



**VG Neustadt (Weinstraße), Beschluss vom 04.01.2024, Az.
4 L 1213/23.NW**

Gründe:

Der Antrag des Antragstellers,

Randnummer2

die aufschiebende Wirkung des mit Schreiben vom 6. März 2023 eingelegten Widerspruchs des Antragstellers gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. Februar 2023 wiederherzustellen,

Randnummer3

hat überwiegend keinen Erfolg.

Randnummer4

A. Der Antrag ist zunächst nach §§ 122,88 VwGO dahingehend auszulegen, dass soweit sich der unbeschränkt gestellte Antrag auf die für sofort vollziehbar erklärte (Ziffer V) Untersagung der Nutzung des Einfamilienwohnhauses in der S... ... in L... als Monteursunterkunft/Beherbergung (Ziffer I), die Einstellung der Nutzung als Monteursunterkunft bis 10. März 2023 (Ziffer II), die Vorlage einer schriftlichen Bestätigung dessen binnen drei weiterer Kalendertage (Ziffer III) und die Duldung etwaiger Vollstreckungsmaßnahmen (Ziffer IV) bezieht, die Wiederherstellung und hinsichtlich der in Ziffer VI erfolgten Zwangsgeldandrohung die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der in der Hauptsache unter dem Aktenzeichen 4 K 936/23.NW erhobenen Klage begehrt wird, da über den am 6. März 2023 eingelegten Widerspruch mit Bescheid des Stadtrechtausschusses bei der Antragsgegnerin vom 2. August 2023 bereits entschieden wurde. Auf die in Ziffer IX des Bescheids ausgesprochene Verpflichtung, die für den Erlass des Bescheids angefallenen Gebühren zu zahlen bezieht sich der Antrag bei verständiger Würdigung nicht, da insoweit weder Ausführungen erfolgt sind noch ein dann nach § 80 Abs. 6 Satz 1 VwGO erforderlicher Aussetzungsantrag an die Antragsgegnerin gestellt wurde.

Randnummer5

B. So ausgelegt ist der Antrag hinsichtlich der Ziffern I bis IV als Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO und soweit er sich auf die in Ziffer VI erfolgten Zwangsgeldandrohung bezieht als Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 1 VwGO statthaft, da diese insoweit bereits von Gesetzes wegen nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i. V. m. § 20 AGVwGO entfällt, und auch im Übrigen zulässig.

Randnummer6

C. Der Antrag ist jedoch in der Sache überwiegend unbegründet.

Randnummer7

Nach § 80 Abs. 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung, es sei denn, es liegt einer der gesetzlichen Ausnahmefälle des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 VwGO bzw. § 80 Abs. 2 Satz 2 VwGO vor oder die Behörde ordnet nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO unter Berufung auf das öffentliche Interesse die sofortige Vollziehung des den Antragsteller belastenden Verwaltungsakts an. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das angerufene Verwaltungsgericht im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs im Falle des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO ganz oder teilweise wiederherstellen. Dies setzt voraus, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehung unter Verstoß gegen § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO formell rechtswidrig war (nachfolgend I.) oder das Suspensivinteresse des Antragstellers das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung überwiegt (nachfolgend II.). Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich der in den Ziffern I bis IV erfolgten Anordnungen nicht erfüllt.

Randnummer8

I. Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit der Ziffern I bis IV des Bescheids vom 20. Februar 2023 ist in formeller Hinsicht nicht zu beanstanden. Dies gilt insbesondere für die nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO erforderliche schriftliche Begründung.

Randnummer9

Diese Begründungspflicht soll einerseits den Betroffenen in die Lage versetzen, in Kenntnis dieser Gründe seine Rechte wirksam wahrzunehmen und die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs abzuschätzen. Andererseits soll sie der Behörde den Ausnahmecharakter der Vollziehungsanordnung (vgl. § 80 Abs. 1 VwGO) vor Augen führen und sie veranlassen, mit Sorgfalt zu prüfen, ob tatsächlich ein überwiegendes öffentliches Interesse den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung erfordert (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 4. Februar 2021 - 7 B 11571/20.OVG -, juris Rn. 6; OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 10. Juli 2018 - 7 B 10698/18.OVG -, ESOVG). Dabei müssen in nachvollziehbarer Weise konkrete, einzelfallbezogene Erwägungen ersichtlich werden, welche der Behörde den Ausnahmecharakter dieser Anordnung im Verhältnis zu § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO deutlich machen sollen. Unzureichend ist es daher regelmäßig, wenn die Behörde lediglich auf die Rechtmäßigkeit des Verwaltungsaktes hinweist oder nur den Gesetzeswortlaut wiederholt.

