



## Hamburgisches Oberverwaltungsgericht

4 Bs 151/24  
19 E 4769/24

### Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

Michael Schwegler,  
Ehestorfer Weg 173,  
21075 Hamburg,

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte Vogt & Reiners,  
Schloßstraße 92,  
22041 Hamburg,  
- 000493-24 cw/cw - ,

g e g e n

Freie und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch das Bezirksamt Harburg  
- Rechtsamt -,  
Harburger Rathauspassage 2,  
21073 Hamburg,  
- A/A23-1108/2023 - ,

- Antragsgegnerin -

hat das Hamburgische Oberverwaltungsgericht, 4. Senat, am 12. März 2025 durch

den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Jahns,  
die Richterin am Oberverwaltungsgericht Walter,  
den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Kolb

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Hamburg vom 13. November 2024 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 2.500,-- Euro festgesetzt.

### **Gründe**

#### I.

Der Antragsteller begehrt im Wege der Beschwerde vorläufigen Rechtsschutz gegen ein von der Antragsgegnerin verfügtes Wohnnutzungsgebot nebst Festsetzung eines aufschiebend bedingten Zwangsgeldes.

Der Antragsteller und seine Ehefrau sind nach übereinstimmenden Angaben der Beteiligten Eigentümer von drei Wohnungen (Souterrainwohnung, Erdgeschosswohnung und Dachgeschosswohnung) eines Mehrfamilienhauses unter der aus dem Rubrum ersichtlichen Adresse in Hamburg. Sie sind jeweils mit einem Anteil von einem Drittel Miteigentümer des Grundstücks; zwei weitere Personen halten den verbleibenden Miteigentumsanteil von ebenfalls einem Drittel. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist tief zerstritten.

Im Juli 2022 wurde der Antragsgegnerin angezeigt, dass die Souterrainwohnung leer stehe. Der hierzu angehörte Antragsteller teilte mit, nach dem Tod seiner langjährigen Mieterin im März 2020 habe sich herausgestellt, dass ein erheblicher Schaden der äußeren Hülle im Bereich des Estrichs seiner Mietwohnung den Holzboden der Wohnung samt Dielenträgern in Mitleidenschaft gezogen habe. Die im Gemeinschaftseigentum stehende äußere Hülle des Hauses müsse im Bereich seiner Mietwohnung vollständig neu erstellt werden, worüber die Eigentümergeinschaft zu befinden habe. Eine Eigentümerpartei verweigere jedoch trotz erfolgreicher Klage vor dem Landgericht und Beschlussersetzung zu seinen Gunsten ihre Mitwirkung.

Die Antragsgegnerin ordnete mit Bescheid vom 7. November 2022 unter Berufung auf das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz gegenüber dem Antragsteller an, die streitgegenständliche Souterrainwohnung bis zum 31. Dezember 2022 Wohnzwecken zuzuführen und die Wohnnutzung bis zum 10. Januar 2023 nachzuweisen. Für den Fall, dass er dieser

Wohnnutzungsanordnung nicht fristgerecht nachkomme, setzte sie ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,-- Euro fest. Zur Begründung führte sie aus, die Wohnungsnutzungsanordnung sei zur Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu treffen und geeignet, erforderlich sowie verhältnismäßig, um die künftige Wohnnutzung des Wohnhauses zu sichern.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 erhob der Antragsteller Widerspruch gegen die „Anordnung eines Zwangsgeldes“ gemäß Schreiben vom 7. November 2022. Zur Begründung wiederholte und vertiefte er sein Vorbringen aus dem Anhörungsverfahren.

Die Antragsgegnerin wies den Widerspruch des Antragstellers, den sie als gegen das Wohnungsnutzungsgebot gerichtet behandelte, mit Widerspruchsbescheid vom 10. September 2024 zurück. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass der Antragsteller seine Souterrainwohnung seit März 2020 ohne Genehmigung leer stehen lasse und er Umstände, die gegen eine Instandsetzung zur Herstellung der Wohnnutzung sprechen würden, nicht substantiiert vorgetragen und belegt habe.

