



Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen

OVG: 1 B 245/22

VG: 4 V 732/22

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der

– Antragstellerin und Beschwerdeführerin –

Prozessbevollmächtigte:

g e g e n

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Inneres,
Contrescarpe 22 - 24, 28203 Bremen,

– Antragsgegnerin und Beschwerdegegnerin –

Prozessbevollmächtigte:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch den Präsidenten des Oberverwaltungsgerichts Prof. Sperlich, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Koch und den Richter am Oberverwaltungsgericht Till am 3. Februar 2023 beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen - 4. Kammer - vom 7. September 2022 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren zum Zwecke der Kostenberechnung ebenfalls auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

Die Antragstellerin begehrt einstweiligen Rechtsschutz gegen verschiedene Anordnungen, die ihr von der Antragsgegnerin mittels einer wohnungsaufsichtsrechtlichen Auskunft- und Instandhaltungsverfügung auferlegt wurden.

Die Antragstellerin ist mit der Hausverwaltung des Wohngebäudes ...-Straße in Bremen, Ortsteil ..., beauftragt. An dem Objekt sollen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Zur deren Vorbereitung holte die Antragstellerin bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau eine Genehmigung zur Errichtung eines Baugerüsts ein und errichtete dieses.

Nachdem es zu Beschwerden von Bewohnern des Gebäudes über den Zustand der Immobilie gekommen war, führte die Antragsgegnerin am 18.03.2022 eine Ortsbesichtigung durch, an der auch Mitarbeiter der Antragstellerin teilnahmen. Am 31.03.2022 erließ das Ordnungsamt der Antragsgegnerin eine Instandsetzungs- und Auskunftsverfügung, mit der sie der Antragstellerin unter anderem aufgab, unverzüglich ungesicherte Gerüstteile und andere herumliegende Gegenstände vom Gerüst zu entfernen, zu überprüfen, ob das Anbringen eines Schutznetzes an dem Gebäude gegen herabfallende Objekte erforderlich sei und Nachweise bezüglich der Reparatur von zuvor herabgefallenen Außenwandplatten vorzulegen (Ziffer 4 bis 6 des Bescheides). Es ordnete die sofortige Vollziehung der Anordnungen an (Ziff. 12 des Bescheides).

Hiergegen erhob die Antragstellerin mit Schreiben vom 26.04.2022 Widerspruch und führte zur Begründung unter anderem aus, das Gerüst sei genehmigt, geprüft und abgenommen. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz (BremWAG) sei nicht als Eingriffsgrundlage für Anordnungen in Bezug auf das Baugerüst geeignet, da es sich nicht um eine Frage der Wohnungsaufsicht handle. Unabhängig davon widersprächen die Anordnungen den bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Die als „lose“ bezeichneten Gerüstteile seien mit dem Gerüst verschweißt. Es bleibe unklar, welche Annahmen die Anbringung eines Schutznetzes nahelegten und der geforderten Prüfung zugrunde zu legen seien. Es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Statik des Baugerüsts gefährdet oder dieses beschädigt sei. Den getroffenen Maßnahmen fehle es an der Erforderlichkeit. Über den Widerspruch ist, soweit nach Aktenlage ersichtlich, bisher nicht entschieden worden.

Die Antragstellerin hat am 10.05.2022 beim Verwaltungsgericht um einstweiligen Rechtsschutz nachgesucht. Nachdem sich der Eilantrag zunächst gegen sämtliche der in der Auskunft- und Instandhaltungsverfügung enthaltenen Anordnungen gerichtet hatte, hat die

Antragstellerin den Antrag mit Schriftsatz vom 07.06.2022 hinsichtlich der Ziffern 1, 2, 3 und 7 des Bescheides zurückgenommen; bezüglich der Ziffern 8 bis 11 des Bescheides wurde der Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt. Den Antrag, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen die Ziffern 4, 5 und 6 der Auskunft- und Instandhaltungsverfügung vom 31.03.2022 wiederherzustellen, hilfsweise die sofortige Vollziehung aufzuheben, hat die Antragstellerin aufrechterhalten.