Randnummer10

Eine diesen Anforderungen entsprechenden Begründung findet sich auf Seite 3f. des angefochtenen Bescheids, in der die Antragsgegnerin auf die zu schützenden Rechtsgüter der Nachbarn und insbesondere die von einer illegalen Nutzung ausgehende Vorbildwirkung abgestellt und unter Einstellung des wirtschaftlichen Interesses des Antragstellers sein Eigentum möglichst umfangreich nutzen zu können zu dem Ergebnis gelangt ist, dass dieses hinter dem Interesse der Allgemeinheit zurückzustehen habe.

Randnummer11

II. Die aufschiebende Wirkung ist auch nicht deshalb anzuordnen, weil das Suspensivinteresse des Antragstellers das öffentliche Interesse am Sofortvollzug überwiegt.

Randnummer12

Bei der hierbei zu treffenden Abwägung überwiegt das öffentliche Interesse am Sofortvollzug regelmäßig dann, wenn der angefochtene Verwaltungsakt offensichtlich rechtmäßig, ein hiergegen eingelegter Rechtsbehelf mithin offensichtlich aussichtslos ist, und zusätzlich ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts besteht. Umgekehrt ist ein überwiegendes Interesse des Betroffenen an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung in der Regel dann anzunehmen, wenn sich schon bei der im Rahmen dieses Eilverfahrens allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung ergibt, dass der eingelegte Rechtsbehelf im Hauptsacheverfahren offensichtlich zum Erfolg führen wird, da an der sofortigen Vollziehung offensichtlich rechtswidriger Verwaltungsakte regelmäßig kein öffentliches Interesse besteht, was sich bereits aus Art. 20 Abs. 3 GG ergibt. Sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dagegen offen, sind die sonstigen Interessen der Beteiligten gegeneinander abzuwägen und die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs ist wiederherzustellen, wenn das öffentliche Vollzugsinteresse das Suspensivinteresse des Betroffenen nicht überwiegt.

Randnummer13

1. Unter Anwendung dieser Maßstäbe ist die aufschiebende Wirkung der am 25. September 2023 erhobenen Klage gegen die in den Ziffern I bis IV erfolgten Anordnungen nicht wiederherzustellen. Der Bescheid vom 20. Februar 2023 erweist sich im Rahmen der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung als rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in subjektiven Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO analog), weshalb dieser voraussichtlich mit seiner hiergegen gerichteten Klage unterliegen wird.

Randnummer14

a. Die in Ziffer I erfolgte Nutzungsuntersagung ist voraussichtlich rechtmäßig.

Randnummer15

aa. Sie erging auf Grundlage des § 81 Satz 1 Alt. 2 LBauO formell ordnungsgemäß durch die nach §§ 58 Abs. 1 Nr. 3, 60 LBauO örtlich und sachlich zuständige Stadtverwaltung der

Antragsgegnerin. Die nach § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 28 Abs. 1 VwVfG grundsätzlich notwendige Anhörung des Antragstellers erfolgte vorliegend nicht. Insbesondere ist entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin ein zwingendes öffentliches Interesse im Sinne des § 28 Abs. 2 Nr. 1 oder Abs. 3 VwVfG, das eine solche entbehrlich machte, nicht ersichtlich. Dieser Verfahrensmangel ist jedoch mit Durchführung des Widerspruchsverfahrens nach § 1 Abs. 1 LVwVfG i.V.m. § 45 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG geheilt. Während diesem Verfahren hatte der Antragsteller auch ausreichend Gelegenheit zur Stellungnahme, ohne dass er hiervon Gebrauch gemacht hat. Der seitens seiner Bevollmächtigten gerügte Umstand, dass die Ladungsfrist nur 12 anstatt 14 Tagen betragen habe, ändert hieran nichts, da weder vorgetragen noch sonst ersichtlich ist, dass der Antragsteller hierdurch an der Wahrnehmung des Termins zur mündlichen Verhandlung vor dem Stadtrechtsausschuss gehindert gewesen wäre (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. März 2006 – 8 PKH 7/06 –, juris, Rn. 6). Auch einen Terminsverlegungsantrag hat er nicht gestellt, obwohl er der Antragsgegnerin mit E-Mail vom 1. August 2023 mitteilte, dass er zu dem Termin nicht erscheinen werde (Bl. 52 WA).

Randnummer16

bb. Auch in materieller Hinsicht begegnet die Nutzungsuntersagungsverfügung keinen rechtlichen Bedenken.

