.06.2013	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	12 Monate
	Goerzallee	30.06.2013	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	13 Monate
	Mollwitzstraße	28.02.2014	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	8 Monate
2015	Oberfeldstraße	31.01.2015	Mietschulden	11 Monate
	Potsdamer Straße	31.03.2015	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	11 Monate
	Potsdamer Straße	31.07.2015	Mietschulden	7 Monate
	Aristotelessteig	31.03.2015	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	10 Monate
2016	Potsdamer Straße	30.04.2015	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	13 Monate
2017	Danckelmannstraße	31.05.2017	Mietschulden	3 Monate
2018	Mollwitzstraße	31.01.2018	Mietschulden	8 Monate
	Spandauer Damm	31.12.2016	Mietschulden	22 Monate
2019	Potsdamer Straße	31.10.2019	Fehlende Wohnberechtigung und Mietschulden	7 Monate
2020	Halbauer Weg	31.07.2018	Mietschulden	22 Monate
	Coppistraße	30.04.2019	Mietschulden	11 Monate
	Aristotelessteig	31.08.2018	Mietschulden	21 Monate
	Franz-Mehring-Platz	28.02.2019	Mietschulden	20 Monate

2. In wie vielen Fällen kam es in den vergangenen zehn Jahren zur Androhung einer Zwangsräumung in Studentenwohnheimen (bitte unter Angabe der Gründe und aufgeschlüsselt nach Kalenderjahren)?

Zu 2.:
Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der berlinovo sind keine Fälle bekannt. Beim Studierendenwerk Berlin wird die Androhung einer Zwangsräumung nicht gesondert erfasst. Mieter bzw. Mieterinnen werden zur Räumung und zum Auszug aufgefordert, wenn er oder sie gekündigt wird (siehe Antwort zur 3. Frage).

3. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um Zwangsräumungen in Studentenwohnheimen vorzunehmen?

Zu 3.:
Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie der berlinovo gelten für die Räumungsvollstreckung („Zwangsräumung“) von Wohnraum in Studierendenwohnheimen im Sinne von § 549 Abs. 3 BGB die gleichen Voraussetzungen, wie für die Räumungsvollstreckung in Wohnraum im Allgemeinen.
Der Vermieter kann bei offenen Forderungen in Höhe von zwei Monatsmieten das Mietverhältnis kündigen. Dies erfolgt in Fällen, wenn keine andere Einigung der Zahlung rückständiger Mieten getroffen werden konnte wie z.B. eine Ratenzahlungs- oder Stundungsvereinbarung. Beim Berliner Studierendenwerk kommen als Kündigungsgründe für das Mietverhältnis das Fehlen einer Wohnberechtigung oder die Überschreitung der maximalen Wohnzeit für Studierende hinzu. Auch bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Hausordnung, bspw. bei der Bedrohung von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern, zweckfremder Untervermietung (zum Beispiel für Nicht-Studierende) oder bei sexueller Belästigung, kann ein Mietverhältnis gekündigt werden.
Zu einer Räumungsklage kommt es erst, wenn der Mieter bzw. die Mieterin nach der ausgesprochenen fristlosen Kündigung die Mieteinheit nicht fristgemäß übergibt. Einer fristlosten Kündigung gehen entsprechende Zahlungserinnerungen und Mahnungen und teils persönliche Gespräche voraus. Beim Studierendenwerk Berlin werden neben einer umfänglichen schriftlichen Korrespondenz und Einladungen zu einem klärenden Gespräch die studentischen Selbstverwaltungen hinzugezogen.

4. Welche Möglichkeiten haben Studierende, sich vor einer Zwangsräumung zu schützen?

Zu 4.:
Es gelten auch hier in Abhängigkeit von der Art des genutzten Wohnraums die Vollstreckungsschutzmöglichkeiten, die für Wohnraum im Allgemeinen gegeben sind (§§ 721, 794a und in Ausnahmefällen § 765a Zivilprozessordnung (ZPO)). Ausnahmen bestehen für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Mietverhältnisse mit juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder mit anerkannten privaten Trägern der Wohlfahrtspflege) und Zeitmietverträgen gemäß § 575 BGB, bei denen §§ 721, 794a ZPO keine Anwendung finden, sondern lediglich § 765a ZPO.
Zahlt der Mieter bzw. die Mieterin vor der Ankündigung der Räumung oder kann eine Ratenzahlungs- bzw. Stundungsregelung vereinbart werden, wird geprüft, ob das Mietverhältnis neu begründet werden kann.
Die berlinovo hat in Reaktion auf die COVID-19-Pandemie Leitlinien aufgestellt, die die Anwendung von Stundungs-, Ratenzahlungs-, Mietminderungs- bzw. Mietverzicht und Mietaufhebungsvereinbarungen nach Einzelfallprüfung regelt.

