

Klausur 3

Öffentliches Recht

(Bearbeitungszeit: 5 Stunden)

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.

Auszug aus einem Sachbericht der Berichterstatterin Richterin Dr. Brunkow

(...)

Der Kläger Valentin Vogel ist Eigentümer des Mehrfamilienhauses Augustenstraße 2 im Gebiet der beklagten kreisangehörigen Gemeinde Ginsterbach, Hochtaunuskreis. Eine seiner Wohnungen ist an Michael Mecker vermietet, der dort mit Frau und drei Kindern wohnt; das jüngste Kind ist 4 Monate alt.

Nachdem Herr Mecker Mitte 2023 arbeitslos geworden war, verschlechterten sich die finanziellen Verhältnisse der Familie rapide. Ab März 2024 wurde keine Miete mehr gezahlt. Da Gespräche über eine Ratenzahlung erfolglos blieben, kündigte der Kläger das Mietverhältnis und erstritt ein rechtskräftiges Räumungsurteil gegen die Familie Mecker.

Ein Antrag des Herrn Mecker auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO wurde zurückgewiesen. Kurz bevor es zu einer Räumungsvollstreckung kommen sollte, begab sich Michael Mecker Anfang September 2024 zur Gemeindeverwaltung und schilderte die Situation. Er würde mit seiner Familie obdachlos werden, wenn er aus dieser Wohnung ausziehen müsse. Er legte zwanzig Bestätigungen über Absagen neuer Mietverhältnisse vor.

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 2**

Der zuständige Sachbearbeiter erläuterte, dass die Beklagte keine leerstehende Wohnung frei habe und eine andere Unterbringungsmöglichkeit nicht bestünde. Er erwäge, die Familie Mecker in ihre Wohnung zwangseinzuweisen, da der Vermieter die Obdachlosigkeit verursacht habe

Weil nach Angaben des Mecker die Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher für Montag, 11. September 2024, 8.30 Uhr angesetzt wurde, erließ die Beklagte einen Bescheid, in dem die Einweisung der Familie Mecker in die Wohnung Augustenstraße 2 zu Lasten des Klägers ausgesprochen wurde.

(...)

gez. Dr. Brunkow
Richterin

*Gemeinde Ginsterbach
- Gemeindevorstand -*

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

Ginsterbach, 7.9.2024

*Herrn
Valentin Vogel
Sperberweg 2
60898 Ginsterbach*

Vollzug der Kommunalgesetze

Ihre Wohnung in der Augustenstr. 2, Erster Stock rechts, 60898 Ginsterbach

Einweisungsbescheid

Sehr geehrter Herr Vogel,

hiermit ergeht folgender Bescheid:

- 1. Ihre oben genannte Wohnung wird für gemeindliche Zwecke der Fürsorge beschlagnahmt. Die Familie ihres Mieters Michael Mecker, bestehend aus dem Ehepaar Mecker sowie den minderjährigen Kindern Anton, Britta und Claus wird in diese Wohnung eingewiesen.*
- 2. Diese Anordnung wird bis zum 6.11.2024 befristet. Dann ist damit zu rechnen, dass in den Gemeindehäusern Schlehenweg 2, 4 oder 6 eine geeignete Wohnung frei wird.*
- 3. Hiermit wird die sofortige Vollziehung dieses Bescheids angeordnet.*

Begründung

I.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Sie haben eine der Wohnungen Ihres Mehrfamilienhauses in der Augustenstr. 2, Ginsterbach, an Herrn Michael Mecker vermietet. Dieser bewohnt die Räumlichkeiten mit seiner Frau und drei minderjährigen Kindern.

Für Montag, 11.09.2024 haben Sie nach unseren Informationen die Räumung der Wohnung geplant.

II.

(aus Prüfungsgründen nicht abgedruckt)

Es folgen eine formal ordnungsgemäße Begründung, die den Anforderungen des § 39 HVwVfG genügt, eine den Anforderungen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4; Abs. 3 VwGO genügende Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung sowie die ordnungsgemäße Festlegung eines Nutzungsentgelts für die Dauer der Beschlagnahme.