Randnummer17

(1) Nach § 81 Satz 1 Alt. 2 LBauO kann die Bauaufsichtsbehörde die Benutzung solcher Anlagen untersagen, die gegen baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften über die Errichtung, die Änderung, die Instandhaltung oder die Nutzungsänderung dieser Anlagen verstoßen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Dabei genügt für den Erlass einer Nutzungsuntersagung regelmäßig bereits die formelle Illegalität (vgl. Schleswig-Holsteinisches Verwaltungsgericht, Beschluss vom 4. Dezember 2020 – 2 B 51/20 –, juris, Rn. 10; OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 2. Januar 2014 - 8 B 11261/13.OVG - juris, und vom 9. Februar 2007 - 8 B 10019/07.OVG - ESOVGRP; VG Neustadt an der Weinstraße, Urteil vom 18. Januar 2016 - 3 K 890/15.NW - juris; VG Neustadt an der Weinstraße, Beschluss vom 1. September 2015 - 3 L 726/15.NW -, juris).

Randnummer18

(2) Dies zugrunde gelegt, ist die von der Antragsgegnerin ausgesprochene Nutzungsuntersagungsverfügung nicht zu beanstanden, da die tatsächliche Nutzung des Einfamilienhauses als Monteursunterkunft oder sonst als Beherbergungsbetrieb (nachfolgend (a)) weder genehmigt (nachfolgend (b)), noch genehmigungsfrei (nachfolgend (c)) und der Antragsteller der richtige Adressat der Verfügung ist (nachfolgend (d)).

Randnummer19

(a) Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein gebotenen summarischen Prüfung ist von einer tatsächlich nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung des Einfamilienwohnhauses auszugehen.

Randnummer20

Eine Wohnnutzung zeichnet sich danach durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthaltes aus (vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Oktober 2017 – 4 CN 6/17 –, juris, Rn. 14 unter Verweis auf: BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302/95 –, juris, Rn. 12). Das setzt bestimmte Ausstattungsmerkmale des Gebäudes voraus. Erforderlich sind insbesondere eine Küche bzw. Kochgelegenheit sowie Toiletten und Waschgelegenheiten, die allerdings auch in Gestalt von Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung stehen können. Der Begriff des Wohnens verlangt zudem, dass Aufenthalts- und private Rückzugsräume geboten werden, die eine Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises erst ermöglichen. Auch Wohnheime – etwa Studentenwohnheime – können daher als Wohngebäude einzustufen sein, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung und Ausstattung Wohnbedürfnisse erfüllen können und sollen. Die Grenzen des Wohnens sind allerdings überschritten, wenn das Gebäude – wie im Fall einer Unterkunft für Monteure – aufgrund seiner spartanischen Ausstattung lediglich als Schlafstätte dient und auch einfache Wohnbedürfnisse nicht befriedigt. Dabei spielt auch die Wohndichte eine Rolle. Der Umstand, dass sich zwei Bewohner einen Schlafraum teilen, spricht zwar nicht zwingend gegen eine Wohnnutzung im Rechtssinne; die dadurch bewirkte Einschränkung der Privatsphäre schließt aber unter Berücksichtigung der hierzulande üblichen Wohnstandards die Annahme einer Wohnnutzung jedenfalls dann regelmäßig aus, wenn zwischen den Bewohnern keine persönliche Bindung besteht bzw. sich diese Bindung in dem gemeinsamen Interesse an einer möglichst kostengünstigen Unterbringung erschöpft (Nieders. OVG, Beschluss vom 18. September 2015 – 1 ME 126/15 –, juris, Rn. 10; Schleswig-Holsteinisches VG, Beschluss vom 4. Dezember 2020 – 2 B 51/20 –, juris, Rn. 21).

