

Denkmalrechtliche Verfügung gegenüber Zwangsverwalter; Rechte des Grundstückseigentümers

Dem Eigentümer eines zwangsverwalteten Grundstücks fehlen Antragsbefugnis und Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage gegen eine ordnungsrechtliche Verfügung gegen den Zwangsverwalter.

VG Hannover 4. Kammer, Beschluss vom 04.04.2019, 4 B 1137/19,
ECLI:DE:VGHANNO:2019:0404.4B1137.19.00

Art 14 Abs 1 GG, § 152 ZVG, § 42 Abs 2 VwGO

Tenor

Der Antrag wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens. Die Kosten des Beigeladenen sind erstattungsfähig.

Der Wert des Streitgegenstandes beträgt 2.500 €.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine an den Beigeladenen als Zwangsverwalter gerichtete Anordnung der Antragsgegnerin, den Dachstuhl des Gebäudes des Antragstellers zu sanieren.

2

Der Antragsteller ist zu 8/10 Miteigentümer und zu 2/10 als Mitglied der Erbgemeinschaft D. A. Miteigentümer des mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks D. 7.

3

Mit Verfügung vom 13. Februar 2017 ordnete die Antragsgegnerin gegenüber dem Antragsteller an, (1.) den gesamten Dachstuhl auf seine Tragfähigkeit bzw. Schädigung zu untersuchen und - soweit zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit erforderlich - unverzüglich zu sichern oder zu reparieren, wobei die Arbeiten von einem erfahrenen Architekten oder Bauingenieur zu begleiten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind, und (2.) eine gutachterliche Stellungnahme eines erfahrenen Architekten oder Bauingenieurs zum Umfang darüber hinaus erforderlicher Maßnahmen zur Ertüchtigung der gesamten Dachkonstruktion

auch im Hinblick auf denkmalfachliche Anforderungen vorzulegen. „Soweit Undichtigkeiten der Dachdeckung, Dachentwässerung und der Gaubenfenster die Bausubstanz gefährden, sind diese durch geeignete Maßnahmen provisorisch abzudichten. Diese Abdichtungen sind bis zum Abschluss einer nachfolgenden umfassenden Dachsanierung instandzuhalten.“ (3.) Mit der Durchführung dieser Maßnahmen sollte spätestens bis einen Monat nach Zustellung der Verfügung begonnen und dies durch Vorlage entsprechender Auftragsbestätigungen nachgewiesen werden.

4

Diesbezüglich ordnete die Antragsgegnerin die sofortige Vollziehung an. Der hiergegen erhobene Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hatte insoweit keinen Erfolg (Beschluss der Kammer vom 11. Mai 2017, 4 B 2273/17). Während des hiergegen gerichteten gerichtlichen Eilverfahrens 4 B 2273/17 legte der Antragsteller eine von ihm eingeholte „Gutachterliche Stellungnahme“ des E. Sachverständigenbüros vom 17. März 2017, ergänzt am 5. April 2017, vor. Sie umfasst einen Maßnahmenkatalog zur Dachdeckung und Beseitigung des Schwammbefalls im Dachraum.

5

Mit Verfügung vom 8. Mai 2017 und Nachtrag vom 6. Juni 2017 ordnete die Antragsgegnerin an, die vom „Sachverständigenbüro E. mit Gutachten vom 17. März 2017 für erforderlich erklärten Maßnahmen zur Behebung der festgestellten baulichen Mängel inkl. der Behebung des festgestellten Befalls durch Hausschwamm (festgestellt am 16.02.2017 durch das Sachverständigenbüro ...)“ auszuführen, wobei die Arbeiten durch befähigte Fachfirmen auszuführen, von einem erfahrenen Architekten oder Bauingenieur zu begleiten und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen solle spätestens bis einen Monat nach Zustellung der Verfügung begonnen und dies durch Vorlage entsprechender Auftragsbestätigungen nachgewiesen werden.

6

Gleichzeitig ordnete die Antragsgegnerin die sofortige Vollziehung an und drohte die Ersatzvornahme an.

7

Die gegen den Bescheid vom 8. Mai 2017/6. Juni 2017 erhobene Klage wies das erkennende Gericht mit Urteil vom 15. Oktober 2018 zurück (Az. 4 A 4663/17). Der Antragsteller verfolgt einen Antrag auf Zulassung der Berufung beim Niedersächsischen Obergericht (Az. 1 LA 176/18), über den noch nicht entschieden ist.

