

KLAUSUR NR. 1431

ÖFFENTLICHES RECHT

(BEARBEITUNGSZEIT: 5 STUNDEN)

Verwaltungsgericht Köln

Auszug aus einem Sachbericht der Berichterstatterin Richterin Dr. Brunkow

(...)

Der Kläger Valentin Vogel ist Eigentümer des Mehrfamilienhauses Augustenstraße 2 im Stadtgebiet der beklagten kreisangehörigen Stadt Königswinter, Rhein-Sieg-Kreis. Eine seiner Wohnungen ist an Michael Mecker vermietet, der dort mit Frau und drei Kindern wohnt; das jüngste Kind ist 4 Monate alt.

Nachdem 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 Mecker auf Vollstreckungsschutz nach § 765a ZPO wurde zurückgewiesen. Kurz bevor es zu einer Räumungsvollstreckung kommen sollte, begab sich Michael Mecker Anfang September 2024 zur Ordnungsbehörde der Beklagten und schilderte ihr 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.

Der 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

*Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
- Ordnungsbehörde -*

*Drachenfelsstr. 9 - 11
53639 Königswinter*

Königswinter, 7.9.2024

*Herrn
Valentin Vogel
Sperberweg 2
53639 Königswinter*

*Vollzug der Kommunalgesetze
Ihre Wohnung in der Augustenstr. 2, Erster Stock rechts, 53639 Königswinter*

Einweisungsbescheid

Sehr geehrter Herr Vogel,

hiermit erlasse ich folgenden Bescheid:

- 1. Ihre oben genannte Wohnung beschlagnahme ich für öffentliche Zwecke der Fürsorge und weise die Familie ihres Mieters Michael Mecker, bestehend aus dem Ehepaar Mecker sowie den minderjährigen Kindern Anton, Britta und Claus in diese Wohnung ein.*
- 2. Diese Anordnung befriste ich bis zum 6.11.2024. Dann ist damit zu rechnen, dass in den städtischen Häusern Schlehenweg 2, 4 oder 6 eine geeignete Wohnung frei wird.*
- 3. Ich ordne hiermit die sofortige Vollziehung meines Bescheids an.*

Begründung

I.

Der Entscheidung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

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

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

II.

(aus Prüfungsgründen nicht abgedruckt)

Es folgen eine formal ordnungsgemäße Begründung, die den Anforderungen des § 39 VwVfG NRW 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.

Ein Eilantrag des Valentin Vogel beim VG Köln blieb in dieser Angelegenheit erfolglos.

Am Donnerstag, 2.11.2024, erging ein für sofort vollziehbar erklärter Bescheid der Ordnungsbehörde der Stadt Königswinter. Danach wurde die Einweisung aufgrund der Weiterwirkung der Notstandssituation für die Familie Mecker um zwei Monate verlängert bis zum 8.1.2025. Eine Rechtsbehelfsbelehrung fehlt.

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 53639 Königswinter

*Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
- Ordnungsbehörde -*

Königswinter, 9.1.2025

*Drachenfelsstr. 9 - 11
53639 Königswinter*

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.

Beste Grüße
Valentin Vogel

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 53639 Königswinter

*Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
- Ordnungsbehörde -*

Königswinter, 21.2.2025

*Drachenfelsstr. 9 - 11
53639 Königswinter*

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,-- €).

Beste Grüße
Valentin Vogel

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
- Ordnungsbehörde -

Königswinter, 1.4.2025

Drachenfelsstr. 9 - 11
53639 Königswinter

Herrn
Valentin Vogel
Sperberweg 2
53639 Königswinter

Vollzug der Kommunalgesetze
Ihre Wohnung in der Augustenstr. 2, Erster Stock rechts, 53639 Königswinter

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. Robert Wolfger

Valentin Vogel, Sperberweg 2, 53639 Königswinter

Verwaltungsgericht Köln
Appellhofplatz
50667 Köln

EINGANG:
3.04.2025

Klage gegen die Stadt Königswinter

Ich beantrage:

1. Es muss festgestellt werden, dass es rechtswidrig war, durch Bescheid vom 2.11.2024 (Az.: ...) die Beschlagnahme meiner Wohnung bis zum 8.1.2025 zu verlängern.
2. Ich begehre Entschädigung für die Belegungszeit vom 9.1.2025 bis 19.2.2025 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 Stadt 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 Stadt 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

Stadt Königswinter
Der Bürgermeister
- Ordnungsbehörde -

Königswinter, 7.4.2025

Drachenfelsstr. 9 - 11
53639 Königswinter

Verwaltungsgericht Köln
Appellhofplatz
50667 Köln

Rechtsstreit Vogel / Königswinter

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 Begehren 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. Robert Wolfger

Aus den vorgelegten Behördenakten ergibt sich ein Vermerk des Bürgermeisters über Aktivitäten, eine geeignete Wohnung zu finden. Trotz intensiver Suche konnte erst Anfang Januar eine Unterbringungsmöglichkeit gefunden werden; insbesondere Hotelzimmer standen nicht zur Verfügung.

Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz 1, 50667 Köln

10.04.2025

Valentin Vogel
Sperberweg 2
53639 Königswinter

Az.: ...

Sehr geehrter Herr Vogel,

anbei Schriftsatz der Beklagten vom 07.04.2025 mit der Bitte um Stellungnahme.

Es wird daraufhingewiesen, 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 Köln vom 25.06.2025.
Aus Prüfungsgründen wird nur ein Teil dieses Beschlusses wiedergegeben.*

Aktenzeichen: ...

Beschluss

In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren

des Valentin Vogel, Sperberweg 2, 53639 Königswinter

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 03.04.2025 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 10.04.2025 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

Valentin Vogel
Sperberweg 2
53639 Königswinter

Eingang
08.07.2025

An das
Verwaltungsgericht Köln
Appellhofplatz 1
50667 Köln

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

Bearbeitervermerk:

1. Die Entscheidung(en) des VG Köln vom 14. September 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 handele.
4. Die Beteiligten haben auf eine mündliche Verhandlung verzichtet.
5. Die Beteiligten wurden zu allen entscheidenden Fragen angehört.
6. Von der Wahrung der Anforderungen des § 55d VwGO ist auszugehen.
7. Die Höhe der geltend gemachten Ansprüche ist als korrekt anzusehen. Familie Mecker ist zahlungsunfähig; pfändbare Gegenstände sind nicht vorhanden.
8. Sollte eine vollständige Entscheidung des Gerichts nicht möglich sein, ist ein Hilfs-gutachten anzufertigen.