



**Brigitte Meier**  
Sozialreferentin

Herrn Stadtrat Alexander Reissl  
Frau Stadträtin Anne Hübner  
Herrn Stadtrat Christian Müller  
Frau Stadträtin Beatrix Zurek  
Stadtratsfraktion der SPD  
Rathaus

19.11.2014

### **Prekäre Überbelegung in Zweifamilienhaus in Kirchtrudering**

Schriftliche Anfrage gemäß § 68 GeschO  
von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Anne Hübner,  
Herrn Stadtrat Christian Müller und Frau Stadträtin Beatrix Zurek  
vom 28.10.2014, eingegangen am 28.10.2014

Az.: D-HA II/V1 6842-1-0071

Gz.: S-R-5

Sehr geehrter Herr Stadtrat Reissl, sehr geehrte Frau Stadträtin Hübner,  
sehr geehrter Herr Stadtrat Müller, sehr geehrte Frau Stadträtin Zurek,

in Ihrer Anfrage vom 28.10.2014 führen Sie Folgendes aus:

„Hinsichtlich der Zustände in einem Zweifamilienhaus in Kirchtrudering, in dem bis zu 70 Menschen in quälender Enge und unter völlig unzureichenden hygienischen Bedingungen über Jahre gelebt haben, stellen wir folgende Fragen:“

Zu Ihrer Anfrage vom 28.10.2014 nimmt das Sozialreferat im Auftrag des Herrn Oberbürgermeisters im Einzelnen wie folgt Stellung:

Frage 1:

Seit wann sind dem Sozialreferat bzw. der Bezirkssozialarbeit sowie anderen städtischen Referaten (zum Beispiel Kreisverwaltungsreferat und Referat für Gesundheit und Umwelt) die Zustände in dem Zweifamilienhaus bekannt? Wie häufig waren die Bezirkssozialarbeit bzw. Mitarbeiter anderer städtischer Referate vor Ort?

Antwort:

Die ersten Beschwerden gingen am 15.07.2014, 16.07.2014 und am 22.07.2014 beim Kreisverwaltungsreferat ein. Sie bezogen sich insbesondere auf nächtliche Ruhestörung, eine große Anzahl von Personen, nächtliche LKW-Abtransporte von Sammelgut bzw. Müll und Verrichtung der Notdurft im Gebüsch. In den drei (z.T. anonymen) Beschwerden war uneinheitlich von 10 bis zu 60 Bewohnerinnen und Bewohnern die Rede.

Mangels eigener Zuständigkeit des Kreisverwaltungsreferates wurden die Beschwerden sofort an das Sozialreferat, das Referat für Gesundheit und Umwelt, das Planungsreferat, das Baureferat, das Kommunalreferat (AWM) und das Polizeipräsidium München zur weiteren Bearbeitung in eigener Zuständigkeit weitergeleitet. Am 17.07.2014 ging die Beschwerde erstmals im zuständigen Sozialbürgerhaus Berg-am-Laim/Trudering-Riem ein.

Das Sozialbürgerhaus war an folgenden Terminen vor Ort: 28.07.2014, 16.09.2014, 25.09.2014, 09.10.2014 und 31.10.2014. Außerdem führte die Streetwork des Evangelischen Hilfswerks aus der Schillerstraße 25 am 03.09.2014 einen Hausbesuch durch und erstattete dem Sozialbürgerhaus Bericht.

Das Referat für Gesundheit und Umwelt (RGU), Fachbereich Abfallrecht war am 31.07.2014, 19.08.2014, 16.09.2014 und 16.10.2014 vor Ort. Bei den Ortseinsichten am 31.07. und 19.08.2014 war das Grundstück jeweils verschlossen und konnte nicht betreten werden. Ein Betreten war auch nicht erforderlich, weil die notwendigen Feststellungen im Vollzug der Abfallgesetze (Grundstücksreinhaltung) ohne Weiteres von außen getroffen werden konnten.

Die Kinderkrankenschwester des RGU wurde von der Bezirkssozialarbeit am 16.09.2014 einbezogen. Sie besuchte viermal zwei Familien mit einem Säugling, geboren am 05.09.2014, und zwei Kleinkindern, zuletzt am 24.10.2014.