Mit Beschluss vom 07.09.2022 hat das Verwaltungsgericht das einstweilige Rechtsschutzverfahren eingestellt, soweit das Verfahren übereinstimmend für erledigt erklärt bzw. der Antrag zurückgenommen worden war und den Antrag im Übrigen abgelehnt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei formell ordnungsgemäß erfolgt, insbesondere genüge sie den Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO. Auch überwiege das öffentliche Vollziehungsinteresse an den unter den Ziffern 4, 5 und 6 der Verfügung geregelten Anordnungen das private Aussetzungsinteresse der Antragstellerin. Ermächtigungsgrundlagen hierfür seien § 5 Satz 1 und § 6 Abs. 1 BremWAG. Diese Vorschriften seien nicht aufgrund der baurechtlichen Genehmigung für das Gerüst gesperrt. Gemäß § 1 Abs. 1 BremWAG sei die Antragsgegnerin für die Wahrnehmung der Wohnungsaufsicht zuständig. Die Anordnung, unverzüglich sämtliche lose bzw. ungesichert auf dem Gerüst herumliegenden Gerüstteile zu entfernen, beruhe auf § 6 Abs. 1 BremWAG. Die Antragstellerin habe als Verwalterin des Gebäudes dafür Sorge zu tragen, die Wohnungen und den Zugangsbereich, wobei es sich jeweils um Wohnraum gemäß § 2 Nr. 1 BremWAG handele, so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet sei. Nach § 3 Abs. 3 BremWAG müssten in den Außenanlagen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden funktionsfähig und nutzbar sein. Auf dem Gerüst lägen ungesicherte (Gerüst-)teile herum, die jederzeit in die Tiefe fallen könnten. Dadurch bestehe die Gefahr, dass Personen beim Betreten oder Verlassen des Gebäudes durch von dem Gerüst herabfallende Gegenstände verletzt würden. Die Anordnungen, das Erfordernis des Anbringens eines Schutznetzes gegen herabfallende Objekte zu überprüfen sowie Nachweise über die Reparatur der herabgefallenen Außenwandplatten vorzulegen, erwiesen sich ebenfalls als rechtmäßig. § 5 Satz 1 BremWAG ermächtige die Antragsgegnerin dazu, durch die Anordnung geeigneter Maßnahmen feststellen zu lassen, ob ein Missstand vorliege. Im vorliegenden Fall liege ein hinreichender Verdacht dafür vor. Die Antragsgegnerin habe das ihr zustehende Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt; die Anordnungen erwiesen sich als verhältnismäßig.

Gegen diesen Beschluss wendet sich die Antragstellerin mit der vorliegenden Beschwerde, der die Antragsgegnerin entgegengetreten ist.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakte der Antragsgegnerin Bezug genommen.

II. Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin hat keinen Erfolg. Die zu ihrer Begründung vorgebrachten Einwände, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen nicht die Änderung des angefochtenen Beschlusses des Verwaltungsgerichts.

1. Die Antragstellerin rügt zunächst, das Verwaltungsgericht gehe fehlerhaft davon aus, dass sich die in § 4 BremWAG geregelte Ausstattungs- und Instandhaltungsverpflichtung des Verfügungsberechtigten auch auf Außenanlagen beziehe. Vielmehr beziehe sich diese nur auf „Wohnraum“, der seinerseits in § 2 Nr. 1 BremWAG als „umbauter Raum, der tatsächlich rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt sei“, legaldefiniert werde. Es könne sich um Wohngebäude, Wohnungen oder einzelne Räume handeln. Nicht vom Wortlaut der Legaldefinition umfasst seien somit Außenanlagen und sonstige Bestandteile des Grundstücks.

Mit diesem Einwand dringt die Antragstellerin nicht durch. Das Verwaltungsgericht ist zu Recht davon ausgegangen, dass der Anwendungsbereich des Bremischen Wohnungsaufsichtsgesetzes vorliegend eröffnet ist. Bereits aus der Begriffsbestimmung in § 2 Nr. 1 Satz 2 BremWAG wird deutlich, dass nicht nur umbaute (Innen-)Räume „Wohnraum“ im Sinne des Gesetzes darstellen sollen, sondern auch ganze Wohngebäude. Dass hierzu auch deren Zugänge zählen, ergibt sich aus der Gesetzessystematik: § 3 BremWAG bestimmt die „Anforderungen an die Ausstattung von Wohnraum“ im Sinne des Gesetzes. Nach § 3 Abs. 3 BremWAG müssen in den Außenanlagen insbesondere die Zugänge zu Wohngebäuden sowie, soweit vorhanden, Innenhöfe und Kinderspielflächen funktionsfähig und nutzbar sein. Das gesetzgeberische Verständnis von „Wohnraum“ umfasst folglich unter anderem die jeweiligen Zugangsbereiche zu den Wohngebäuden. Entsprechendes folgt auch aus dem Sinn und Zweck des Gesetzes. Das Bremische Wohnungsaufsichtsgesetz dient dem Zweck, Wohnraum in angemessenem Zustand zu erhalten und Stadtquartiere vor Verwahrlosung zu bewahren (Brem. Bürgerschaft, Drs. 18/1735, S. 1). Dabei zielt es aber nicht allein darauf ab, Wohnraum zu erhalten und Quartiere vor der Negativausstrahlung verwahrloster Immobilien zu schützen, sondern legt seinen Schwerpunkt auch auf die Abwehr von Gefahren im Hinblick auf konkrete Gefährdungen gesunder Wohnverhältnisse, die im Rahmen der Nutzung unangemessenen Wohnraums für die Bewohnerschaft bestehen (vgl. Antwort des Senats auf eine Kleine Anfrage zur Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes in Bremen und Bremerhaven, Brem. Bürgerschaft, Drs. 20/828, S. 2). Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, aus welchem Grund gerade die Zugangsbereiche

zu den Wohngebäuden von dem Regelungsbereich des Gesetzes ausgenommen sein sollten. Für einen solchen Ansatz gibt auch die Antragstellerin selbst keine schlüssige Erklärung.

