
Datum: 06.03.2025
Gericht: Verwaltungsgericht Köln
Spruchkörper: 8. Kammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 8 K 5399/22
ECLI: ECLI:DE:VGK:2025:0306.8K5399.22.00

Rechtskraft: rechtskräftig

Tenor:

Der Bescheid der Beklagten vom 23. August 2022 wird aufgehoben, soweit er einen Betrag von 566,87 Euro übersteigt. Der Bescheid der Beklagten vom 26. Oktober 2022 wird aufgehoben.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Beklagte zu 95 % und der Kläger zu 5 %.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger war Eigentümer des Grundstücks G01 mit der Lagebezeichnung G.-straße 0 auf dem Stadtgebiet der Beklagten. Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich zwischen der X.-straße und der G.-straße und ist bebaut mit mehreren, im Karree angeordneten Gebäuden, die den (unbewohnten) sog. „I.“, ein denkmalgeschütztes ehemaliges Bauernhaus, bilden.

2

3

Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am Abend des 3. April 2020 stellten Mitarbeitende der Beklagten von Seiten der Feuerwehr sowie des Bauaufsichtsamts fest, dass das Dach des im westlichen Grundstücksbereich befindlichen, an die X.-straße sowie die Bebauung X.-straße 00 angrenzenden Gebäudeteils teilweise eingestürzt war. Es bestehe akute Einsturzgefahr des Dachs, der Gehwegbereich zur westlich angrenzenden Bebauung sei mittels Barken abgesperrt worden. Als Sofortmaßnahme seien bis zum Vormittag des 9. April 2020 unter Hinzuziehung eines qualifizierten Tragwerkplaners alle losen Teile zu entfernen und Sicherungsmaßnahmen zur kurzfristigen Wiederherstellung der Standsicherheit vorzunehmen. Der Kläger sei diesbezüglich telefonisch aufgefordert worden, insbesondere auch hinsichtlich einer diesbezüglichen Nachweiserbringung. Die längerfristige Standsicherheit sei binnen zwei Wochen mithilfe eines Tragwerkplaners zu gewährleisten und gegenüber der Beklagten zu bescheinigen. Die vorgenommenen Absperrungen seien durch den Eigentümer mittels eigener Absperrvorrichtungen zu ersetzen und das Amt für Straßen- und Verkehrstechnik sodann zu benachrichtigen.

Mit Schreiben vom 20. April 2020 wandte sich die Beklagte an den Kläger und wies darauf hin, dass der bis zum 9. April 2020 zu erbringende Nachweis hinsichtlich der wiederherzustellenden Standsicherheit nicht erbracht worden sei. Sie stellte in Aussicht, eine entsprechende Nachweiserbringung eines gemäß § 54 Abs. 5 BauO NRW qualifizierten Tragwerkplaners mittels einer Ordnungsverfügung durchsetzen zu wollen und gab dem Kläger Gelegenheit zur Stellungnahme. 4

Mit Ordnungsverfügung vom 25. Mai 2020 – 00/X00/0000/0000 – gab die Beklagte dem Kläger auf, binnen zwei Wochen ab Zustellung die Standsicherheit des gesamten in seinem Eigentum stehenden Gebäudes entlang der O.-straße sowie insbesondere im Bereich zur Bebauung O.-straße 00 qualifiziert nachzuweisen, ordnete die sofortige Vollziehung an und drohte ein Zwangsgeld i. H. v. 500,00 Euro an. 5

Mit Schreiben vom 8. Juni 2020 legte der Kläger „Widerspruch“ bei der Beklagten gegen die Ordnungsverfügung der Beklagten vom 25. Mai 2020 ein, die ihn nach eigenen Angaben am 27. Mai 2020 erreicht habe. 6

Am 15. Juni 2020 fertigte die Beklagte Fotoaufnahmen von dem Gebäude G.-straße 0 an, auf welchen neben den nach wie vor vorhandenen Barken entlang der Gebäudefassade zur O.-straße ein zur Bebauung O.-straße 00 hin ausgerichtetes Baugerüst zu erkennen war. 7

In einer internen Stellungnahme vom 28. August 2020 teilte der Stadtkonservator mit, den Kläger am 25. August 2020 telefonisch kontaktiert zu haben, um eine Bereitschaft zur Instandsetzung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes in Erfahrung zu bringen. Der Kläger habe mitgeteilt, die Sicherung des Gebäudes veranlasst zu haben, sich jedoch aufgrund ärztlicher Behandlung nicht zügiger um die Angelegenheit zu kümmern. Er, der Stadtkonservator, sei daraufhin am selben Tag zum Objekt gefahren und habe keine Veränderungen seit dem dokumentierten Zustand aus Juni 2020 feststellen können. 8

Nach Anhörung zur beabsichtigten Zwangsgeldfestsetzung Anfang September 2020 erhielt die Beklagte Kenntnis von der durch Beschluss des Amtsgerichts Köln vom 30. September 2020 festgesetzten Zwangsversteigerung des Grundstücks am 14. Januar 2021. Mit Bescheid vom 5. November 2020 setzte die Beklagte ein Zwangsgeld i. H. v. 500,00 Euro gegen den Kläger fest und drohte ein weiteres i. H. v. 750,00 Euro an. 9

Am 28. Januar 2021 stellte die Beklagte fest, dass der Zustand seit Juni 2020 nach wie vor unverändert sei und setzte mit Bescheid vom 1. Februar 2021 ein weiteres Zwangsgeld i. H. 10

v. 750,00 Euro gegen den Kläger fest.

Bei einer weiteren Ortsbesichtigung am 14. September 2021 stellte die Beklagte wiederum fest, dass der Zustand des Gebäudes unverändert sei, das Dach nach wie vor einsturzgefährdet sei und zusätzlich in der Gebäudewand zur G.-straße lose Backsteine festgestellt worden seien. Man habe Kenntnis darüber erhalten, dass das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilen eingestellt worden sei, da der Kläger einen Käufer gefunden habe. 11

Mit Schreiben vom 9. November 2021 wandte sich die Beklagte an den Kläger. Sie führte aus, nach festgestellten Dachschäden im vergangenen Jahr habe der Kläger den Bereich zur angrenzenden Bebauung X.-straße 00 mittels eines Gerüsts abgesichert. Dieses Gerüst sei nunmehr entfernt worden, wie bei einer weiteren Ortsbesichtigung festgestellt worden sei. Da die Schäden am Dach noch bestünden und eine daraus entstehende Gefahrenlage vorliege, beabsichtige sie den Erlass einer gebührenpflichtigen Ordnungsverfügung des Inhalts, lediglich noch vorhandene Absperrungen des Amts für Straßen- und Verkehrstechnik innerhalb von einer Woche durch geeignete Maßnahmen (z. B. Sicherungsgerüst, Barken) zu ersetzen. Bereits durch die Ordnungsverfügung vom 25. Mai 2020 – 00/X00/0000/0000 – bestehende Forderungen blieben hiervon unberührt. Dem Kläger wurde Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen eingeräumt. 12

