

**Titel:**

**Kein Anspruch auf Zuweisung einer bestimmten öffentlich geförderten Wohnung**

**Normenketten:**

VwGO § 123 Abs. 1 S. 2

BayWoBindG Art. 5 S. 2

BayGO Art. 109

**Leitsatz:**

**Im Hinblick auf öffentlich geförderte Wohnungen kann der Verfügungsberechtigte nicht auf Basis des öffentlichen Rechts verpflichtet werden, einem ganz konkreten Wohnungssuchenden die Wohnung zum Gebrauch zu überlassen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

einstweilige Anordnung, öffentlich geförderte Wohnung, Verpflichtung Verfügungsberechtigten durch Behörde, Wohnung einem ganz bestimmten Haushalt zum Gebrauch zu überlassen (abgelehnt), Vorwegnahme der Hauptsache, kommunalaufsichtliches Einschreiten

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgewiesen.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Gerichtskosten werden nicht erhoben.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin begehrt für sich und ihre drei Kinder, von denen zwei schwerbehindert (Pflegegrad 4) sind, die Zuweisung einer in der Gemeinde ... gelegenen barrierefreien Sozialwohnung. Zu diesem Zweck soll der Antragsgegner im Wege einstweiligen Rechtsschutzes verpflichtet werden, die Gemeinde ... im Wege kommunalaufsichtlichen Einschreitens dahingehend zu verpflichten, wiederum den Verband Wohnen im Kreis Starnberg als Verfügungsberechtigter öffentlich geförderter Wohnungen in ... zu verpflichten, mit der Antragstellerin einen Mietvertrag über eine seiner barrierefreien öffentlich geförderten Wohnungen abzuschließen.

2

Am ... September 2020 bewarb sich die Antragstellerin bei der Gemeinde ... mittels des entsprechenden Bewerbungsbogens für eine 4-Zimmer-Wohnung des Verbands Wohnen im Neubauprojekt "A. K." in ... (siehe Bl. 31 d. BA) und wurde seitens der Gemeinde entsprechend der einschlägigen Vergaberichtlinien aufgrund ihrer hohen Punktezahl an erster Stelle vorgeschlagen.

3

Nach Eingang des Belegungsvorschlags beim Verband Wohnen teilte dieser der Gemeinde jedoch mit, den Belegungsvorschlag hinsichtlich der Antragstellerin ablehnen zu wollen (siehe Bl. 31 / 33 d. BA). Zur Begründung trug der Verband vor, die Antragstellerin sei bereits seit 2015 Mieterin in einer anderen Wohnung des Verbandes. Sie hätte die Kautions für das bestehende Mietverhältnis noch nicht vollständig gezahlt, auch bestünden Mietrückstände. Zwar habe sich die Antragstellerin in der Vergangenheit einverstanden erklärt, die Rückstände und die Restkaution in Raten zu begleichen. Dies sei jedoch bis heute nicht erfolgt. Darüber hinaus würden sich andere Mieter immer wieder über die Antragstellerin beschweren, u.a. würden diverse Fahrzeuge im Keller und der Tiefgarage über den Allgemeinstrom aufgeladen.

4

Da die Gemeinde ... - in Kenntnis der familiären Situation der Antragstellerin - zunächst weiteren Gespräche mit der Antragstellerin und dem Verband Wohnen führen wollte, sah sie zunächst von einem neuen Belegungsvorschlag ab.

## 5

Am 8. Dezember 2020 fand im Hinblick auf eine Ablehnung des Belegungsvorschlages eine Telefonkonferenz zwischen dem Verband Wohnen und der Antragstellerin statt, mit der Gemeinde ... als "Bindeglied" (Bl. 33 / 31 d. BA). Darin wurden der Antragstellerin zunächst die Gründe für die Ablehnung dargelegt und sie darüber in Kenntnis gesetzt, dass seitens des Verbandes ein Wohnungsangebot nur unterbreitet werden könne, wenn die Rückstände ausgeglichen werden würden.