Am Montag, dem 14. Oktober 2024, hat der Antragsteller mit Anwaltsschriftsatz vom selben Tag, wie zuvor bereits mit persönlichem Schreiben vom 9. Oktober 2024, beim Verwaltungsgericht Hamburg Klage unter anderem gegen die Wohnungsnutzungsanordnung nebst festgesetztem Zwangsgeld erhoben und diesbezüglich die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage beantragt. Zur Begründung hat er im Wesentlichen geltend gemacht, ihm sei die Erfüllung der Wohnungsnutzungsanordnung derzeit rechtlich unmöglich. Die Wohnung sei aufgrund der Beschädigung der Außenhülle des Hauses im Bereich der Schäden nicht sicher begehbar und daher nicht bewohnbar. Um den Eintritt weiterer Feuchtigkeit in das Gebäude zu verhindern und den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu genügen, sei es erforderlich, den Estrich vollständig zu entfernen, den darunterliegenden Boden auszuheben und schließlich eine Isolation und einen neuen Estrich aufzubringen. Für die Sanierung der äußeren Hülle des Hauses sei die Zustimmung der anderen Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich, da es sich um Gemeinschaftseigentum handele. Er habe zwar gemeinsam mit seiner Ehefrau einen Grundbeschluss des Landgerichts Hamburg (Urt. v. 9.6.2021, 318 S 1/21, n.v.) erstritten, wonach der Fußboden der streitgegenständlichen Wohnung im nicht unterkellerten Bereich bis zur Betonsohle der Wohnung zu sanieren sei, soweit er instandsetzungsbedürftig sei. Für konkrete Sanierungsmaßnahmen bedürfe es jedoch der Zustimmung der Miteigentümer oder er müsse entsprechende Beschlüsse gerichtlich ersetzen lassen.

Mit Beschluss vom 13. November 2024 hat das Verwaltungsgericht den Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes abgelehnt. Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 9. Oktober 2024 sei unbegründet, da bei der durchzuführenden Interessenabwägung das öffentliche Interesse an einer sofortigen Vollziehung des Bescheids der Antragsgegnerin vom 7. November 2022 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 10. September 2024 gegenüber dem Aussetzungsinteresse des Antragstellers überwiege. Bei summarischer Prüfung dürfe die Anordnung des Wohnnutzungsgebots auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG rechtmäßig sein. Die streitgegenständliche Souterrainwohnung dürfe Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes und insbesondere auch bewohnbar sein. Der Antragsteller lege lediglich dar, dass für eine Sanierung des Fußbodens eine (im Hinblick auf die Eigentümergemeinschaft zustimmungsbedürftige) Sanierung der Außenmauern des Wohnhauses vonnöten sei. Er lege aber nicht substantiiert dar, dass die streitgegenständliche Wohnung in der Zwischenzeit bis zu einer Sanierung der Außenwände des Wohnhauses im Souterrainbereich nicht weiterhin einer Wohnnutzung im Sinne einer Bewohnbarkeit zugänglich bleiben könne. Gegen eine Unbewohnbarkeit spreche bereits, dass die letzte Mieterin nach seinen Angaben dort mit diesem Zustand des Bodens gewohnt habe. Im Übrigen trage er nicht vor, dass der Fußboden nicht wenigstens vorübergehend, d. h. bis zur Aufnahme bzw. zum Abschluss der Außensanierungsarbeiten an den Wänden bzw. am Sockel des Hauses, gebrauchsfertig hätte hergestellt werden können. Die Antragsgegnerin habe das behördliche Ermessen rechtmäßig ausgeübt. Es liege kein atypischer Fall vor. Es sei dem Antragsteller ungeachtet wohnungseigentumsrechtlicher Vorgaben möglich und zumutbar, den Fußboden in der streitgegenständlichen Wohnung unabhängig von der von ihm geplanten Sanierung der Außenwände, des Sockels und des Estrichs dergestalt herzurichten, dass eine Wohnnutzung erfolgen könne. Auch die Aufforderung zum Nachweis der Aufnahme einer dauerhaften Wohnnutzung und die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2.500,-- Euro für den Fall, dass die angeordnete Wohnnutzung bis zum 31. Dezember 2022 nicht aufgenommen wurde, dürften rechtmäßig sein. Es sei auch im Übrigen kein überwiegendes Interesse des Antragstellers erkennbar, welches eine Aussetzung des gesetzlich angeordneten Sofortvollzugs gebieten würde.