Ausweislich eines handschriftlichen Vermerks seitens der Beklagten vom 8. Dezember 2021 sei erneut ein Gerüst vor Ort errichtet und die Barken entfernt worden. 13

Mit Kaufvertrag vom 15. März 2022 verkaufte der Kläger das maßgebliche Grundstück; die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch erfolgte im November 2022. 14

Im Rahmen einer erneuten Ortsbesichtigung seitens Mitarbeitenden der Beklagten am 25. April 2022 wurde festgehalten, dass der potentielle neue Eigentümer des betreffenden Grundstücks das Ingenieurbüro B. mit einer Untersuchung des Gebäudebestands beauftragt und jenen Bericht vom 20. April 2022 entsprechend übermittelt habe. Hierbei seien nach einer Begehung drei Bereiche ausgemacht worden, die akut einsturzgefährdet seien, von welchen zwei an die öffentliche Verkehrsfläche der X.-straße angrenzten. Die Beklagte hielt fest, dass bei dem Ortstermin als Sofortmaßnahme die X.-straße zwischen den dem I. gegenüber liegenden Hausnummern 00-00 vollgesperrt sowie vor dem Giebel an der Ecke X.-straße/G.-straße eine Absperrung errichtet worden sei. Kurz- wie auch längerfristige Maßnahmen zur Standsicherheit seien mithilfe eines Tragwerkplaners vom Kläger zu treffen. 15

Das Amt für Verkehrsmanagement der Beklagten übersandte eine Rechnung vom 7. Juli 2022 für die Sicherung der Gefahrenstelle in Amtshilfe i. H. v. 515,34 Euro. 16

Ausweislich eines internen Vermerks der Beklagten sei für eine längerfristige, d. h. mehrere Monate andauernde, Vollsperrung der X.-straße im maßgeblichen Bereich die vorläufige Erstsicherung in eine verkehrsleistende Maßnahme inklusive Verkehrszeichenplan, Umleitungsbeschilderung und regelmäßiger Kontrollen zu überführen. Da derartige Leistungen weder in Amtshilfe noch mit eigenem Personal umgesetzt werden könnten, seien diese Aufgaben extern zu vergeben. 17

Die Erstellung eines Verkehrszeichenplans beauftragte die Beklagte am 5. Mai 2022 auf Grundlage eines zuvor eingeholten Angebots i. H. v. 357,00 Euro bei dem Verkehrsplanungsbüro Z.. 18

Mit Schreiben vom 11. Mai 2022 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass sie beabsichtige, gegen diesen eine Ordnungsverfügung des Inhalts, dass dieser die Standsicherheit des Giebels durch einen qualifizierten Tragwerksplaner bescheinigen zu lassen habe, zu erlassen. Mögliche sach- und fachgerechte Sanierungen zur Herstellung der Standsicherheit seien durch einen Fachmann vornehmen zu lassen. Die Forderungen in der Ordnungsverfügung vom 25. Mai 2020 blieben hiervon unberührt. Dem Kläger wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29. April 2022 gegeben.

Mit weiterem Anhörungsschreiben vom selben Tag wurde der Kläger über den beabsichtigten Erlass einer weiteren Ordnungsverfügung zur Hinzuziehung eines Tragwerksplaners zur Untersuchung des Giebels auf lose Teile und deren Entfernung sowie Vornahme von Sicherungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der kurzfristigen Standsicherheit informiert. 20

Mit der Vollsperrung der X.-straße im vorgenannten Bereich beauftragte die Beklagte am 22. Mai 2022 die Firma M. Verkehrstechnik GmbH auf Grundlage eines eingeholten Angebots mit veranschlagten Kosten i. H. v. 6.034,71 Euro. 21

Mit Schreiben vom 8. Juni 2022 teilte der Kläger der Beklagten mit, dass das Dach seit Jahren unverändert bestehe und es sich bekanntermaßen um dicke Mauerwerke handle. Das Denkmalschutzamt habe in den vergangenen Jahren keinen Anlass für die Anordnung von Baumaßnahmen gesehen. Im Zuge einer vertraglichen Vereinbarung sei ohnehin ein Dachdeckermeister mit der Überprüfung des Zustands beauftragt. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs sei nicht ersichtlich, die Verhältnismäßigkeit von Maßnahmen werde angezweifelt. 22

Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 23. August 2022 forderte die Beklagte den Kläger auf, 4.586,98 Euro bis zum 4. Oktober 2022 zu zahlen. Zur Begründung gab sie an, die Kostenforderung beruhe auf § 77 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 4 VwVG NRW. Infolge der bei der Ortsbesichtigung am 25. April 2022 festgestellten Dachschäden mit akuter Einsturzgefahr sei die O.-straße in Teilen zunächst als Erstsicherungsmaßnahme vorläufig gesperrt und sodann ebenfalls im Wege des Sofortvollzugs auf Grundlage eines eingeholten Verkehrszeichenplans von der Firma M. i. S. d. § 45 Abs. 6 StVO voll gesperrt worden. Die Gesamtforderung errechne sich aus 3.377,16 Euro, welche die Firma M. als 1. Abschlag verlangt habe, sowie 515,34 Euro für die Erstsicherung durch das Amt für Verkehrsmanagement, 357,00 Euro für die Verkehrszeichenplanerstellung der Firma Z. und 337,48 Euro Verwaltungsgebühr. 23

Der Bescheid wurde ausweislich eines Aktenvermerks der Beklagten am 24. August 2022 in den Briefkasten auf dem maßgeblichen Grundstück eingeworfen und der Kläger hierüber zeitgleich telefonisch benachrichtigt. 24

Der Kläger hat am Montag, den 26. September 2022 hiergegen Klage erhoben. 25

Mit Bescheid vom 30. August 2022 ordnete die Beklagte gegenüber dem Kläger an, sofort nach Zustellung unter Hinzuziehung eines qualifizierten Tragwerksplaners Sicherungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der temporären Standsicherheit, bspw. durch Gerüstabstützung, an den beiden der X.-straße zugewandten Giebeln durchzuführen bzw. durchführen zu lassen und entsprechende Bescheinigungen vorzulegen. Sie ordnete die sofortige Vollziehung an und drohte eine Ersatzvornahme an, sollte den Forderungen nicht binnen zwei Wochen nachgekommen worden sein. Der Stadtkonservator habe sein Einvernehmen zu Sicherungsmaßnahmen erteilt; mangels Begehung der Innenräume könne nicht abschließend beurteilt werden, welche Maßnahmen erforderlich und unter Aspekten des 26

Denkmalschutzes umsetzbar seien zur vollständigen Ertüchtigung, sodass zunächst temporäre Sicherungsmaßnahmen angeordnet worden seien. Auch wenn der Kläger eine Veräußerung des Grundstücks telefonisch angekündigt habe, könne eine solche aufgrund der Gefahrenlage nicht abgewartet werden. Das Zwangsmittel der Ersatzvornahme habe gewählt werden müssen, da der Kläger in der Vergangenheit mehrfach den Anschein erweckt habe, seine aus der Eigentümerstellung resultierenden Verpflichtungen zu vernachlässigen. So sei bereits im Juni 2021 eine Zwangsversteigerung des Grundstücks geplant gewesen. Die derzeit als weitere Sicherungsmaßnahme anhaltende Sperrung der X.-straße sei für Anliegerinnen und Anlieger nicht über längere Zeit hinnehmbar.

