

Beschlagnahmung einer Wohnung (Flüchtlingswelle)

Dieser Artikel wurde verfasst von Herrn Helge Norbert Ziegler, Dipl. Wirtschaftsjurist (FH) und Vorstand des BVFI - Bundesverband für die Immobilienwirtschaft, Hanauer Landstr. 204, 60314 Frankfurt, Telefon: (069) 24 74 84 80, Telefax: (069) 24 74 84 899, eMail: ziegler@bvfi.de, Internet: www.bvfi.de

Im Zuge der Diskussion um die Unterbringung von Flüchtlingen ist immer wieder von einer möglichen Beschlagnahme von Wohnungen oder gar ganzen Gebäuden die Rede. Meist wird eine solche Diskussion überhitzt geführt und es wird übersehen, dass die geltenden rechtlichen Grundlagen für eine derartige Maßnahme relativ eng sind. Denn bei der Beschlagnahme muss es sich zu allererst um eine Maßnahme der Gefahrenabwehr handeln. Die Rechtsgrundlage findet sich in den jeweiligen Polizei- bzw. Sicherheits- oder Ordnungsgesetzen der einzelnen Bundesländer wieder. Dort ist die Beschlagnahme von Immobilien entweder als sogenannte Standardmaßnahme geregelt oder es erfolgt der Rückgriff auf die sogenannte Generalklausel.

Eine Beschlagnahme ist jedoch grundsätzlich nur dann zulässig, wenn eine Gefahr für Leib und Leben abzuwenden ist, die einer Person aufgrund von Obdachlosigkeit droht. Hierbei spielt es keine Rolle, um welche Person es sich handelt oder welchen ausländerrechtlichen Status sie innehat.

Eine Einweisung zur Aufnahme von Flüchtlingen in die eigene Wohnung, wie es zum Beispiel nach dem Zweiten Weltkrieg üblich war, ist aktuell rechtlich nicht zulässig. Es kommen nämlich nur leerstehende Wohnungen in Betracht. Personen aus einer Immobilie auszuweisen, um dort andere Personen unterzubringen, ist nicht zulässig, denn es würde so ja nur die Obdachlosigkeit von einer Person auf eine andere verlagert werden.

Die Beschlagnahme einzelner Wohnungen von privaten Eigentümern kommt nur als Ultima Ratio in Betracht, zumal leerstehende Gewerbeimmobilien oder Wohnblocks geeigneter sind, als einzelne leerstehende Wohnungen.

Auch ist es in der Vergangenheit aufgrund der hohen rechtlichen Hürden nur selten zu einer Beschlagnahme von Immobilien gekommen. Meist kam es in den Fällen einer Wiedereinweisung in dieselbe Wohnung eines zur Räumung verurteilten Mieters vor, weil durch die Gemeinde keine andere Unterbringung möglich war.

Voraussetzung für eine Beschlagnahme ist überhaupt, dass eine Obdachlosigkeit vorliegt oder unmittelbar drohen muss und die betroffene Person keine anderweitige Unterkunftsmöglichkeit hat. Ferner müssen zuvor alle Unterbringungsmöglichkeiten der Gemeinde oder privater Initiativen ausgeschöpft sein. Die Gemeinde muss auch zunächst versuchen, selbst zusätzliche Unterkünfte zu errich-

ten, zu mieten oder zu kaufen. Erst dann, wenn all diese Möglichkeiten erschöpft sind, kann eine Beschlagnahme rechtmäßig sein.

Einem Eigentümer steht im Falle der Beschlagnahmung eine Entschädigung in Höhe der ortsüblichen Miete zu. Ferner hat der Eigentümer bei Beschädigungen einen Anspruch auf Schadenersatz gegenüber der Gemeinde.

Da es sich bei der Beschlagnahmung um einen Verwaltungsakt handelt, muss der betroffene Eigentümer zunächst über diesen informiert werden. Er kann dann innerhalb eines Monats Widerspruch bei der zuständigen Behörde einlegen. Sollte dieser erfolglos bleiben, kann der Eigentümer gegen die Beschlagnahme vor dem Verwaltungsgericht klagen.

Die Befürchtung, eine Immobilie könnte beschlagnahmt werden, ist daher zunächst nicht gerechtfertigt, da die Hürden recht hoch sind.

Wirtschaftsjurist Helge Norbert Ziegler, 09.11.2015

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.