8

Am 19. Dezember 2018 fand eine Ortsbegehung auf dem Grundstück des Antragstellers unter Beteiligung des Antragstellers sowie seines Architekten Herrn F. und von Mitarbeitern der Antragsgegnerin statt.

9

Auf Antrag der Antragsgegnerin vom 20. Dezember 2018 bestellte das Amtsgericht A-Stadt am 14. Januar 2019 wegen Abgabenschulden des Antragstellers gegenüber der Antragsgegnerin den Beigeladenen zum Zwangsverwalter des Grundstücks des Antragstellers.

10

Mit Bescheid vom 24. Januar 2019 gab die Antragsgegnerin – unter Anordnung der sofortigen Vollziehung – dem Beigeladenen auf, die vom Sachverständigenbüro E. mit Gutachten vom 17. März 2017 für erforderlich erklärten Maßnahmen zur Behebung der festgestellten baulichen Mängel, inklusive der Behebung des Hausschwammbefalls, durch eine Fachfirma vornehmen zu lassen. Die Maßnahmen seien durch einen auch in denkmalfachlichen Dingen kompetenten Bauingenieur oder Architekten zu planen, zu begleiten und zu leiten und die Ausführung sei im Vorfeld mit der Bauaufsicht und der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Durchführung habe spätestens einen Monat nach Zustellung des Bescheides zu beginnen und sei durch Vorlage entsprechender Auftragsbestätigungen nachzuweisen. Die Maßnahmen seien innerhalb von drei Monaten abzuschließen. Im Falle einer lediglich partiellen Erneuerung bzw. Ertüchtigung der hölzernen Konstruktionsteile des Dachstuhls sei im Rahmen eines Bauantrags ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

11

Zur Begründung verwies die Antragsgegnerin auf ihren Bescheid vom 13. Februar 2017.

12

Am 22. Februar 2019 hat der Antragsteller Klage gegen die Verfügung der Antragsgegnerin vom 24. Januar 2019 erhoben (4 A 1046/19), über die noch nicht entschieden ist, und am 4. März 2019 hat der Antragsteller um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht.

13

Der Antragsteller ist der Ansicht, die Verfügung der Antragsgegnerin sei relativ unwirksam, da sie ihm gegenüber nicht bekannt gegeben worden sei. Sie sei jedenfalls rechtswidrig, da die Antragsgegnerin ihn vor Erlass der Verfügung nicht angehört habe und die Begründung unzureichend sei. Dass im Rahmen der Androhung der Ersatzvornahme die voraussichtlichen Kosten nicht angegeben seien, mache diese rechtswidrig. Die Anordnung sei ferner zu unbestimmt im Hinblick auf die auszuführenden Maßnahmen und die Rechtsgrundlage.

14

Die Dachstuhlkonstruktion sei mittlerweile durch Erneuerung mehrerer tragender Dachbalken gesichert bzw. durch Austausch der teilweise schwamm- und pilzbefallenen Holzbalken durch neue Holzbalken wiederhergestellt worden. Das Dach sei mit neuen Dachziegeln eingedeckt worden. Damit habe die Antragsgegnerin auf falscher Tatsachengrundlage entschieden. Sie habe die Erforderlichkeit der Maßnahmen fehlerhaft beurteilt. Wegen rechtsmissbräuchlichen Vorgehens der Antragsgegnerin sei die Verfügung ebenfalls rechtswidrig. Die Antragsgegnerin versuche die laufenden Rechtsschutzverfahren des Antragstellers gegen Bescheide vom 13. Februar 2017 und 5. August 2017 ins Leere laufen zu lassen, indem sie sich stattdessen an den Beigeladenen halte, von dem weniger Widerstand zu erwarten sei.

15

Der Antragsteller beantragt,

16

die aufschiebende Wirkung der mit Schriftsatz vom 22.02.2019 beim Verwaltungsgericht Hannover gegen die Ordnungsverfügung der Beklagten vom 24.01.2019 betreffend das Hausgrundstück mit der Postanschrift D. 7, ... A-Stadt erhobenen Anfechtungsklage wiederherzustellen.

17

Die Antragsgegnerin beantragt,

18

den Antrag abzulehnen.

