

Titel:

**Anordnung der Duldung einer gegenüber einem Dritten ergangenen
Nutzungsuntersagungsverfügung (hier: Wohnraumnutzung)**

Normenketten:

VwGO § 146 Abs. 4 S. 1, S. 6

BayBO Art. 62, Art. 62b, Art. 76 S. 2

Leitsatz:

Im Rahmen der Überprüfung einer sog. Duldungsanordnung kommt es mangels dinglicher Berechtigung des zur Duldung Verpflichteten nur auf die Wirksamkeit – und nicht auf die Rechtmäßigkeit – der Nutzungsuntersagung gegenüber dem Grundstückseigentümer an. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung wegen Brandschutzmängeln, Duldungsanordnung, Störerauswahl., Nutzungsuntersagung, Vermietung von Wohnraum, Brandschutzmängel, Nachweis der Mängelbeseitigung, Störerauswahl, Handlungsstörer, Zustandsstörer, Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 18.04.2024 – 6 S 24.686

Fundstellen:

BayVBI 2024, 677

LSK 2024, 13837

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 9.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine Anordnung des Antragsgegners, die Untersagung der Nutzung eines ehemaligen Gasthofs zur Unterbringung von Personen zu dulden.

2

Mit Bescheid vom 18. März 2024, dessen sofortige Vollziehung in Nr. 5 angeordnet wurde, untersagte das Landratsamt den Grundstückseigentümern die Unterbringung von Personen bzw. die Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten für diesen Zweck im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie den Aufenthalt von Personen im Kellergeschoss in der baulichen Anlage auf dem – konkret bezeichneten – Grundstück (Nr. 1 des Bescheids vom 18.3.2024). Die Antragstellerin, die Räumlichkeiten in dem Gebäude an ukrainische Flüchtlinge untervermietet, wurde in Nr. 2 dieses Bescheids als Pächterin zur Duldung der in Nr. 1 getroffenen Anordnung verpflichtet. Ebenso wurden in Nr. 4 des Bescheids vom 18. März 2024 die Bewohner der baulichen Anlage (Mieter) verpflichtet, die Verfügung unter Nr. 1 dieses Bescheids zu dulden. Zur Begründung wurde unter Auflistung zahlreicher Mängel insbesondere ausgeführt, dass die brandschutztechnischen Anforderungen nicht eingehalten seien und die Flucht- und Rettungssituation in dem Gebäude unzureichend sei. Es bestünden daher erhebliche Gefahren für Leben und Gesundheit der Bewohner.

3

Gegen den Bescheid vom 18. März 2024 erhob die Antragstellerin Klage zum Verwaltungsgericht (RN 6 K 24.687), über die noch nicht entschieden ist. Zugleich beantragte sie die Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes, den das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 18. April 2024 ablehnte. Zur Begründung führte das Verwaltungsgericht u.a. aus, dass nicht zweifelsfrei feststellbar sei, dass sämtliche Mängel brandschutzkonform beseitigt worden seien.

4

Hiergegen legte die Antragstellerin Beschwerde ein. Sie ist der Ansicht, die Störerauswahl sei fehlerhaft. Die Untersagungsanordnung hätte nicht gegen die Grundstückseigentümer, sondern die Antragstellerin als Pächterin ergehen müssen. Darüber hinaus bestehe keine konkrete und erhebliche Gefahr mehr, weil zahlreiche Brandschutzmängel behoben worden seien. Schließlich sei die Duldungsanordnung gegenüber den Bewohnern unbestimmt, da keine namentliche Nennung erfolgt sei.

5

Die Antragstellerin beantragt,

6

unter Aufhebung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 18. April 2024 die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 27. März 2024 gegen die Verfügungen Nr. 3 und Nr. 5 des Bescheids des Landratsamts vom 18. März 2024 wiederherzustellen.

7

Der Antragsgegner beantragt,

8

die Beschwerde zurückzuweisen.

9

Die Antragstellerin sei durch die streitgegenständliche Duldungsanordnung nicht beschwert, weil diese gegenüber der Nutzungsuntersagung ein Minus sei. Im Übrigen seien dem Landratsamt zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses – trotz mehrfacher Aufforderung zur Vorlage – Mietvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag nicht bekannt gewesen. Ausreichende Nachweise der Behebung der gerügten Brandschutzmängel seien nicht erbracht; die vorgelegte Rechnung genüge hierfür nicht. Auch durch die geltend gemachte Unbestimmtheit der Duldungsanordnung gegenüber den Bewohnern sei die Antragstellerin nicht beschwert. Das Verwaltungsgericht habe ausführlich begründet, weshalb das öffentliche Interesse an einem sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts aufgrund der erheblichen Gefahr für Leib und Leben der Bewohner des Anwesens infolge der bei der Baukontrolle festgestellten Brandschutzmängel das Interesse der Antragstellerin an der weiteren Nutzung überwiege.

10

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakte Bezug genommen.

II.

11

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre.

12

a) Die Ansicht der Antragstellerin, die Untersagungsanordnung hätte gegen sie selbst und nicht gegen die Grundstückseigentümer ergehen müssen, da der Handlungsstörer vor dem Zustandsstörer heranzuziehen sei und aufgrund des Mietvertrages sowie des Geschäftsbesorgungsvertrages, die jeweils Haftungsfreistellungserklärungen beinhalten, nur sie es in der Hand habe, baurechtmäßige Zustände herzustellen und die vermieteten Wohnungen zu räumen, trägt nicht (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2024, Art. 76 Rn. 415, 419). Sie wendet sich damit gegen die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung in Nr. 1 des Bescheids vom 18. März 2024. Demgegenüber hat das Verwaltungsgericht (BA S. 18 f.) zutreffend darauf abgestellt, dass es im Rahmen der Duldungsanordnung mangels dinglicher Berechtigung der Antragstellerin nur auf die Wirksamkeit – und nicht auf die Rechtmäßigkeit – der Nutzungsuntersagung gegenüber den Grundstückseigentümern ankommt (vgl.

BayVGH, B.v. 27.12.2022 – 10 CS 22.1799 – juris Rn. 36; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Januar 2024, Art. 76 Rn. 414 f.; Molodovsky/Waldmann in Molodovsky/Famers/ Waldmann, BayBO, Art. 76 Rn. 101a). Hierauf geht die Beschwerde nicht ein. Gleiches gilt insoweit auch für den Vortrag, die Duldungsanordnung in Nr. 4 des Bescheids vom 18. März 2024 gegenüber den Bewohnern der baulichen Anlage sei unbestimmt.

13

b) Die Antragstellerin kann sich auch nicht darauf berufen, sie habe zahlreiche Brandschutzmängel behoben und die brandschutzrechtlichen Bestimmungen seien nunmehr komplett erfüllt.

14

Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass eine vollständige Mängelbeseitigung und Abnahme durch den Brandschutz nicht nachgewiesen ist (BA S. 21). Dem tritt die Antragstellerin allein mit der Behauptung, zahlreiche Maßnahmen durchgeführt zu haben, nicht substantiiert entgegen. Die Vorlage der Rechnung einer Firma für Innenausbau und Renovierung ist hierfür weder aussagekräftig noch stellt diese einen ordnungsgemäßen und prüffähigen Nachweis i.S.d. Art. 62, 62b BayBO dar.

15

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.

16

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

17

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).