Mit weiterem streitgegenständlichen Bescheid vom 26. Oktober 2022 forderte die Beklagte den Kläger auf, weitere 5.142,13 Euro bis zum 7. Dezember 2022 zahlen. Zur Begründung gab sie an, hinsichtlich der nach der Ortsbesichtigung vom 25. April 2022 im Wege des Sofortvollzugs errichteten dauerhaften Straßensperrung habe die diesbezüglich beauftragte Firma M. tägliche Kontroll- und Sicherheitsfahrten unternommen gemäß ZTV-SA 97. Die dahingehenden Rechnungen vom 19. und 20. September 2022 i. H. v. insgesamt 4.778,22 Euro (sich zusammensetzend aus zwei Teilrechnungen i. H. v. 2.058,22 Euro und 2.720,00 Euro) habe der Kläger als Zustandsstörer für die anhaltende Gefahrenlage zu tragen. Hinzu kämen 363,91 Euro Verwaltungsgebühr. Zudem wies die Beklagte darauf hin, dass der Kläger als Eigentümer des Grundstücks für weitere anfallende Kosten vollumfänglich mittels Leistungsbescheiden heranzuziehen sei.

27

Dieser Kostenbescheid wurde dem Kläger am 28. Oktober 2022 zugestellt.

28

Am 25. November 2022 hat der Kläger seine Klage auch auf den Bescheid der Beklagten vom 26. Oktober 2022 erstreckt.

29

Zur Begründung seiner Klage führt der Kläger aus, dass ihm die erste Ordnungsverfügung 25. Mai 2020 sowie die vorangegangenen Anhörungsschreiben nicht zugegangen seien, ebenso wenig wie die darauffolgenden Zwangsgeldfestsetzungen. Daraufhin sei die Beklagte untätig geblieben und erst nach Vorlage des Schreibens des Ingenieurbüros B. wieder zu dem Schluss gelangt, dass das Dach akut einsturzgefährdet sei. Es gehe jedoch aus den Schreiben der Beklagten nicht hervor, wann genau die Erstsicherung durchgeführt worden sei. Infolge zweier Anhörungsschreiben vom 11. Mai 2022 zum Standfestigkeitsnachweis habe er der Beklagten mit Schreiben vom 8. Juni 2022 mitgeteilt, dass die Standfestigkeit des Giebels seit Jahren unverändert sei und keine Gefährdung für den Straßenbereich bestehe. Die Beklagte hätte mittels eines Gutachtens die Bauauffälligkeit nachweisen müssen. Zudem habe die Beklagte auch keine erneute Gefährdungsbeurteilung mehr vorgenommen, bevor die Erstsicherungsmaßnahme durch die Maßnahmen der Firma M. am 13. Juni 2022 ausgetauscht worden sei. Nach der erfolgten Erstsicherung sei der weitere Sofortvollzug jedoch nichtmehr notwendig gewesen, da keine Gefahren mehr für den Straßenraum ausgegangen seien. Die Beklagte habe dem Kläger nach der Erstsicherung im gestreckten Verfahren die Vornahme von eigenen Sicherungsmaßnahmen bzw. von – zudem kostengünstigeren – Arbeiten an dem Gebäude selbst entsprechend des Berichts der Ingenieurbüros B. aufgeben, verbunden mit der Androhung der Ersatzvornahme, können und müssen. Nach einer Vorsprache bei dem Ingenieurbüro B. sei ihm auch von dortiger Seite mitgeteilt worden, dass man die seitens der Beklagten unternommenen Maßnahmen als überzogen einschätze. Er gehe davon aus, dass der Käufer zur Kaufpreisminderung ein entsprechendes Vorgehen veranlasst habe. Zudem seien die Absperrungen zu großzügig erfolgt und die Beklagte habe daher nicht innerhalb ihrer Befugnisse gehandelt. Bis zur X.-straße 00 habe keine Gefahr bestanden.

30

Seit der Kaufpreiszahlung des Grundstückserwerbers im September 2022 habe dieser dem Kläger den Zutritt zum maßgeblichen Grundstück untersagt, was der Beklagten bekannt gewesen sei. Er, der Kläger, habe keinen maßgeblichen Einfluss mehr auf das Grundstück gehabt und es sei reiner Zufall gewesen, dass er im Zeitpunkt des Sofortvollzugs noch Eigentümer gewesen sei. Am 19. Oktober 2022 habe der Erwerber die Gebäude erneut durch das Ingenieurbüro B. begutachten lassen und die entsprechenden Sicherungs- und Reparaturmaßnahmen umsetzen lassen. Daraufhin habe die Beklagte die Straßensperrung aufgehoben.	31
Unabhängig davon, dass eine fiktive zugrundeliegende Verfügung nicht rechtmäßig und verhältnismäßig sei, sei auch die Anwendung des Sofortvollzugs selbst nicht angemessen gewesen. Denn die Beklagte habe zwei Jahre seit den ersten Zweifeln an der Standfestigkeit des Dachs verstreichen lassen, bis sie sodann treuwidrig und willkürlich – nachdem sie vom Verkauf des Grundstücks erfahren habe – im Sofortvollzug gegen ihn vorgegangen sei.	32
Der Kläger beantragt,	33
die Bescheide der Beklagten vom 23. August 2022 und 26. Oktober 2022 aufzuheben.	34
Die Beklagte beantragt,	35
die Klage abzuweisen.	36
Zur Begründung trägt sie vor, die Maßnahmen der Firma M. seien am 13. Juni 2022 vorgenommen worden; soweit der Arbeitsnachweis in der Rechnung den 22. Juni 2022 ausweise, seien an diesem Tag ausgetauschte Absperrvorrichtungen noch abgeholt worden.	37
Die beiden streitgegenständlichen Bescheide seien rechtmäßig, insbesondere habe der Kläger in dem vorangegangenen Schriftverkehr ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt. Hilfe sei eine Anhörung während des gerichtlichen Verfahrens nachgeholt worden, indem der Kläger außergerichtlich mit Schreiben vom 17. Oktober 2023 erneut angehört worden sei.	38
Sowohl die Erstsicherung als auch die darauffolgende Absicherung der Gefahrenstelle durch die Firma M. sei im Sofortvollzug nach § 55 Abs. 2 VwVG NRW notwendig gewesen. Bei dem erneuten Ortstermin im April 2022 sei die akute Einsturzgefahr festgestellt worden. Die anstelle des Eigentümers tätige Beklagte habe auch die Straßenverkehrssicherheit berücksichtigen müssen und ein Gesamtpaket aus Erst- und dauerhafter Sicherung nach Erstellung eines Verkehrszeichenplans wählen müssen. Mangels materieller und personeller Kapazitäten des die Erstsicherung durchführenden Amtes der Beklagten habe eine Fremdfirma beauftragt werden müssen; es handele sich nicht um zwei Maßnahmen des Sofortvollzugs, sondern ineinander übergehende Etappen der Gefahrensicherung.	39
Sie habe auch innerhalb ihrer Befugnisse gehandelt. Aufgrund der durch das Ingenieurbüro B. festgestellten straßenseits bestehenden Einsturzgefahr seien Verletzungen von § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 12 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW zu befürchten gewesen, hinsichtlich derer sie gestützt auf § 58 Abs. 2 BauO NRW habe einschreiten dürfen. Infolge der dadurch bedingten Beeinträchtigung auch des öffentlichen Straßenlandes hätten Sicherungsmaßnahmen auf jenes ausgeweitet werden müssen. Dass dies zu umfangreich gewesen sei, sei nicht ersichtlich und seitens des Klägers auch nicht substantiiert dargelegt. Der Kläger sei als Zustandsstörer auch rechtmäßig in Anspruch zu nehmen; dass eine Auflassung ggf. zu diesem Zeitpunkt bereits erklärt worden sei, ändere hieran mangels Verlusts der	40