## 6

Am 10. Dezember 2021 beantragte die Antragstellerin beim Antragsgegner für sich und ihre drei Kinder die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sowie die Vormerkung für eine öffentlich geförderte 4-Zimmer-Wohnung in Starnberg oder ... (Bl. 41ff d. BA). Hierbei gab die Antragstellerin an, bereits eine geförderte Wohnung seitens des Verbandes Wohnen in Aussicht gestellt bekommen zu haben.

## 7

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 wurden der Antragstellerin seitens des Verbandes Wohnen die gewünschten Unterlagen übermittelt und eine Frist zur Rückmeldung bis einschließlich 21. Dezember 2020 gesetzt. Die Vergabe der Wohnung, für die sich die Antragstellerin zuvor beworben hatte, wurde seitens des Verbandes bis Januar ausgesetzt.

## 8

Mangels Rückmeldung seitens der Antragstellerin wurde die Wohnung am 12. März 2021 anderweitig vergeben.

## 9

Nach vollständiger Vorlage der erforderlichen Antragsunterlagen wurde mit Bescheid des Antragsgegners vom 24. Februar 2021 (Bl. 37f d. BA) der Antragstellerin der beantragte Wohnberechtigungsschein erteilt und deren Haushalt in Rangstufe 1 für eine geförderte Wohnung in Starnberg und ... vorgemerkt und die Gemeinde ... hiervon in Kenntnis gesetzt (Bl. 163 d. BA).

## 10

Mit E-Mail vom ... März 2021 (Bl. 22 - 23 d. BA) wandte sich die Antragstellerin unter Schilderung ihres Falles an den Landrat des Landkreises Starnberg mit der Bitte um Unterstützung. Antrag und Wohnberechtigungsschein seien vorhanden und bei der Gemeinde ... eingereicht, jedoch weigere sich diese sowie der Verband Wohnen, ihrer Familie eine entsprechende Wohnung zuzuweisen.

## 11

Mit E-Mail vom gleichen Tage (Bl. 8 d. BA) führte der Antragsgegner aus, er habe hinsichtlich der Neubauwohnungen des Verbandes Wohnen "A. K." keinerlei Benennungsrechte. Die Entscheidung über die Auswahl der zukünftigen Mieter obliege der Gemeinde ... und dem Verband Wohnen. Das Landratsamt habe der Antragstellerin am 24. Februar 2021 den beantragten Wohnberechtigungsschein erteilt und ihr damit eine Zugangsmöglichkeit zu sozial gefördertem Wohnraum eröffnet. Auf die Entscheidung, mit wem hinsichtlich einer konkreten geförderten Wohnung Mietverträge abgeschlossen werden, habe der Antragsgegner keinen Einfluss mehr. Er habe die Antragstellerin soweit unterstützt, wie seine Zuständigkeit reicht.

## 12

Mit E-Mail vom gleichen Tage (Bl. 8 d. BA) antwortete die Antragstellerin hierauf, sie verstehe, dass der Antragsgegner nichts mit der Entscheidung / Vergabe des Wohnraums zu tun habe. Jedoch obliege dies nicht nur der alleinigen Willkür der Gemeinde. Der Verband Wohnen sei keine Behörde und habe sich somit dem verwaltenden Organ bzw. dessen Entscheidung unterzuordnen. Das Landratsamt Starnberg sei die zuständige Aufsichtsbehörde, der sie hiermit die klare Untätigkeit der Gemeinde ... anzeige.

## 13

Mit Schriftsatz ebenfalls vom gleichen Tage, bei Gericht eingegangen am 29. März 2021, hat die Antragstellerin mit dem Hinweis "Dringend" sowie "im Eilverfahren, da die Wohnung anderweitig vergeben

werden soll!" "Untätigkeitsklage" zum Bayerischen Sozialgericht München erhoben, ohne einen bestimmten Antrag zu stellen.