19

Dem Antragsteller fehlten Antragsbefugnis und Rechtsschutzbedürfnis. Der Beigeladene habe als Zwangsverwalter die Befugnis über das Eigentum des Antragstellers zu verfügen. Die witterungsbedingten Schäden des Daches rechtfertigten sein sofortiges Tätigwerden. Das Amtsgericht A-Stadt habe mit Beschluss vom 12. März 2019 auch keinen Anlass gesehen, einer Erinnerung gegen die Zwangsvollstreckung nachzukommen, da schon aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, zum Schutz vor Gesundheitsgefährdungen und wegen des Schwammbefalls habe eingeschritten werden müssen.

20

Der Beigeladene beantragt,

21

den Antrag abzulehnen.

22

Er führe nur von dem Antragssteller begonnene Maßnahmen fort und habe feststellen müssen, dass infolge der Dachschäden eine mehrere hundert Tiere umfassende Taubenkolonie den Dachstuhl besiedelt habe. Die Dacharbeiten des Antragstellers seien fehlerhaft ausgeführt und abgebrochen worden, weil der Antragsteller Werklohnansprüche nicht honoriert habe. So habe Wasser durch das Dach eindringen können. Über 2 Tonnen Schutt im Spitzboden des Dachstuhls hätten das Leben der Bewohner darunter gefährdet. Er als Zwangsverwalter handle im Interesse des Antragstellers zum Werterhalt des Gebäudes, aus dem er mittlerweile 9,9 Tonnen Schutt entsorgt habe.

23

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und des beigezogenen Verwaltungsvorgangs Bezug genommen.

II.

24

Der Antrag ist unzulässig, da dem Antragsteller jedenfalls die Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog; 1.) und das Rechtsschutzinteresse (2.) fehlen.

25

1. Der Antragsteller kann nicht mit Erfolg geltend machen, durch die Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 24. Januar 2019 in seinen Rechten verletzt zu sein. Die Verfügung verletzt den Antragsteller nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten. Selbst wenn das Gericht davon ausgeht, dass der Antragsteller geltend macht in seinen Rechten verletzt und deshalb prozessführungsbefugt zu sein, setzt seine Antragsbefugnis voraus, dass der Antragsteller in seinen Rechten, d. h. in einem ihm zustehenden Recht, verletzt sein kann.

26

Dies ist nicht der Fall.

27

Der Antragsteller ist weder Adressat der angefochtenen Verfügung, noch ist ersichtlich, dass er durch die gegenüber dem Beigeladenen ergangene Verfügung in seinen Rechten individualisiert und qualifiziert betroffen sein könnte.

28

Die Verfügung verletzt den Antragsteller nicht in seinem Eigentum aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, da die insoweit maßgeblichen Vorschriften des Zwangsvollstreckungsgesetzes (ZVG) rechtmäßige Inhaltsbestimmungen i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellen. Angesichts der dem Beigeladenen vom Amtsgericht A-Stadt übertragenen Zwangsverwaltung des Grundstücks, trifft den Beigeladenen als Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück eine eigene ordnungsrechtliche Verantwortlichkeit für das Grundstück des Antragstellers. Diese höhlt den Kern des Eigentums des Antragstellers nach § 903 BGB aus, mit der Sache nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen. Nach § 148 Abs. 2 ZVG wird dem Schuldner durch die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen. Stattdessen hat der Beigeladene als Zwangsverwalter nach § 152 Abs. 1 Halbsatz 1 ZVG das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsmäßig zu benutzen.

29

Der Antragsteller als Eigentümer ist für (auch zu unterbleibende) Maßnahmen zur Erhaltung und Nutzung seines Grundstücks für die Dauer der Zwangsverwaltung nicht mehr selbst befugt, soweit die angefochtene Anordnung der Antragsgegnerin an den Beigeladenen nicht offensichtlich die Befugnisse überschreitet, die der Beigeladene als Zwangsverwalter wahrnehmen kann. Das ist hier nicht erkennbar, da die Anordnung zur Sanierung des Dachstuhls des zwangsverwalteten Hauses ganz ausdrücklich der Erhaltung der Bausubstanz des Hauses und damit der Erhaltung des Grundstücks in seinem wirtschaftlichen Bestand dient.

30

Die Antragsgegnerin hat dem Antragsteller selbst nicht (wiederum) eine Handlungspflicht auferlegt. Die Anordnung der Antragsgegnerin begrenzt – über die Einschränkungen der Zwangsverwaltung hinaus – die dem Antragsteller verbleibenden Eigentümerbefugnisse nicht.

