

**Titel:**

**Mangels Anordnungsgrund erfolgloser Antrag auf einstweilige Anordnung gegen die Androhung eines Zwangsgeldes in einer bauordnungsrechtlichen Verfügung zur Herstellung einer Feuerwehrezufahrt und die Fälligkeit dieses Zwangsgeldes**

**Normenkette:**

VwGO § 123

**Leitsätze:**

1. Voraussetzung einer Sicherungsanordnung nach § 123 Abs. 1 S. 1 VwGO ist die Gefahr, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Sofern der Antragsteller im Hauptsacheverfahren obsiegt, würde er ein zu Unrecht vereinnahmtes Zwangsgeld zurückerhalten. Der fällig gestellte Betrag iHv 10.000 EUR ist auch nicht so hoch, dass der Verweis auf das Hauptsacheverfahren den Antragsteller unzumutbar belasten würde. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Insgesamt ist es nicht offensichtlich, dass die Zwangsgeldfälligkeit rechtswidrig ist. Es ist folglich nicht unzumutbar, den Antragsteller auf das Hauptsacheverfahren zu verweisen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Fälligkeit eines Zwangsgeldes, Anordnungsgrund (verneint), einstweilige Anordnung, Bauordnungsrecht, Herstellung einer Feuerwehrezufahrt, Anordnungsgrund fehlt, Verweis auf Hauptsacheverfahren zumutbar

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 07.06.2021 – 1 CE 21.1319

**Tenor**

- I. Der Antrag wird abgelehnt. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- II. Der Streitwert wird auf 5.000,-- EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Mit Bescheid vom ... November 2015 erteilte das Landratsamt ... dem Antragsteller eine Baugenehmigung zum „Umbau und Anbau eines Bürogebäudes zum Mehrfamilienhaus mit Büroflächen und Tiefgarage“ auf dem Grundstück Flurnummer 3190 der Gemarkung ... (Vorhabengrundstück). Der Bescheid enthielt u. a. folgende Auflage II.6:

2

„Die Feuerwehrezufahrt an der Südostseite des Gebäudes ist mit einem Mindestabstand von 3,50 m von den anzuleitenden Fenstern bzw. Balkonbrüstungen zu errichten. Die Drehleiteraufstellung ist dementsprechend 2,00 m auf die Tiefgaragendecke zu verlängern, damit alle Fenster (2. Rettungsweg) erreicht werden können.“

3

Der Antragsteller begann in der Folge mit der Durchführung des Vorhabens.

4

Mit Schreiben vom 24. April 2018 teilte das Landratsamt dem Antragsteller u. a. mit, dass die im Brandschutznachweis dargestellte Feuerwehrezufahrt von der B ...straße und die Aufstellfläche für die Feuerwehr im Südosten des Gebäudes nicht nutzbar seien, weil sich in diesem Bereich ein Schutthaufen befinde. Es sei derzeit somit nicht sichergestellt, dass Personen aus den Wohnungen im südöstlichen Teil

des Gebäudes gerettet werden könnten bzw. ein Brand in diesem Bereich gelöscht werden könne. Das Landratsamt gebe dem Antragsteller bis zum 25. Mai 2018 Gelegenheit, den Schutthaufen südöstlich des Gebäudes soweit zu beseitigen, dass die Feuerwehrezufahrt und die Aufstellfläche für die Feuerwehr ohne Einschränkungen nutzbar seien. Komme der Antragsteller dem nicht fristgerecht nach, werde der Erlass einer kostenpflichtigen Anordnung erwogen.

**5**

Nach Aktenlage reagierte der Antragsteller auf dieses Schreiben nicht.

**6**

Das Landratsamt erließ daher mit Bescheid vom ... Juni 2018 eine baurechtliche Anordnung, mit der dem Antragsteller u. a. aufgegeben wurde, die Feuerwehrezufahrt und die Aufstellfläche für das Drehleiterfahrzeug an der Südostseite des Gebäudes auf Flurnummer 3190 der Gemarkung ... gemäß der Auflage II.6 des Genehmigungsbescheides vom ... November 2015 bis spätestens 13. Juli 2018 herzustellen (Nummer I). Nummer II des Bescheids enthielt eine Anordnung bezüglich der Nordwestseite des Gebäudes. Nummer III des Bescheids enthielt eine Zwangsgeldandrohung (10.000 EUR) für den Fall der Nichtbeachtung von Nummer I, Nummer IV eine Zwangsgeldandrohung für den Fall der Nichtbeachtung von Nummer II des Bescheids.

