

Verwaltungsgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 3 Nr. 4, 7 Abs. 1 WAG NRW; 29 Nr. 8 Satz 2 WFNG NRW

- 1. Ein WEG-Verwalter kann nach § 3 Nr. 4 WAG NRW auf Beseitigung von Schimmel in Wohnungen eines von ihm verwalteten Objekts in Anspruch genommen werden.**
- 2. Gem. § 3 Nr. 4 WAG NRW ist Verfügungsberechtigter, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich.**
- 3. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung, einen Hausverwalter als Beauftragten im Sinne des § 29 Nr. 8 Satz 2 WFNG NRW anzusehen. Die Heranziehung des Verwalters ist gleichsam der „klassische“ Fall der Beauftragung im Sinne von § 29 Nr. 8 WFNG NRW.**

VG Köln, Urteil vom 19.11.2018; Az.: 16 K 7977/16

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand:

Die Klägerin ist von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz für das Objekt WEG C.weg 00 in C1. bestellt, indem sich mehrere Wohnungen befinden. Sie ist außerdem von der Eigentümerin der vorliegend betroffenen Wohnung mit deren Verwaltung beauftragt.

Die Beklagte stellte in einem in der betroffenen Wohnung am 21.04.2016 durchgeführten Ortstermin verschiedene Mängel fest, die unter anderem einen Schimmelbefall betrafen. Mit Schreiben vom 02.05.2016 forderte die Beklagte die Klägerin sowie gleichlautend die Wohnungseigentümerin zur freiwilligen Mängelbeseitigung bis zum 31.05.2016 auf und hörte diese zugleich gem. § 28 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW an.

Per E-mail vom 17.05.2016 teilte die Klägerin der Beklagten daraufhin mit, dass die für den 19.05.2016 einen Besichtigungstermin mit den Mietern der Wohnung vereinbart habe. Dabei firmierte die Klägerin mit „Q. GmbH, W. Straße 00 E.“. Nach durchgeführter Ortsbesichtigung teilte die Klägerin der Beklagten per E-mail

mit, dass die bis zum 31.05.2016 auf die Angelegenheit zurückkommen werde. Nachdem der von den Mietern eingeschaltete Mieterverein der Beklagten mit Schreiben vom 29.07.2016 mitgeteilt hatte, dass eine Instandsetzung der Wohnung nicht erfolgt sei, erließ die Beklagte den angefochtenen Bescheid vom 08.08.2016 gerichtet an die „Firma Q. GmbH vertreten durch den Geschäftsführer D. S. W. Straße 00 E.“. Hierin erließ die Beklagte eine „Instandsetzungsanordnung“ betreffend die Wohnung C1. Mitte, C. weg 00, 1.OG rechts. Die Beklagte gab der Klägerin verschiedene, im Einzelnen näher bezeichnete Maßnahmen zur Erledigung bis zum 06.09.2016 auf und drohte ihr für den Fall der Nichterfüllung ein Zwangsgeld i.H.v. insgesamt 3.400,00 € an. Zur Begründung führte die Beklagte an, dass bei der Ortsbesichtigung verschiedene Mängel festgestellt worden seien, die bisher nicht beseitigt worden seien. Die Klägerin sei als von der Wohnungseigentümerin Beauftragte Verfügungsberechtigte i.S.v. § 3 Nr. 4 Satz 2 WAG NRW. Die Zwangsgeldandrohung beruhe auf §§ 55 Abs. 1, 60 und 63 VwVG NRW. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bescheid vom 08.08.2016 Bezug genommen. Unter dem 09.08.2016 erließ die Beklagte einen gleichlautenden Bescheid gegenüber der Wohnungseigentümerin. Dieser ist bestandskräftig geworden.

Gegen den ihr am 12.08.2016 mittels Postzustellungsurkunde zugestellten Bescheid hat die Klägerin am 12.09.2016 Klage erhoben. Sie ist der Auffassung, dass der angefochtenen Bescheid rechtswidrig sei und sie in ihren Rechten verletze. Die Klägerin habe nicht als Adressatin des angefochtenen Bescheides ausgewählt werden dürfen. Sie sei zwar von der Wohnungseigentümerin mit der Verwaltung der Wohnung beauftragt. Jedoch könne sie weder ohne deren Zustimmung bzw. ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft Aufträge an Handwerker zur Beseitigung der Mängel vergeben. Inzwischen seien aber die erforderlichen Aufträge erteilt. Soweit diese nicht hätten durchgeführt werden können, liege dies im Verantwortungsbereich der Mieter der betroffenen Wohnung.

