
Datum: 30.09.2024
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 10. Senat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 10 A 472/23
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2024:0930.10A472.23.00

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Düsseldorf, 11 K 4672/22

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: 1
- Der zulässige Antrag ist unbegründet. 2
- Der Kläger bezeichnet mit seinem Schriftsatz vom 28. März 2023 keinen der in § 124 Abs. 2 VwGO benannten Zulassungsgründe. Soweit sich sein Vorbringen sinngemäß (allein) dem Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuordnen lässt, ergeben sich hieraus keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils. 3
- Stützt der Rechtsmittelführer seinen Zulassungsantrag auf den Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel, 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. 4
- Das Verwaltungsgericht hat die Klage des Klägers gegen die Ordnungsverfügung der Beklagten vom 9. Juni 2022, mit der unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung der Wiederherstellung der Räumung sowie Versiegelung die Nutzung des hinteren, zum Garten gelegenen und an das Nachbargebäude Haus O.-straße angrenzenden 5

Raumes im Obergeschoss sowie des Dachgeschosses des Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung W., G01G02 (G.-straße) zu Aufenthaltszwecken untersagt wurde, abgewiesen. Die Ordnungsverfügung sei rechtmäßig. Die Beschaffenheit der von der Nutzungsuntersagung betroffenen Räume verstoße gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, da sie nicht über den erforderlichen zweiten Rettungsweg verfügten. Das Obergeschoss weise zwar eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle in Form eines Fensters im straßenseitigen Aufenthaltsraum auf, dieser stelle jedoch eine selbstständige Nutzungseinheit im brandschutzrechtlichen Sinne dar, weil er von den darin untergebrachten Personen beim Verlassen abgeschlossen werde, so dass es nicht allein vom Willen der im rückwärtigen Bereich untergebrachten Personen abhängen, ob sie das zur Straße hin gelegene Fenster erreichen könnten. Im gesamten Dachgeschoss fehle es an einem tauglichen zweiten Rettungsweg, die dort vorhandenen Fenster unterschritten die gesetzlich vorgesehene Mindestgröße. Aus diesem Grund bestehe eine brandschutzrechtliche konkrete Gefahrenlage für Leib und Leben, die durch die ? nicht angegriffene ? Räumung und Versiegelung am 8. Mai 2022 nicht entfallen sei, da diese lediglich die bis dahin andauernde Nutzung der Räumlichkeiten durch die damaligen (Unter-)Mieter beendet habe. Der Kläger sei richtiger Adressat der Nutzungsuntersagung, da er als Grundstückseigentümer Zustandsstörer sei. Die Störerauswahl beuge keinen Bedenken.

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

6

1. Aus dem Zulassungsvorbringen ergibt sich nicht, dass entgegen der Ausführungen des Verwaltungsgerichts die aufgrund des fehlenden zweiten Rettungsweges angenommene Gefahrenlage entfallen wäre. Anders als der Kläger offenbar meint, folgt dies nicht aus der Räumung und Versiegelung der oben genannten Räume sowie seiner Behauptung, das Dachgeschoss sei seitdem nicht mehr benutzt worden. Insoweit geht die Zulassungsbegründung an der Argumentation des Verwaltungsgerichts vorbei und verkennt den Unterschied zwischen einer Nutzungsuntersagung als Grundverfügung und ihrer (zwangsweisen) Durchsetzung.

7

2. Die Kritik des Klägers, er könne nichts unternehmen, um der Ordnungsverfügung nachzukommen, und man verlange Unmögliches von ihm, greift nicht durch. Nach den nicht angegriffenen Erwägungen des Verwaltungsgerichts zielt die Ordnungsverfügung auf die Verhinderung der zukünftigen Wiederaufnahme einer Nutzung ab. Der Kläger soll also gerade nichts unternehmen, sondern die Nutzung unterlassen. Dass ihm dies unmöglich wäre, macht er nicht geltend.

8

3. Das Vorbringen des Klägers, ihm sei nicht die Gelegenheit eingeräumt worden, die Voraussetzungen für eine zulässige Nutzung durch den Einbau größerer Fenster zu schaffen, verfehlt mangels rechtlicher Anknüpfung an die Erwägungen des Verwaltungsgerichts die sich aus § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO ergebenden Darlegungsanforderungen.

9

4. Die Rüge des Klägers, das Urteil gehe „über die Anordnung der Ordnungsverfügung hinaus und mache deshalb unzutreffende Ausführungen“ resultiert, wie die von ihm dafür vorgebrachten Argumente deutlich machen, aus einem falschen Verständnis der angegriffenen Entscheidung. Eine Nutzungsuntersagung betreffend den straßenseitigen Aufenthaltsraum im Obergeschoss prüft das Verwaltungsgericht nicht.

10

Die Ausführungen zu diesem Raum betreffen vielmehr, anders als der Kläger offenbar meint, nur die Frage, ob für den von der Ordnungsverfügung betroffenen rückwärtigen Raum im Obergeschoss ein zweiter Rettungsweg vorhanden ist. Mit der Annahme des Verwaltungsgerichts, es fehle im Obergeschoss an einer Nutzungseinheitseinheit im

11

brandschutzrechtlichen Sinn, setzt sich der Kläger nicht (substantiiert) auseinander.

5. 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. 12

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. 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. 13

6. Mit seinem Zulassungsvorbringen zeigt der Kläger auch nicht auf, dass die Störer-auswahl, anders als vom Verwaltungsgericht angenommen, ermessensfehlerhaft erfolgt ist. 14

Das Verwaltungsgericht hat zur Begründung auf die in seinem Urteil vom 8. Dezember 2022 - 11 K 753/21 - dargelegten Gründen Bezug genommen. Den dort 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. 15

Hinsichtlich der Inanspruchnahme der E. R. GmbH bzw. der D. T. B.V. als Hauptmieterin hat das Verwaltungsgericht in der in Bezug genommenen Entscheidung 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 Substanzielles entgegen. Damit ist nicht entscheidend, ob der Kläger die Untermieter gekannt hat oder sich darüber bei der Hauptmieterin hätte erkundigen müssen. Es kann auch 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. 16

7. Sein Einwand, er habe sein Grundstück „U.-straße“ veräußert sowie den Besitz übertragen und im Grundbuch sei eine Vormerkung eingetragen, so dass er nicht mehr Verfügungsberechtigt sei, begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils, das sich auf eine Ordnungsverfügung betreffend ein anderes Gebäude bezieht. 17

8. Das erst im Schriftsatz vom 20. Mai 2023 enthaltene neue Vorbringen des Klägers ist nicht zu berücksichtigen. Es wahrt die Begründungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht, da 18

es nicht innerhalb von zwei Monaten nach der am 17. Februar 2023 erfolgten Zustellung des vollständigen Urteils bei Gericht eingegangen ist. Unabhängig davon geht sein Vortrag im vorgenannten Schriftsatz, es liege keine Beherbergung vor, an der Entscheidung des Verwaltungsgerichts vorbei, das auf einen fehlenden zweiten Rettungsweg abgestellt hat.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. 19

Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 40, 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1 GKG. 20

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). 21