**7**

Der mit einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung:versehene Bescheid wurde dem Antragsteller am 30. Juni 2018 zugestellt. Eine Klage erhob der Antragsteller dagegen nicht.

**8**

Am 2. Juli 2018 ging beim Landratsamt die Anzeige des Antragstellers ein, wonach die Nutzung des Gebäudes am 1. Juli 2018 aufgenommen worden sei.

**9**

Mit E-Mail vom 6. Juli 2018 sandte der Antragsteller dem Landratsamt „Beweisfotos“ über die seiner Ansicht nach vollständige Herstellung der Feuerwehrezufahrten und die Befahrbarkeit der Feuerwehrezufahrt im Osten zu.

**10**

Mit E-Mail vom 15. Oktober 2018 wandte sich der Markt Peißenberg an das Landratsamt. Aufgrund von Problemen mit parkenden Fahrzeugen seien auf Anfrage der Hausverwaltung des Objektes Fahr- und Anleiterversuche vor Ort mit der freiwilligen Feuerwehr durchgeführt worden. In der E-Mail, der Fotos beigefügt waren, wurden u. a. verschiedene Mängel aufgelistet.

**11**

Am 23. Oktober 2018 wurde vom Landratsamt am Vorhabengrundstück ein Ortstermin durchgeführt, an dem neben Mitarbeitern des Landratsamtes u. a. auch der Antragsteller, dessen Ingenieur, ein Mitarbeiter des Marktes Peißenberg und Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr ... teilnahmen.

**12**

Mit E-Mail vom 24. Oktober 2018 teilte das Landratsamt dem Antragsteller, dessen Ingenieur und dem Markt Peißenberg das Ergebnis des Ortstermins mit. Die E-Mail enthält insoweit folgende Passage:

**13**

„Zur Beseitigung der Mängel hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes wurde folgendes besprochen und festgelegt:

**14**

- ... [betrifft die Aufstellfläche für die Feuerwehr im Nordosten]

**15**

- ... [betrifft das Aufstellen eines Halteverbotsschilds durch den Markt Peißenberg]

**16**

- Auf der Südseite des Gebäudes wird der Aufstellfläche für die Feuerwehr (Drehleiter fahrzeug) vom Haus soweit abgerückt, sodass der Drehkreuzmittelpunkt in gerader Linie 7,00 Meter von der Fassade entfernt zu liegen kommt.

**17**

- Die Feuerwehzufahrt im Süden ist schwellenfrei (der Bordstein an der B ...straße darf max. 8 cm hoch sein), auf ebenem, tragfähigen Untergrund dauerhaft benutzbar herzustellen.

**18**

Herr ... [der Antragsteller] sichert die Mängelbeseitigung bis spätestens 30.11.2018 zu.“

**19**

Mit Schreiben bzw. Bescheid vom ... September 2020, zugestellt am 2. Oktober 2020, stellte das Landratsamt das in Nummer III des Bescheids vom ... Juni 2018 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000 EUR fällig und drohte dem Antragsteller für den Fall, dass er der Anordnung in Nummer I des Bescheides vom ... Juni 2018 nicht bis zum 22. Oktober 2020 nachkomme, ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 15.000 EUR an. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass dem Antragsteller mit Bescheid vom ... Juni 2018 ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 EUR für den Fall angedroht worden sei, dass er die Feuerwehzufahrt und die Aufstellfläche für das Drehleiterfahrzeug an der Südostseite des Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück gemäß Auflage II.6 des Genehmigungsbescheides vom ... November 2015 nicht bis zum 13. Juli 2018 herstelle. Bei einer Ortseinsicht am 28. September 2020 sei festgestellt worden, dass die Feuerwehzufahrt und die Aufstellfläche für das Drehleiterfahrzeug nicht ordnungsgemäß hergestellt worden seien. Die Zufahrt und die Aufstellfläche würden die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr nicht erfüllen. Die Fläche sei unbefestigt und schlammig und von einem Drehleiterfahrzeug nicht befahrbar. Das Befahren der Tiefgaragendecke sei nicht möglich, weil die Tiefgarage wegen Einsturzgefahr gesperrt sei. Der Ortstermin vom 23. Oktober 2018 und die E-Mail des Landratsamts vom 24. Oktober 2018 werden in dem Schreiben bzw. Bescheid nicht erwähnt.