Die Lokalbaukommission führte am 21.08.2014 und am 27.10.2014 eine Ortskontrolle durch. Die Abteilung Wohnraumerhalt im Amt für Wohnen und Migration suchte das Anwesen am 23.10.2014 auf.

Die Branddirektion nahm das Haus am 13.10.2014 und am 27.10.2014 mit der Lokalbaukommission in Augenschein.

Seit Mitte September war bekannt, dass in dem Anwesen mindestens 45 Personen wohnten. Die Sanitärräume und die Küchen waren unzureichend für die Menge der Bewohnerinnen und Bewohner. Während im Garten in unterschiedlichem Ausmaß Abfälle gelagert wurden, wurde durchgängig festgestellt, dass der Innenbereich des Hauses sauber und nicht vermüllt war.

Erst im Oktober 2014 stellte sich die Situation so dar, dass ein zwingendes Einschreiten der Stadtverwaltung im Sinne hoheitlichen Handelns angesichts der hier festgestellten eklatanten Überbelegung unabdingbar wurde. Gleichwohl hat der Oberbürgermeister angewiesen, dass nach Sichtung und Auswertung der vorgenannten Abläufe künftig sichergestellt ist, dass in vergleichbaren Konstellationen die betroffenen Referate und Dienststellen auf der Grundlage einer noch vernetzteren und strukturierteren Basis tätig sind, um jeweils unverzüglich und ggf. noch früher als im vorliegenden Fall die erforderlichen Schritte einzuleiten.

Frage 2:

Welche Maßnahmen wurden ergriffen, um die Situation der Familien mit Kindern zu verbessern?

Antwort:

Das Sozialreferat veranlasste den Besuch des Evangelischen Hilfswerks - Migrationsberatung Wohnungsloser, die Inanspruchnahme der Migrationsberatung der Arbeiterwohlfahrt München, den Besuch durch die Kinderkrankenschwester des RGU und leistete Unterstützung bei der Einschulung der schulpflichtigen Kinder. Das Sozialbürgerhaus leistete fortlaufend die enge Betreuung durch die Bezirkssozialarbeit.

Das Sozialbürgerhaus (SBH) wirkte seit Mitte September intensiv auf den Vermieter ein, der mehrmals zusagte, die notwendigen Reparaturen an Sanitäranlagen und Küche in die Wege zu leiten und für eine funktionsfähige Heizung und für Warmwasser zu sorgen.

Frage 3:

Welche Gesichtspunkte haben dazu geführt, dass trotz praktisch nicht vorhandener Versorgung mit Küche und Sanitäranlagen keine Gefährdung des Kindeswohls konstatiert wurde?

Antwort:

Im Haus Am Mitterfeld 30 waren Sanitäranlagen und Küchen vorhanden. Sie funktionierten jedoch nur teilweise und waren nicht ausreichend für die große Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern. Der Vermieter hat am 16.09.2014 dem RGU und dem SBH gegenüber zugesagt, die Mängel im Haus zu beheben und noch ein weiteres Bad einzubauen. Diese Zusage wurde jedoch trotz mehrfacher Anmahnung nicht eingehalten.

Die Zimmer der Familien mit Kindern waren zu keinem Zeitpunkt der Inaugenscheinnahmen vermüllt, sondern sauber und gemütlich eingerichtet. In den Familien waren die Eltern-Kind-Beziehungen augenscheinlich intakt. Die Voraussetzungen für die Inobhutnahme der Kinder nach § 42 SGB VIII war nicht gegeben.<sup>1</sup>

Die Bezirkssozialarbeit (BSA) war laufend mit den Familien in Kontakt, um die Kinder in die Schule bzw. in den Kindergarten oder die Kinderkrippe vermitteln zu können. Das ist weitgehend gelungen. Die Familien konnten sich jederzeit sowohl an die Kollegin der Arbeiterwohlfahrt Migrationsberatung als auch an ihre jeweils zuständige BSA-Fachkraft

