
Datum: 27.04.2021
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 13. Senat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 7 B 126/21
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2021:0427.7B126.21.00

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, 10 L 801/20

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 11.700,00 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg. Gründe für eine Änderung der angefochtenen Entscheidung, mit der es das Verwaltungsgericht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung der Klagen 10 K 2801/19 und 10 K 785/20 gegen die Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 14.5.2019 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 22.1.2020 wiederherzustellen bzw. hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung anzuordnen, sind nicht dargetan. 1

Der Einwand der Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe sich nicht damit auseinandergesetzt, dass es sich bei dem Bereich vor Bekanntmachung des Bebauungsplans N. 000 Anfang der 60er Jahre um ein Mischgebiet mit einer Zehensiedlung und weiteren Wohnhäusern gehandelt habe, führt zu keinem anderen Ergebnis. Das Verwaltungsgericht ist unter Darstellung der historischen Genehmigungslage davon ausgegangen, dass keine Baugenehmigung für allgemeines Wohnen für das Gebäude C. 0 bestehe und hat angenommen, dass die - vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans N. 000 erteilte - Baugenehmigung vom 2.5.1951 für eine Wohnung und ein Büro für den Heimleiter des Berglehrlingsheimes mit der Einstellung des Betriebs des Berglehrlingsheimes erloschen sei. Dass bereits vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 2

unter der Annahme eines faktischen Mischgebiets eine Baugenehmigung für allgemeines Wohnen erteilt worden sein könnte, hat die Antragstellerin nicht dargelegt und ist aufgrund der Aktenlage auch nicht erkennbar.

Ebenso wenig führt ihr Vorbringen zum Erfolg, dem Wortlaut der Nachtragsgenehmigung vom 26.3.1984 lasse sich eine Bindung für betriebsbezogenes Wohnen nicht entnehmen, nach den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB lasse sich kein entsprechender Wille der Antragsgegnerin feststellen, vielmehr könne nur eine bereits vorhandene Wohnung gemeint sein. Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, mit der Nachtragsgenehmigung sei jedenfalls kein allgemeines Wohnen erlaubt worden, sie könne allenfalls so verstanden werden, dass die Genehmigung der Erweiterung einer Betriebsleiterwohnung beabsichtigt gewesen sei, es sei nicht ersichtlich, dass allgemeines Wohnen hätte erlaubt werden sollen, es habe auch keiner ausdrücklichen Erwähnung der Bindung für betriebsbezogenes Wohnen im Wortlaut der Genehmigung bedurft, die damaligen Beteiligten seien vielmehr davon ausgegangen, dass sich das Vorhaben im Gewerbegebiet befinde. Dem ist die Antragstellerin nicht hinreichend entgegen getreten. 4

Soweit die Antragstellerin geltend macht, die Antragsgegnerin habe übersehen, dass sie an der Anschrift Auf dem C. 0 die L. H. als Gewerbe gemeldet habe, ergibt sich daraus nicht, dass die Wohnnutzung als betriebsbezogen zu werten und dass ein betriebsbezogenes Wohnen noch durch eine Baugenehmigung gedeckt wäre. Voraussetzung für das Vorliegen eines betriebsbezogenen Wohnens von Betriebsleitern bzw. Betriebsinhabern i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist zwar nicht die zwingende Erforderlichkeit des Wohnens auf dem Betriebsgelände, es muss aber aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. 5

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.6.1999- 4 B 46.99 -, BRS 62 Nr. 78 = BauR 1999, 1134; Pützenbacher in Bönker/Bischopink, BauNVO, 2. Auflage 2018, § 8 Rn 128. 6

Derartige betriebliche Gründe hat die Antragstellerin ebenso wenig dargelegt, wie die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. 7

Die angefochtene Nutzungsuntersagung ist entgegen dem Vorbringen der Antragstellerin, die Antragsgegnerin habe ihre persönliche Situation (wohnhaft seit 30 Jahren, Alter, Lebensmittelpunkt, finanzielle Härte) und das Fehlen besonders gewichtiger Gründe (kein unzureichender Brandschutz, keine fehlende Standsicherheit) nicht hinreichend berücksichtigt, auch nicht ermessensfehlerhaft. 8

Auf der Grundlage der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, 9

vgl. etwa OVG NRW, Beschluss vom 22.12.2016- 7 B 1182/16 -, juris, m. w. N., 10

ist bei einer formell illegalen Nutzung eine entsprechende Nutzungsuntersagung grundsätzlich gerechtfertigt und ermessensgerecht. 11

Soweit die Antragstellerin geltend macht, die Antragsgegnerin habe die allgemeine Wohnnutzung auf dem Grundstück C. 0 jahrelang geduldet, so dass auch insoweit der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht gewahrt sei, führt dies zu keinem anderen Ergebnis. Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Voraussetzungen einer aktiven Duldung zutreffend aufgezeigt und ausgeführt, eine diesen Anforderungen genügende Erklärung der Antragsgegnerin sei nicht ersichtlich. Die Richtigkeit dieser 12

rechtlichen Wertung hat die Antragstellerin mit ihrem Vorbringen nicht erschüttert.

Entgegen dem Vorbringen der Antragstellerin ist die Dauer der Fristsetzung zur Nutzungsaufgabe von 6 Monaten nach Zustellung des Bescheides vom 22.1.2020 ebenfalls nicht zu beanstanden. Die Antragstellerin macht geltend, das Verwaltungsgericht hätte nicht auf die Frist der Anhörung im April 2019 abstellen dürfen. Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss aber darüber hinaus ausgeführt, die Fristsetzung sei auch vor dem Hintergrund der von der Antragstellerin vorgetragene individuellen Umstände (langjährige Wohnnutzung seit 1991) nicht unverhältnismäßig. Es sei gerade unter Berücksichtigung der Gesamtumstände und der Dauer des Verfahrens nicht dargelegt oder sonst ersichtlich, dass es der Antragstellerin nicht möglich sei, die von ihr bewohnte Wohnung innerhalb der gesetzten Frist zu verlassen. Dabei habe die Antragsgegnerin auch die Wohnungsmarktlage in E. berücksichtigt. Die Antragstellerin habe weder in der Anhörung noch später etwas dazu vorgetragen, dass sie finanziell nicht in der Lage sei, die in E. üblichen Mieten zu zahlen. Dem ist die Antragstellerin nicht substantiiert entgegen getreten.

13

Auf den von der Antragstellerin gesehenen Widerspruch zwischen der angegriffenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts und der Entscheidung vom 14.8.2019 im vorangegangenen Verfahren 10 L 951/19 kommt es hier nicht an.

14

Aus obigen Gründen ist auch die Zwangsgeldandrohung nicht zu beanstanden.

15

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

16

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG.

17

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

18