**20**

Der Antragsteller erhob am 2. November 2020 Klage mit den Anträgen, 1. festzustellen, dass das mit Bescheid vom ... Juni 2018 angedrohte Zwangsgeld entgegen der Fälligkeitsmitteilung vom 29. September 2020 nicht fällig geworden sei, und 2. die weitere Zwangsgeldandrohung vom 29. September 2020 aufzuheben.

**21**

Mit weiterem Schriftsatz vom 2. November 2020 wurde zudem beantragt,

**22**

im Wege der einstweiligen Anordnung gemäß § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO die Zwangsvollstreckung des im Bescheid des Antragsgegners vom ... Juni 2018 angedrohten und mit Schreiben des Antragsgegners vom 29. September 2020 fällig gestellten Zwangsgelds in Höhe von 10.000 EUR vorläufig einzustellen.

**23**

Der Antragsteller machte im Wesentlichen geltend: Er habe aufgrund der Baugenehmigung Eigentumswohnungen errichtet und veräußert. Eigentümer des Gemeinschaftseigentums sei die Wohnungseigentümergeinschaft B ...straße 14. Der Antragsteller habe einen Ortstermin herbeigeführt, der am 22. Oktober 2018 [richtig: 23. Oktober 2018] stattgefunden und am 23. Oktober 2018 [richtig: 24. Oktober 2018] in einer E-Mail des Landratsamts festgehalten worden sei. Der Bauingenieur des Antragstellers habe anschließend korrigierte Pläne eingereicht. Der Antragsteller habe die erforderlichen Arbeiten ausgeführt, die am 26. November 2018 fertiggestellt und am 27. November 2018 vom Bauingenieur technisch abgenommen worden seien. Zu einem nicht genau bekannten Zeitraum habe die Eigentümerin der im Erdgeschoss im Bereich der Feuerwehreinfahrt gelegenen Wohnung bauliche Veränderungen an der Gartenfläche vorgenommen. Die zuvor in ordnungsgemäßem Zustand befindliche Feuerwehzufahrt nebst Aufstell- und Bewegungsflächen sei dadurch unbenutzbar geworden. Die Nebenverpflichtung in der Baugenehmigung sei durch die Festlegungen im Ortstermin modifiziert worden. Es sei zweifelhaft, ob sich die Zwangsgeldandrohung vom 27. Juni 2018 auf die zeitlich nachverlagerte modifizierte Auflage erstrecken könne. Der Antragsteller habe jedenfalls das angeordnete Tun erfüllt. Dies sei durch den Bauingenieur am 27. November 2018 festgestellt und dokumentiert worden. Der Antragsteller sei nur zur erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung verpflichtet gewesen. Die Instandhaltung sei ausschließlich Angelegenheit der jetzigen Wohnungseigentümergeinschaft. Es sei nicht Verantwortung des Bauträgers, die Feuerwehzufahrt erneut herzustellen. Ein Anordnungsgrund sei gegeben, weil der Antragsgegner die Zwangsvollstreckung betreibe. Auch ein Anordnungsanspruch liege vor. Die Zwangsgeldandrohung vom 27. Juni 2018 sei nicht fällig geworden, weil der Anordnung durch Herstellung

der Feuerwehruzufahrt nebst Aufstellfläche innerhalb der gesetzten Frist bis 30. November 2018 entsprochen worden sei.

**24**

Das Landratsamt beantragte,

**25**

den Antrag abzulehnen.