---

1 Zentrale Voraussetzung für die Inobhutnahme ist, dass eine dringende Gefahr für das Wohl des Kindes oder des Jugendlichen die Inobhutnahme erfordert. Im Hinblick auf die Art der dringenden Gefahr gem. § 42 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 SGB VIII, die dem Kind oder Jugendlichen droht, ist nicht der polizeirechtliche Gefahrenabwendungsbegriff, sondern der Maßstab des § 1666 BGB (Gerichtliche Maßnahmen bei Gefährdung des Kindeswohls) zu Grunde zu legen. Dieser umfasst ausschließlich eine objektiv erkennbare gegenwärtige Gefährdung für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Kindes/Jugendlichen bei gleichzeitig fehlender Gefahrenabwendungsbereitschaft oder -fähigkeit der Eltern. Es muss sich dabei um eine gegenwärtige, in einem solchen Maße vorhandene Gefahr handeln, dass sich voraussagen lässt, dass bei unveränderter Weiterentwicklung der Verhältnisse bei dem Kind/Jugendlichen mit ziemlicher Sicherheit eine erhebliche Schädigung eintritt. Zu einer solchen Einschätzung sind vorliegend weder die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BSA noch die Kinderkrankenschwester des RGU gekommen.

Eine Inobhutnahme bedeutet darüber hinaus immer die Trennung von den Personensorgeberechtigten. Das wäre in diesem Fall weder pädagogisch sinnvoll noch verhältnismäßig gewesen, denn die Eltern-Kind-Beziehung war intakt.

wenden. Aus diesen Gründen lag wegen der prekären Wohnverhältnisse zwar eine latente, jedoch keine akute Kindeswohlgefährdung vor.

Es lag jedoch eine latente Kindeswohlgefährdung vor, denn prekäre Wohnverhältnisse bedeuten, dass Kinder in räumlichen Bedingungen aufwachsen, die für ihre Entwicklung nicht förderlich sind, auch wenn die Eltern-Kind-Beziehung intakt ist. Hier muss das Sozialreferat im Einzelfall entscheiden, welche Verhältnisse vor dem Hintergrund des Mangels an Wohnraum und Plätzen im Notsystem noch hingenommen werden können und wo die Eingreifschwelle erreicht ist. Schließlich sind in den Beherbergungsbetrieben, Notquartieren und Clearinghäusern bereits 1.126 Kinder und Jugendliche untergebracht (Stand 30.09.2014).

Das Referat für Gesundheit und Umwelt teilt mit:

„Wie in diesen Fällen üblich bat die BSA das Sachgebiet Frühkindliche Gesundheitsförderung (RGU-GVO-GF 1) um einen gemeinsamen Hausbesuch mit einer Kinderkrankenschwester zur Beurteilung des gesundheitlichen Zustandes der drei Kleinkinder in zwei Familien. Die Untersuchung ergab bei dem ersten als auch drei Folgebesuchen in den zwei bewohnten Zimmern stets einen guten Allgemein- und Ernährungszustand, auch waren die Zimmer stets warm, aufgeräumt und sauber (s. auch Antwort zu Frage 4). Die Eltern gaben an Zugang zu Warmwasser zu haben. Falls nicht, wussten sie sich nach eigenen Angaben adäquat zu helfen. Sie machten einen verantwortungsbewussten Eindruck und wollten sich bei Problemen melden. Nach den Qualitätsstandards des Sachgebietes fanden sich bei keinem der Besuche schwerwiegende Anhaltspunkte für eine Kindeswohlgefährdung. Andere Familien oder Räume wurden seitens der Kinderkrankenschwester nicht besucht.“

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung teilt mit:

„Die Lokalbaukommission (LBK) hat die Belegungssituation im August zwar als kritisch, aber noch nicht als akut bedrohlich eingestuft. Bei der für die LBK in diesem Ausmaß erst bei der Ortsbesichtigung am 27.10.2014 zu Tage getretenen Überbelegung musste die Keller- und Speichernutzung mit sofortiger Wirkung unterbunden werden.“

Frage 4:

Welche Maßnahmen wurden inzwischen ergriffen? Konnten insbesondere Familien mit Kindern anderweitig untergebracht werden?

Antwort:

Am 31.10.2014 wurde den sieben Familien mit Kindern und einem kinderlosen Paar angeboten, sie in der am gleichen Tag eröffneten neuen Pension in der Kistlerhofstraße unterzubringen.

