

---

**Datum:** 30.09.2024  
**Gericht:** Oberverwaltungsgericht NRW  
**Spruchkörper:** 10. Senat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 10 A 105/23  
**ECLI:** ECLI:DE:OVGNRW:2024:0930.10A105.23.00

---

**Vorinstanz:** Verwaltungsgericht Düsseldorf, 11 K 708/21

---

**Tenor:**

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Zulassungsverfahren auf 5.000 Euro festgesetzt.

---

Gründe:

Der zulässige Antrag ist unbegründet.

Aus den innerhalb der Frist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegten Gründen ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und es liegt auch kein der Beurteilung des Senats unterliegender Verfahrensfehler vor, auf dem die Entscheidung des Verwaltungsgerichts beruhen kann (Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).

1. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen. Stützt der Rechtsmittelführer seinen Zulassungsantrag, wie hier sinngemäß erfolgt, auf den Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, muss er sich mit den entscheidungstragenden Annahmen des Verwaltungsgerichts auseinandersetzen. Dabei muss er den tragenden Rechtssatz oder die Feststellungen tatsächlicher Art, die er mit seinem Antrag angreifen will, bezeichnen und mit schlüssigen Gegenargumenten infrage stellen. Daran fehlt es hier.

1

2

3

4

5

Das Verwaltungsgericht hat die Klage des Klägers gegen die Ordnungsverfügung der Beklagten vom 28. Januar 2021 in dem nach der Teilaufhebung vom 16. September 2022 verbliebenen Umfang, der unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 5.000 Euro untersagten Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung O., G01, G02 (V.-straße) zu Beherbergungszwecken, der Räumung der derzeit dort untergebrachten Personen und des Rückbaus des im Dachgeschoss eingebauten Bades, abgewiesen. Soweit sich die Klage gegen die Anordnung des Rückbaus richte, fehle dem Kläger das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, da die Beklagte mit Schreiben vom 30. November 2022 (auch) diesen Teil der Ordnungsverfügung aufgehoben habe. Im Übrigen sei die Klage unbegründet. Die Untersagung der Nutzung zu Beherbergungszwecken sei rechtmäßig. Sie sei hinreichend bestimmt. Für ihren Erlass genüge grundsätzlich die hier gegebene formelle Illegalität. Die Nutzung und damit auch die (Überlassung zur) Vermietung von einzelnen Zimmer in der im Bescheid dargelegten Form sei nicht durch eine ? erforderliche ? Baugenehmigung gedeckt, sondern stelle eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung bzw. erstmalige Nutzungsaufnahme dar. Der Kläger sei richtiger Adressat, da er als Grundstückseigentümer Zustandsstörer sei. Auch unter Ermessensgesichtspunkten sei es nicht zu beanstanden, dass die Beklagte den Kläger und nicht eine eventuelle Hauptmieterin oder die jeweils untergebrachten Personen als Handlungsstörer in Anspruch genommen habe. Das Einschreiten gegenüber dem Kläger sei zudem nicht willkürlich unter Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz erfolgt. Die Androhung des Zwangsgeldes sei offensichtlich rechtmäßig.

Der Kläger stellt die Richtigkeit dieser Erwägungen nicht schlüssig in Frage.

6

a. Aus dem Zulassungsvorbringen ergibt sich nicht, dass die Nutzungsuntersagung entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts nicht hinreichend bestimmt wäre.

7

Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Bestimmtheit der Nutzungsuntersagung ausführlich auseinandergesetzt und ausgeführt, die Untersagung, das Gebäude G.-straße zu Beherbergungszwecken zu nutzen, enthalte unter Berücksichtigung der Begründung der Ordnungsverfügung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133, 157 BGB ein Unterlassungs- und ein Handlungsgebot. Zum einen habe es der Kläger zu unterlassen, die von der Nutzungsuntersagung betroffenen Räumlichkeiten im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes zur Unterbringung von Leih- bzw. Zeitarbeitnehmern im Rahmen des von der Beklagten festgestellten und in der Begründung der Ordnungsverfügung im Einzelnen dargelegten Nutzungskonzepts zu verwenden bzw. durch Dritte verwenden zu lassen. Zum anderen treffe ihn ein Handlungsgebot zum aktiven Tätigwerden, die ihm zur Verfügung stehenden eigentumsrechtlichen bzw. mietvertraglichen Möglichkeiten zu ergreifen, um baurechtswidrige Nutzungen abzustellen und ihre Wiederaufnahme zu verhindern. Allein ein solches Verständnis der Ziffer 1 der Ordnungsverfügung trage der objektiven Regelungsintention der Beklagten hinreichend Rechnung, angesichts des im Gebäude V.-straße festgestellten hohen Belegungsgrades und der häufig wechselnden Nutzungsverhältnisse baurechtmäßige Zustände herzustellen und die konkret ausgeübte aktuelle Nutzung zu unterbinden. Nach der Begründung der Ordnungsverfügung, die ausschließlich auf die konkrete Nutzungsform abstelle, ergebe sich im Übrigen nichts dafür, dass darüber hinaus auch eine „gewöhnliche“ Wohnnutzung des Erd- und Obergeschosses untersagt worden sei.