Der Bescheid ist mit Unterschrift und Dienstsiegel versehen.

Er wurde Valentin Vogel durch Amtsboten noch am gleichen Tag überbracht. Ein gleichlautender Einweisungsbescheid erging gegenüber der Familie Mecker.

Eine Rechtsbehelfsbelehrung enthält der Bescheid nicht.

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 5**

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 60898 Ginsterbach

Gemeinde Ginsterbach

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

**EINGANG:
11.09.2024**

Guten Tag,

das lasse ich mir so nicht bieten. Mein Eigentumsgrundrecht steht sicherlich einer solchen Beschlagnahme entgegen. Ich werde dies nicht akzeptieren.

Mit freundlichen Grüßen,
Valentin Vogel

*Gemeinde Ginsterbach
- Gemeindevorstand -*

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

Ginsterbach, 2.11.2024

*Herrn
Valentin Vogel
Sperberweg 2
60898 Ginsterbach*

Vollzug der Kommunalgesetze

Ihre Wohnung in der Augustenstr. 2, Erster Stock rechts, 60898 Ginsterbach

Einweisungsbescheid

Sehr geehrter Herr Vogel,

- 1. die mit Bescheid vom 7.09.2024 verfügte Einweisung der Familie Mecker wird um zwei Monate bis zum 8.01.2025 verlängert.*
- 2. Die sofortige Vollziehung dieses Bescheids wird angeordnet.*

Begründung

Die Notstandssituation liegt weiterhin vor. Es stehen noch immer keine Wohnungen zur Verfügung. Insoweit kommt keine andere Möglichkeit in Betracht, als die Einweisung zu verlängern. Im Übrigen wird auf unseren Bescheid vom 7.09.2024 Bezug genommen.

*Mit freundlichen Grüßen
i.A. Franz Feldhoff*

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 7**

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 60898 Ginsterbach

Gemeinde Ginsterbach

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

**EINGANG:
10.11.2024**

Sehr geehrter Herr Feldhoff,

im Ernst? Auch gegen die Verlängerung der Einweisung ein ganz klares Nein von meiner Seite. Vielleicht muss ich an die Öffentlichkeit gehen, damit dieses Verfahren seine Beendigung erfährt.

Valentin Vogel

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 8**

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 60898 Ginsterbach

Gemeinde Ginsterbach

9.1.2025

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch am 8.1.2025 ist noch kein Auszug der Familie Mecker erfolgt.

Ich fordere Sie auf, für den Auszug der Familie Mecker und die Herausgabe meiner Wohnung zu sorgen.

In dem heutigen Telefonat erklärte mir der zuständige Sachbearbeiter, dass nunmehr nach Ablauf der Beschlagnahmefrist das Öffentliche Recht nicht mehr Grundlage der Wohnungsbelegung sei, sondern Zivilrecht gelte. Ich müsse deshalb meinen Räumungstitel "aktivieren".

Das geht so nicht.

Valentin Vogel

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 9**

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 60898 Ginsterbach

Ginsterbach, 21.2.2025

Gemeinde Ginsterbach

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe am 10.1.2025 einen Vollstreckungsauftrag erteilt; die Wohnung wurde am 19.2.2025 durch den Gerichtsvollzieher geräumt.

Ich verlange nun Erstattung des Mietzinsausfalls sowie der Mietnebenkosten für die Zeit vom 9.1.2025 bis 19.2.2025 (1.050,-- €) sowie den Ersatz der Kosten für die Räumung der Wohnung (4.800,-- €) und die anschließend notwendige Reinigung (225,-- €).