Eigentümerstellung zu dieser Zeit nichts daran.

Eine Unverhältnismäßigkeit der Sicherungsmaßnahmen folge auch nicht daraus, dass die Wiederherstellung der Standsicherheit des Dachs der Bestandsbebauung ein milderer Mittel gewesen sei. Diese sei zwar die dauerhafte Lösung, welche auch mit Bescheid vom 30. August 2022 gefordert worden sei. Im Zeitpunkt des Sofortvollzugs hätte eine externe Beauftragung zur Wiederherstellung der Standsicherheit mehr Zeit in Anspruch genommen als die unmittelbar umgesetzte Absperrung des Straßenlandes. Nur so habe der Gefahr herunterstürzender Bauteile effektiv begegnet werden können. 41

Eine Unverhältnismäßigkeit folge ferner nicht aus dem bekannten, bereits eingeleiteten Verkaufsvorgang des Grundstücks. Der Kläger sei nach wie vor Eigentümer und damit Zustandsverantwortlicher gewesen. Dass der Kläger nach seinen Angaben ggf. ab Kaufpreiszahlung im September 2022 keinen Zutritt mehr zum Grundstück gehabt habe, sei irrelevant, da die Maßnahmen bereits deutlich früher vorgenommen worden seien. 42

Schließlich ergebe sich eine Unverhältnismäßigkeit nicht daraus, dass seit der ersten Ordnungsverfügung gegenüber dem Kläger längere Zeit nichts unternommen worden sei. Aus den Erkenntnissen bei der Ortsbesichtigung im April 2022 habe sich ergeben, dass sich der Zustand verschlechtert habe und der Kläger trotz Aufforderung mittels Ordnungsverfügung keine Sicherungsmaßnahmen am Dach vorgenommen habe. 43

Mit Beschluss vom 14. Februar 2025 ist der Rechtsstreit der Berichterstatterin als Einzelrichterin zur Entscheidung übertragen worden. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen. 44

Entscheidungsgründe 45

Die zulässige Klage ist überwiegend begründet. 46

Der angefochtene Bescheid vom 26. Oktober 2022 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Für den Bescheid vom 23. August 2022 gilt dies, soweit er über einen Betrag von 566,87 Euro hinaus eine Kostenforderung enthält; hinsichtlich jenes Betrages ist der Bescheid vom 23. August 2022 hingegen rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in eigenen Rechten. 47

Auf die allein in Betracht kommende Ermächtigungsgrundlage der §§ 59 Abs. 1, 77 Abs. 1 Satz 1 VwVG NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 7 VO VwVG NRW kann lediglich der Bescheid vom 23. August 2022 hinsichtlich einer Kostenforderung i. H. v. 515,34 Euro für die Kosten der Ersatzvornahme zzgl. einer Verwaltungsgebühr von 51,53 Euro gestützt werden; im Übrigen können die in den Bescheiden enthaltenen Kostenforderungen nicht hierauf gestützt werden. 48

Nach den vorstehenden Normen sind u. a. Beträge, die bei der (rechtmäßigen) Ersatzvornahme an Beauftragte oder an Hilfspersonen zu zahlen sind, sowie Kosten, die der Vollzugsbehörde durch die Ersatzvornahme entstanden sind, vom Pflichtigen zu erstatten. 49

Diese Voraussetzungen sind allein für die im Kostenbescheid vom 23. August 2022 enthaltenen Kosten der Erstsicherung i. H. v. 515,34 Euro zzgl. diesbezüglicher Verwaltungsgebühr erfüllt. 50

Zwar sind die Bescheide formell rechtmäßig, insbesondere wurde der Kläger jedenfalls mit Schreiben vom 17. Oktober 2023 nach § 28 Abs. 1 i. V. m. § 45 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG NRW nachträglich ordnungsgemäß zur Kostenübernahme im Hinblick auf die Kosten der Ersatzvornahme angehört. Eine unterbliebene separate Anhörung zu den weiter zu übernehmenden Kosten in Form der Verwaltungsgebühr führt aufgrund von § 46 VwVfG NRW nicht zur durchgreifenden formellen Rechtswidrigkeit der Kostenbescheide, da die Beklagte nach § 77 Abs. 2 VwVG NRW und § 15 Abs. 1 und 2 VO VwVG NRW zur Erhebung dieser Kosten bei durchgeführtem (rechtmäßigem) Verwaltungszwang grundsätzlich ohne weitere Ermessenserwägungen – auch nicht der Höhe nach – verpflichtet ist.	
Vgl. auch VG Düsseldorf, Beschluss vom 20. Dezember 2013 – 14 K 6792/13 –, juris, Rn. 5 ff. unter Verweis auf OVG NRW, Urteil vom 23. Mai 1995 – 5 A 2092/93 –, juris, Rn. 13 ff.	52
Die Bescheide sind jedoch materiell überwiegend rechtswidrig.	53
Den streitigen Kostenforderungen liegt lediglich für die Erstsicherungsmaßnahme in Gestalt der vorläufigen Straßensperrung am 25. April 2022 eine rechtmäßige Ersatzvornahme im Sofortvollzug zugrunde, die auf die einzig in Betracht kommenden §§ 55 Abs. 2, 57 Nr.1, 59, 63, 64 VwVG NRW gestützt werden kann (hierzu 1.). Darüber hinaus war das weitere Handeln im Sofortvollzug anstelle des gestreckten Verfahrens nach § 55 Abs. 1 VwVG NRW nicht mehr geboten (hierzu 2).	54
1.	55
Hinsichtlich der Erstsicherungsmaßnahme in Gestalt der (vorläufigen) Straßensperrung am 25. April 2022, welche Kosten i. H. v. 515,34 Euro verursacht hat, lagen die Voraussetzungen für die Anwendung des Verwaltungszwangs in Form des Sofortvollzugs vor.	56
Nach § 55 Abs. 2 VwVG NRW kann Verwaltungszwang ohne vorausgehenden Verwaltungsakt angewendet werden, wenn die Vollzugsbehörde innerhalb ihrer Befugnisse handelt und der Verwaltungszwang zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr notwendig ist.	57
Diese Voraussetzungen waren hinsichtlich der Erstsicherung gegeben. Die Beklagte handelte insoweit innerhalb ihrer Befugnisse (hierzu a.) und es bestand eine Notwendigkeit für den Sofortvollzug aufgrund einer gegenwärtigen Gefahr (hierzu b.). Das Handeln gestaltete sich zudem verhältnismäßig (hierzu c.).	58
a.	59
Die Beklagte hat innerhalb ihrer Befugnisse gehandelt.	60
Eine fiktive, auf Durchführung der Sicherungsmaßnahmen – Absperrung der anliegenden öffentlichen Straße als vorübergehende Maßnahme – gerichtete Ordnungsverfügung an den Kläger als dahingehenden Grundstückseigentümer wäre auf der Grundlage von § 58 Abs. 2 Satz 2 BauO NRW rechtmäßig gewesen. Die Vorschrift ermächtigt nicht nur zur Auferlegung von Maßnahmen, die direkt darauf gerichtet sind, eine bauliche Anlage (wieder) in einen baurechtskonformen Zustand zu versetzen, sondern auch zur Auferlegung von Sicherungsmaßnahmen, die dem Schutz anderer Rechtsgüter vor den von – einem nicht baurechtskonformen Zustand – einer baulichen Anlage ausgehenden Gefahren dienen.	61
Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22. Februar 2021 – 2 A 2901/19 –, juris, Rn. 42 unter Verweis auf Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –, juris, Rn. 41 (zur Vorgängernorm des § 61 BauO NRW 2000).	62