8

Mit diesen Ausführungen setzt sich der Kläger schon nicht in einer den Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO genügenden Weise auseinander, wenn er pauschal behauptet, die mangelnde Bestimmtheit ergebe sich aus dem Umstand,

9

dass der Begriff der „Beherbergung“ mit keinem Wort erklärt werde. Auch sein weiterer Einwand, die Unbestimmtheit gelte insbesondere hinsichtlich des Dachbodens, trägt nicht. Seine Ausführungen zur fehlenden Bestimmtheit der Nutzungsuntersagung wegen der mangelnden Definition des Begriffs „Dachboden“ gehen schon deshalb fehl, weil dieser Begriff im Tenor des Bescheides nicht genannt wird. Anders als mit der Zulassungsbegründung behauptet, hat auch das Verwaltungsgericht nicht ausgeführt, der Kläger habe in Ermangelung einer Definition des Begriffs „Dachboden“ nicht erkennen können, welche Nutzung er zu unterlassen gehabt habe.

b. Der Kläger stellt auch die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Nutzung und damit auch die (Überlassung zur) Vermietung von einzelnen Zimmern in der im streitgegenständlichen Bescheid näher dargelegten Form sei formell illegal, da sie nicht von einer nach § 60 Abs. 1 BauO NRW 2018 erforderlichen Baugenehmigung gedeckt sei, sondern vielmehr eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung bzw. eine genehmigungspflichtige erstmalige Nutzungsaufnahme darstelle, nicht schlüssig in Frage. Das Verwaltungsgericht hat seine Annahme darauf gestützt, dass sowohl in Bezug auf das Dachgeschoss, für das keine Genehmigung für die Nutzung zu Wohn- und Beherbergungszwecken vorliege, als auch hinsichtlich des Erd- und Obergeschosses, deren Nutzung (nur) zu Wohnzwecken genehmigt sei, eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vorliege. Dem setzt der Kläger nichts Tragfähiges entgegen. 10

aa. Die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Nutzungsänderung der Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss von der genehmigten Wohnnutzung zu einer Beherbergung stellt der Kläger nicht schlüssig in Frage. 11

(1) Der Kläger hat den Maßstab, den das Verwaltungsgerichts seiner Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und Beherbergung zugrunde gelegt hat und der der Senatsrechtsprechung entspricht, 12

vgl. OVG NRW, Beschluss vom 14. August 2007 - 10 A 1219/06 -, juris Rn. 9, 13

nicht substantiiert in Zweifel gezogen. 14

Die pauschale These des Klägers, Mietverträge, die hier mit allen Bewohnern geschlossen worden seien, schlossen die Annahme einer Beherbergung (stets) aus, trifft in ihrer Allgemeinheit so nicht zu. Dies lässt sich auch der von ihm genannten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 8. Mai 1989 - 4 B 78.89 -, juris = NVwZ 1989, 1060), in der es, anders als hier, um die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen ging, nicht entnehmen. 15

Die Schlussfolgerung des Klägers, Beherbergungsräume seien (immer auch) Wohnräume, da sie nach § 48 Abs. 2 SBauVO NRW Räume seien, die dem „Wohnen und Schlafen von Gästen“ dienen, geht fehl. Die Regelung definiert als Beherbergungsräume Räume, die dem Wohnen „oder“ Schlafen von Gästen dienen. Abgesehen davon wird damit lediglich der Anwendungsbereich der Sonderbauverordnung bestimmt. Dass und inwiefern sich daraus für die hier maßgebliche Frage einer Nutzungsänderung Erkenntnisse ergeben sollen, legt der Kläger nicht dar. 16