Am 27. November 2024 hat der Antragsteller die vorliegende Beschwerde gegen den Beschluss vom 13. November 2024, der seinen Prozessbevollmächtigten am selben Tag zugestellt worden war, eingelegt. Am 13. Dezember 2024 hat er die Beschwerde begründet.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht nach § 147 Abs. 1 VwGO eingelegte und nach § 146 Abs. 4 VwGO begründete Beschwerde des Antragstellers gegen die Versagung vorläufigen Rechtsschutzes bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Die mit der Beschwerde vorgetragenen Gründe, die der Senat allein zu prüfen hat (§ 146 Abs. 4 Satz 3 und 6 VwGO), rechtfertigen eine Abänderung des angefochtenen Beschlusses des Verwaltungsgerichts nicht. Der Darlegungsgrundsatz des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO verlangt insofern vom Beschwerdeführer vorzutragen, warum er die Entscheidung des Verwaltungsgerichts für nicht tragfähig und änderungsbedürftig hält. Er erfordert, dass die entscheidungstragenden Rechtssätze oder die für die Entscheidung erheblichen Tatsachenfeststellungen mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt werden. Lediglich das Vortragen einer eigenen Würdigung der Sach- und Rechtslage, die im Ergebnis von derjenigen des Verwaltungsgerichts abweicht, reicht grundsätzlich nicht aus (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 5.2.2024, 3 Bs 160/23, juris Rn. 10; OVG Schleswig, Beschl. v. 15.4.2024, 3 MB 222/23, juris Rn. 4; VGH Mannheim, Beschl. v. 9.4.2024, 12 S 77/24, juris Rn. 5). Für die Beschwerdebegründung ist ein substantiiertes Vortragen erforderlich (vgl. Guckelberger in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 146 Rn. 73, 76). Sofern das Verwaltungsgericht seine Entscheidung auf mehrere selbstständig tragende Gründe gestützt hat, kann die Beschwerde nur Erfolg haben, wenn hinsichtlich jeder der tragenden Begründungen den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO entsprechend Gründe dargelegt werden, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19.3.2019, OVG 10 S 14.19 u.a., Grundeigentum 2019, 612, juris Rn. 3; OVG Hamburg, Beschl. v. 29.4.2022, 4 Bs 286/21, n.v.).

Diesen Anforderungen wird die Beschwerdebegründung des Antragstellers nicht gerecht.

1. Soweit der Antragsteller sich gegen die Feststellung des Verwaltungsgerichts wendet, es stehe zwischen den Beteiligten im Grundsatz nicht im Streit, dass die streitgegenständliche Souterrainwohnung Wohnraum im Sinne des § 2 Abs. 1 HmbWoSchG, also zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sei (vgl. S. 8 BA), und in diesem Zusammenhang eine derzeitige Unbewohnbarkeit und Sanierungsbedürftigkeit der Wohnung geltend macht (vgl. S. 3 des Schriftsatzes des Antragstellers vom 13. Dezember 2024), geht dieser Einwand an den Erwägungen des Verwaltungsgerichts vorbei. Dieses hat der Sache nach eine grundsätzliche Eignung und Bestimmung der Räume zu Wohnzwecken angenommen. Es ist – wie sich etwa aus den Regelungen in § 4 HmbWoSchG (Instandsetzung) und § 6