**26**

Es wandte im Wesentlichen ein: Der Antragsteller habe zu keinem Zeitpunkt die Feuerwehruzufahrt und die Aufstellfläche gemäß Auflage II.6 des Genehmigungsbescheids vom ... November 2015 hergestellt. Nach Auskunft des Feuerwehrkommandanten entspreche die gegenständliche Fläche bislang nicht den im Brandschutzkonzept vom 25. August 2015 wiedergegebenen „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ und habe ihr auch früher nicht entsprochen. Insbesondere sei die Fläche bislang nicht befestigt, weshalb von Seiten der Freiwilligen Feuerwehr die Befürchtung bestehe, dass bei schlechtem Wetter die Stelle nicht befahrbar sei oder die Feuerwehrfahrzeuge gar stecken blieben. Zusätzlich liege ein Teil der Aufstellfläche auf einer Tiefgarage, die wegen Baumängeln nicht befahrbar sei und deshalb von der zuständigen Hausverwaltung gesperrt worden sei. Diese Entscheidung beruhe wohl auf einem Statikgutachten, das dem Landratsamt allerdings nicht vorliege. Das Schreiben vom 27. November 2018 sei als Pauschalbestätigung nichtssagend. Zudem sei die Erklärung aus sich heraus nicht schlüssig. Aus dem Schreiben gehe nicht hervor, ob die im Brandschutzkonzept wiedergegebenen „Richtlinien über Flächen der Feuerwehr“ erfüllt seien oder nicht. Nach alledem bestehe keine überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass der Antragsteller die südöstliche Feuerwehraufstellfläche ordnungsgemäß hergestellt habe. Der Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz sei bereits unzulässig, weil er zu unbestimmt sei. Es bleibe ein Geheimnis des Antragstellers, was er mit einer „vorläufigen“ Einstellung der Zwangsvollstreckung meine. Der Antrag sei jedenfalls unbegründet. Ein Anordnungsgrund sei nicht glaubhaft gemacht, weil nicht dargelegt sei, dass es unzumutbar wäre, eine Hauptsacheentscheidung abzuwarten. Eine Existenzgefährdung des Antragstellers sei mit keiner Silbe erwähnt worden. Auch ein Anordnungsanspruch liege nicht vor. Nummer I des Bescheids vom ... Juni 2018 sei als Dauerverwaltungsakt auszulegen, weshalb es auf die unbelegte Behauptung, der Antragsteller habe die Anordnung zunächst erfüllt, von vornherein nicht ankomme. Mit der einmaligen Herstellung sei es, wie das Landesamt näher ausführte, nicht getan. Auf eine unzutreffende Störerauswahl könne sich der Antragsteller nicht berufen, weil seine Adressatenstellung mit dem Bescheid vom ... Juni 2018 bestandskräftig festgestellt worden sei. Zudem sei er immer noch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Selbst wenn man von einer erstmaligen Herstellung ausgehen würde, müsste der Antragsteller nochmals die Feuerwehruzufahrt herstellen, da diese momentan unstreitig nicht ordnungsgemäß hergestellt sei.

**27**

Der Antragsteller erwiderte hierauf, die Feuerwehruzufahrt und die Aufstellfläche seien entgegen der Darstellung des Antragsgegners nicht entsprechend der Auflage II.6 des Bescheids vom ... November 2015 herzustellen, sondern gemäß den Absprachen im Termin vom 22. Oktober 2018 [richtig: 23. Oktober 2018], wie sie protokolliert und per E-Mail versandt worden seien. Die Argumentation des Antragsgegners unterdrücke die Tatsache, dass der jetzige Feuerwehrkommandant zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme am 27. November 2018 nicht Feuerwehrkommandant gewesen sei. Der jetzige Kommandant sei erst später in sein Amt gewählt worden. Die rechtlichen Erwägungen des Antragsgegners gingen fehl. Eine weitergehende Antragsformulierung sei nicht erforderlich. Der drohende Vollstreckungsbetrag stelle eine bedeutende Summe dar, die den Antragsteller im Falle der Vollstreckung finanziell massiv einenge. Ein Abwarten auf das Ergebnis des Hauptsacheverfahrens sei unzumutbar.

**28**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

II.

**29**

Der Antrag ist unbegründet.

**30**

Es fehlt an einem Anordnungsgrund. Voraussetzung einer Sicherungsanordnung nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO ist die Gefahr, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Die Sicherungsanordnung dient damit der Bewahrung des status quo (Eyermann/Happ, VwGO, 15. Aufl., § 123 Rn. 21). Die Verwirklichung eines Rechts wird im Sinne des § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO dann vereitelt, wenn es trotz eines späteren Urteils in der Hauptsache und dessen etwaiger Vollstreckung ohne eine einstweilige Anordnung nicht mehr durchgesetzt werden könnte; eine wesentliche Erschwernis der Verwirklichung eines Rechts im Sinne des § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO läge dann vor, wenn seine Durchsetzung im Hauptsacheverfahren zwar noch möglich, aber mit wesentlichen rechtlichen, wirtschaftlichen oder ideellen Nachteilen verbunden wäre (Eyermann/Happ, a. a. O., Rn. 22), dem Antragsteller es aus Gründen des grundrechtlich gewährleisteten effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) letztlich nicht zumutbar ist, die Hauptsacheentscheidung abzuwarten, etwa weil ihm sonst irreparable oder schwerwiegende Nachteile drohen (BayVGh, Beschluss vom 18. August 2008 - 9 CE 08.625 - juris Rn. 4).

