

OVG Nordrhein-Westfalen

BESCHLUSS

§§ 4, 5, 7 WAG NRW

- 1. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4, Satz 2 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) muss Wohnraum u.a. über einen funktionsfähigen und nutzbaren Anschluss von Energie- und Wasserversorgung sowie eine funktionsfähige und nutzbare Feuerstätte oder Heizungsanlage verfügen.**
- 2. Gemäß § 5 Abs. 1 WAG NRW ist Wohnraum vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist.**
- 3. Die wohnungsaufsichtsrechtliche Pflicht besteht gegenüber dem Eigentümer, während sich das Verhältnis zwischen dem Eigentümer und den Bewohnern nach dem privaten Mietrecht beurteilt. Daher kommt es hier nicht auf das Vorliegen eines wirksamen Mietverhältnisses an.**
- 4. Soweit etwa Personen hinsichtlich des Wohnraums verbotene Eigenmacht (§ 858 Abs. 1 BGB) ausüben, kann es ermessenswidrig sein, zugunsten solcher Personen wohnungsaufsichtsrechtlich einzuschreiten.**
- 5. Hat das Verwaltungsgericht nicht klären können, ob ein Mietverhältnis besteht und die Versorgungssperre zivilrechtlich zulässig ist, ist es nicht Aufgabe der Behörde im Rahmen ihres Einschreitermessens, die zivilrechtlichen Verhältnisse zwischen den Beteiligten näher aufzuklären.**

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 16.03.2021; Az.: 14 B 151/21

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Antragsteller.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.350,00 € festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Der Antrag, die aufschiebende Wirkung der Klage 18 K 148/21 vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 12.01.2021 wiederherzustellen bzw. hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung anzuordnen, hat auch im Beschwerdeverfahren keinen Erfolg. Dem Antrag ist nicht wegen der im Beschwerdeverfahren dargelegten, vom Senat alleine zu prüfenden Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 der Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO -) stattzugeben. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass bei einer Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seiner Klage nach § 80 Abs. 1 VwGO und dem Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes das Suspensivinteresse des Antragstellers nicht überwiegt, wird durch das Beschwerdevorbringen nicht erschüttert.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 und 4, Satz 2 des Wohnungsaufsichtsgesetzes (WAG NRW) muss Wohnraum u.a. über einen funktionsfähigen und nutzbaren Anschluss von Energie- und Wasserversorgung sowie eine funktionsfähige und nutzbare Feuerstätte oder Heizungsanlage verfügen. Nach Abs. 3 der Vorschrift muss bei zentralen Heizungsanlagen die Versorgung mit Heizenergie sichergestellt sein; dies gilt entsprechend für die zentrale Strom- und Wasserversorgung. Gemäß § 5 Abs. 1 WAG NRW ist Wohnraum vom Verfügungsberechtigten so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet ist. Gemäß § 3 Nr. 2 WAG NRW besteht ein Missstand, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebrauchs zu Wohnzwecken gegeben ist. Der Gebrauch zu Wohnzwecken ist insbesondere erheblich beeinträchtigt, wenn eine oder mehrere der in § 4 WAG NRW genannten Anforderungen an die Ausstattung nicht erfüllt sind und der Verfügungsberechtigte seinen Pflichten aus § 5 WAG NRW nicht nachgekommen ist. § 7 Abs. 1 WAG NRW ermächtigt schließlich die Antragsgegnerin, nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn ein Missstand besteht.

Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass der Antragsteller die Strom-, Wasser- und Heizungsversorgung unterbrochen hat (S. 7 des Beschlusses). Dem tritt der Antragsteller nicht entgegen, vielmehr beschränkt er sich auf den Hinweis, dass den Bewohnern mangels wirksamen Mietvertrags kein Anspruch auf Versorgung zustehe. Dazu hat das Verwaltungsgericht ausgeführt (S. 9 des Beschlusses), dass die wohnungsaufsichtsrechtliche Pflicht gegenüber der Antragsgegnerin bestehe, während sich das Verhältnis zwischen dem Antragsteller und den Bewohnern nach dem privaten Mietrecht beurteile. Daher komme es hier nicht auf das Vorliegen eines wirksamen Mietverhältnisses an. Damit setzt sich der Antragsteller in der Beschwerde nicht auseinander.

Gegen die Ausführungen des Verwaltungsgerichts gibt es auch nichts zu erinnern. Die tatbestandlichen Voraussetzungen für das Einschreiten der Antragsgegnerin liegen vor, da infolge der Unterbrechung der Strom-, Wasser und

Heizungsversorgung ein Missstand hinsichtlich des in Rede stehenden Wohnraums vorliegt. Ob die Bewohner über wirksame Mietverträge und damit über einen Versorgungsanspruch verfügen, ist tatbestandlich irrelevant, sondern spielt allenfalls beim Einschreitermessen eine Rolle. Soweit etwa Personen hinsichtlich des Wohnraums verbotene Eigenmacht (§ 858 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) ausüben, kann es ermessenswidrig sein, zugunsten solcher Personen wohnungsaufsichtsrechtlich einzuschreiten (vgl. § 3 Nr. 5 WAG NRW, der zur - vom WAG NRW geschützten - Bewohnerschaft nur zählt, wer den Wohnraum auf Grund eines Rechts nutzt). Hier hat das Verwaltungsgericht aber festgestellt, dass nicht geklärt sei, ob ein Mietverhältnis bestehe und die Versorgungssperre zivilrechtlich zulässig sei (S. 9 f. des Beschlusses). Angesichts dessen ist es nicht Aufgabe der Antragsgegnerin im Rahmen ihres Einschreitermessens, die zivilrechtlichen Verhältnisse zwischen den Beteiligten näher aufzuklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 des Gerichtskostengesetzes (GKG). Dabei legt der Senat für das Hauptsacheverfahren für den Streitwert die Summe der angedrohten Zwangsgelder von 6.700,00 € zugrunde, da sie den Auffangstreitwert von 5.000,00 € für die Anfechtung der Grundverfügung nach § 52 Abs. 2 GKG überschreiten und daher maßgeblich sind (Nr. 1.7.2 Satz 2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013). Diesen Betrag hat der Senat gemäß Nr. 1.5 Satz 1 des Streitwertkatalogs halbiert.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.