(2) Auch die Einwände gegen die Subsumtion des Verwaltungsgerichts bleiben ohne Erfolg. 17

Anders als der Kläger meint, hat das Verwaltungsgericht ausführlich die Umstände dargelegt, die gegen eine Wohnnutzung im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes sprechen. Dabei ist 18

es auf die konkrete Form der Nutzung des Gebäudes eingegangen, wie sie sich nach den durch die Beklagte u. a. vor Ort getroffenen und im Bescheid genannten Feststellungen dargestellt hat. Der Kläger hat sich in seiner Zulassungsbegründung mit einem großen Teil der vom Verwaltungsgericht zur Begründung herangezogenen Tatsachen, wie die Durchnummerierung, die spartanische Einrichtung und den hohen Belegungsgrad der Räume sowie das Fehlen privater Rückzugsräume, nicht (substantiiert) auseinandergesetzt.

Der pauschale Einwand des Klägers, ein kurzfristiges Wohnraumverhältnis stelle keine Nutzungsänderung von Wohngebäuden dar, lässt bereits eine Auseinandersetzung mit dem vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten konkreten Nutzungskonzept vermissen. Seinem Vorbringen, es habe kein Bewohner genannt werden können, der nur einen kurzen Mietvertrag abgeschlossen und die Wohnung verlassen habe, fehlt es an der erforderlichen Befassung mit der Begründung des Verwaltungsgerichts, das hinsichtlich der angenommenen häufigen Bewohnerwechsel auf die Dokumentation der Zimmerbelegung durch die Beklagte Bezug genommen hat.

19

Die Rüge des Klägers, es könne kein Indiz für einen häufigen Bewohnerwechsel sein, dass er die Beschäftigten nicht melderechtlich angemeldet habe, greift nicht durch. Das Verwaltungsgericht hat vielmehr festgehalten, dass der Vermieter für die melderechtliche Erfassung der Bewohner nicht verantwortlich sei. Sein Einwand geht an der Entscheidung des Verwaltungsgerichts vorbei.

20

Der erst im Schriftsatz vom 20. Mai 2023 enthaltene Einwand des Klägers, eine Verpflichtung der Beschäftigten, sich beim Einwohnermeldeamt registrieren zu lassen, schließe die Annahme einer Beherbergung aus, ist nicht zu berücksichtigen, da er nicht innerhalb der Begründungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO von zwei Monaten nach der am 30. Dezember 2022 erfolgten Zustellung des vollständigen Urteils bei Gericht eingegangen ist. Selbst wenn man davon ausginge, dass der Kläger an dieser Stelle sein fristgerechtes Vorbringen lediglich vertieft, trägt der Einwand nicht. Der Kläger setzt sich mit dem Verweis auf die behauptete melderechtliche Verpflichtung nicht mit der angefochtenen Entscheidung auseinander, der fehlenden bzw. teils von den Feststellungen der Beklagten abweichenden melderechtlichen Erfassung komme im Hinblick auf die geltend gemachte Wohnnutzung zumindest indizielle Wirkung zu.

21

Dem allgemeinen Vorbringen des Klägers, die Vermietung einzelner Zimmer stelle gegenüber dem Wohnen keine Nutzungsänderung dar, fehlt schon der erforderliche Fallbezug. Es geht auch an der Entscheidung des Verwaltungsgerichts vorbei, das u. a. auf den hohen Belegungsgrad sowie das Vorhandensein von Zwei- bzw. Dreibettzimmern und damit gerade nicht auf die Vermietung einzelner Zimmer abgestellt hat. Der Kläger lässt diese Ausführungen des Verwaltungsgerichts auch bei seiner schlichten Behauptung unberücksichtigt, die Beherbergung sei für jede einzelne Wohnung zu prüfen, was nicht geschehen sei.

22

Der vom Kläger - auch im Zusammenhang mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz - aufgeworfenen Frage, warum die Vermietung an Leiharbeiter der L. Q. B.V. durch ihn eine Beherbergung sein solle, die durch andere Eigentümer hingegen nicht, fehlt es an der zur Darlegung ernstlicher Zweifel erforderlichen Auseinandersetzung mit den Gründen der angefochtenen Entscheidung. Dass die von dem Verwaltungsgericht genannten Vergleichsfälle identisch mit dem hiesigen Sachverhalt seien und hier die Annahme einer Wohnnutzung rechtfertigten, trägt der Kläger schon nicht vor.