Randnummer21

Der Begriff des Wohnens ist nach alledem nicht zu eng zu verstehen. Er dient der Abgrenzung insbesondere zu Formen der Unterbringung bzw. der Nutzung als bloße Schlafstätte. Er schließt es jedoch nicht aus, dass sich Personen auf freiwilliger Basis und aufgrund persönlicher Beziehungen – enger Freundschaften oder gar verwandtschaftlicher Bande bedarf es nicht – zusammenfinden und gemeinschaftlich zusammenleben. Das gilt auch dann, wenn aufgrund eingeschränkter finanzieller Mittel eine Doppelbelegung von Schlafräumen stattfinden und eine Wohndichte erreicht wird, die hiesigen Wohnstandards nicht voll entspricht. Der Begriff des Wohnens bietet keine Handhabe, finanzschwache ausländische Arbeitnehmer aus Wohnquartieren fernzuhalten; ein dahingehender Milieuschutz ist der Baunutzungsverordnung fremd. Eine Grenze ist freilich dann erreicht, wenn ein Gebäude in einer Weise überbelegt wird, die seinem Nutzungszweck, wie er sich bei objektiver Betrachtung aus den Bauvorlagen ergibt, nicht mehr entspricht (Hess. VGH, Beschluss vom 23. September 2021 – 4 B 773/21 –, juris, Rn. 15; Nieders. OVG, Beschluss vom 18. September 2015 – 1 ME 126/15 –, juris, Rn. 11; Schleswig-Holsteinisches VG, Beschluss vom 4. Dezember 2020 – 2 B 51/20 –, juris, Rn. 21f.).

Randnummer22

Die mit Gemeinschaftsschlafräumen verbundene Einschränkung der Privatsphäre schließt unter Berücksichtigung der hierzulande üblichen Wohnstandards die Annahme einer Wohnnutzung aber jedenfalls dann regelmäßig aus, wenn zwischen den Nutzern keine persönliche Bindung besteht bzw. wenn sich diese Bindung in dem gemeinsamen Interesse an einer

möglichst kostengünstigen Unterbringung erschöpft (Hess. VGH, Beschluss vom 23. September 2021 – 4 B 773/21 –, juris, Rn. 16 m.w.N.).

Randnummer23

Ausgehend von diesen Maßstäben spricht nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung überwiegende Anhaltspunkte dafür, dass die hier streitgegenständliche Nutzung des Einfamilienhauses nicht mehr von dem Begriff des Wohnens in dem dargestellten Sinne umfasst ist.

Randnummer24

Zwar verfügt das Wohnhaus mit zwei Toiletten und einer Küche über die für eine Wohnnutzung erforderlichen Mindestanforderungen. Ausweislich der sich aus den vorliegenden Verwaltungsakten ergebenden Feststellungen der Antragsgegnerin befanden sich bei der Ortskontrolle am 3. November 2022 im Erdgeschoss des Gebäudes zwei offensichtlich benutzte Betten in dem dort befindlichen Zimmer und vier Betten in dem aus einem einzigen Raum nebst Badezimmer bestehenden Dachgeschoss, die ebenfalls offensichtlich benutzt waren. Auch gab der Antragsteller selbst gegenüber den Beamten der Antragsgegnerin an, es wohnten derzeit sechs Männer in dem Haus. Aus den in der Verwaltungsakte befindlichen Lichtbildern geht hervor, dass alle Räume sehr spartanisch lediglich mit Betten und Schreibtischen eingerichtet sind. Die Bewohner lebten augenscheinlich „aus dem Koffer“, Kleiderschränke oder auch sonst Stauraum ist nicht vorhanden. Zudem ist auf den Bildern ersichtlich, dass Baumaterialien (z.B. etliche Neonröhren) in der Wohnung gelagert werden.

Randnummer25

Soweit der Antragsteller dem entgegentritt, indem er die Nutzung des Hauses als Monteurerunterkunft oder sonst zu gewerblichen Zwecken bestreitet und erstmals im Klageverfahren 4 K 936/23.NW behauptet, zwischen den Bewohnern bestünden freundschaftliche bzw. verwandtschaftliche Beziehungen - die Bewohner V... Y... I... und Y... Y... I... seien Brüder, er und der Bewohner B... S... S... seien verwandt - steht dies unter den dargestellten übrigen Feststellungen der Antragsgegnerin der Wertung, dass es sich nicht um Wohnnutzung, sondern eher um eine Nutzung als Beherbergungsstätte handelt, nicht entgegen. Insbesondere, da ausweislich der Ortskontrolle sowie der Melderegisterauskunft vom 14. März 2023 neben den vier genannten Personen noch mindestens zwei weitere Personen, nämlich Herr M... A... seit 1. Februar 2022 und Herr D... M... seit 9. November 2022, dort gemeldet sind. Außerdem wohnt ausweislich des Melderegisters seit 21. September 2017 zusätzlich ein Herr D... G... dort. Diesen Feststellungen ist der Antragsteller nicht substantiiert entgegengetreten, sondern beschränkt sich darauf, dies pauschal zu bestreiten. Auch allein der Umstand, dass die Räume mittels Stellwänden teilbar wären, ändert nichts daran, dass sich derzeit mehrere Personen einen Raum teilen und es an Rückzugsmöglichkeiten vollständig fehlt. Außer der Gemeinschaftsküche fehlt es vollständig an Aufenthaltsräumen. Die Behauptung, dass sich im Dachgeschoss entgegen der Feststellungen der Antragsgegnerin zwei Räume befänden, hat der Antragsteller nicht in eine den Anforderungen des § 123 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO genügenden Weise glaubhaft gemacht. Im Gegenteil spricht auch das Vorbringen des Antragstellers im Eilverfahren, wonach die Bewohner allesamt unter der Woche als Monteure an weit entfernten Orten beschäftigt seien und lediglich am Wochenende oder im Urlaub in dem Haus verweilten, erheblich dafür, dass der Zweck des Zusammenlebens nicht über das