#### **14**

Zur Begründung trug die Antragstellerin vor, sie sei alleinerziehende Mutter von drei Kindern, von denen zwei schwerbehindert (Pflegegrad 4) seien. Ihr Haushalt würde derzeit in einer Wohnung leben, die für ihre Kinder unzumutbar sei, da diese nicht barrierefrei sei (keine Treppen im Haus), keine Möglichkeit für Therapien sowie das Unterstellen und Laden der Gehhilfen ermögliche. Derzeit würden in ... Sozialwohnungen vergeben, die barrierefrei seien. Sie habe bei der Gemeinde ... einen entsprechenden Antrag mitsamt Wohnberechtigungsschein eingereicht, jedoch weigere sich die Gemeinde ..., ihrer Familie eine entsprechende Wohnung zuzuweisen. Deshalb bitte sie mit diesem Schreiben die Aufsichtsbehörde, tätig zu werden und entsprechende Schritte in Bezug auf die Gemeinde ... einzuleiten - und dies bitte im Eilverfahren.

#### **15**

Mit E-Mail an die Antragstellerin vom 26. März 2021 (Bl. 30 d. BA) beantwortete der Antragsgegner die Bitte auf aufsichtsbehördliches Einschreiten wie folgt: Die Gemeinde ... habe entsprechend ihrer VergabeVO gehandelt und ihre Hilfe angeboten. Der Verband Wohnen habe sich trotz Mietschulden, Abmahnungen und einer Klage bemüht, mit der Antragstellerin eine Einigung zu erzielen. Nachdem sich die Antragstellerin jedoch nicht mehr bei diesem gemeldet habe, sei die Wohnung anderweitig vergeben worden. Die Entscheidungen seien offensichtlich verfahrensmäßig korrekt ergangen. Die inhaltlichen Entscheidungen oblägen der Gemeinde und dem Verband.

#### **16**

Mit Beschluss vom 20. April 2021 hat das Sozialgericht München den Rechtsweg zu den Gerichten der Sozialgerichtsbarkeit für unzulässig erklärt und den Rechtsstreit an das Verwaltungsgericht München verwiesen. Der Verweisungsbeschluss sowie die Verfahrensakten gingen beim Verwaltungsgericht München am 7. Juni 2021 ein.

#### **17**

Mit gerichtlichem Schreiben vom 2. Juli 2021 wurde die Antragstellerin aufgefordert mitzuteilen, ob sich der Eilantrag auf die Vergabe einer konkreten einzelnen Wohnung beziehe, oder ob auch weitere Wohnungen erfasst seien und falls ja, welche.

#### **18**

Mit Schriftsatz vom 12. Juli 2021 legte der Antragsgegner die Behördenakte vor und beantragte, den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung abzulehnen.

#### **19**

Zur Begründung führte der Antragsgegner im Wesentlichen Folgendes aus: Sofern das Begehren der Antragstellerin auf die Zuteilung einer Wohnung bzw. den Abschluss eines entsprechenden Mietvertrages in der Wohnanlage "A. K." in ... gerichtet sein sollte, sei der Freistaat Bayern schon nicht der richtige Antragsgegner, da ihm kein Benennungsrecht bei der Wohnungsvergabe in diesem Objekt zustehe. Die Wohnungsvergabe erfolge vielmehr durch den Verband Wohnen und die Gemeinde ... Sofern das Begehren auf ein kommunalaufsichtliches Einschreiten des staatlichen Landratsamtes gerichtet sein sollte, mit dem Ziel, die Gemeinde ... bzw. den Verband Wohnen zu verpflichten, mit der Antragstellerin einen Mietvertrag für eine Wohnung in dem soeben genannten Objekt abzuschließen, fehle es zunächst ganz grundsätzlich an einem gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf rechtsaufsichtliches Einschreiten. Darüber hinaus habe das Landratsamt bereits nach Kenntniserlangung des Vorgangs am 29. März 2021 nach überschlägiger Prüfung der Sachlage festgestellt, dass im Rahmen der Vergabe der Wohnung ein Rechtsverstoß seitens der Gemeinde ... nicht erkennbar und daher ein weitergehendes rechtsaufsichtliches Einschreiten nicht angezeigt sei. Weitergehende Gründe, die ein rechtsaufsichtliches Einschreiten rechtfertigen würden, seien nach wie vor nicht erkennbar und seitens der Antragstellerin auch nicht vorgetragen worden.