31

Der Antragsteller kann auch nicht deshalb in seinen Rechten verletzt sein, weil es der Beigeladene unterlässt, gegen die von dem Antragsteller als rechtswidrig empfundene Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin gerichtlich vorzugehen.

32

Der Beigeladene als Zwangsverwalter hat nach § 7 ZwVwV ausdrücklich die Befugnis zur Rechtsverfolgung im Rahmen seiner Aufgaben. § 152 ZVG gewährt dem Zwangsverwalter im Wege einer gesetzlichen Prozessstandschaft das aktive und passive Prozessführungsrecht für alle Streitigkeiten, die ihren Ursprung in dem ihm durch diese Vorschrift zugewiesenen Aufgabenkreis haben (BGH, Urteil vom 11.08.2010 – XII ZR 181/08 – juris, Rn. 8; OLG Naumburg, Beschluss vom 17.06.2000 - 9 W 18/00 -, NJOZ 2001, 646). Nur der Beigeladene ist dazu befugt, Ansprüche geltend zu machen oder abzuwehren, sofern diese in Zusammenhang mit

den Aufgaben des Zwangsverwalters zur Erhaltung und Nutzung des Grundstücks stehen und die Rechtsverfolgung dazu dient, den Zweck der Zwangsverwaltung, also der Befriedigung der Gläubiger aus den Erträgen und Nutzungen, zu erreichen (BGH, Urteil vom 29.06.2006 – IX ZR 119/04 –, juris, Rn. 16; BGH, Urteil vom 14.05.1992 – IX ZR 241/91 –, juris, Rn. 8; OLG Düsseldorf, Urteil vom 18.04.2016 – I-9 U 73/16 –, juris, Rn. 22; OLG Celle, Urteil vom 25.06.1997 – 2 U 131/96 –, juris, Rn. 5; Sievers in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, § 152 Rn. 31).

33

Der Antragsteller kann mit dem anhängigen Verfahren die Frage der Reichweite der Befugnisse des Beigeladenen wegen der angeordneten Zwangsverwaltung nicht klären. Entsprechende Anweisungen an den Zwangsverwalter könnte der Antragsteller beim für die Anordnung der Zwangsverwaltung zuständigen Vollstreckungsgericht anregen oder dort dessen Befugnisse aus dem ZVG im Wege der Vollstreckungserinnerung nach § 766 ZPO klären lassen. Sollte der Beigeladene mit den ihm auferlegten Maßnahmen seine Befugnisse überschreiten, läge darin ein Verstoß gegen seine Pflichten aus dem zwischen Zwangsverwalter und Schuldner bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis nach § 154 Satz 1 ZVG (BGH, Urteil vom 15.10.2015 – IX ZR 44/15 –, juris, Rn. 14; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 08.12.2009 – 11 U 9/09 –, juris, Rn. 40 f.), wegen dem der Antragsteller den Beigeladenen im Zivilrechtsweg auf Zahlung von Schadensersatz in Anspruch nehmen könnte (Sievers in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, § 152 Rn. 37). Wenn der Antragsteller vergebens Erinnerung gegen die Zwangsvollstreckung erhebt (Beschluss des Amtsgerichts vom 12.03.2019 – 743 L 10/18), hat er keinen Anspruch darauf, dass das erkennende Gericht an Amtsgerichts statt einschreitet.

34

2. Dem Antragsteller fehlt darüber hinaus auch das Rechtsschutzbedürfnis. Ein Rechtsschutzbedürfnis für vorläufigen Rechtsschutz besteht nur, wenn die gerichtliche Entscheidung nicht von vornherein nutzlos ist (Eyermann/Hoppe, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80, Rn. 82 f.). Dies ist vorliegend der Fall.

35

Selbst im Falle eines vollständigen Erfolgs des Antrags würde sich die Rechtsposition des Antragstellers nicht verbessern, da der Beigeladene den Dachstuhl – auch wegen der gegenüber dem Antragsteller ergangenen sofort vollziehbaren und damit vom Erfolg des Berufungszulassungsantrags im Verfahren 1 LA 176/18 unabhängig wirksamen Verfügung vom 8. Mai 2017/6. Juni 2017 – freiwillig sanieren könnte.

36

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1, § 162 Abs. 3 VwGO.

37

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG. Die Höhe des Streitwertes folgt aus § 52 Abs. 2 GKG, für das Eilverfahren auf die Hälfte reduziert.