Interesse an einer günstigen Unterkunft hinausgeht und tatsächlich kein Interesse an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit besteht, sondern das Haus lediglich als Schlafplatz zwischen den Arbeitsaufträgen dient (vgl. Schleswig-Holsteinisches VG, Beschluss vom 4. Dezember 2020 – 2 B 51/20 –, juris, Rn. 25). Insbesondere in Zusammenhang mit der Unterbringung in Mehrbettzimmern und dem vollständigen Fehlen von Aufenthaltsräumen ist nicht ersichtlich, dass die Unterkunft über den Nutzen als Schlafstätte hinaus Wohnbedürfnisse befriedigt. Dass die Mehrfachbelegung der Räume tatsächlich auf eng befreundete oder verwandte Bewohner beschränkt ist - wie der Antragsteller in der Antragsbegründung behauptet - hat der Antragsteller aus Sicht der Kammer nicht glaubhaft gemacht. Insoweit ist er den Feststellungen der Antragsgegnerin, wonach sechs offensichtlich benutzte Betten in dem Haus dokumentiert wurden und insgesamt sieben Personen dort gemeldet sind, nicht substantiiert entgegengetreten. Eine angekündigte Nachkontrolle am 11. September 2023 hat der Antragsteller vereitelt, indem er die Tür zu dem vereinbarten Zeitpunkt auf Klingeln der Beamten der Antragsgegnerin nicht öffnete. Ein selbstbestimmtes privates Leben wie „in den eigenen vier Wänden“ liegt dann aber nicht vor. In diesem Fall dient das Gebäude nicht als „Heimstatt im Alltag“, sondern nur einer provisorischen Unterkunft (Bay. VGH, Beschluss vom 13. August 2020 – 15 CS 20.1512 –, juris, Rn. 41).

Randnummer26

Zuletzt spricht gegen die Einstufung der festgestellten und untersagten Nutzung als der eines Beherbergungsbetriebs nicht, dass beherbergungstypische Dienstleistungen fast vollständig fehlen. Betriebsformen, die sich auf das schlichte Bereitstellen eines Gästezimmers beschränken und von der Erbringung weiterer Nebenleistungen absehen, sind seit langem im Billigsektor anzutreffen und rechtfertigen deshalb nicht zwangsläufig den Schluss, es liege kein Beherbergungsbetrieb vor (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 19. November 2018 – 1 MB 10/18 –, juris, Rn. 6). Vorliegend spricht neben dem bereits Gesagten für die Einordnung als Beherbergungsbetrieb die - zumindest zum Zeitpunkt der Ortskontrolle am 3. November 2022 erfolgende - Vermietung einzelner, bereits mit Betten inklusive Matratzen ausgestatteter Zimmer (vgl. Mietvertrag Bl. 35ff. VA). Dass sich diese Praxis erheblich geändert hätte, hat der Antragsteller nicht vorgetragen.

Randnummer27

(b) Die hiernach festgestellte Nutzung als Arbeiterunterkunft mit mindestens teilweise wechselnder Belegung nur zum Schlafen verlässt die Variationsbreite des Wohnens im Sinne der für das Gebäude erteilten Genehmigung bzw. des bisher bestehenden Bestandsschutzes als Einfamilienhaus (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 27. Mai 2021 – 2 B 1867/20 –, juris, Rn. 12) und ist daher formell illegal.