Auch das Studierendenwerk Berlin berücksichtigt die besondere Situation der Studierenden während der Pandemie: die maximale Wohndauer wird verlängert, beim Immatrikulationsnachweis werden Alternativen angeboten und in finanziellen Nöten kommt das Studierendenwerk den Studierenden mit Raten-bzw. Stundungs-Modellen entgegen. So beträgt die regulär mögliche Wohndauer beim Berliner Studierendwerk fünf Jahre (zehn Semester) und kann verlängert werden auf bis zu sieben Jahre (vierzehn Semester). Während der Pandemie sind alle Wohnheimverwaltungen durch das Studierendenwerk angewiesen, kulant mit der Maximaldauer umzugehen. Mindestens für die Semester, die pandemiebedingt nicht auf die Regelstudienzeit angerechnet werden, besteht eine hinreichende Argumentationsgrundlage für weitere Verlängerungen. Auch ein Räumungsaufschub ist möglich, wenn absehbar ist, dass der Mieter bzw. die Mieterin ausziehen wird. Auch gilt, dass während der Corona-Pandemie beim Studierendenwerk Berlin niemand wegen anstehender, neu entstandener Mietschulden, z. B. aufgrund eines Job-Verlusts, gekündigt wird.

5. Ist dem Senat ein Fall bekannt, bei dem es während der Corona-Pandemie zur Androhung einer Zwangsräumung durch das Studierendenwerk gekommen ist? Wenn ja, was waren die Gründe hierfür?

Zu 5.:
In einem Pressestatement des Allgemeinen Studierendenausschusses (AStA) der Technischen Universität Berlin (TU Berlin) vom 30.11.2020 wurde ein Fall geschildert, bei dem ein Studierender bzw. eine Studierende dem AStA berichtete, am Ende des Masterstudiums vom Studierendenwerk zur Zwangsräumung aufgefordert worden zu sein.
Nach Auskunft des Studierendenwerks Berlin wurden in 2020 vier Räumungen nach abgeschlossenen Gerichtsverfahren durchgeführt. Von der Mietvertragskündigung, die in den Jahren 2018 und 2019 aufgrund von Mietschulden erfolgten, sind in diesen Fällen 11, 20, 21 und 22 Monate bis zur Räumung vergangen. Der vom AStA der TU Berlin geschilderte Vorgang konnte keinem dieser Fälle zugeordnet werden. Das Studierendenwerk Berlin hatte daher am 01.12.2020 Kontakt zum Vorsitzenden der LandesAstenKonfernz (LAK) und Mitglied des AStA der TU Berlin aufgenommen, um sich der Sache anzunehmen. Dieser wurde auch zu der am 03.12.2020 stattfindenden Verwaltungsratssitzung eingeladen, um das Thema zu erörtern und eine Lösung für den benannten Fall zu finden. Nach Auskunft des Studierendwerk Berlin hat sich der Vorsitzende der LAK bzw. das Mitglied des AStA der TU Berlin bisher nicht gemeldet, das Thema wurde aber dennoch auf der Verwaltungsratssitzung am 03.12.2020 erörtert und gemeinsam mit den Studierendenvertretungen im Verwaltungsrat ein Verfahren zur Klärung des Sachverhalts vereinbart.

6. Wie bewertet der Senat die Androhung einer Zwangsräumung in Pandemiezeiten und welche Maßnahmen hat er nach Kenntnisnahme des oben beschriebenen Vorfalls ergriffen?

Zu 6.:
Der Berliner Senat ist der Ansicht, dass die besondere Situation und die damit einhergehenden besonderen Herausforderungen aufgrund der COVID-19-Pandemie bei Mietkündigungen und Zwangsräumungen angemessen Berücksichtigung finden muss. Der Berliner Senat steht hierzu im Austausch mit dem Berliner Studierendwerk. Zudem hat der Berliner Senat am 22.12.2020 erneut die Verlängerung der Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes und zur Vermeidung von Wohnungsverlusten für die Dauer der Corona-Krise beschlossen. Demnach wird der Berliner Senat bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und bei der berlinovo weiterhin dafür Sorge tragen, dass diese keine Mieterhöhungen vornehmen, bei Mietrückständen individuelle und kulante Lösungen unter Berücksichtigung auch von Mietverzichten vereinbaren, keine Kündigungen wegen Corona-

bedingten Zahlungsrückständen aussprechen und keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchführen.

Berlin, den 23. Dezember 2020

In Vertretung

Steffen Krach
Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei - Wissenschaft und Forschung -