Valentin Vogel

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 10**

Ginsterbach, 1.4.2025

Gemeinde Ginsterbach

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

*Herrn
Valentin Vogel
Sperberweg 2
60898 Ginsterbach*

*Vollzug der Kommunalgesetze
Ihre Wohnung in der Augustenstr. 2, Erster Stock rechts, 60898 Ginsterbach*

Sehr geehrter Herr Vogel,

wir bedauern Ihnen mitteilen zu müssen, dass Ersatzansprüche Ihrerseits nicht bestehen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Franz Feldhoff

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 11**

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 67122 Ginsterbach

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.
Adalbertstr. 18
60486 Frankfurt/M.

**EINGANG:
22.04.2025**

Klage gegen die Ordnungsbehörde Ginsterbach

Ich beantrage:

1. Es muss festgestellt werden, dass es rechtswidrig war, durch Bescheid vom 2.11.2024 die Beschlagnahme meiner Wohnung bis zum 8.01.2025 zu verlängern.
2. Ich begehre Entschädigung für die Belegungszeit vom 9.01.2025 bis 19.02.2025 in Höhe der üblichen zu erzielenden Monatsmiete samt Nebenkosten (1.050,-- €) sowie für die Kosten der Räumung in Höhe von 4.800,-- € und der notwendigen Reinigung in Höhe von 225,-- €.

Ich muss mir als Wohnungseigentümer ein derartiges Vorgehen der Gemeinde nicht bieten lassen. Es ist ausgeschlossen, dass sich eine Behörde über ein zivilrechtliches Urteil hinwegsetzt und nicht einmal den verweigerten Räumungsschutz beachtet.

Ich befürchte, dass es der Gemeinde wieder einmal einfällt, eine solche Aktion zu starten. Für diesen Fall möchte ich jetzt Vorsorge treffen und Klarheit schaffen. Außerdem kann so vorab geklärt werden, ob die Entschädigung bewilligt wird, so dass dann nur noch über die Höhe verhandelt werden muss. Von Familie Mecker ist nichts zu holen, da diese zahlungsunfähig ist.

Mit freundlichen Grüßen,
Valentin Vogel

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 12**

*Gemeinde Ginsterbach
- Gemeindevorstand -*

Ginsterbach, 29.04.2025

*Heckenstr. 9 - 11
60898 Ginsterbach*

Verwaltungsgericht Frankfurt/M.
Adalbertstr. 18
60486 Frankfurt/M.

Rechtsstreit Vogel / Ginsterbach

Auf die Klage des Herrn Vogel erwidern wir wie folgt:

Es wird beantragt, die Klage abzuweisen.

Der Kläger hätte nach Ablauf der Einweisungsfrist von seinem zivilrechtlichen Räumungstitel Gebrauch machen können. Deshalb besteht kein Rechtsschutzbedürfnis für ein behördliches Vorgehen.

Außerdem gehört der gesamte Sachverhalt der Vergangenheit an, so dass er jetzt nicht mehr vom Gericht entschieden werden muss. Der Kläger hat nicht auf einer bescheidmäßigen Klärung der Ablehnung der Räumung bestanden und auch in dieser Sache keinen Widerspruch erhoben. Zweifel sind deshalb angebracht, ob es für das Begehr des Klägers überhaupt eine statthafte Klagemöglichkeit gibt.

Unserer Praxis im Hinblick auf den aktuellen Wohnbedarf entspricht es, keine privaten Mietwohnungen gegen den Willen des Eigentümers für Bedürftige in Anspruch zu nehmen. Der vorliegende Fall stellt für uns aufgrund der familiären Situation der Familie Mecker eine Ausnahme dar.

i.A. Franz Feldhoff

Aktenvermerk Gemeinde Ginsterbach

Trotz umfangreicher Bemühungen, eine geeignete Wohnung zu finden, sind aktuell keine Räumlichkeiten verfügbar.

In den beiden Hotels im Stadtgebiet besteht ebenfalls keine Möglichkeit der Unterbringung.

Eigentümer von Ferienwohnungen sind ohne Erfolg kontaktiert worden.

gez. Franz Feldhoff – 05. September 2024

unveränderte Situation

gez. Feldhoff 20. Oktober 2024

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 14**

Verwaltungsgericht Frankfurt/M., Adalbertstr. 18, 60486 Frankfurt/M.