23

Dem Einwand des Klägers, es liege ein „Miet-Mischvertrag“ vor, der die Annahme einer Beherbergung ausschließe, fehlt es bereits an Substanz. Der Kläger legt nicht näher dar, warum der Umstand, dass die Miete der Untermieter von der L. Q. B.V. an die Hauptmieterin gezahlt werde, eine andere rechtliche Bewertung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung rechtfertigen sollte. Im Übrigen fehlt es an einer Auseinandersetzung mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts, dass die Vertragsgestaltung einen der Annahme von Wohnnutzung entgegenstehenden häufigen Wechsel der Nutzung und kurze Nutzungsdauern tatsächlich nicht verhindere.

Die Kritik des Klägers, in der arbeitsschutzrechtlichen Ordnungsverfügung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 31. März 2021 seien mehrere Feststellungen getroffen worden, die die Annahme einer Beherbergung ausschließen, verhilft seinem Antrag nicht zum Erfolg. Der Kläger trägt selbst vor, dass die dortigen Ausführungen „vorbehaltlich einer Prüfung durch die Bauordnungsbehörden“ erfolgten. Dass sich Anhaltspunkte für eine fortbestehende, sich im Rahmen der Genehmigung haltende Wohnnutzung aus dem vorgenannten Bescheid ergäben, legt der Kläger überdies nicht dar. 25

Die erneute Bezugnahme des Klägers auf das landesrechtliche Wohnraumstärkungsgesetz führt nicht weiter. Wie bereits im Eilbeschwerdebeschluss des Senats vom 5. Oktober 2021 - 10 B 1230/21 -, juris, ausgeführt, beantwortet dieses die Frage, ob mit der Vermietung bzw. Überlassung von Zimmern an Zeit- oder Leiharbeitern hier noch die genehmigte Wohnnutzung gegeben ist, nicht. 26

Das Vorbringen des Klägers, er habe mit der außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses mit der Hauptmieterin B. K. B.V. alles ihm Mögliche getan, verhilft dem Antrag nicht zum Erfolg. Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die Nutzungsuntersagung selbst bei einer Räumung des Gebäudes rechtmäßig sei, da sie nicht nur das Gebot beinhalte, die beanstandete Nutzung (einmalig) einzustellen, sondern auch das Verbot, auf Dauer dieselbe oder eine vergleichbare Nutzung dort wieder aufzunehmen. Dem setzt der Kläger mit seinem Zulassungsvorbringen nichts entgegen. 27

bb. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, es bestehe die Möglichkeit, dass die Zulässigkeit der derzeit stattfindenden Nutzung nach den Bauvorschriften anders zu beurteilen sei als die genehmigte Nutzung, greift der Kläger nicht mit Erfolg an. 28

Es fehlt schon an einer Auseinandersetzung mit der selbständig tragenden Erwägung des Verwaltungsgerichts, es bestehe die Möglichkeit einer anderen Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit in bauplanungsrechtlicher Hinsicht. Die Antragsbegründung verhält sich lediglich zu bauordnungsrechtlichen Fragen. 29

c. Ohne Erfolg wendet sich der Kläger gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, der Kläger sei als Grundstückseigentümer Zustandsstörer nach § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW. 30

Der Erwägung des Verwaltungsgerichts, das im Eigentum des Klägers stehende Gebäude bilde unmittelbar selbst die seine Zustandshaftung begründende Gefahrenquelle, da die Nutzung der Räumlichkeiten formell illegal erfolge, setzt die Zulassungsbegründung nichts von Substanz entgegen. Die Rüge des Klägers, es liege schon keine illegale Nutzung des Obergeschosses vor, greift aus den vorgenannten Gründen nicht durch. Seine allgemeinen Ausführungen zu „ungefährlichen“ Grundstücken lassen bereits den erforderlichen Fallbezug vermissen. Der Einwand des Klägers, aufgrund der Formulierung „geht...aus“ in § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW werde überwiegend auf die Verursachung der Gefahr abgestellt, die hier in dem Abschluss der Untermietverträge durch die Hauptmieterin liege, trifft nicht zu. 31