HmbWoSchG (Unbewohnbarkeitserklärung) ergibt – zwischen der Wohnraumeigenschaft eines Raumes im Sinne des § 2 Abs. 1 HmbWoSchG, die dessen objektive Eignung und subjektive Bestimmung zu Wohnzwecken voraussetzt, und der (aktuellen) Bewohnbarkeit solchen Wohnraums zu unterscheiden. Das Verwaltungsgericht setzt sich in seinen weiteren Ausführungen noch im Einzelnen mit der Frage der derzeitigen Bewohnbarkeit der Wohnung bzw. der Möglichkeit einer (zumindest vorübergehenden) Wiederherstellung zur Wohnnutzung auseinander. Über diese Bewertungen bestehen zwischen den Beteiligten unterschiedliche Auffassungen. Als unstreitig betrachtet das Gericht lediglich die grundsätzliche Eignung der Wohnung zu Wohnzwecken („im Grundsatz“) und meint damit ersichtlich zunächst deren Wohnraumeigenschaft; diese hat auch der Antragsteller, der die Wohnung nach eigenen Angaben bis Anfang 2020 über viele Jahre vermietet hatte und die Räume nach eigenem Bekunden (nach der Sanierung) wieder vermieten will, nicht bestritten.

2. Soweit sich die Beschwerdebeurteilung des Antragstellers auf eine Sanierungsbedürftigkeit der Außenhülle des Gebäudes, namentlich seiner Außenwände und/oder seines Sockels, bzw. auf die wohnungseigentumsrechtlichen Voraussetzungen diesbezüglicher Sanierungsmaßnahmen bezieht, kann dahinstehen, ob seine Einwendungen gegen die Feststellungen des Verwaltungsgerichts zutreffen. Denn das Verwaltungsgericht hat seiner Entscheidung selbstständig tragend die Erwägung zugrunde gelegt, der Antragsteller müsse den nach seinen Angaben sanierungsbedürftigen Fußboden bis zur Aufnahme bzw. zum Abschluss von Sanierungsarbeiten an den Außenwänden bzw. am Sockel des Hauses wenigstens vorübergehend dergestalt herrichten, dass eine Wohnnutzung erfolgen könne, was ihm auch möglich und zumutbar sei (vgl. S. 9 und 13 BA). Diese tragenden Erwägungen hat der Antragsteller – wie im Folgenden (unter 3.) dargelegt wird – mit seinem Beschwerdevorbringen nicht erschüttert.

Insofern kommt es insbesondere nicht darauf an, ob das Verwaltungsgericht, wie der Antragsteller der Sache nach geltend macht (vgl. S. 2 des Schriftsatzes vom 13. Dezember 2024), verkannt hat, dass – nach dem Vortrag des Antragstellers – neben einer Sanierung der Außenwände auch eine umfassende Sanierung des Sockelbereichs des Gebäudes erforderlich und diese ebenfalls zustimmungsbedürftig sei, wobei das Verwaltungsgericht den diesbezüglichen Vortrag des Antragstellers allerdings ersichtlich zur Kenntnis genommen hat (vgl. S. 5, 8 und 13 BA). Ebenso wenig kommt es darauf an, ob das Verwaltungsgericht, wie der Antragsteller weiter meint (vgl. S. 2 f. des Schriftsatzes vom 13. Dezember 2024), unzutreffend davon ausgegangen ist, dass der vom Landgericht Hamburg (Urt. v. 9.6.2021, 318 S 1/21, n.v.) ersetzte Grundbeschluss dem Antragsteller eine hinreichende wohnungs-