Der weitere Einwand der Antragstellerin, aus der Fotodokumentation ergebe sich nicht, dass unbefestigte Gerüstteile auf dem Gerüst lägen, sondern vielmehr, dass Unrat bzw. Hausrat der Hausbewohnerschaft dort abgelegt sei, trifft nicht zu. Zwar sind auf den von der Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 25.08.2022 vorgelegten Fotos neben Glasscherben auch Spielzeug und Abfälle erkennbar. Jedenfalls aber zeigt das Bild Nr. 19 auf S. 26 des angefochtenen Bescheides, dass ein unbefestigter Gerüstboden auf dem Baugerüst liegt.

Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Antragsgegnerin habe das ihr von § 6 Abs. 1 BremWAG eingeräumte Auswahlermessen rechtsfehlerfrei ausgeübt, wird durch das Beschwerdevorbringen der Antragstellerin ebenfalls nicht schlüssig in Zweifel gezogen. In dem angefochtenen Beschluss wird zur Verantwortlichkeit der Antragstellerin ausgeführt, dass diese gemäß § 2 Nr. 4 Satz 2 BremWAG als Beauftragte des Eigentümers dem Verfügungsberechtigten gleichstehe. Dementsprechend treffe sie die in § 4 BremWAG geregelte Pflicht, dafür Sorge zu tragen, die Wohnungen und den Zugangsbereich, so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass der ordnungsgemäße Gebrauch zu Wohnzwecken gewährleistet sei. Hierzu gehört, die auf dem Baugerüst widerrechtlich abgelegten Gegenstände zu entfernen, damit diese nicht herabfallen und Personen beim Betreten oder Verlassen des Gebäudes verletzen können. Wenn die Antragstellerin geltend macht, dass sie auf diese Weise auch Fremdeigentum von dem Baugerüst entfernen müsse, legt sie damit keinen Ermessensfehler der Antragsgegnerin dar. Denn eine vorrangige Inanspruchnahme der jeweiligen Eigentümer der auf dem Baugerüst abgelegten Gegenstände als Handlungsstörer wäre angesichts der hohen Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohner des Gebäudes offensichtlich nicht gleichermaßen erfolgversprechend. In Anbetracht der durch gegebenenfalls herabfallende Gegenstände gegebenen Gefährdungslage ist die Auswahl der Antragstellerin mithin nicht zu beanstanden.

Weiter rügt die Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe die in § 6 Abs. 2 BremWAG vorgesehene vorherige Fristsetzung rechtsfehlerhaft für entbehrlich gehalten. Das Verwaltungsgericht hatte hierzu ausgeführt, dass Art und Umfang des Missstandes im konkreten Fall den sofortigen Erlass einer Anordnung erfordert hätten. Im Übrigen sei der Missstand der Antragstellerin nach Durchführung der Ortsbesichtigung ohnehin bekannt gewesen. Mit dieser Argumentation setzt sich die Antragstellerin in ihrem Beschwerdevorbringen bereits nicht substantiiert auseinander. Sie verweist lediglich darauf, dass die Antragsgegnerin

zwischenzeitlich von einer Erledigung der Anordnung ausgegangen sei, dies jedoch mit späterem Schriftsatz wieder revidiert hätte. Aus diesem Vortrag kann nicht gefolgert werden, dass die Anordnung nicht im Sinne des § 6 Abs. 2 Halbs. 2 BremWAG nach Art und Umfang des Missstandes besonders eilbedürftig gewesen wäre.

2. Auch mit Blick auf die Überprüfungsanordnung rechtfertigt das Beschwerdevorbringen der Antragstellerin keine Änderung des angefochtenen Beschlusses.