Zwei Familien mit je einem Kind haben sehr saubere und wesentlich größere Zimmer und sie können bei Nachbarn Duschen und Toiletten benutzen. Beide Familien haben einen Mietvertrag und zahlen regelmäßig Miete. Diese Familien wollten keinesfalls das Angebot wahrnehmen. Da ihre Zimmer warm und die Kinder gut versorgt sind, bestand kein Anlass einer Intervention durch das Sozialbürgerhaus.

Den anderen fünf Familien mit Kindern sowie dem Paar wurde vorgeschlagen, noch am gleichen Tag umzuziehen. Ihnen war es sehr wichtig, dauerhaft in der Pension bleiben zu können, vor allem wegen der Kinder, damit diese in Schule und Kindergarten gehen können. Jedoch konnte aus rechtlichen Gründen (Unterbringungs Voraussetzungen) und Kapazitätsgründen nur eine Zusage bis zum 05.11.2014 gegeben werden.

Nach Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen wurde anschließend das Paar mit dem Säugling und einem Kleinkind als Härtefall eingestuft und die Unterbringung in der Kistlerhofstraße bis vorerst 30.11.2014 verlängert.

Drei weitere Haushalte jeweils mit minderjährigen Kindern zwischen vier und 14 Jahren wurden nach Prüfung an den Kälteschutz verwiesen, eine andere Familie und das kinderlose Paar erschienen nicht zum Termin. Diese fünf Haushalte sind wieder in das Haus Am Mitterfeld 30 zurückgekehrt. Sie erklärten am 06.11.2014 gegenüber den Bezirkssozialarbeiterinnen, dass sie nicht das Angebot des Kälteschutzprogrammes annehmen wollten, da sie zum einen als Familie zusammen bleiben möchten. Zum anderen hätten sie hier im Haus eine feste Bleibe und die Kinder könnten zur Schule gehen.

Die Familien betonten mehrmals, dass sie am liebsten im Haus wohnen bleiben möchten. Auf die Mängel angesprochen erklärten die Familien, dass sie Wasser im Wasserkocher wärmten und dass sie Heizstrahler hätten, um die Zimmer aufzuwärmen. Sie würden in ihrer Gemeinschaft Geld sammeln und dies zum Renovieren von Bad und Küchen verwenden. Die Zimmer waren warm und wie bei jedem der Hausbesuche aufgeräumt und sauber. Im Haus leben etwa 30 Personen.

Der Zustand des Gebäudes verschlechterte sich seit dem 31.10.2014 weiter. Am 04.11.2014 kündigte der Eigentümer dem Hauptmieter fristlos, weil die Untervermietung der Wohnungen nicht gestattet worden sei. Das Sozialreferat bemüht sich nun um die Unterbringung der Familien.

Frage 5:

Sind dem Sozialreferat weitere Wohnhäuser dieser Art, in denen Familien mit Kindern in menschenunwürdigen Verhältnissen leben, bekannt? Wenn ja, wurde inzwischen gehandelt?

Antwort:

Ende Juni 2014 erging der Auftrag an die Sozialbürgerhäuser, bekannt gewordene überbelegte Objekte und prekäre Wohnverhältnisse zu benennen. Es wurde eine Liste mit ca. 20 Objekten durch Meldungen oder Inaugenscheinnahmen erstellt und mögliche Vorgehensweisen mit dem Amt für Wohnen und Migration beraten. Die Sozialbürgerhäuser suchen Familien mit Kindern in diesen Objekten auf und betreuen und unterstützen sie.

Der Oberbürgermeister erteilte in der Referentenrunde am 03.11.2014 den Auftrag, den bisherigen Abstimmungskreis „Wildes Campieren“ als AK „Prekäre Wohnverhältnisse“ mit Vertretungen des Sozialreferats, des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Kreisverwaltungsreferats und des Referats für Gesundheit und Umwelt fortzuführen, um die bekannt gewordenen und auffälligen Objekte referatsübergreifend abzuarbeiten.

Die Dienststellen sollen im Rahmen ihrer jeweiligen rechtlichen Möglichkeiten abgestimmt handeln mit dem Ziel, menschenwürdige Wohnverhältnisse herzustellen. Zusätzlich unterstützt die städtische Mietberatung die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser im zivilrechtlichen Bereich.

