

**WER KANN BEI VERSTÖSSEN GEGEN DIE VERMIETUNGSVORSCHRIFEN IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN? DAS VG MÜNSTER HAT SICH MIT DIESER FRAGE BESCHÄFTIGT.**

*VG Münster, Urteil vom 29.8.2013 — Aktenzeichen: 5 K 2522/12*

**Leitsatz**

1. Eine Hausverwaltung ist Verfügungsberechtigt im Sinne des § 29 Nr. 8 WFNG.
2. Die Besetzung öffentlichen Wohnraums ohne Wohnberechtigungsschein stellt einen Verstoß dar, der zur Erhebung von Geldleistungen berechtigt.
3. Das Risiko der Umgehung einer zwangsweisen Räumung durch weitergehende — unberechtigte — Untervermietung sozialer Wohnungen trägt der Verfügungsberechtigte.

**Sachverhalt**

Die Hausverwalterin verwaltete Eigentumswohnungen, die mit öffentlichen Mitteln des Landes ... Einige Wohnungen wurden zweckfremd an juristische Personen vermietet, die — ohne einen Wohnberechtigungsschein zu haben — die Wohnungen an ihre Arbeitnehmer untervermieteten. Um diese Zustand zu beenden, erließ die zuständige Behörde entsprechende Bescheide, die an die Hausverwaltung gesandt wurden.

Die Hausverwaltung wendete sich u. a. mit der Begründung gegen die Bescheide, sie sei nicht die Verfügungsberechtigte im Sinne des § 29 WFNG, weshalb bereits aus diesem Grund die Bescheide unwirksam seien.

**Entscheidung**

Das VG Münster kommt in der Bestätigung des Beschlusses vom 24.10.2012, 5 L 482/12, zu dem Ergebnis, dass die Hausverwaltung sowohl Verfügungsberechtigte als auch letztlich Verantwortliche für die unberechtigte Untervermietung der sozialen Wohnungen ist. Entgegen der Auffassung der Hausverwaltung ist nicht ausschließlich der dinglich berechtigte Eigentümer verfügungsberechtigt. Nach Auffassung des VG Münster hat der Gesetzgeber dem dinglich verfügungsberechtigten Eigentümer einen von diesem Beauftragen (Hausverwaltung) gleichgestellt. Die Hausverwaltung war im vorliegenden Fall die Beauftragte der Eigentümerin der Wohnungen und damit Verfügungsberechtigte.

Für die unberechtigte Wohnungsvergabe haftete die Hausverwalterin dabei aus Fahrlässigkeit, da sie sich vorher die Wohnberechtigungen hätte zeigen lassen müssen. Das daraus resultierende Risiko der unberechtigten Untervermietung trägt die Hausverwaltung.

#### Ergebnis

Es empfiehlt sich für Hausverwaltungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus genau zu prüfen, ob die entsprechenden Berechtigungen im Falle einer Vermietung vorliegen. Obwohl die Entscheidung des Verwaltungsgerichts Münster sicherlich nicht verallgemeinerungswürdig ist, sollte dieser Punkt im Rahmen einer Hausverwaltung beachtet werden.

**SCHLÜNDER** | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)