Anknüpfungspunkt des § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW ist das Eigentum an einer Sache. Schließlich hilft seine Bezugnahme auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 18. Dezember 2020 - V ZR 193/19 -, juris Rn. 15), nach der der vermietende Eigentümer nicht als Zustandsstörer i. S. v. § 1004 BGB hafte, wenn der Schaden allein auf das fahrlässige oder vorsätzliche Handeln des Mieters zurückzuführen sei, nicht weiter. Diese betrifft eine gänzlich andere (zivilrechtliche) Norm. Der Kläger legt auch nicht ansatzweise dar, dass die Erwägungen des Bundesgerichtshofs zum verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch auf die Frage der gefahrenabwehrrechtlichen Zustandsverantwortlichkeit nach § 18 Abs. 1 Satz 1 OBG NRW übertragbar wären. Dafür reicht seine pauschale Behauptung, die Begriffe unterschieden sich nicht, ersichtlich nicht aus.

d. Mit seinem Zulassungsvorbringen zeigt der Kläger auch nicht auf, dass die Störerauswahl, anders als vom Verwaltungsgericht angenommen, ermessensfehlerhaft erfolgt ist. 32

Den vom Verwaltungsgericht gegen die Inanspruchnahme der untergebrachten Personen angeführten Umstand ihres häufigen Wechsels hat der Kläger (auch) mit seinem Einwand, das Gegenteil treffe zu, nicht substantiiert angegriffen. 33

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der E. J. GmbH bzw. der B. K. B.V. als Hauptmieterin hat das Verwaltungsgericht selbständig tragend angenommen, es sei ungeachtet der vertraglichen Ausgestaltung und der vereinbarten Mindestvertragslaufzeiten der angeblichen Hauptmietverträge letztendlich stets der Kläger, der darüber entscheide, von wem und unter welchen Rahmenbedingungen das Gebäude genutzt werde. Dem setzt das Zulassungsvorbringen nichts Substantielles entgegen. Die Ausführungen zu den Beweggründen für den Abschluss und die Kündigung der Hauptmietverträge mit der E. J. GmbH bzw. der B. K. B.V. sind insoweit ohne Belang. Auf die - vom Kläger verneinte - Frage, ob er zur Vermeidung der Heranziehung als Ordnungspflichtiger illegale Mittel angewandt habe, kommt es für die vom Verwaltungsgericht angenommene tatsächliche Möglichkeit der Einflussnahme des Klägers nicht an. Damit ist auch nicht entscheidend, ob der Kläger die Untermieter gekannt hat oder sich darüber bei der Hauptmieterin hätte erkundigen müssen. 34

Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob der Kläger die weiteren Erwägungen des Verwaltungsgerichts, er habe den Abschluss eines Hauptmietvertrages im für die Störerauswahl maßgeblichen Zeitpunkt gegenüber der Beklagten nicht substantiiert dargelegt und es habe für diese keinen Anlass für eine ergänzende Sachaufklärung hinsichtlich einer in Betracht kommenden möglichen Hauptmieterin als weiterer Störerin gegeben, schlüssig in Frage stellt. 35

Schließlich führt die nicht weiter substantiierte Kritik des Klägers, die Beklagte habe kein Auswahlermessen ausgeübt, es fehle jedenfalls eine Begründung, nicht auf ernstliche Zweifel. Auch insoweit setzt er sich mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts, hier in Bezug auf die Begründung der Störerauswahl im Bescheid, nicht auseinander. 36

e. Das Vorbringen des Klägers zum Verstoß gegen den sich aus Art. 3 Abs. 1 GG ergebenden Gleichbehandlungsgrundsatz führt nicht zur Zulassung der Berufung. 37

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass die Beklagte nicht aufgrund der Unterbringung von Leiharbeitnehmern in einem Gebäude bauaufsichtlich eingeschritten sei, sondern nur dann, wenn die tatsächlich vorgefundene Nutzung nicht der genehmigten entsprochen habe. Ein bauaufsichtliches Einschreiten sei nach den Angaben der Beklagten bei den vom Kläger genannten Objekten anderer Eigentümer, die ebenfalls der Unterbringung von 38

Leiharbeitnehmern der L. Q. B.V. gedient hätten, nicht erforderlich gewesen, weil zwischen den Eigentümern der Objekte und den Bewohnern Mietverträge geschlossen worden seien und sich aus ihrer Sicht - anders als bei den Objekten des Klägers - keine Anhaltspunkte für eine ungenehmigte Nutzungsänderung ergeben hätten.