Zusätzlich wurde eine AG Recht gebildet mit dem Auftrag, zu eruieren, wie mit den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen Missstände wie im Anwesen Am Mitterfeld 30 sowie ausbeuterische Mietverhältnisse weitestmöglich unterbunden werden können. Dies soll auch dazu dienen, ggf. Weisungen gegenüber dem Vermieter erlassen zu können.

Damit soll die Aufhebung des Wohnungsaufsichtsgesetz im Jahr 2005 so weit wie möglich kompensiert werden, die der Landeshauptstadt München ein wirkungsvolles Instrument aus der Hand nahm, um gegen Wohnungsmissstände vorgehen zu können. Der Freistaat hat die bis dato geltende und verfassungsrechtlich gebotene Überwachung der Wohnbedingungen (Art. 83 der Bayerischen Verfassung) dem Markt überlassen und lediglich auf die baurechtlichen und allgemeinen sicherheitsrechtlichen Eingriffsbefugnisse verwiesen. Seither fehlt eine wirksame Handhabe, um gegen die Ausbeutung von Menschen vorgehen zu können, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Chance haben. Gerade dieser Fall hat gezeigt, dass die Marktregulierung an dieser Stelle komplett versagt und die verbliebenen Eingriffsbefugnisse in keiner Weise geeignet sind, dieses Problem zu lösen.

Die Kommunen brauchen dringend wieder eine gesetzliche Grundlage zur Beseitigung menschenunwürdiger Wohnbedingungen. Dies ist jetzt umso mehr notwendig, da die ungleichen Lebensbedingungen in der Europäischen Union einen zunehmenden Zuzug von Menschen, die sich nicht selbst gegen eine solche unsägliche Ausbeutung ihrer Zwangslage wehren können, auslösen werden.

Der Landtag von Nordrhein-Westfalen verabschiedete auch aufgrund der Erfahrungen mit Mietwucher gegenüber Zuwandererinnen und Zuwanderern am 09.04.2014 ein Wohnungsaufsichtsgesetz, das den Kommunen mehr Möglichkeiten gibt, „gegen Vermieter vorzugehen, die ihre Wohnungen vernachlässigen. Darüber hinaus wird durch die Neuregelung zur Überbelegung verhindert, dass Vermieter die Not wohnungssuchender Menschen ausnutzen, um einen möglichst hohen Gewinn zu erzielen (...) Das Wohnungsaufsichtsgesetz ist ein klares Signal an alle Hauseigentümer: Wer in Zukunft Mindeststandards nicht erfüllt, der darf seine Wohnräume auch nicht vermieten. Dazu zählt beispielsweise nicht nur das Vorhandensein von sanitären Anlagen, sondern auch deren Funktionstüchtigkeit. Um Überbelegungen zu verhindern, müssen mindestens 9 m<sup>2</sup> Wohnfläche für jeden Erwachsenen bereitgestellt werden, für Kinder (bis 6 Jahre) mindestens 6 m<sup>2</sup>.“ (vgl. Pressemitteilung der Landesregierung NRW vom 09.04.2014).

Frage 6:

Im Anschluss an das Projekt „Bezirkssozialarbeit zukunftsfest gestalten“ wurden in zwei Evaluationswellen die Projektergebnisse erörtert. Ist geplant, die zweite Evaluationswelle dem Stadtrat vorzulegen? Welche Konsequenzen hat das Sozialreferat aus den in großen Teilen unbefriedigenden Ergebnissen der ersten Evaluationswelle gezogen?

Antwort:

Das Projekt „Bezirkssozialarbeit zukunftsfest gestalten“ zielte nicht auf den Problembereich prekäres Wohnen, sondern auf die Struktur der BSA.

Die Bekanntgabe der Ergebnisse der zweiten Evaluationswelle „BSA zukunftsfest gestalten“ im Stadtrat ist in Vorbereitung für das 2. Quartal 2015. Die Ergebnisse der ersten Evaluationswelle wurden mit allen Beteiligten auf breiter Basis diskutiert und die Elemente der Arbeitsweise aufgrund der Rückmeldungen konsequent weiterentwickelt.

Die ausführliche Darstellung der Evaluationsergebnisse, der Konsequenzen und weiteren Planungen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Brigitte Meier