Randnummer28

(c) Die Nutzungsänderung ist auch nicht nach § 62 Abs. 2 Nr. 5a) LBauO genehmigungsfrei, denn die Aufnahme der neuen Nutzung stellt ein bauplanungsrechtlich relevantes Vorhaben gemäß § 29 BauGB dar, da an die Wohnnutzung abhängig vom jeweiligen Baugebiet andere Anforderungen gestellt werden als an die Nutzung als Beherbergungsbetrieb (vgl. z.B. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Randnummer29

(d) Zuletzt ist auch nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin den Antragsteller als Inhaber der tatsächlichen Gewalt und Eigentümer des Gebäudes als Adressat der Nutzungsuntersagungsverfügung ausgewählt hat und nicht die daneben in Betracht kommenden weiteren Mieter des Hauses, da er sowohl Verhaltens- als auch Zustandsstörer nach § 81 Satz 1 i.V.m. § 54 Abs. 2 Satz 1 und 3 BauNVO ist und als Eigentümer, tatsächlicher Nutzer und Vermieter am ehesten in der Lage ist, die Nutzungsuntersagung durchzusetzen. Entsprechende Erwägungen der Antragstellerin lassen sich jedenfalls dem Widerspruchsbescheid entnehmen.

Randnummer30

(3) Steht daher die formelle Illegalität der Nutzung des Einfamilienhauses als Arbeitnehmerunterkunft nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung fest, ist der Erlass einer Nutzungsuntersagung im Regelfall allein ermessensgerecht, denn es liegt ein Fall des sog. intendierten Ermessens vor (st. Rspr. vgl. nur: OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22. Juni 2023 – OVG 10 S 15/23 –, juris Rn. 16 unter Verweis auf Beschluss vom 15. Mai 2020 – OVG 2 S 17/20 –, juris, Rn. 11; Bay.VGH, Urteil vom 8. Juli 2022 – 15 B 22.772 –, juris, Rn. 62; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29. August 2019 – 2 M 85/19 –, juris, Rn. 11; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 19. Januar 2016 – 3 L 161/11 –, juris; Rn. 18; Thüringer OVG, Urteil vom 11. Dezember 1997 – 1 KO 674/95 –, juris, Rn. 43ff.; VG Trier, Urteil vom 18. März 2020 – 5 K 4872/19.TR –, juris, Rn. 40). Einer näheren Begründung, warum von der Eingriffsermächtigung Gebrauch gemacht wird, bedarf es grundsätzlich nicht (Bay.VGH, Urteil vom 8. Juli 2022 – 15 B 22.772 –, juris, Rn. 62; Thüringer OVG, Urteil vom 11. Dezember 1997 – 1 KO 674/95 –, juris, Rn. 43). Stützt sich die Behörde auf die formelle Illegalität, erweist sich die Nutzungsuntersagung regelmäßig nur dann als ermessensfehlerhaft, wenn die streitige Nutzung offensichtlich genehmigungsfähig ist oder wenn bei atypischen Fallgestaltungen ein Verstoß gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip vorliegt (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 15. Mai 2020 – OVG 2 S 17/20 –, juris, Rn. 11). Beides ist hier nicht der Fall.

Randnummer31

(a) Ob eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung genehmigungsfähig ist, ist grundsätzlich in dem hierfür vorgesehen Verfahren zu klären. Der Bauantragsteller hat die für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen einzureichen (§ 63 Abs. 2 LBauO). Dieser gesetzlich vorgegebene Verfahrensablauf würde beeinträchtigt, verlagerte man die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit in das Nutzungsuntersagungsverfahren. Hiervon ausgehend kann nur dann etwas anderes gelten, wenn der Erlass einer Nutzungsuntersagung unverhältnismäßig erscheint, weil die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung offenkundig ist. In den übrigen Fällen ist es dem Betroffenen dagegen zumutbar, die formell illegal aufgenommene Nutzung zunächst zu beenden und den Ausgang eines (nachträglichen) Genehmigungsverfahrens abzuwarten. Von einer solchen offenkundigen Genehmigungsfähigkeit kann nur dann ausgegangen werden, wenn die Übereinstimmung der Nutzung mit den materiell-rechtlichen Vorschriften sich ohne weitere Ermittlungen derart aufdrängt, dass jegliche nähere Prüfung im Genehmigungsverfahren entbehrlich erscheint (vgl. OVG Bremen, Beschluss vom 1. September 2022 - 1 B 156/22 -, juris, Rn. 25, vgl. auch: OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 2. Januar 2014 - 8 B 11261/13.OVG -, juris, Rn .6).

Randnummer32

(b) Dies zugrunde gelegt ist von einer in diesem Sinne offenkundigen Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung hier nicht auszugehen.

Randnummer33

Dies gilt schon deshalb, weil bereits zwischen den Beteiligten streitig zu sein scheint, ob die nähere Umgebung, für die kein Bebauungsplan vorliegt, nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO oder als Mischgebiet nach § 6 BauNVO einzuordnen ist, wovon - da Beherbergungsbetriebe in ersterem nur ausnahmsweise (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und in letzterem regelhaft (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) zulässig sind - die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abhängt.