Ohne Erfolg macht der Kläger geltend, dass diese Voraussetzungen auch hier vorgelegen hätten. Anders als der Kläger meint, kommt es nicht darauf an, ob in den Vergleichsfällen eine Genehmigung für eine Beherbergung vorlag, weil er schon nicht dargelegt hat, dass die Nutzung dort unter Zugrundelegung des vom Verwaltungsgericht angewandten Maßstabes als Nutzungsänderung zu bewerten ist. 39

Soweit der Kläger zur Begründung eines Gleichheitsverstoßes auf die nach der mündlichen Verhandlung bekannt gewordenen Fälle abstellt, setzt er sich nicht mit der selbständig tragenden Erwägung des Verwaltungsgerichts auseinander, die angeblichen Vergleichsfälle im - nach der mündlichen Verhandlung eingereichten - Schriftsatz vom 10. Dezember 2022 seien erst nach der mit der Ladung gemäß § 87b Abs. 1 und 2 VwGO gesetzten Frist und damit bereits verspätet vorgebracht worden. 40

f. Seine die Zwangsgeldandrohung betreffenden Einwände genügen nicht den Darlegungsanforderungen. Anders als der Kläger meint, hat das Verwaltungsgericht deren Rechtmäßigkeit geprüft. Mit seinem pauschalen Einwand, das Urteil gehe auf seinen Vortrag nicht ein, stellt er die Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht schlüssig in Frage. 41

g. Ohne Erfolg macht der Kläger geltend, die Ordnungsverfügung sei aufzuheben, weil er über „das streitbefangene Grundstück D.-straße“ nicht mehr „verfügen“ könne. Er habe mit Notarvertrag vom 28. Dezember 2022 seine Grundstücke in O. veräußert und den Besitz daran übertragen. Ungeachtet des Umstandes, dass der Kläger schon keinen rechtlichen Grund dafür benennt, warum die fehlende Verfügungsbefugnis eine Aufhebung der Ordnungsverfügung erfordern soll, ist sein Vortrag zur Veräußerung gänzlich unsubstantiiert. Dem in Kopie lediglich vorgelegten Teil einer Notarurkunde vom 4. Januar 2023 lässt sich weder ein Kaufvertragsabschluss über das dort unter anderem benannte Grundstück V.-straße noch die Person des Veräußerers entnehmen. 42

2. Sollte der Kläger mit seinem Zulassungsantrag auch Verfahrensmängel des Verwaltungsgerichts, auf denen die Entscheidung beruhen kann (Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), geltend machen wollen, führte auch dies nicht zur Zulassung der Berufung. 43

a. Die mit dem Zulassungsvorbringen erhobene pauschale Behauptung des Klägers, das Verwaltungsgericht sei auf seinen Vortrag zur Zwangsgeldandrohung nicht eingegangen, genügt nicht, um eine Verletzung des rechtlichen Gehörs den Darlegungsanforderungen entsprechend aufzuzeigen. 44

b. Eine Verletzung der in der Antragsbegründung abschließend erwähnten gerichtlichen Aufklärungspflicht (§ 86 Abs. 1 VwGO) legt der Kläger jedenfalls nicht dar. 45

Eine angebliche Verletzung der Aufklärungspflicht des Gerichts ist unter anderem nur dann ausreichend bezeichnet, wenn im Einzelnen dargetan wird, welche Tatsachen auf der Grundlage der insoweit maßgeblichen materiell-rechtlichen Auffassung des Verwaltungsgerichts aufklärungsbedürftig gewesen wären, welche Beweismittel zu welchen Beweisthemen zur Verfügung gestanden hätten, welches Ergebnis diese Beweisaufnahme voraussichtlich gehabt hätte, inwiefern das angefochtene Urteil auf der unterbliebenen 46

Sachaufklärung beruhen kann und dass auf die Erhebung der Beweise durch Stellung förmlicher Beweisanträge hingewirkt worden ist oder aufgrund welcher Anhaltspunkte sich die unterbliebene Sachaufklärung dem Gericht hätte aufdrängen müssen.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 13. Mai 2020 - 10 A 2819/19 -, juris Rn. 9 f. m. w. N. 47

Diesen Anforderungen wird die Zulassungsbegründung nicht gerecht. Darin wird lediglich darauf hingewiesen, dass das Urteil trotz bestehender Amtsermittlungs- und „Hinwirkungspflicht“ an vielen Stellen vermerke, der Kläger habe Beweismittel nicht erbracht, jene Feststellungen dürften aber nicht zu seinem Nachteil gereichen. 48

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. 49

Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 40, 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1 GKG. 50

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO). 51