Es lag eine derartige die Bauordnungsbehörde zum Einschreiten ermächtigende (allgemeine) Gefahr vor. Denn das Gebäude des Klägers stand nicht im Einklang mit den Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauO NRW, wonach bauliche Anlagen unter anderem so instand zuhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Nach den (wiederholten) Feststellungen der Mitarbeitenden der Beklagten u. a. am 25. April 2022, die durch den Bericht des Ingenieurbüros B. vom 20. April 2022 bestätigt werden, war das Dach des Gebäudes zur Straßenseite hin stark beschädigt und in mindestens zwei diesbezüglichen Bereichen einsturzgefährdet. Dies begründete aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht, d. h. nach den Verhältnissen und dem möglichen Erkenntnisstand zur Zeit des Erlasses der (fiktiven) Maßnahme, eine konkrete Gefahr, also eine Sachlage, bei der bei ungehindertem Ablauf des objektiv zu erwartenden Geschehens mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden an einem geschützten Rechtsgut eintreten wird.

63

Nach den Angaben im Bericht des Ingenieurbüros B. vom 20. April 2022 war hinreichend wahrscheinlich zu erwarten, dass Teile des Giebelmauerwerks infolge vollständig versandeter Fugen in Ausrichtung zur G.-straße sowie Teile der Dachkonstruktion angrenzend an die O.-straße 00 im Bereich des bereits teilweise eingefallenen Dachstuhls – insbesondere bei jederzeit möglichem Wind oder Regen, aber auch sonst jederzeit – von dem Gebäude herunterfallen könnten. Durch die, zumal aus großer Höhe, potentiell herunterfallenden Teile drohten erhebliche Schäden an Leib, Leben oder Eigentum von Fußgängern und anderen Verkehrsteilnehmern, die den jeweiligen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Bereich vor dem Gebäude passieren.

64

Die Beklagte konnte den Kläger als zu jener Zeit verantwortlichen Alleineigentümer im Wege des § 18 Abs. 1 OBG NRW als Zustandsstörer ermessensfehlerfrei in Anspruch nehmen. Eine derartige Inanspruchnahme wäre zudem verhältnismäßig gewesen. Sie wäre geeignet gewesen, um der von dem schadhafte Dach ausgehenden Gefahr zu begegnen. Da sich der bereits vorhandene Teileinsturz des Dachstuhls gerade an jener der Bebauung O.-straße 00 gegenüberliegenden Gebäudeecke befand, war insbesondere auch eine sich bis dorthin erstreckende Straßensperrung geeignet, Gefahren für den Straßenverkehr zu unterbinden.

65

Die Maßnahme war auch erforderlich. Die Beklagte hätte nicht – anders als der Kläger meint – als weniger belastende, gleich effektive Maßnahme ihm (fiktiv) erneut die Errichtung eines Schutzgerüsts aufgeben müssen. Die Errichtung eines erneuten – und von dem Kläger offenbar zuvor bereits zwei Mal errichteten und sodann wieder entfernten – Gerüsts hätte wiederum eine gewisse Zeit in Anspruch genommen und kam im nunmehrigen Fall als schnell zu verwirklichende Sicherungsmaßnahme bei zudem ausgedehnten Standsicherheitsbedenken nicht nochmal in Betracht. Ausgehend von dem Vorstehenden ergibt sich, dass als mildere, ebenso effektive Gefahrenabwehrmaßnahme auch nicht die Auferlegung einer sofortigen Instandsetzungspflicht gegenüber dem Kläger in Betracht gekommen wäre. Die Beklagte hat sich vielmehr zunächst – gerade unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes – darauf beschränkt, eine die Gefahrenstelle zunächst nur sichernde Maßnahme zu treffen.

66

Vgl. zu einer ähnlichen Situation auch OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –, juris, Rn. 50.

67

Einer derartigen fiktiven Ordnungsverfügung wäre auch keine rechtliche Unmöglichkeit entgegenzuhalten gewesen. Der Kläger hätte nach Einholung und nach Maßgabe einer entsprechenden straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung (vgl. § 45 Abs. 6 StVO) bzw. Anordnung den Gehweg und die Straße vor dem Gebäude absperren und einen

68

Ersatzgehweg einrichten können bzw. von einer Fachfirma die erforderlichen Maßnahmen durchführen lassen können. Hierbei hätte es sich auch nicht um ein hoheitliches Handeln gehandelt, da die hoheitliche Entscheidungskompetenz bei der Behörde verbleibt und dem Privaten lediglich die tatsächliche Umsetzung der zuvor von dieser getroffenen Entscheidung obliegt; er ist lediglich als sogenannter Verwaltungshelfer technisches Ausführungsorgan der anordnenden Behörde.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –, juris, Rn. 51 ff., m. w. N. 69

b. 70

Der Sofortvollzug war insoweit auch zur Abwendung einer gegenwärtigen Gefahr notwendig. 71