Die Antragsgegnerin hat der Antragstellerin unter Ziffer 5 des angefochtenen Bescheides aufgegeben, unverzüglich zu überprüfen, ob und für welche Dauer das Anbringen eines Schutznetzes an dem Gerüst gegen herabfallende Objekte erforderlich sei. Das Verwaltungsgericht hat festgestellt, dass die in § 5 Satz 1 BremWAG für den Erlass einer Aufklärungsverfügung geregelten Voraussetzungen vorlägen. Es sei ein hinreichender Verdacht für einen Missstand im Sinne des § 2 Nr. 2 BremWAG gegeben, der zumindest eine weitere Sachverhaltsermittlung erforderlich mache. Im Rahmen der Ortbesichtigung sei festgestellt worden, dass es während eines Sturms zur Ablösung von Außenwandplatten gekommen sei. Somit sei davon auszugehen gewesen, dass es ohne die angeordnete Überprüfung jederzeit zu weiteren Ablösungen kommen könne, welche zu Verletzungen einer Vielzahl von Menschen durch herabfallende Fassadenteile führen könnten.

Wenn die Antragstellerin hiergegen einwendet, dass sie ihrer Verpflichtung bereits nachgekommen sei, indem zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner bereits vor Beginn der Bauarbeiten das vorhandene Gerüst aufgestellt worden sei, verkennt sie, dass es vorliegend darum geht, zu ermitteln, ob zusätzlich die Anbringung eines Sicherungsnetzes erforderlich ist. Es trifft ferner nicht zu, dass die Antragsgegnerin bereits von der Erforderlichkeit eines zusätzlichen Netzes ausgegangen wäre. Vielmehr ist es gerade das Ziel der angefochtenen Anordnung, die Erforderlichkeit einer solchen zusätzlichen Sicherungsmaßnahme zu ermitteln. Hierauf hat auch das Verwaltungsgericht hingewiesen, indem es feststellte, es entspreche dem Gegenstand der Ermächtigung zu Sachverhaltsermittlungen nach § 5 Satz 1 BremWAG, durch die Anordnung geeigneter Maßnahmen feststellen zu lassen, ob tatsächlich ein Missstand vorliegt. Die Beurteilung einer möglichen Gefahrenlage müsse auch dann getroffen werden, wenn der zugrundeliegende Sachverhalt noch nicht abschließend habe geklärt werden können.

Der Vortrag der Antragstellerin unter Bezugnahme auf die Antwort des Senats auf eine Kleine Anfrage zur Anwendung des Wohnungsaufsichtsgesetzes (Brem. Bürgerschaft, Drs. 20/828), Anordnungen zur Ermittlungen des Sachverhalts dürften nur bei hinreichendem Gefahrenverdacht, nicht aber bei vagen Verdachtsmomenten getroffenen werden,

übersieht, dass das Verwaltungsgericht einen hinreichenden Verdacht für einen Missstand im Sinne des § 2 Nr. 2 BremWAG ausdrücklich bejaht hat. Dies ist in Anbetracht der im Rahmen der Ortsbegehung festgestellten Ablösung von Außenwandplatten und den abplatzenden Betonstücken aus Sicht des Senats nicht zu beanstanden.

Ebenfalls nicht zu beanstanden ist die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die Durchführung der Sachverhaltsermittlung durch die Antragsgegnerin aufgrund des Einwilligungserfordernisses der Bewohnerschaft nach § 10 Abs. 1 Satz 2 BremWAG nicht in gleicher Weise geeignet sei, da diese mit einem erheblich höheren Aufwand verbunden wäre. Dem steht nicht entgegen, dass es der Antragsgegnerin in anderen Zusammenhängen gelungen sein mag, die erforderlichen Einwilligungen einzuholen.

3. Unklar bleibt, welchen Einwand die Antragstellerin den Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu der Anordnung in Ziffer 6 des Bescheides (Vorlage der Reparaturnachweise) entgegenstellt. Sollte ihr Vorbringen so verstanden werden, dass sie das Vorliegen eines Schadens durch die Ablösung von Außenwandplatten oder die Erforderlichkeit der Reparatur bestreiten will, erfolgt dies nicht ansatzweise substantiiert. Hiergegen sprechen bereits die im Rahmen der Ortsbegehung in Anwesenheit ihrer Mitarbeiter getroffenen Feststellungen, die in dem streitgegenständlichen Bescheid festgehalten wurden. Es trifft auch nicht zu, dass die Antragsgegnerin die Anordnung zur Vorlage des Reparaturnachweises über die herabgefallenen Außenwandplatten ausschließlich mit einer etwaigen Beeinträchtigung der Statik des Gerüsts begründet hätte. Vielmehr wird die Überprüfung der Reparatur zunächst mit der Gefährdung von Personen durch herabfallende Gegenstände begründet (S. 31 des Bescheides) und lediglich zusätzlich festgestellt, dass etwaige Auswirkungen auf die Statik des Gerüsts zu prüfen seien.

III. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 52 Abs. 1 GKG und entspricht der Höhe nach der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

Hinweis:

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

gez. Prof. Sperlich

gez. Dr. Koch

gez. Till