### 31

Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Sofern der Antragsteller im Hauptsacheverfahren obsiegt, würde er ein zu Unrecht vereinnahmtes Zwangsgeld zurückerhalten. Der fällig gestellte Betrag in Höhe von 10.000 EUR ist auch nicht so hoch, dass der Verweis auf das Hauptsacheverfahren den Antragsteller unzumutbar belasten würde. Maßgebend sind insoweit die Umstände des Einzelfalls. Der Antragsteller hat nicht i. S. d. § 123 Abs. 3 VwGO i. V. m. mit § 920 Abs. 2 ZPO hinreichend glaubhaft gemacht, dass die vorläufige Bezahlung des Geldbetrags für ihn eine unzumutbare Belastung darstellt. Der Antragsteller ist ein Bauträger, der geschäftsmäßig größere Bauvorhaben realisiert. Angesichts dessen reicht zur Glaubhaftmachung der Unzumutbarkeit die bloße Behauptung im Schriftsatz vom 22. Dezember 2020, der Antragsteller wäre im Falle der Vollstreckung „finanziell massiv eingeengt“, nicht aus.

### 32

Eine andere Entscheidung ist auch nicht deshalb veranlasst, weil der Antragsteller geltend macht, dass ein Anordnungsanspruch offensichtlich gegeben sei. Selbst wenn man im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung berücksichtigt, ob die Fälligestellung eines Zwangsgelds offensichtlich rechtswidrig ist (so jedenfalls BayVGh a. a. O., Rn. 5 a. E.), führt dies im vorliegenden Fall zu keinem anderen Ergebnis, weil nach summarischer Prüfung die Fälligestellung des Zwangsgelds nicht als offensichtlich rechtswidrig qualifiziert werden kann. Zwar bestehen wegen der E-Mail des Landratsamts vom 24. Oktober 2018 gewisse Bedenken, ob das Landratsamt den Antragsteller weiterhin an der im Bescheid vom ... Juni 2018 getroffenen Anordnung festhalten kann. Es ist aber jedenfalls nicht offensichtlich, dass der Antragsteller nicht mehr gezwungen ist, dieser Anordnung Folge zu leisten. Es spricht zwar einiges dafür, dass der Antragsteller an diese Anordnung nicht mehr gebunden ist, wenn er die in der E-Mail genannten Maßnahmen innerhalb der dort festgelegten Frist vollständig durchgeführt haben sollte. Andererseits wird man diese E-Mail zumindest nicht offensichtlich auch so verstehen können, dass der Antragsteller selbst dann nicht mehr an die frühere Anordnung gebunden wäre, wenn er die in der E-Mail angeführten Maßnahmen nicht fristgerecht durchgeführt haben sollte. Offensichtlich rechtswidrig wäre die Fälligestellung des Zwangsgeldes daher wohl allenfalls dann, wenn praktisch zweifelsfrei feststände, dass der Antragsteller die in der E-Mail genannten Anforderungen vollständig und fristgerecht erfüllt hat. Das ist jedoch nach summarischer Prüfung nicht der Fall. Der Antragsteller hat zwar im Eilverfahren eine Bescheinigung („Technische Abnahme“) seines Ingenieurs vom 27. November 2018 vorgelegt. In den vorgelegten Behördenakten befindet sich diese Bescheinigung weder im Original noch in Kopie. Auffällig ist insoweit auch, dass sich in den dem Gericht vorliegenden Behördenakten auch kein sonstiges Dokument befindet, das darauf hinweist, dass der Antragsteller das Landratsamt darüber informiert hat, dass er die in der E-Mail genannten Maßnahmen fristgerecht durchgeführt hat. In der als „Interimsakt“ bezeichnete Hauptakte folgt auf ein Schriftstück vom 5. Juni 2018 (Bl. 169) unmittelbar nur noch ein einziges Dokument, das mehr als eineinhalb Jahre später, am 27. Januar 2020, verfasst worden ist (Bl. 170). In der mit dem Kleinbuchstaben a durchnummerierten Nebenakte liegt zwischen der E-Mail vom 24. Oktober 2018 (Bl. 9a) bzw. den am 23. Oktober 2018 gefertigten Notizen (Bl. 10a) und dem nächsten Dokument - die Zwangsgeldfälligestellung und erneute Zwangsgeldandrohung vom ... September 2020 (Bl. 11a) - sogar ein Zeitraum von fast 2 Jahren. Aus der vorgelegten, mit dem Kleinbuchstaben b durchnummerierten Nebenakte geht lediglich hervor, dass der Antragsteller mit Schriftsatz vom 7. November 2018 noch neue Brandschutzpläne vorgelegt hat (Bl. 15b). Bei den vorgelegten Behördenakten befindet sich insoweit ein mit dem Änderungsdatum 6. November 2018 versehener Plan Grundriss Erdgeschoss. Dokumente, die zum Inhalt haben, ob und inwieweit der

