Oberverwaltungsgericht NRW, 10 B 889/24

Datum:	13.01.2025
Gericht:	Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper:	10. Senat
Entscheidungsart:	Beschluss
Aktenzeichen:	10 B 889/24
ECLI:	ECLI:DE:OVGNRW:2025:0113.10B889.24.00
Vorinstanz:	Verwaltungsgericht Düsseldorf, 11 L 2024/24

Tenor:

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 5.184 Euro festgesetzt.

Gründe: 1

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. 2

Das Verwaltungsgericht hat den sinngemäßen Antrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seiner Klage 11 K 5765/24 gegen die mit dem Bescheid der Antragsgegnerin vom 25. Juni 2024 angeordnete Untersagung der Nutzung der von ihm angemieteten Wohnung im zweiten Obergeschoss des auf dem Grundstück Gemarkung G01 (E.-straße 20 in Q.) befindlichen Mehrfamilienhauses wiederherzustellen und gegen die hierauf bezogene Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 1.500 Euro anzuordnen, abgelehnt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung sei formell rechtmäßig, die Abwägung der widerstreitenden Interessen falle zu Lasten des Antragstellers aus. Die Nutzungsuntersagung sei nach summarischer Prüfung rechtmäßig. Es liege ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften vor. Die Baugenehmigung vom 9. Juli 2021 entfalte keine Legalisierungswirkung, da sie eine aufschiebende Bedingung enthalte, die nicht eingetreten sei. Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften liege aber auch dann vor, wenn man die Nebenbestimmung als Auflage einordne, da die Wohnnutzung ohne Fertigstellungsanzeige und Gestattung einer vorzeitigen Wohnnutzung aufgenommen worden sei und Bedenken im Hinblick auf den Brandschutz bestünden. Der Antragsteller sei als 3

Mieter ermessensfehlerfrei als Störer ausgewählt worden. Auch die (kurze) Fristsetzung sei frei von Ermessensfehlern.

Die fristgerecht dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen keine andere Entscheidung. 4

1. Der Antragsteller zeigt mit dem Beschwerdevorbringen nicht auf, dass entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts ein Widerspruch gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht vorliegt. 5

a. Das Verwaltungsgericht ist selbstständig tragend davon ausgegangen, dass ein solcher bestehe, da die Aufnahme der Wohnnutzung ohne Fertigstellungsanzeige bzw. Gestattung der vorzeitigen Nutzung und trotz brandschutzrechtlicher Bedenken erfolgt sei. Letztere ergäben sich unter anderem daraus, dass ein nach § 33 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW 2018 erforderlicher zweiter Rettungsweg für das erste und zweite Obergeschoss nach summarischer Prüfung nicht vorliege. Zwar könne ein solcher nach § 33 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW 2018 auch eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit sein. Es bestünden aber mit Blick auf Befestigung und Tragfähigkeit der noch nicht fertiggestellten Straße E.-straße durchgreifende Zweifel an der sicheren Erreichbarkeit der westlichen Gebäudeseite, über die der zweite Rettungsweg führen solle, für Fahrzeuge der Feuerwehr. Sollte eine Befahrbarkeit (teilweise) ausgeschlossen sein, müssten die Steckleitern und das sonstige Rettungsgerät über eine größere Strecke, unter Umständen sogar von der fertigen, teils über 50 m vom Gebäude entfernten öffentlichen Verkehrsfläche I.-straße zu Fuß herantransportiert werden, woraus eine deutliche Einsatzverzögerung folgen könne. 6

Das dagegen gerichtete Vorbringen des Antragstellers verhilft der Beschwerde nicht zum Erfolg. Die als Anlage zum Schriftsatz vom 7. Oktober 2024 erfolgte schlichte Vorlage des Bodengutachtens vom 1. Oktober 2024 genügt nicht den sich aus § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO ergebenden Darlegungsanforderungen. Es fehlt insoweit an jeglicher Begründung und Auseinandersetzung mit den auf Stellungnahmen der Feuerwehr R. gestützten umfassenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts. Der erneute Verweis des Antragstellers auf den Prüfbericht des Diplom-Ingenieurs T. G. vom 11. Juni 2024, nach dem die Außenanlagen befestigt und die Feuerwehrzufahrt befahrbar seien, bleibt ebenfalls erfolglos. Seine diesbezügliche Kritik, die bloße Behauptung der fehlenden Tragfähigkeit der Zufahrt durch die Feuerwehr sei nicht geeignet, die Feststellungen des staatlich anerkannten Sachverständigen zu widerlegen, ferner verkenne das Verwaltungsgericht die Anforderungen an den Inhalt des Prüfberichts, wenn es diesem wegen einer fehlenden Begründung nicht folge, greift nicht durch. Dies gilt schon deshalb, weil das Verwaltungsgericht auch auf die vorgelegten Lichtbilder verwiesen hat, welche den unbefestigten schlechten Zustand der sichtbaren Oberfläche der Straße E.-straße dokumentierten und die ? entgegen der Darstellung in der Beschwerdebegründung etwa im Memo vom 27. August 2024 näher begründete - Einschätzung der Feuerwehr R. plausibel erscheinen ließen, nach der nicht von einer ausreichenden Tragfähigkeit der provisorisch angelegten, aus festgefahrenem Erdreich bestehenden Fahrbahn ausgegangen werden könne. Dazu verhält sich die Beschwerde nicht. 7

Dass die in der Beschwerdebegründung sowie der vorgelegten „Rechnung“ der S. GmbH vom 30. September 2024 angekündigte Asphaltierung der Straße E.-straße inzwischen erfolgt sei, nachdem die erwähnten „Beschaffungsprobleme für Asphalt“ gelöst seien, trägt der Antragsteller nicht vor. Unabhängig von der Frage der rechtlichen Relevanz ist sein Vortrag, es habe ursprünglich eine Absprache mit der Antragsgegnerin gegeben, nach der 8

die Asphaltierung nicht notwendig sein solle, nicht substantiiert.