#### **20**

Mit E-Mail vom ... Juli 2021 sowie telefonisch gegenüber dem Gericht am ... Juli 2021 sowie am ... Juli 2021 präzisierte die Antragstellerin u.a. das Ziel ihres Rechtsschutzbegehrens und führte hierbei sinngemäß Folgendes aus: Sie wolle für ihre Kinder eine barrierefreie Wohnung in ... Der Antrag sei nicht auf eine ganz

bestimmte Wohnung beschränkt, vielmehr käme jede Wohnung, die die oben genannten Voraussetzungen erfülle, in Betracht. Soweit es derzeit in ... lediglich Sozialwohnungen in Gestalt öffentlich geförderter Wohnungen i.S.d. BayWoBindG gäbe, müsse die Gemeinde ... den Verfügungsberechtigten dieser Wohnungen, den Verband Wohnen, dazu verpflichten, ihr und ihren Kindern als besonders hilfsbedürftigem Haushalt eine barrierefreie Wohnung zu überlassen. Weigere sich die Gemeinde ..., dies zu tun, müsse der Antragsgegner im Wege der Kommunalaufsicht die Gemeinde hierzu verpflichten.

## 21

Bezüglich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

II.

## 22

I. Das Gericht legt den mit Schriftsatz vom ... März 2021 gestellten Eilantrag vor dem Hintergrund der seitens der Antragstellerin mit E-Mail vom ... Juli 2021 sowie telefonisch gegenüber dem Gericht am ... und ... Juli 2021 getätigten Klarstellungen gemäß §§ 122, 88 VwGO dahingehend aus, dass der Antragsgegner im Rahmen einer einstweiligen Regulationsanordnung gemäß § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO verpflichtet werden soll, die Gemeinde ... im Wege kommunalaufsichtlichen Einschreitens zu verpflichten, den Verband Wohnen als Verfügungsberechtigten öffentlich geförderter Wohnungen in ... zu verpflichten, mit der Antragstellerin einen Mietvertrag über eine seiner barrierefreien öffentlich geförderten Wohnungen abzuschließen.

## 23

II. Der so ausgelegte Antrag hat keinen Erfolg.

## 24

Nach § 123 Abs. 1 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) kann das Gericht einstweilige Anordnungen zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis erlassen, wenn diese Regelung, vor allen bei dauernden Rechtsverhältnissen, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder drohende Gewalt zu verhindern oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller das von ihm behauptete strittige Recht (den Anordnungsanspruch) und die drohende Gefahr seiner Beeinträchtigung bei Abwarten bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache (den Anordnungsgrund) glaubhaft macht, § 123 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 920 Abs. 2 Zivilprozessordnung (ZPO). Maßgebend sind dabei die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung.

## 25

Grundsätzlich dürfen jedoch die getroffenen einstweiligen Anordnungen nur dazu dienen, die Rechtsschutzmöglichkeiten in der Hauptsache offen zu halten (BayVGH, B.v. 23.01.2017 - 10 CE 16.1398 - juris Rn. 17), nicht jedoch bereits der Durchsetzung des geltend gemachten materiell-rechtlichen Anspruch unter Vorwegnahme der Hauptsache. Das Gericht kann somit grundsätzlich nur vorläufige Regelungen treffen und dem Antragsteller nicht schon in vollem Umfang, wenn auch nur auf beschränkte Zeit und unter Vorbehalt einer Entscheidung in der Hauptsache, das gewähren, was er nur im Hauptsacheprozess erreichen könnte. Grundsätzlich ausgeschlossen, da mit dem Wesen einer einstweiligen Anordnung nicht vereinbar, ist es daher, eine Regelung zu treffen, die rechtlich oder zumindest faktisch auf eine Vorwegnahme der Hauptsache hinausläuft und dadurch vollendete Tatsachen schafft (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 123 Rn. 66a). Der Grundsatz des Verbots der Vorwegnahme der Hauptsache gilt im Hinblick auf Art. 19 Abs. 4 des Grundgesetzes (GG) nur dann nicht, wenn eine bestimmte Regelung zur Gewährung eines effektiven Rechtsschutzes schlechterdings notwendig ist. Eine Vorwegnahme der Hauptsache kommt allerdings auch dann nur in eng begrenzten Ausnahmefällen in Betracht, wenn das Abwarten der Hauptsacheentscheidung für den Antragsteller schwere und unzumutbare, nachträglich nicht mehr zu beseitigende Nachteile zur Folge hätte (vgl. BVerwG in st. Rspr., z.B. B.v. 26.11.2013 - 6 VR 3.13 - juris Rn. 16). Einem Begehren, eine Entscheidung zu erwirken, die eine Hauptsacheentscheidung vorwegnahme, kann daher nur stattgegeben werden, wenn eine Hauptsacheentscheidung schon aufgrund der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes anzustellenden, bloß summarischen Prüfung des Sachverhalts erkennbar Erfolg haben würde. Würde der Antragsteller mit einer einstweiligen Anordnung, wie hier, bereits das in einem Hauptsacheverfahren verfolgte Ziel erreichen, ist an die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens ein strenger Maßstab anzulegen (vgl. BVerwG, B.v. 26.11.2013 6 VR 3.13).