eigentumsrechtliche Grundlage gegenüber den weiteren Miteigentümern für konkrete Sanierungsmaßnahmen bieten würde. Insoweit hat der Antragsteller zudem nicht substantiiert und schlüssig dargelegt und es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass das Verwaltungsgericht von einer solchen Annahme ausgegangen wäre. Gleiches gilt, soweit der Antragsteller unter Verweis auf den Inhalt des Grundbeschlusses vorträgt, entgegen den Ausführungen des Verwaltungsgerichts sei die Sanierung des Haussockels, die vor Instandsetzung des Fußbodens in der Wohnung zwingend erforderlich sei, ohne Zustimmung der weiteren Miteigentümer der WEG rechtlich unmöglich (vgl. S. 6 des Schriftsatzes vom 13. Dezember 2024). Auch auf die Würdigung des Aufenthalts der vormaligen Mieterin in der streitgegenständlichen Wohnung durch das Verwaltungsgericht, gegen die sich der Antragsteller wendet (vgl. S. 5 des Schriftsatzes), kommt es nicht an, denn das Verwaltungsgericht hat selbstständig tragend neben dieses Argument (vgl. S. 9: „Ungeachtet dessen [...]“) die oben genannte Erwägung gestellt, dass der vom Antragsteller geltend gemachte schadhafte Fußboden zumindest provisorisch repariert werden könnte.

3. Die selbstständig entscheidungstragende Begründung des Verwaltungsgerichts, dass es dem Antragsteller ungeachtet wohnungseigentumsrechtlicher Vorgaben möglich und zumutbar wäre, den Fußboden in der streitgegenständlichen Wohnung unabhängig von der von ihm geplanten Sanierung der Außenwände, des Sockels und des Estrichs wenigstens vorübergehend so herzurichten, dass eine Wohnnutzung erfolgen könne, hat der Antragsteller nicht den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO entsprechend erfolgreich in Frage gestellt.

a) Der Antragsteller macht zunächst geltend, das Verwaltungsgericht gehe zu Unrecht davon aus, dass die Wohnung derzeit bewohnbar sei. Der Fußboden habe zum Großteil nach Rückeroberung der Wohnung von seiner vormaligen Mieterin aufgrund von Feuchtigkeitsschäden entfernt werden müssen, und ein geeigneter Fußboden sei ohne Grunderneuerung des Haussockels auch nicht vorübergehend herstellbar. Er habe bereits in der Klageschrift erklärt, dass es vor der Erneuerung des Holzfußbodens erforderlich sei, zunächst den bestehenden Estrich vollständig zu entfernen, sodann den darunterliegenden Boden auszuheben und schließlich eine Folierung und Dämmung zur Feuchtigkeits- und Energieisolation anzubringen und einen erheblich stärkeren neuen Estrich aufzubringen. Eine Sanierung des Fußbodens ohne eine Sanierung des Haussockels sei, anders als das Verwaltungsgericht meine, keine Frage der „Sinnhaftigkeit“ oder der „optimalen Sanierung“, sondern schlichtweg nicht möglich. Ein „provisorischer Fußboden“, wie ihn sich das Verwaltungsgericht offenbar vorstelle, würde weder den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gerecht, noch wäre für die erforderliche Feuchtigkeitsdämmung gesorgt. Insofern verweist der

Antragsteller auf ein Schreiben des Dipl.-Ing. Thomas Platts (CRP Bauingenieure GmbH) vom 21. Dezember 2021 einschließlich der dort in Bezug genommenen Fotografien, welches gutachterlich zu einem Gutachten des Dipl.-Ing. Architekt Frithjof Höltge vom 17. Juni 2020 Stellung nimmt. Danach habe Herr Dipl.-Ing. Höltge festgestellt, dass es erforderlich sei, den gesamten Bodenaufbau ab der Betonsohle zu erneuern; des Weiteren sei es für die Erneuerung des Fußbodenbelags erforderlich, dass die Betonsohle über eine funktions-tüchtige Feuchtigkeitssperre verfüge und vollflächig gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt werde. Dies sei auch aus Sicht des Dipl.-Ing. Platts aus technischer Sicht nachvollziehbar. Hinzu komme, dass nach der seinerzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV), die mittlerweile durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst worden sei, jetzt auch eine Wärmedämmung einzubauen sei. Auf den vorgelegten Bildern seien erhebliche Feuchteschäden erkennbar. Zusammenfassend stelle Dipl.-Ing. Platts fest, dass eine Erneuerung des Bodenaufbaus erforderlich sei und eine funktionsfähige Abdichtung gegen Feuchteinwirkung aus dem Erdreich eingebaut oder neu wiederhergestellt werden müsse. Aus den Ausführungen und Feststellungen der Herren Dipl.-Ing. Höltge und Dipl.-Ing. Platts ergebe sich, dass eine vollständige Erneuerung des Sockels des Hauses für die Sanierung des Fußbodens seiner Wohnung unerlässlich sei. Eine Sanierung des Fußbodens der Wohnung ohne gleichzeitige, zustimmungsbedürftige Sanierung des Haussockels sei technisch und mit Blick auf die Anforderungen des GEG rechtlich unmöglich.