Randnummer34

(c) Auch im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass es sich vorliegend um einen atypischen Fall handelt. Hierzu hat der Antragsteller auch nichts vorgetragen. Im Gegenteil hat die Antragsgegnerin dem Antragsteller trotz der sofortigen Vollziehbarkeit der Nutzungsuntersagungsverfügung vom 20. Februar 2023 eine Frist bis zum 10. März 2023 eingeräumt, um die Nutzungsuntersagung zu vollziehen und damit dem Umstand Rechnung getragen, dass der Antragsteller das Haus teilweise vermietet hat und die übrigen Bewohner sich eine andere Unterkunft suchen müssen.

Randnummer35

2. Erweist sich damit die angefochtene Nutzungsuntersagungsverfügung nach der im vorläufigen Rechtsschutzverfahren allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung im Ergebnis als offensichtlich rechtmäßig, steht dem Antragsteller kein schützenswertes Interesse zur Seite, den Vollzug eines ersichtlich zu Unrecht angegriffenen Verwaltungsakts bis zur Entscheidung im Hauptsacheverfahren zu verhindern.

Randnummer36

3. Auch gegen die gesetzte Frist von gut zwei Wochen zur Umsetzung der Nutzungsuntersagung in Ziffer II, die Pflicht zur Anzeige der Rückführung der illegalen Nutzung in eine legale binnen drei weiterer Kalendertage (Ziffer III) sowie die Verpflichtung zur Duldung von Kontrollen und Vollstreckungsmaßnahmen (Ziffer IV) begegnen vor diesem Hintergrund keinen rechtlichen Bedenken.

Randnummer37

III. Der Antrag des Antragstellers hat jedoch Erfolg, soweit er sich gegen die Zwangsgeldandrohung in Ziffer VI des Bescheids richtet.

Randnummer38

1. Insoweit hat das Gericht jedoch zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber mit dem Ausschluss der aufschiebenden Wirkung in durch Bundes- oder Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen seinerseits die Wertung zum Ausdruck gebracht hat, dass in diesem Bereich ohne Hinzutreten weiterer Umstände dem öffentlichen Interesse regelmäßig der Vorrang gebührt. Nach dem insoweit auch im gerichtlichen Verfahren als Maßstab heranzuziehenden § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO überwiegt das private Interesse daher nur dann, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheides bestehen oder die Vollziehung eine unbillige Härte für den Betroffenen darstellt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 10. Oktober 2003 - 1 BvR 2025/03 -, juris Rn. 21; BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 29. Januar 2020 - 2 BvR 690/19 -, juris Rn. 17; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 9. Juli 2021 - 8 B 975/21 -, juris). Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit sind gegeben, wenn ein Erfolg des Rechtsmittels in der Hauptsache wahrscheinlicher ist als ein Misserfolg (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 5. Dezember 2016 - 15 B 1015/16 -, juris Rn. 8).

Randnummer39

2. Ausgehend von diesen Maßstäben ist die aufschiebende Wirkung der am 25. September 2023 erhobenen Klage (4 K 936/23.NW) gegen Ziffer VI des Bescheids vom 20. Februar 2023 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 2. August 2023 anzuordnen.

Randnummer40

Die Androhung des Zwangsgeldes erfolgte ordnungsgemäß schriftlich (§ 66 Abs. 1 Satz 1 LVwVG), in bestimmter Höhe (§ 66 Abs. 5 LVwVG) unter Setzung einer angemessenen Frist (§ 66 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 1 LVwVG) und war bestimmt genug, da ausdrücklich ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR „je nicht erfülltem Punkt“ angedroht wurde. Sie wurde auch gemäß § 66 Abs. 6 LVwVG zugestellt. Jedoch steht der Zwangsgeldandrohung ein Vollstreckungshindernis entgegen, da gegenüber den übrigen Mietern keine Duldungsverfügung ergangen ist.