Eine gegenwärtige Gefahr im Sinne des § 55 Abs. 2 VwVG NRW liegt bei einer Sachlage vor, bei der die Einwirkung des schädigenden Ereignisses schon begonnen hat oder bei der diese Einwirkung unmittelbar oder in allernächster Zeit mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit bevorsteht. Dabei sind an den erforderlichen Wahrscheinlichkeitsgrad – wie beim einfachen Gefahrenbegriff – umso geringere Anforderungen zu stellen, je größer und gewichtiger der zu befürchtende Schaden ist. 72

Mit einem derartigen sofortigen Vollzug soll einer Gefahr begegnet werden können, die aufgrund außergewöhnlicher Dringlichkeit des behördlichen Eingreifens ein gestrecktes Vorgehen im Sinne des § 55 Abs. 1 VwVG NRW, also auf der Grundlage eines unanfechtbaren oder sofort vollziehbaren Verwaltungsaktes sowie nach vorheriger Androhung und Festsetzung des Zwangsmittels, nicht zulässt. Ohne das sofortige Tätigwerden der Behörde im Wege des Verwaltungszwanges muss mit einem sehr hohen Grad an Wahrscheinlichkeit der Eintritt eines Schadens für ein geschütztes Rechtsgut unmittelbar bevorstehen. Eine solche Situation ist insbesondere dann gegeben, wenn die mit einem Einschreiten gemäß § 55 Abs. 1 VwVG NRW verbundenen Verzögerungen die Wirksamkeit erforderlicher Maßnahmen zur Gefahrenabwehr aufheben oder wesentlich beeinträchtigen würden, wenn also allein der sofortige Vollzug geeignet ist, die Gefahr wirkungsvoll abzuwenden. 73

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 9. April 2008 – 11 A 1386/05 –, juris, Rn. 20. 74

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze waren die Voraussetzungen für einen sofortigen Vollzug hier gegeben. 75

Es bestand aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht im Zeitpunkt des behördlichen Handelns am 25. April 2022 eine derart dringliche Gefahrenlage für Leib und Leben auf den angrenzenden Verkehrsflächen durch das bereits seit 2020 augenscheinlich auffällige Gebäudedach. Zwar hatte die Beklagte ausweislich der vorgelegten Verwaltungsvorgänge bereits seit 2020 Kenntnis von jenem Teileinsturz des straßenzugewandten Dachbereichs und führte regelmäßige Ortsbesichtigungen durch. Die hierbei jedes Mal als unverändert eingeschätzte Lage hätte hierbei weder die Beklagte noch den Kläger als Pflichtigen zur Untätigkeit verleiten dürfen, da – wie die die Beklagte selbst in der mündlichen Verhandlung angab – nicht mit einer Besserung des statischen Zustands der bereits augenscheinlich maroden und mit Ausnahme des außen angebrachten Sicherungsgerüsts nicht ausgebesserten baulichen Anlage zu rechnen war. Die dadurch bedingte Dauer Gefahr erweist sich – unabhängig von der Frage, ob dies seit der Kenntnis von dem Teileinsturz des Daches im Jahr 2020 durchgehend der Fall war – jedenfalls im Zeitpunkt des behördlichen Handelns am 25. April 2022 jedoch dennoch als gegenwärtig nach den obigen Maßstäben, da ausweislich des 76

Berichts des Ingenieurbüros B. vom 20. April 2022 nunmehr durch einen qualifizierten Gutachterersteller im Hinblick auf die Gebäudestatik eine an drei Bereichen tatsächlich bestehende Einsturzgefahr konkret festgestellt wurde.

Vgl. zur Gegenwärtigkeit von Dauergefahren (unter Verlangen einer besonderen Konkretisierung) OVG Meckl.-Vorp., Urteil vom 23. Mai 2017 – 3 L 89/13 –, juris, Rn. 33 und Urteil vom 17. September 2003 – 3 L 196/99 –, juris, Rn. 50

77

Der Bericht vom 20. April 2022 stellt jedenfalls eine Konkretisierung – sofern eine solche zu verlangen sein sollte – der im Rahmen der seit dem Jahr 2020 regelmäßig durchgeführten Ortsbesichtigungen der Beklagten und hierbei festgestellten Gefahrensituation dar. Wenngleich der infolge der äußeren Draufsicht durch die Mitarbeitenden der Beklagten geäußerten Forderung der Ordnungsverfügung vom 25. Mai 2020 nach einem Standsicherheitsnachweis ausgestellt von einem qualifizierten Tragwerksplaner seitens des Klägers nicht nachgekommen worden war, schätzt der Bericht vom 20. April 2022 den statischen Zustand des Gebäudes nunmehr erstmals nach einer Grundstücksbegehung umfassend ein. Der Bericht vom 20. April 2022 verfestigt jenen äußeren bei den Ortsbesichtigungen gewonnen Eindruck der Beklagten und stellt einen „dringenden Handlungsbedarf“ fest. Es wird ausgeführt, dass die – Richtung O.-straße straßenzugewandte – Nordseite des I. sowohl hinsichtlich der Giebelwand als auch der dort befindlichen Dachkonstruktion erheblich geschädigt sei und beim „Abscheren der Mittelpfette [...] die restliche Dachkonstruktion einstürzen und den gemauerten Giebel auf die O.-straße drücken“ könne.

78

Es war angesichts jener Zustandsbeurteilung der Gebäudestatik – insbesondere der Gefährdungseinschätzung des Dachzustands – und der Unbeherrschbarkeit jener Gefahrenquelle für die angrenzende Verkehrsfläche O.-straße jederzeit mit dem Eintritt eines erheblichen Schadens an den besonders bedeutenden Rechtsgütern Leib und Leben zu rechnen. Der Bericht vom 20. April 2022 wies vor allem eine in Richtung jener öffentlichen Verkehrsfläche zu erwartende Einsturzgefahr bei einer Realisierung des dargestellten Gefahrenszenarios an den Mittelpfetten des nordseitigen Giebels aus, welche eine zugunsten der angrenzenden Verkehrsfläche wirkende Maßnahme der Beklagten rechtfertigte. Maßgebend ist insoweit – wie im Rahmen des Handlungsermessens der Beklagten zur hypothetischen Grundverfügung bereits ausgeführt – eine ex-ante-Einschätzung der Beklagten, dass jene Maßnahme der Gefahr wirkungsvoll begegnet. Anders als der Kläger meint, kommt es insoweit gerade nicht auf etwaig von dem Ingenieurbüro B. als notwendig angeführte Stabilisierungsmaßnahmen an dem einsturzgefährdeten Gebäude selbst an, sondern vielmehr auf die umgehende Gefahreneindämmung für den öffentlichen Straßenverkehr in Form der Straßensperrung.

79

Zur Abwehr dieser durch den Bericht vom 20. April 2022 identifizierten gegenwärtigen Gefahr war es auch notwendig im Sinne des § 55 Abs. 2 VwVG NRW, den Verwaltungszwang ohne vorausgehenden Verwaltungsakt anzuwenden. Angesichts der bestehenden gegenwärtigen Gefahrenlage war nunmehr sofortige Abhilfe derart geboten, dass nicht mit der Anordnung und Durchführung von Gefahrenabwehrbeseitigungsmaßnahmen im gestreckten Vollzug zugewartet werden konnte.

