

**Titel:**

**Wiedereinweisung obdachloser Personen in Privatunterkünfte zur Vermeidung von Obdachlosigkeit**

**Normenketten:**

VwGO § 146

LStVG Art. 6, Art. 7, Art. 9

ZPO § 721

**Leitsätze:**

**1. Eine auf Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG gestützte Wiedereinweisung einer von Obdachlosigkeit bedrohten Person in die bislang bewohnte Privatwohnung zum Nachteil des Hauseigentümers als Nichtstörer im Sinn von Art. 9 Abs. 3 S. 1 LStVG ist aus verfassungsrechtlichen Gründen nur als ultima ratio und für einen eng begrenzten Zeitraum zulässig. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Diesen Grundsatz findet auch auf ein „bewohntes“ Gartengrundstück Anwendung. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Obdachlosenrecht, Wiedereinweisung, obdachlose Person, Privatunterkunft, Obdachlosigkeit, Beschwerde, Eigentumsgrundrecht, Verhältnismäßigkeit

**Vorinstanz:**

VG Bayreuth, Beschluss vom 30.10.2025 – B 1 S 25.845

**Fundstelle:**

FDMietR 2026, 001859

**Tenor**

I. Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 30. Oktober 2025 – B 1 S 25.845 – wird zurückgewiesen.

II. Die Antragsgegnerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Beteiligten streiten um die Wiedereinweisung der Beigeladenen in die bisherige private Unterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit.

2

Der Antragsteller hatte der Beigeladenen 2015 ein mit einem Gebäude bebautes Gartengrundstück zur Beherbergung pflegebedürftiger Hunde ohne Vereinbarung eines Mietzinses überlassen. Die Beigeladene wohnt dort seit 2017 mit zuletzt 12 Hunden. Auf Klage des Antragstellers wurde die Beigeladene mit Urteil des Landgerichts Bamberg vom 12. Juni 2024 zur Herausgabe des Grundstücks unter Gewährung einer Räumungsfrist bis 31. Januar 2025 verurteilt. Mit Beschluss vom 24. Januar 2025 wies das Oberlandesgericht Bamberg die Berufung der Beigeladenen ohne weiteren Räumungsaufschub zurück. Nachdem die Beigeladene die Antragsgegnerin über ihre drohende Obdachlosigkeit und eine psychische Erkrankung informiert hatte, bemühte diese sich insbesondere bei der Sozialhilfebehörde des Landratsamts ... ohne Erfolg um eine neue Unterkunft. Nach einer Mitteilung des Landratsamts vom 10. Juni 2025 habe die Beigeladene selbst aber weder beim Sozialamt noch beim Jobcenter um Leistungen nachgesucht.

### 3

Die Antragsgegnerin wies schließlich mit Bescheid vom 15. Juli 2025 die Beigeladene in die von ihr bisher genutzten Räumlichkeiten vorübergehend, d. h. für die Dauer von maximal 6 Monaten, ein (Nr. 1), verpflichtete den Antragsteller – nach vorheriger Anhörung – zur Duldung der Einweisung (Nr. 2) und ordnete die sofortige Vollziehung beider Verfügungen an (Nr. 3). Sie gewährte dem Antragsteller eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von vorläufig 150 Euro (Nr. 5). Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt: Weil die von der Antragsgegnerin zur Überbrückung kurzfristiger Obdachlosigkeit vorgehaltenen Räumlichkeiten im ehemaligen Feuerwehrhaus aufgrund mangelnder Pflichterfüllung der Sozialhilfebehörde nicht zur Verfügung stünden, sei keine weniger beeinträchtigende Maßnahme möglich. Die Vorgabe ihrer baldmöglichen Beendigung nach Erreichung der angestrebten Zwecke werde spätestens bei Vorliegen von Alternativen zu gewährleisten sein. Laut dem Urteil des Landgerichts seien auf Seiten des Antragstellers keine besonderen Interessen an einer baldigen Rückgabe der Immobilie zu erkennen. Aufgrund der Umstände des Einzelfalls sehe die Antragsgegnerin von einer Untersagung der Haustierhaltung ab. Bei der Güterabwägung seien die psychischen Belange der Beigeladenen höher zu bewerten.

### 4

Der Antragsteller hat gegen den Bescheid Klage erhoben und Eilrechtsschutz beantragt. Das Verwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 30. Oktober 2025 die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Nummern 1 und 2 des Bescheids vom 15. Juli 2025 wiederhergestellt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt: Die angefochtenen Anordnungen seien bei summarischer Prüfung voraussichtlich rechtswidrig. Es sei bereits nicht von einer Obdachlosigkeit der Beigeladenen auszugehen, weil diese berufstätig sei und über eigene Mittel verfüge, um sich eine Wohnung zu mieten. Sie wisse seit Januar 2025, dass sie im zivilrechtlichen Verfahren keinen Erfolg habe und sei verpflichtet, sich eine neue Wohnung zu suchen. Selbst wenn ein Fall von Obdachlosigkeit vorläge und die Antragsgegnerin zum Tätigwerden verpflichtet wäre, erweise sich die Wiedereinweisung zulasten des Antragstellers als ermessensfehlerhaft und rechtswidrig. Voraussetzung für eine solche Maßnahme sei, dass jede andere Entscheidung ermessensfehlerhaft und die Wiedereinweisung die einzig denkbare Maßnahme wäre, um der drohenden Obdachlosigkeit abzuhelpfen. Die Antragsgegnerin habe jedoch andere Möglichkeiten für eine vorübergehende Unterbringung überhaupt nicht in Betracht gezogen.