Mit diesem Vorbringen erschüttert der Antragsteller die tragenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht, denn er legt nicht substantiiert und schlüssig dar, dass selbst eine provisorische Reparatur des Fußbodens zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung, wie er geltend macht, ohne vorherige Sanierung des Haussockels unmöglich wäre. Dabei ist schon zweifelhaft, ob sich aus der gutachterlichen Stellungnahme des Dipl.-Ing. Platts (CRP Bauingenieure GmbH) vom 21. Dezember 2021 bzw. dem – von dem Antragsteller nicht vorgelegten – Gutachten des Dipl.-Ing. Höltge vom 17. Juni 2020 überhaupt das behauptete Erfordernis einer Grunderneuerung des Haussockels ergibt; ausweislich der Stellungnahme des Dipl.-Ing. Platts erfolgt im Gutachten des Dipl.-Ing. Höltge nämlich weder eine Untersuchung bzw. Ermittlung der Ursachen der eingetretenen Feuchteschäden noch eine Präzisierung der durchzuführenden Arbeiten. Jedenfalls hat der Antragsteller nicht dargelegt und es ist nach dem vorgelegten Schreiben des Dipl.-Ing. Platts auch nicht ersichtlich, dass die beiden gutachterlichen Stellungnahmen sich überhaupt mit einer wenigstens vorübergehenden Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung befassen. Die Stellungnahme des Dipl.-Ing. Platts setzt sich unter Bezugnahme auf den vom Landgericht Hamburg ersetzten Grundbeschluss mit der Frage auseinander, ob die im Gutachten des Dipl.-Ing. Höltge vom 17. Juni 2020 genannten Maßnahmen erforderlich und geeignet

sind, den sanierungsbedürftigen Fußbodenbereich in der streitgegenständlichen Wohnung im nicht unterkellerten Bereich „fachgerecht instand zu setzen“. Dipl.-Ing. Platts stellt dazu fest, dass eine Erneuerung des Bodenaufbaus erforderlich sei und eine funktionsfähige Abdichtung gegen Feuchteinwirkung aus dem Erdreich eingebaut bzw. neu wiederhergestellt werden müsse, „um Feuchteschäden zukünftig sicher zu vermeiden“; außerdem sei „grundsätzlich richtig“, dass jetzt auch eine Wärmedämmung einzubauen sei (vgl. S. 2 und 3 des Schreibens des Dipl.-Ing. Platts). Damit geht es aber ersichtlich um die Anforderungen an eine fachgerechte dauerhafte Sanierung des Fußbodenbereichs in der streitgegenständlichen Wohnung sowie die Umsetzung klimaschutzrechtlicher Bestimmungen. Dass die Wiederherstellung einer Bewohnbarkeit der Wohnung im Sinne eines einfachen Wohnstandards unter Herstellung eines provisorischen Fußbodens ohne Sanierung der Gebäudehülle tatsächlich oder rechtlich nicht möglich wäre, etwa weil sie mit bestimmten Pflichten nach dem Gebäudeenergiegesetz einhergehen würde, ist indes weder substantiiert vom Antragsteller dargelegt worden noch aus der vorliegenden Stellungnahme des Dipl.-Ing. Platts oder sonst ersichtlich.