80

Vgl. zu einer ähnlichen Konstellation OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –, juris, Rn. 60.

81

Ein Vorgehen im gestreckten Verfahren zur Abwendung der Gefahren für den angrenzenden Straßenverkehr hätte vorliegend den Erlass einer mit einer Zwangsmittellandrohung

82

versehenen Ordnungsverfügung gegenüber dem Kläger, in der ihm – wenn auch unter Anordnung der sofortigen Vollziehung – eine angemessene Frist zur Erfüllung der aufgegebenen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu setzen gewesen wäre, erfordert. Selbst wenn die mit einem solchen Vorgehen im gestreckten Verfahren verbundenen Verzögerungen bei Ausnutzung aller Möglichkeiten zur Verkürzung des gestreckten Verfahrens hier nur gering ausgefallen wären – im Idealfall möglicherweise nur ein bis zwei Tage in Anspruch genommen hätten –, durfte die Beklagte angesichts der geschilderten gegenwärtigen Gefahrenlage, in der jederzeit ein Schaden an Leib- und Leben von Straßenverkehrsteilnehmern einzutreten drohte, im Wege des Sofortvollzugs Gefahrenabwehrmaßnahmen einleiten.

c. 83

Lagen die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme im Sofortvollzug demnach zum Zeitpunkt ihrer Einleitung vor, begegnet es keinen Bedenken, dass die Beklagte vom Kläger die Kosten für das Aufstellen der Absperrvorrichtungen als einzig effektives Zwangsmittel in Gestalt der Ersatzvornahme, vorgenommen von ihrem Amt für Verkehrsmanagement in Amtshilfe, fordert. Der Kläger ist als Eigentümer im Zeitpunkt der Maßnahme noch Zustandsstörer und damit Kostenpflichtiger i. S. d. § 77 Abs. 1 Satz 1 VwVG NRW, § 20 Abs. 2 Nr. 7 VO VwVG NRW. 84

Die Berechtigung der Beklagten, die Erstattung der aus dieser Beauftragung entstandenen Kosten für die erforderliche Sicherungsmaßnahme von dem bauordnungspflichtigen Kläger fordern zu können, ist auch der Höhe der veranschlagten Kosten nach nicht zu beanstanden. Die Rechnung vom 7. Juli 2022 i. H. v. 515,34 Euro begegnet weder Plausibilitäts- noch Angemessenheitszweifeln. Jene Kosten decken nach den Erkenntnissen aus den Verwaltungsvorgängen die Vornahme der Sofortmaßnahme in Form der akuten vorläufigen Straßensperrung bis zu deren Überführung in einen dauerhaften Zustand, welchen die Beklagte am 2. Mai 2022 und 22. Mai 2022 in Auftrag gab und der Anfang Juni 2022 durch Fremdfirmen umgesetzt wurde, ab. Insbesondere die Höhe jenes Betrags steht weder außer Verhältnis zum Aufwand der Sicherungsmaßnahmen noch zum gewählten Mittel im Rahmen des Sofortvollzugs vor dem Hintergrund des grundsätzlichen Vorrangs des gestreckten Verfahrens; der Kläger wird insoweit nicht mit unangemessen hohen Kosten im Rahmen des angewandten Sofortvollzugs belastet. 85

Vgl. auch OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –, juris Rn. 10, 12 und Rn. 63 (zur Angemessenheit derartiger Erstsicherungskosten). 86

Auf der Grundlage von diesen rechtmäßig entstandenen Kosten der Ersatzvornahme i. H. v. 515,34 Euro konnte die Beklagte zudem nach § 15 Abs. 1 Sätze 2 und 3 Nr. 4 VO VwVG NRW i. V. m. § 77 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 7 VwVG NRW eine der Höhe nach davon abhängige Verwaltungsgebühr fordern. Diese entspricht nach den gesetzlichen Vorgaben in rechnerischer Ermittlung vorliegend einem Betrag 51,53 Euro. Denn die i. S. d. § 77 Abs. 1 Satz 1 VwVG NRW u. a. von der Behörde zu fordernde Verwaltungsgebühr bemisst sich nach § 15 Abs. 1 Sätze 2 und 3 Nr. 4 VO VwVG NRW i. V. m. § 77 Abs. 2 Sätze 7 und 8 Nr. 1 VwVG NRW nach einer 10-prozentigen Pauschale des Betrages, der vom Pflichtigen nach § 59 Absatz 1 VwVG NRW zu zahlen ist, vorliegend also 10 % von 515,34 Euro. 87

2. 88

Die über die Kosten der Sofortmaßnahme in Form der unmittelbaren Straßensperrung am 25. April 2022 hinausgehenden Beträge (teilweise) im Kostenbescheid vom 23. August 2022 89

sowie insgesamt im Kostenbescheid vom 26. Oktober 2022 können hingegen nicht auf Grundlage der vorgenannten Ermächtigungsgrundlagen gefordert werden.

Insoweit gestaltet sich der sofortige Vollzug nach § 55 Abs. 2 VwVG NRW für die Beauftragung der dauerhaften Straßensperrung durch Fremdfirmen – vorliegend das Verkehrsplanungsbüro Z. für die Erstellung eines Verkehrszeichenplans und die Firma M. Verkehrstechnik GmbH zur Absperrung der Straße mit eigenem Sicherungsmaterial und unter Durchführung von Kontrollfahrten – als unverhältnismäßig. Es ist nicht erkennbar, dass jene weiteren Vollzugsmaßnahmen nach Durchführung der Sofortabspernung noch notwendig i. S. d. § 55 Abs. 2 VwVG NRW zur Eindämmung der gegenwärtigen Gefahr gewesen wären. Vielmehr hätten es Verhältnismäßigkeits- und Rechtsschutzaspekte geboten, mittels sodann vorangehenden Verwaltungsakts im herkömmlichen gestreckten Verfahren nach § 55 Abs. 1 VwVG NRW weiter gegen den Kläger vorzugehen. 90

Die Behörde hat ihr Vorgehen grundsätzlich so organisieren, dass sie dazu in der Lage bleibt, das gesetzlich bzw. von Verfassungen wegen vorgesehene gestufte Verwaltungsverfahren einzuhalten. Sie muss insbesondere auch aus diesem Grund – natürlich vor allem wegen der Entwicklung der Gefahrenlage – derart gefährdete Baulichkeiten bauordnungsbehördlich durch regelmäßige Kontrollen unter Beobachtung halten, um noch in das gestufte Verfahren eintreten zu können. Derartige Konstellationen unterscheiden sich z.B. gerade von plötzlichen Gefahrenereignissen, die dies von vorneherein ausschließen. 91

Vgl. OVG Meckl.-Vorp., Beschluss vom 23. Mai 2017 – 3 L 89/13 –, juris, Rn. 37. 92

