

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage der Abgeordneten Detlef Schlüpen und Jan Hildebrandt, SPD-Fraktion, vom 15. September 2015, Drucksache 5-2538/15-KT, zu rechtlichen Möglichkeiten der Beschlagnahme von leerstehenden Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen

Frage:

Welche rechtlichen Möglichkeiten haben die Brandenburger Kommunen, vorübergehend leerstehende Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen zu beschlagnahmen?

Für die Kreisverwaltung beantwortet die Landrätin die Anfrage wie folgt:

Die Rechtslage stellt sich folgendermaßen dar:

1.

Eine „Beschlagnahme“ im Sinne einer „Quasi- Enteignung“ ist grundsätzlich nicht möglich. Besser ist es von einer verpflichtenden Bereitstellung von Wohnraum oder von Sicherstellung zu sprechen. Grundsätzlich bedarf es für solche in Rechte anderer eingreifende Maßnahmen immer einer gesetzlichen Grundlage. Diese rechtliche Grundlage stellt das Ordnungsbehördengesetz des Landes Brandenburg (OBG) dar. Danach haben die Ordnungsbehörden die Aufgabe, Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren. Gemäß § 5 Abs. 1 OBG sind die örtlichen Ordnungsbehörden für die Aufgabe der Gefahrenabwehr zuständig. Das sind die Gemeinden, Städte und Ämter.

Die Polizei kann nur bei Gefahr im Verzug („rasches und unaufschiebbares Ereignis“) gemäß § 1 Abs. 2 BbgPolG handeln.

2.

Die gefahrenabwehrrechtlich begründete Unterbringung auf Grundlage einer Sicherstellung nach den Regelungen des OBG ist unter engsten Voraussetzungen als sog. „ultima ratio“ (äußerstes Mittel) möglich.

Maßnahmen nach dem OBG haben sich zunächst gegen den sog. „verantwortlichen Verhaltens- und Zustandsstörer“ zu richten. Eigentümer von Grundstücken/Gebäuden sind aber keine „Störer“ in diesem Sinne.

Das OBG gibt unter strengen Voraussetzungen die Möglichkeit, einen „unbeteiligten „Nichtstörer“ (das wäre dann der Eigentümer der leerstehenden Immobilie) in Anspruch zu nehmen, aber erst dann, wenn sämtliche andere Möglichkeiten ausgeschöpft wurden und nicht zum Erfolg führten. Die Unterbringung von (unfreiwillig) Obdachlosen kann als vergleichbarere Situation herangezogen werden.

3.

Als Rechtsgrundlage für die Sicherstellung/ verpflichtende Bereitstellung von Wohnraum ist § 23 Nr. 1 1g OBG i.V.m § 25 Nr. 1 BbgPolG heranzuziehen. Es muss eine „Gegenwärtige Gefahr für die öffentliche Sicherheit“ vorliegen. Diese ist anzunehmen, wenn die konkrete Gefahr besteht, dass eine per sofort benötigte menschenwürdige Unterkunft nicht gewährleistet werden kann.

Die Inanspruchnahme des Nichtstörers nach § 18 OBG hat 4 normierte Voraussetzungen, die kumulativ, d.h. nebeneinander vorliegen müssen. Diese lauten:

1. Eine gegenwärtige erhebliche Gefahr ist abzuwehren.
2. Maßnahmen gegen die nach §§ 16 und 17 (OBG) Verantwortlichen (Verhaltens- und Zustandsstörer) sind nicht oder nicht rechtzeitig möglich oder versprechen keinen Erfolg.
3. Die Ordnungsbehörde kann die Gefahr nicht oder nicht rechtzeitig selbst oder durch Beauftragte abwehren und
4. Die Person (Eigentümer) kann ohne erhebliche eigene Gefährdung und ohne Verletzung höherwertiger Pflichten in Anspruch genommen werden.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die 3. Voraussetzung (§ 18 Abs. 1 Nr. 3 OBG), die Vorrangigkeit der behördlichen Gefahrenabwehr. Die Sicherstellung/ verpflichtende Bereitstellung von Wohnraum ist nur so lange zulässig, wie die Beschaffung des Wohnraumes auf Kosten der Allgemeinheit objektiv unmöglich bleibt. **Finanzielle Erwägungen sind hierbei unerheblich.** (Ausnahme: das wirtschaftlich vertretbare Maß wird in jeder Hinsicht überstiegen – was immer das bedeutet...)

Auf jeden Fall muss die Gemeinde/ das Amt nachweisen, dass vorrangige Maßnahmen vorab erfolglos waren. Diese müssen ausreichend dokumentiert sein.

Vorab muss

- die Anmietung privater Räumlichkeiten (Wohnungen)
- die Anmietung der sicherzustellenden Immobilie
- die Anmietung von Hotel- bzw. Pensionszimmern
- die Einweisung in gemeindeeigenen Unterkünften (Sporthallen etc.)
- die Unterbringung in öffentlichen Gebäuden

geprüft und erfolglos gewesen sein.

Die zuständige Behörde hat – wenn die o.g. Voraussetzungen vorliegen – eine Ermessensentscheidung zu treffen. Bei Vorliegen eines zwingenden Einschreitens könnte dann eine „Ermessenreduzierung auf Null“ vorliegen.

Aber: auf Grund des „Sonderopfercharakters“ (d.h. der verpflichtete Eigentümer erbringt ein Sonderopfer) fordert das Prinzip der Verhältnismäßigkeit eine zeitliche und sachliche Beschränkung, insbesondere ist das zeitliche Übermaßverbot ist gemäß § 18 Abs. 2 OBG zu beachten. Die Gerichtspraxis geht von höchstens zwei bis höchstens acht Monate aus.

Des Weiteren hat die Dokumentation, welche Schritte zur Beseitigung des Notstandes unternommen werden, zu erfolgen.

Wehlan