Antragsteller nach Vorlage dieses neuen Plans die Umplanung auch umgesetzt hat, befinden sich bei den Akten dagegen nicht. Nach den vorliegenden Fotos und der über den BayernAtlas zugänglichen Luftaufnahme vom Vorhabengrundstück kann man auch nicht ohne weiteres annehmen, dass die Umplanung umgesetzt worden ist. Nach den Festlegungen in der E-Mail sollte der Antragsteller die Feuerwehzufahrt im Süden u. a. „auf ebenem, tragfähigem Untergrund dauerhaft benutzbar“ herstellen. In dem Plan vom 6. November 2018 ist die Zufahrt von der B ...straße zur Aufstellfläche für das Drehleiterfahrzeug als „befestigter Weg“ bezeichnet. Soweit ersichtlich, hält das untere Foto auf Bl. 20a der Nebenakte die tatsächliche Situation im fraglichen Bereich fest. Es ist zumindest nicht offensichtlich, dass man diesen Bereich als „befestigten Weg“ oder als eine für Feuerwehrfahrzeuge „dauerhaft benutzbare“ und auf „tragfähigem Untergrund“ errichtete Zufahrt bezeichnen kann. Soweit der Antragsteller behauptet, er habe die von ihm verlangten Maßnahmen ordnungsgemäß durchgeführt und für den jetzigen Zustand sei maßgeblich eine im Erdgeschoss wohnende Wohnungseigentümerin verantwortlich, ist dies nach Aktenlage nicht glaubhaft. Ein Beleg hierfür findet sich in den Akten nicht. Insbesondere zeigt das wohl vom Antragsteller mit E-Mail vom 6. Juli 2018 (Bl. 166) vorgelegte Foto (Bl. 165) zumindest nicht ohne weiteres auf, dass die Zufahrt und die Aufstellfläche schon vor dem Ortstermin hinreichend tauglich gewesen sind. Nach summarischer, allein aufgrund der Aktenlage möglicher Einschätzung der Kammer ist es auch kaum vorstellbar, dass der durch das untere Foto auf Blatt 20a der Nebenakte dokumentierte Zustand von einer einzelnen Wohnungseigentümerin verursacht worden sein soll.

### **33**

Insgesamt ist es daher nicht offensichtlich, dass die Zwangsgeldfälligkeit rechtswidrig ist. Es ist folglich nicht unzumutbar, den Antragsteller auf das Hauptsacheverfahren zu verweisen. Die von seinem Bevollmächtigten angeführte Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 25. Oktober 1988 (2 BvR 745/88- juris) führt zu keiner anderen Bewertung. Die dortige Fallgestaltung ist mit der vorliegenden nicht vergleichbar, weil dort die Versagung vorläufigen Rechtsschutzes zu einer fortschreitend endgültigen Vereitelung des Rechts des Beschwerdeführers führte (BVerfG a. a. O., Rn. 27). So liegt es hier nicht, weil der Antragsteller das bezahlte Zwangsgeld ohne weiteres zurückerhält, wenn er im Hauptsacheverfahren obsiegt. Dass er in seiner Geschäftstätigkeit oder seiner privaten Lebensführung erheblich eingeschränkt wird, wenn er vorläufig den geforderten Betrag bezahlen muss, ist - wie ausgeführt - nicht ausreichend dargetan.

### **34**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 1, 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Ziff. 1.5, 1.7.1 des Streitwertkatalogs. Der Streitwert beträgt die Hälfte des im Hauptsacheverfahren voraussichtlich anzusetzenden Streitwerts.