Zwar kann nicht allgemein benannt werden, ob bzw. (ab) wann eine Behörde, wenn sie im Wege des Sofortvollzugs eine Ersatzvornahme durchführt, die sich nicht in einer punktuellen Maßnahme erschöpft, sondern eine (zunächst) andauernde Maßnahme betrifft, möglicherweise unter Verhältnismäßigkeits- und Rechtsschutzgesichtspunkten in das gestreckte Verfahren „überwechseln“ muss. Welche Zeitspanne für den Zeitpunkt anzunehmen ist, ab dem es in derartigen Fällen (ausnahmsweise) bei der durch den rechtmäßigen Sofortvollzug entstandenen Sachlage nicht sein Bewenden haben kann, sondern weitere bzw. ersetzende Gefahrenabwehrmaßnahmen zu ergreifen sind („Überwechseln“ in ein gestrecktes Verfahren), ist eine Frage des Einzelfalls. 93

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 22. Februar 2021 – 2 A 2901/19 –, juris, Rn. 75. 94

Allerdings kann es die Behörde im Einzelfall nicht dabei belassen, einen Unternehmer mit der Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche auf unbestimmte Zeit zu beauftragen, ohne die Maßnahme auf ihre Notwendigkeit hin unter Kontrolle zu halten und dabei im Einzelfall auch die Möglichkeiten abzuklären, dass der Pflichtige die erforderliche Absicherung selbst übernimmt und/oder die Gefahrenquelle beseitigt. In jedem Fall ist sie bei einer solchen Sachlage gehalten, alles Notwendige zu unternehmen, um den Verantwortlichen zumindest über die getroffenen Maßnahmen zu informieren und unnötige Kosten zu vermeiden. Diesem Gedanken einer „Schadensminderungspflicht“ trägt im Rahmen des Kostenrechts nicht zuletzt § 24 Abs. 1 VO VwVG NRW Rechnung. 95

Vgl. VG Düsseldorf, Urteil vom 23. Mai 2023 – 11 K 2953/20 –, juris, Rn. 99; ähnlich auch, im Ergebnis aber offen gelassen: OVG NRW, Urteil vom 8. April 2014 – 2 A 371/13 –?, juris Rn. 63. 96

In Anbetracht des vorliegenden zeitlichen Ablaufs war es der Beklagten möglich und zumutbar sowie wäre aus Aspekten der Schadensminderungspflicht geboten gewesen, nach 97

Veranlassung der vorübergehenden Straßensperrung in Amtshilfe ins gestreckte Verfahren überzuwechseln. Es ist nicht ersichtlich, dass nach Umsetzung der Straßensperrung als Sofortmaßnahme und vor Vergabe der Aufträge an Fremdfirmen für die Erstellung des Verkehrszeichenplans und der auf Dauer angelegten Straßensperrung keine ausreichende Zeit für eine entsprechende Handlungsverfügung an den Kläger gewesen wäre. Denkbar erscheinen insoweit eine Grundverfügung gerichtet auf Austausch bzw. Aufrechterhaltung vergleichbarer Sicherungsmaßnahmen für den Straßenverkehr oder aber bzw. sowie Beseitigung der von dem Gebäude ausgehenden Gefahren mitsamt Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung der Ersatzvornahme.

Vgl. insoweit VG Düsseldorf, Urteil vom 23. Mai 2023 – 11 K 2953/20 –, juris, Rn. 103 zum Vorrang von Anordnungen zur Beseitigung einer Gefahrenquelle in einer derartigen Konstellation. 98

Dies geschah jedoch erstmalig mit Bescheid der Beklagten vom 30. August 2022 und erscheint vor dem vorgenannten Hintergrund unter Verhältnismäßigkeits- und Effektivitätsgesichtspunkten als ein frühzeitiger zu ergreifendes und vorrangig mithilfe des (gestreckten) Verwaltungszwangs durchzusetzendes Mittel gegenüber der Veranlassung der dauerhaften Straßensperrung im Sofortvollzug. 99

Insbesondere hätte auch eine zeitliche Dimension einem derartigen Vorgehen der Beklagten nicht entgegen gestanden. Denn bis zur Umsetzung der dauerhaften Straßensperrung verblieb ein insoweit nutzbarer zeitlicher Spielraum. Die vorgenommene Auftragsvergabe für die Erstellung des Verkehrszeichenplans erfolgte ausweislich der Verwaltungsvorgänge am 5. Mai 2022, nachdem das entsprechende Angebot dort am 2. Mai 2022, also eine Woche nach Einrichtung der provisorischen Straßensperrung, angefragt worden war. Das Angebot der Firma M. für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Straßensperrung stammte vom 13. Mai 2022, aufgrund dessen eine Auftragsvergabe am 25. Mai 2022 erfolgte. Dass jene Auftragsvergaben, wie die Beklagte in der mündlichen Verhandlung vortrug, förmlich „aus einem Guss“ mit der zuvor eingeleiteten Sofortmaßnahme stammten und daher die Einleitung eines dahingehenden gestreckten Vollstreckungsverfahrens nicht erlaubt hätten, ist in Anbetracht des dargestellten Ablaufs nicht nachvollziehbar. Auch, dass jene Auftragsvergaben aus verwaltungsorganisatorischen Gründen keine Zeit für ein vorheriges gestrecktes Verwaltungsverfahren geboten hätten, ist weder erkennbar noch in Anbetracht des gesetzlich vorgegebenen Regel-Ausnahme-Verhältnisses in § 55 Abs. 1 und Abs. 2 VwVG NRW begründbar. 100

Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 VwGO. 101

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 VwGO, § 708 Nr. 11 und § 711 i. V. m. § 709 Satz 2 ZPO. 102

Rechtsmittelbelehrung 103

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils kann bei dem Verwaltungsgericht Köln schriftlich beantragt werden, dass das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster die Berufung zulässt. Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. 104

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein- 105

Westfalen in Münster schriftlich einzureichen.

Der Antrag ist zu stellen und zu begründen durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder eine diesen gleichgestellte Person als Bevollmächtigten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen. Auf die besonderen Regelungen in § 67 Abs. 4 Sätze 7 und 8 VwGO wird hingewiesen.

Beschluss 107

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 108

9.729,11 Euro 109

festgesetzt. 110

Gründe 111

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 52 Abs. 3 i. V. m. § 39 Abs. 1 GKG. Der festgesetzte Wert entspricht den mit den angegriffenen Verwaltungsakten geltend gemachten Kosten. 112

Rechtsmittelbelehrung 113

Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Verwaltungsgericht Köln schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Beschwerde eingelegt werden, über die das Obergericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster entscheidet, falls das Verwaltungsgericht ihr nicht abhilft. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der genannten Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes zweihundert Euro übersteigt. Die Beschwerde findet auch statt, wenn sie das Gericht, das die Entscheidung erlassen hat, wegen der grundsätzlichen Bedeutung der zur Entscheidung stehenden Frage zulässt. 114