Die Klägerin beantragt,

den Bescheid der Beklagten vom 08.08.2016 aufzuheben.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Bescheid.

Wegen der weiteren Einzelheiten des sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und denjenigen des beigezogenenen Verwaltungsvorgangs verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Kammer hat den Rechtsstreit mit Beschluss vom 05.02.2018 dem Berichterstatter als Einzelrichter zur Entscheidung übertragen, § 6 Abs. 1 VwGO; das Gericht konnte mit Einverständnis der Parteien ohne mündliche Verhandlung entscheiden (§ 101 Abs. 2 VwGO).

Die zulässige Anfechtungsklage ist unbegründet.

Der angefochtenen Bescheid ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

Ermächtigungsgrundlage für den angefochtenen Bescheid ist § 7 Abs. 1 WAG NRW. Danach haben die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, wenn Verwahrlosung vorliegt oder ein Missstand besteht.

Zunächst erweist sich der angefochtenen Bescheid nicht mangels hinreichender Bestimmtheit (§ 37 Abs.1 VwVfG NRW) als rechtswidrig. Er bezeichnet die Klägerin hinreichend bestimmt als Adressatin des Bescheides. Bei der im Bescheid gewählten Firmenbezeichnung „Q. GmbH“ handelt es sich um eine noch hinreichend bestimmte Verkürzung der vollständigen Firma der Klägerin „Q. GmbH“. Dabei ist unschädlich, dass die Anschrift des Verwaltungsbüros in E. und nicht der Firmensitz der Klägerin in H. im Adressfeld angegeben wurde. Denn die Klägerin hatte mit der Beklagten zuvor unter der Anschrift des Verwaltungsbüros korrespondiert und hiergegen keinerlei Einwände erhoben. Auch erfolgte durch die zusätzliche Angabe des Geschäftsführers der Klägerin im Adressfeld des Bescheides jedenfalls in Verbindung mit den übrigen Angaben eine ausreichende Identifizierung der Klägerin; zumal diese auch keine weiteren Gesellschaften angegeben hat, die zu einer Verwechslung führen können.

Die Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage sind erfüllt. Hierzu wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffende Begründung im angefochtenen Bescheid verwiesen, der das Gericht folgt (§ 117 Abs. 5 VwGO).

Entgegen der Auffassung der Klägerin hat die Beklagte sie auch zu Recht als Adressatin der „Instandsetzungsanordnung“ in Anspruch genommen. Sie ist Verfügungsberechtigte i.S.v. § 5 Abs. 1 WAG NRW. Gem. § 3 Nr. 4 WAG NRW ist Verfügungsberechtigter, wer Eigentümer ist oder auf Grund eines anderen dinglichen Rechts die Verfügungsgewalt besitzt. Dem Verfügungsberechtigten stehen ein von ihm Beauftragter sowie der Vermieter gleich. Nach dem eigenen Vortrag der Klägerin ist sie von der Wohnungseigentümerin mit der Verwaltung der betroffenen Wohnung betraut und hinsichtlich des Objekts C.weg 12/14 in 50126 C1 von der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt. Damit liegen die Voraussetzungen des § 3 Nr. 4 Satz 2 WAG NRW für eine Inanspruchnahme der Klägerin als Adressatin der „Instandsetzungsanordnung“ vor.

Es entspricht zudem der ständigen Rechtsprechung der Kammer, einen Hausverwalter als Beauftragten im Sinne des § 29 Nr. 8 Satz 2 WFNG NRW anzusehen. Die Heranziehung des Verwalters ist gleichsam der „klassische“ Fall der Beauftragung im Sinne von § 29 Nr. 8 WFNG NRW.