### 5

Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragsgegnerin, welcher der Antragsteller entgegengetreten ist. Die Beigeladene hat sich zur Beschwerde nicht geäußert.

II.

### 6

1. Die Beschwerde der Antragsgegnerin ist zulässig, aber unbegründet.

### 7

Die rechtzeitig dargelegten Beschwerdegründe, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), geben keinen Anlass, den erstinstanzlichen Beschluss zu ändern und den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gegen die Wiedereinweisungs- und Duldungsverfügung abzulehnen. Denn diese sind – bei der gebotenen, aber auch ausreichenden – summarischen Prüfung rechtswidrig und verletzen den Antragsteller in seinen Rechten, weshalb sie im Hauptsacheverfahren aufzuheben sein werden.

### 8

Das Verwaltungsgericht hat die Rechtswidrigkeit der streitigen Maßnahmen auf zwei, jeweils selbstständig tragende Erwägungen gestützt: Zum einen dürfte es bereits an der Obdachlosigkeit „im rechtlichen Sinne“ als zwingender Voraussetzung für ein Tätigwerden der Antragsgegnerin fehlen, weil die Beigeladene die Gefahr ihrer Obdachlosigkeit mit eigenen Mitteln oder mit Hilfe von Sozialleistungsträger in zumutbarer Weise abwenden könne. Zum anderen seien selbst im Fall drohender Obdachlosigkeit der Beigeladenen die Wiedereinweisungs- und Duldungsverfügung zu Lasten des Antragstellers ermessensfehlerhaft und rechtswidrig, weil die Antragsgegnerin andere Möglichkeiten der Unterbringung noch nicht einmal in Betracht gezogen habe.

### 9

Es kann dahinstehend, ob der erste Begründungsstrang überzeugt und bei der Beigeladenen keine unfreiwillige Obdachlosigkeit und damit keine zum behördlichen Einschreiten verpflichtende Störung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Sinn des Art. 6 LStVG vorliegt (zu den Grenzen des Vorrangs der Selbsthilfe etwa BayVGh, B.v. 21.12.2023 – 4 CE 23.2170 – juris Rn. 12 ff. m.w.N.). Jedenfalls hält die Beschwerde dem zweiten Begründungsstrang des Verwaltungsgerichts nichts Stichhaltiges entgegen. Auch bei drohender Obdachlosigkeit der Beigeladenen ist die Wiedereinweisung und Beschlagnahme des bislang bewohnten Gebäudes auf dem Gartengrundstück unverhältnismäßig und verletzt das Eigentumsgrundrecht des Antragstellers.

#### **10**

Eine auf Art. 7 Abs. 2 Nr. 3 LStVG gestützte Wiedereinweisung einer von Obdachlosigkeit bedrohten Person in die bislang bewohnte Privatwohnung zum Nachteil des Hauseigentümers als Nichtstörer im Sinn von Art. 9 Abs. 3 Satz 1 LStVG ist aus verfassungsrechtlichen Gründen nur als ultima ratio und für einen eng begrenzten Zeitraum zulässig (vgl. etwa BayVGh, U.v. 28.6.1993 – 21 B 92.3126 – NVwZ 1994, 716/717; B.v. 25.9.1998 – 4 CS 98.2581 – juris Rn. 2; B.v. 7.11.2016 – 4 ZB 15.2809 – juris Rn. 8). Diesen Grundsatz, der auf ein „bewohntes“ Gartengrundstück uneingeschränkt Anwendung findet, hat die Antragsgegnerin aus den vom Verwaltungsgericht im Einzelnen dargelegten und überzeugenden Erwägungen verletzt. Das gilt umso mehr, als das Landgericht in seinem zwischen dem Antragsteller und der Beigeladenen ergangenen rechtskräftigen Urteil vom bei der Bemessung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 1 Satz 1 ZPO die konkret betroffenen privaten Interessen abgewogen hat. Dem hält die Beschwerde keine tragfähigen Einwände entgegen. Auch mit Blick auf die besonderen Umstände, insbesondere auf die gesundheitliche Situation der Beigeladenen und die Anzahl der von ihr betreuten Hunde, genügt es den gesetzlichen Anforderungen an eine Wiedereinweisung nicht, dass die Antragsgegnerin über eine relativ lange Zeitspanne von mehreren Monaten lediglich darauf verweist, ihre Notunterkunft sei anderweitig vergeben und die von ihr informierten Sozialbehörden blieben untätig.

#### **11**

2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Es besteht kein Grund, etwaige außergerichtliche Kosten der Beigeladenen nach § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO).

#### **12**

Die Streitwertentscheidung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und 2 GKG; dabei orientiert sich der Senat an Nr. 35.3 und 1.5 des Streitwertkatalogs 2025.

#### **13**

3. Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).