b) Weiter macht der Antragsteller geltend, der angegriffene Beschluss verletze den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, weil ihm die provisorische Reparatur des Fußbodens in seiner Wohnung, wenn sie technisch und rechtlich möglich wäre, unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zugemutet werden könne. Denn dafür bedürfte es erheblicher finanzieller Investitionen im fünfstelligen Bereich, die von vornherein vergeblich wären, da er den dergestalt provisorisch instand gesetzten Fußboden binnen kürzester Zeit wieder herausreißen müsste, um nach Erwirkung der erforderlichen Einwilligung der anderen Miteigentümer den Haussockel sanieren zu können. Zudem müsste er seinen Mietern für die Dauer der Sanierungsarbeiten entweder angemessenen Ersatzwohnraum verschaffen oder die ihnen insoweit entstehenden Kosten erstatten, wodurch ihm weitere erhebliche Kosten im fünfstelligen Bereich entstehen würden. Schließlich würden für die Dauer der provisorischen Instandsetzung des Fußbodens mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere feuchtigkeitsbedingte Substanzschäden am Haus entstehen, die er ebenfalls kostenintensiv beseitigen müsste.

Die entscheidungstragende Erwägung des Verwaltungsgerichts, es liege kein im Hinblick auf die „Soll“-Vorschrift des § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG atypischer Fall vor, denn insbesondere sei es dem Antragsteller zumutbar, den Fußboden in der streitgegenständlichen Wohnung unabhängig von der von ihm geplanten Sanierung der Außenwände, des Sockels und des Estrichs zur Ermöglichung einer Wohnnutzung herzurichten, erschüttert der Antragsteller mit diesem Vorbringen nicht. Er genügt nicht seiner insoweit bestehenden Darlegungslast.

Dabei verkennt der Senat nicht, dass eine provisorische Sanierung des Fußbodens zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung möglicherweise mit einer finanziellen Doppelbelastung des Antragstellers einhergehen würde, sollte der Fußboden anschließend für eine weitergehende Sanierung, insbesondere des Haussockels, wieder entfernt werden müssen. Auch insoweit gilt allerdings, dass denjenigen, der sich auf die Unzumutbarkeit der Kosten für die Wiederherstellung eines Gebäudes zu Wohnzwecken beruft, jedenfalls eine gesteigerte Darlegungslast trifft (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 16.1.2020, 4 Bs 176/19, juris Rn. 35, zum Wiederherstellungsgebot in § 12 Abs. 2 HmbWoSchG; VGH Mannheim, Beschl. v. 12.12.2022, 3 S 1762/22, juris Rn. 23). Er hat substantiiert darzulegen, welche Arbeiten zur Ermöglichung der zumindest vorübergehenden Bewohnbarkeit erforderlich sind, welche Beträge hierfür anfallen und dass hierdurch ein unvertretbarer Aufwand entstehen würde. Zur wirtschaftlichen Unzumutbarkeit sind aussagekräftige Berechnungen vorzulegen. Dabei sind nur die Aufwendungen zugrunde zu legen, die erforderlich sind, um die Bewohnbarkeit im Sinne eines einfachen Wohnstandards wiederherzustellen. Den Kosten für die erforderlichen Arbeiten ist die zu erwartende Rendite gegenüberzustellen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 2.3.2023, OVG 5 S 37/22, juris Rn. 10 f., mit weiteren Maßgaben zu den ansatzfähigen Kosten).