10.05.2025

**Valentin Vogel
Sperberweg 2
67122 Ginsterbach**

Az.: ...

Sehr geehrter Herr Vogel,

anbei Schriftsatz der Beklagten vom 29.04.2025 mit der Bitte um Stellungnahme.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Klage als zurückgenommen gilt, wenn Sie nicht innerhalb von zwei Monaten dieser Aufforderung nachkommen. Gilt die Klage als zurückgenommen, haben Sie gem. § 155 Abs. 2 VwGO die Kosten zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. Brunkow
Richterin

*Auszug aus einem Beschluss des Verwaltungsgerichts Frankfurt/M. vom 15.07.2025.
Aus Prüfungsgründen wird nur ein Teil dieses Beschlusses wiedergegeben.*

Aktenzeichen: ...

Beschluss

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

des Valentin Vogel, Sperberweg 2, 67122 Ginsterbach

gegen

...

hat

...

beschlossen:

Die Klage gilt als zurückgenommen.

Das Verfahren wird eingestellt.

Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Gründe

I.

...

II.

Die am 22.04.2025 erhobene Klage gilt gem. § 92 Abs. 2 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) als zurückgenommen. Nach dieser Vorschrift gilt eine Klage als zurückgenommen, wenn der Kläger das Verfahren trotz Aufforderung des Gerichts länger als zwei Monate nicht betreibt. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Die Kammer hat den Kläger durch Verfügung vom 10.05.2025 zur einer Stellungnahme aufgefordert und dies mit dem Hinweis verbunden, dass die Klage als zurückgenommen gelte, wenn der Kläger nicht innerhalb der Frist der Aufforderung nachkomme. Auf die Kostentragungspflicht des § 155 Abs. 2 VwGO wurde hingewiesen.

Der Kläger ist dieser Aufforderung nicht nachgekommen. Demnach war die Rücknahme der Klage mit der Kostenfolge des § 155 Abs. 2 VwGO festzustellen.

...

Ende des Auszugs

**Assessorkurs Hessen
Coaching Klausur 3 - Seite 17**

**Valentin Vogel
Sperberweg 2
67122 Ginsterbach**

**Eingang
23.07.2025**

*An das
Verwaltungsgericht Frankfurt/M.
Adalbertstr. 18
60486 Frankfurt/M.*

Az.: ...

Hiermit beantrage ich die Fortsetzung des obigen Verfahrens.

Die Klage gilt nicht als zurückgenommen. Für mich war diese Rechtsfolge nicht klar erkennbar.

Außerdem lagen die Voraussetzungen für eine solche Aufforderung nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Valentin Vogel

Bearbeitungsvermerk

1. Die Entscheidung(en) des VG Frankfurt/M. vom 14.09.2025 sind zu fertigen.
2. Die Sachverhaltsdarstellung in den Entscheidung(en) ist erlassen.
Eine Rechtsmittelbelehrung ist entbehrlich; das Rechtsmittel ist anzugeben.
3. Die Beteiligten haben Ihr Einverständnis erklärt, dass die Berichterstatterin entscheiden kann. Der Kläger merkt an, dass es sich dabei aber um eine Proberichterin im ersten Jahr handele.
4. Die Beteiligten haben auf eine mündliche Verhandlung verzichtet.
5. Die Beteiligten wurden zu allen entscheidenden Fragen angehört.
6. Die Höhe der geltend gemachten Ansprüche ist als korrekt anzusehen. Familie Mecker ist zahlungsunfähig; pfändbare Gegenstände sind nicht vorhanden.
7. Sollte eine vollständige Entscheidung des Gerichts nicht möglich sein, ist ein Hilfs-
gutachten anzufertigen.
8. Ein Eilantrag des Herrn Vogel beim VG Frankfurt/M. gegen den Bescheid vom
7. September 2024 wurde abgelehnt.
9. Die Anforderungen des § 55d VwGO wurden, soweit beachtlich, gewahrt.