**26**

Gemessen an diesen Grundsätzen hat der Antrag keinen Erfolg, da die Antragstellerin vorliegend nicht nur keinen Anordnungsanspruch glaubhaft machen konnte, sondern zudem auch eine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache begehrt.

**27**

1. Die Antragstellerin hat vorliegend schon keinen Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht. So hat die Antragstellerin vorliegend keinen materiell-rechtlichen Anspruch auf kommunalaufsichtliches Einschreiten.

**28**

Wie der Antragsgegner bereits richtigerweise ausgeführt hat, begründen die einschlägigen Vorschriften der Bayerischen Gemeindeordnung zur staatlichen Kommunalaufsicht (insb. Art. 109 Bayerische Gemeindeordnung - GO) selbstständig grundsätzlich keinen subjektiven, gerichtlich einklagbaren Rechtsanspruch des Einzelnen auf kommunalaufsichtliches Einschreiten, dienen vielmehr allein dem öffentlichen Interesse und entfalten daher generell keine drittschützende Wirkung (Glaser/Gaß in Widtmann/Grasser/Glaser, BayGO, Stand 1.2.2021, Art. 108 Rn. 8; BVerwG, B.v. 19.6.1972 - VII B 64.71 - juris Rn. 2). Es besteht nur der allgemeine Anspruch auf Entgegennahme von Eingaben und Beschwerden sowie auf sachliche Prüfung und Verbescheidung im Rahmen des allgemeinen Petitionsrechts nach Art. 17 GG, Art. 115 BV.

**29**

Überdies kann im Hinblick auf öffentlich geförderte Wohnungen i.S.d. BayWoBindG der Verfügungsberechtigte nicht auf Basis des öffentlichen Rechts verpflichtet werden, einem ganz konkreten Wohnungssuchenden die Wohnung zum Gebrauch zu überlassen. Art. 5 Satz 2 BayWoBindG verpflichtet den Verfügungsberechtigten lediglich, die Wohnung einem zuvor von der zuständigen Stelle benannten berechtigten Wohnungssuchenden zu überlassen. Der Verfügungsberechtigte hat insofern ein Wahlrecht. Eine Verpflichtung, die Wohnung einem ganz bestimmten Wohnungssuchenden zu überlassen, besteht damit gerade nicht. Der Verfügungsberechtigte ist vielmehr - vorbehaltlich privatrechtlicher Diskriminierungsverbote - frei in seiner Entscheidung, welchem der benannten wohnberechtigten Wohnungssuchenden er die Wohnung überlässt.

**30**

2. Darüber hinaus würde der Erlass der begehrten Regelungsanordnung auch zu einer unzulässigen Vorwegnahme der Hauptsache führen. Würde im Wege der einstweiligen Anordnung mittelbar der Verfügungsberechtigte verpflichtet, der Antragstellerin eine barrierefreie Wohnung zu überlassen, würde dies zu Lasten anderer, möglicherweise ebenfalls hilfsbedürftiger Haushalte gehen, deren Interessen im Rahmen dieses Individualrechtsschutzverfahrens zuvor nicht berücksichtigt hätten werden können.

**31**

III. Der Antrag war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Gerichtskosten werden nicht erhoben (§ 188 Satz 2 VwGO).