Vgl. nur VG Köln, Urteil vom 15.02.2018 – 16 K 5210/16 -; VG Köln, Urteil vom 22. September 2014, 16 K 5853/12, bestätigt durch OVG NRW, Beschluss vom 25. April 2016 – 14 A 2243/14; VG Urteil vom 28. Mai 2013 – 14 K 3549/12; VG Urteil vom 28.05.2013 – 14 K 5368/12; VG Münster, Urteil vom 29. August 2013 – 5 K 2522/12.

Es ist nicht ersichtlich, dass dies nicht auch im Rahmen der gleichlautenden Vorschrift des § 3 Nr. 4 Satz 2 WAG NRW geltend sollte. Dies umso mehr im vorliegenden Fall, in dem die Klägerin ausdrücklich von der Wohnungseigentümerin als „Mietverwalterin“ beauftragt worden ist. Demnach steht sie als mit der

umfassenden Verwaltung der streitbefangenen Wohnung Beauftragte dem Verfügungsberechtigten gleich.

Vgl. für § 29 Nr. 8 WFNG NRW BVerwG, Urteil vom 30.05.1979 - 8 C 70.78; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 31.08.1978 - XIV A 1413/76; Bellinger, in: Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 5, § 19 WoBindG, Anm. 4.2, m.w.N., jeweils zur inhaltsgleichen Vorschrift des § 19 Abs. 3 WoBindG.

Angesichts des klaren Wortlauts der gesetzlichen Regelung des § 4 Nr. 4 Satz 2 WAG NRW vermögen auch die von der Klägerin gegen ihre Inanspruchnahme erhobenen Einwände nicht zu überzeugen. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die von der Klägerin geltend gemachten Verfügungsbeschränkungen bei der Vergabe der erforderlichen Aufträge zur Erledigung der ihr aufgegebenen Arbeiten. Denn die Wohnungseigentümerin hat eine gleichlautende Verfügung der Beklagten erhalten, die bestandskräftig geworden ist.

Weitere Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheides bestehen nicht.

Die Anordnung ist auch im Übrigen frei von Ermessensfehlern. Die öffentlich-rechtliche Instandhaltungspflicht des Verfügungsberechtigten soll sicherstellen, dass den Mindestanforderungen an erträgliche Wohnverhältnisse genügt ist. Sie dient im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums den privaten Interessen der betroffenen Mieter wie auch dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Pflege des Wohnungsbestandes.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung an das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen zu, wenn sie von diesem zugelassen wird. Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Die Zulassung der Berufung ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Urteils bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln, schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Zulassung der Berufung muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Statt in Schriftform kann die Einlegung des Antrags auf Zulassung der Berufung auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) erfolgen.

Die Gründe, aus denen die Berufung zugelassen werden soll, sind innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils darzulegen. Die Begründung ist schriftlich oder als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO und der ERVV bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Aegidiikirchplatz 5, 48143 Münster, einzureichen, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist.

Vor dem Oberverwaltungsgericht und bei Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird, muss sich jeder Beteiligte durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Als Prozessbevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, die die Befähigung zum Richteramt besitzen, für Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts auch eigene Beschäftigte oder Beschäftigte anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus sind die in § 67 Abs. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung im Übrigen bezeichneten ihnen kraft Gesetzes gleichgestellten Personen zugelassen.

Die Antragsschrift sollte zweifach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung eines elektronischen Dokuments bedarf es keiner Abschriften.

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf

3.400,00 €

festgesetzt.

Gründe

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Sache für die Klägerin ist es angemessen, den Streitwert auf den festgesetzten Betrag zu bestimmen (§ 52 Abs. 1 GKG). Das Gericht berücksichtigt hierbei Nr. 56.7 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und folgt der Schätzung der Beklagten unter Ziffer II. des angefochtenen Bescheides.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann schriftlich oder zu Protokoll des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle, Beschwerde bei dem Verwaltungsgericht Köln, Appellhofplatz, 50667 Köln eingelegt werden.

Statt in Schriftform kann die Einlegung der Beschwerde auch als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) erfolgen.

Die Beschwerde ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerdeschrift sollte zweifach eingereicht werden. Im Fall der Einreichung eines elektronischen Dokuments bedarf es keiner Abschriften.