Dem Vortrag des Antragstellers fehlt es insofern in jeder Hinsicht an den erforderlichen Angaben und Nachweisen, um unter finanziellen Gesichtspunkten eine Unzumutbarkeit der wenigstens vorübergehenden Wiederherstellung des Fußbodens zur Wohnnutzung und eine Unverhältnismäßigkeit des Wohnnutzungsgebotes begründen zu können. Zunächst sind nach dem allein vorgelegten Schreiben des Dipl.-Ing. Platts vom 21. Dezember 2021 noch nicht einmal die für eine weitergehende Sanierung konkret erforderlichen Maßnahmen bestimmt, sodass schon nicht hinreichend dargelegt ist, dass der Fußboden, wie der Antragsteller geltend macht, binnen kürzester Zeit wieder herausgerissen werden müsste. Sodann hat der Antragsteller nicht hinreichend substantiiert dargelegt, welche Baumaßnahmen zur Ermöglichung der zumindest vorübergehenden Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich und welche Kosten damit verbunden wären; er stellt insofern finanzielle Investitionen im fünfstelligen Bereich in den Raum, ohne diese weiter zu substantiieren und sodann im Rahmen aussagekräftiger Berechnungen konkreten Kosten die zu erwartende Rendite aus der Vermietung der Wohnung (bis zu einer weitergehenden Sanierung) gegenüberzustellen. Unsubstantiiert ist auch der Vortrag des Antragstellers, ihm würden weitere Kosten im fünfstelligen Bereich entstehen, weil er seinen Mietern für die Dauer der Sanierungsarbeiten Ersatzwohnraum verschaffen oder die diesbezüglichen Kosten erstatten müsste. Dies gilt umso mehr, als nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz bei geplanten

Um- oder Neubaumaßnahmen, die durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, grundsätzlich zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstellenlassen der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zumutbar ist (vgl. § 9 Abs. 3 Satz 2 HmbWoSchG). Soweit der Antragsteller schließlich geltend macht, ihm würden für die Dauer der provisorischen Instandsetzung des Fußbodens mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere feuchtigkeitsbedingte Substanzschäden am Haus entstehen, hat er schon nicht dargelegt, dass und gegebenenfalls aus welchen Gründen weitere feuchtigkeitsbedingte Substanzschäden am Haus (nur) eintreten sollten, wenn der Fußboden bis zu einer etwaigen weitergehenden Sanierung zwecks Bewohnbarkeit der Wohnung wiederhergestellt wird.

c) Schließlich macht der Antragsteller geltend, sein Aussetzungsinteresse überwiege, weil eine Sondersituation vorliege, die es rechtfertige, von der gesetzgeberischen Grundentscheidung für den Sofortvollzug abzuweichen. Denn etwaige Mieter müssten für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen am Sockel des Hauses voraussichtlich innerhalb kurzer Zeit wieder aus der Wohnung ausziehen, wofür ihm gegenüber seinen Mietern erhebliche Kosten entstehen würden. Zudem wäre eine provisorische Sanierung des Fußbodens energierechtlich unzulässig und er habe es nicht in der Hand, den Leerstand seiner Wohnung zu beenden, da er für die erforderliche Grundsanierung die Zustimmung seiner Miteigentümer einholen müsse.

Auch dieses Vorbringen ist nicht geeignet, den verwaltungsgerichtlichen Beschluss zu erschüttern. Denn der Antragsteller hat nicht schlüssig und substantiiert dargelegt, dass es ihm nicht (rechtlich und tatsächlich) möglich und zumutbar wäre, die Bewohnbarkeit der Wohnung durch eine wenigstens vorübergehende Sanierung des Fußbodens wiederherzustellen. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

4. Gegen die von der Antragsgegnerin angeordnete Nachweispflicht über die Aufnahme einer dauerhaften Wohnnutzung und Festsetzung eines Zwangsgeldes wendet der Antragsteller im Beschwerdeverfahren lediglich ein, diese stellten sich mangels rechtmäßiger Wohnungsnutzungsanordnung ebenfalls als rechtswidrig dar. Die tragenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Rechtmäßigkeit des Wohnnutzungsgebots hat er nach Vorstehendem aber nicht erschüttert.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 und 2 GKG und orientiert sich an Ziffer 56.6.3, 1.5, 1.7.2 des Streitwertkatalogs.

Jahns

Walter

Kolb



Für die Richtigkeit der Abschrift  
Hamburg, den 13.03.2025

Simsek  
als Urkundsbeamter/in der Geschäfts-  
stelle

Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt –  
ohne Unterschrift gültig.