Sein Einwand, die Bereiche, in denen angeleitert werden solle, lägen (sämtlich) weniger als 50 m vom I.-straße entfernt, trifft ausweislich des erstinstanzlich vorgelegten Brandschutzkonzeptes vom 17. Mai 2021 und den mit dem Messwerkzeug von TIM-online gemessenen Abständen schon nicht zu. Das weitere Vorbringen des Antragstellers zum Vorhandensein einer nutzbaren Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge betrifft die hier nicht entscheidungserhebliche Frage, ob ein zweiter Rettungsweg für das Dachgeschoss vorhanden ist. 9

b. Auf die von dem Antragsteller verneinte Frage, ob es sich bei der Nebenbestimmung unter Ziffer 6 der Baugenehmigung um eine Bedingung handelt, und auf die dazu vorgebrachten Einwendungen des Antragstellers kommt es damit nicht mehr an. 10

2. Dem Vorbringen des Antragstellers lässt sich auch nicht entnehmen, dass die Störerauswahl ermessensfehlerhaft sein könnte. Warum sich dies im Streitfall aus dem Umstand ergeben sollte, dass alle Mieter des Mehrfamilienhauses in Anspruch genommen worden seien, obwohl sich die Rettungswegsituationen der Wohneinheiten unterschieden, erklärt der Antragsteller nicht und ist auch nicht erkennbar. 11

3. Ebenso wenig zeigt der Antragsteller auf, dass die Nutzungsuntersagung mit Blick auf die Fristsetzung entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts ermessensfehlerhaft sein könnte. 12

a. Ohne Erfolg macht er geltend, die Antragsgegnerin habe sich mit den Folgen der Ordnungsverfügung für den Antragsteller, insbesondere einer drohenden Obdachlosigkeit, nicht auseinandergesetzt. Das Verwaltungsgericht hat insoweit angenommen, ein Ermessensfehler ergebe sich nicht daraus, dass die Antragsgegnerin ausweislich der Bescheidbegründung und der Verwaltungsvorgänge die persönlichen und wirtschaftlichen Belange des Antragstellers im Hinblick auf den durch die Nutzungsuntersagung drohenden Verlust der Wohnung nicht ermittelt oder gewürdigt habe. Für eine solche Ermittlung und Würdigung sei nur dann Raum, wenn Sicherheitsaspekte nicht entgegenstünden. Solche lägen hier wegen der brandschutzrechtlichen Bedenken aber gerade vor. Dem setzt der Antragsteller mit seinem pauschalen Vorbringen, aufgrund der konkreten Rettungswegsituation griffen die angesprochenen Sicherheitsaspekte nicht bzw. die brandschutzrechtlichen Aspekte rechtfertigten es nicht, eine sofortige Nutzungsuntersagung auszusprechen, nichts von Substanz entgegen. 13

b. Auch die selbstständig tragende Erwägung des Verwaltungsgerichts zur Angemessenheit der Frist, der Antragsteller könne zur Verhinderung einer gegebenenfalls drohenden Obdachlosigkeit auf die Inanspruchnahme kommunaler Hilfsangebote verwiesen werden, 14

vgl. dazu OVG NRW, Beschluss vom 2. November 2020 - 7 B 1648/20 -, juris Rn. 14, und Beschluss vom 9. Mai 2019 - 7 B 485/19 -, juris Rn. 8, 15

stellt der Antragsteller nicht schlüssig in Frage. Dem Vorbringen, die E-Mail-Anfrage seines Prozessbevollmächtigten vom 2. Juli 2024, ob die Antragsgegnerin Ersatzwohnraum zur Verfügung stelle und welches Angebot sie den Mietern des Mehrfamilienhauses machen könne, sei unbeantwortet geblieben, lässt sich nicht ansatzweise entnehmen, dass die Antragsgegnerin nicht bereit wäre, dem Antragsteller bei Bestehen eines (ordnungsrechtlichen) Anspruchs eine Unterkunft zuzuweisen. 16

17

Auf das Vorbringen des Antragstellers zu der ergänzenden Erwägung des Verwaltungsgerichts zur Angemessenheit der Frist, der Antragsteller habe tatsächlich mehrere Wochen Zeit gehabt, sich um Ersatzwohnraum zu bemühen, kommt es damit nicht mehr an.

4. Anders als der Antragsteller meint, fehlt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung einer (auch) mit dem Brandschutz begründeten Nutzungsuntersagung nicht im Hinblick auf die - zudem unbelegte - Behauptung, dass die Antragsgegnerin die Ordnungsverfügung nicht vollstrecken wolle. 18

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

Die Streitwertfestsetzung beruht auf den §§ 47 Abs. 1, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG. 20

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, §§ 66 Abs. 3 Satz 3, 68 Abs. 1 Satz 5 GKG). 21

Justiz NRW
Rechtsprechungsdatenbank ONLINE