Randnummer41

a. Bereits die Zwangsgeldandrohung - nicht erst dessen Festsetzung - stellt den Beginn des Zwangsvollstreckungsverfahrens dar. Bereits zu diesem Zeitpunkt (so: OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25. November 2009 – 8 A 10502/09 –, juris, Rn. 18) bzw. zum Zeitpunkt des Beginns der Erfüllungsfrist (so: OVG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 26. Oktober 2004 – 3 M 193/04 –, juris, Rn. 18; Bay. VGH, Beschluss vom 11. Juli 2001 – 1 ZB 01.1255 –, juris, Rn. 14) müssen sämtliche Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen. Es darf zu diesem Zeitpunkt insbesondere auch kein Vollstreckungshindernis bestehen. Ein solches liegt indes (wie hier) vor, wenn der Pflichtige einer Nutzungsuntersagungsverfügung dieser nicht nachkommen kann, ohne in zivilrechtliche Rechte Dritter (vorliegend das Überlassungsanspruchseiner Mieter) einzugreifen (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 25. November 2009 – 8 A 10502/09 –, juris, Rn. 18).

Randnummer42

b. Die Duldungsanordnung ermöglicht es der Verwaltung, eine Ordnungsverfügung, die in Rechte Dritter eingreifen kann, im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen und dabei zugleich die Rechte des betroffenen Dritten zu berücksichtigen. Die Duldungsverfügung

zielt darauf ab, privatrechtliche Abwehransprüche des Dritten auszuschließen, d.h. ein privatrechtliches Schuldverhältnis aufzuheben bzw. überhaupt nicht entstehen zu lassen. Sie hat damit eine lediglich „dienende“ Funktion. Dem Adressaten der Duldung wird kraft öffentlichen Rechts die Pflicht auferlegt, die zwangsweise Durchsetzung des Gebots hinzunehmen (VG Neustadt (Weinstraße), Beschluss vom 17. März 2016 – 4 L 102/16.NW –, juris, Rn. 6).

Randnummer43

Zu ihrer Rechtfertigung bedarf eine Duldungsanordnung gegen einen Mitberechtigten der Erforderlichkeit. Diese ist gegeben, wenn der Pflichtige rechtlich oder tatsächlich auf die Mitwirkung des Dritten angewiesen ist. Hat der Mitberechtigte ausdrücklich sein Einverständnis mit der Vollziehung der bauaufsichtlichen Verfügung erklärt oder fehlt ihm offensichtlich eine Berechtigung, sie zu verhindern, ist die Duldungsanordnung überflüssig und daher rechtswidrig (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschlüsse vom 27. Januar 2004 – 8 A 10051/04.OVG – und 8. Dezember 2003 – 8 B 11827/03.OVG –; VG Neustadt (Weinstraße), Beschluss vom 17. März 2016 – 4 L 102/16.NW –, juris, Rn. 7). Zur Durchsetzung des bauordnungsrechtlichen Vollzugs einer auf der Grundlage des § 81 Satz 1 LBauO ergangenen Nutzungsuntersagung bedarf es einer Duldungsverfügung daher nur dann, wenn der zur Duldung Verpflichtete die Vollstreckung aus rechtlichen Gründen zu verhindern vermag (VG Neustadt (Weinstraße), Beschluss vom 17. März 2016 – 4 L 102/16.NW –, juris, Rn. 7).

Randnummer44

c. So liegt es hier, da die Mieter der anderen Zimmer bzw. Betten des streitbefangenen Hauses gegen den Antragsteller als Vermieter und Adressaten der Nutzungsuntersagungsverfügung einen Anspruch auf Überlassung der Mietsache haben (§ 535 Abs. 1 BGB). Dem kann sich der Antragsteller auch nicht etwa durch Kündigung des Mietverhältnisses entziehen, da hierfür regelmäßig eine Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten ist (vgl. Mietvertrag Bl. 35ff. VA; § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB), die bei der hier gesetzten Frist von gut zwei Wochen nicht eingehalten werden kann. Dass die übrigen Mieter mit der Räumung des Hauses einverstanden sind oder sich dem nicht entgegenzusetzen werden ist nicht ersichtlich, sodass der Erlass von Duldungsverfügungen erforderlich war. Insbesondere war der Antragstellerin auch von vorneherein bekannt, dass Mietverträge mit weiteren Bewohnern bestehen, deren Identität der Antragstellerin aufgrund der eingeholten Melderegisterauskunft auch bekannt war.

Randnummer45

D. Die Kostenentscheidung ergeht auf Grundlage des § 155 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 VwGO und berücksichtigt, dass der Antragsteller mit seinem Hauptanliegen - die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung hinsichtlich der Nutzungsuntersagungsverfügung - gescheitert ist.

Randnummer46

E. Die Streitwertfestsetzung folgt aus den §§ 52 Abs. 2, 53 Abs. 3 Nr. 2, 63 GKG i. V. m. Ziffer 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom Juli 2013 (Kopp/Schenke, VwGO Kommentar, 28. Aufl. 2022, § 164).

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietlerfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de