

VG Cottbus 3. Kammer

Entscheidungsdatum:

13.05.2019

Aktenzeichen:

3 L 566/18

ECLI:

ECLI:DE:VGCOTTB:2019:0513.3L566.18.00

Dokumenttyp:

Beschluss

Quelle:

Normen:

§ 58 BauO BB, § 80 Abs 2 VwGO, § 80 Abs 5 VwGO, § 39 VwVfG, § 15 OBG NW ... mehr

ZV Rückbau 3 L 566/18

Sofortvollzug einer Ordnungsverfügung zum Rückbau einer baulichen Anlage; Gefährdung aufgrund Verfalls; Störereigenschaft des Eigentümers

Tenor

Der Antrag abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 25.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

1

I. Das Begehren des Antragstellers auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes nach § 80 Abs. 5 Satz 1 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) mit dem sinngemäßen Antrag,

2
die aufschiebende Wirkung seiner Klage vom 07. Januar 2019 (VG 3 K 21/19) gegen die Ordnungsverfügung des Antragsgegners vom 27. Juli 2018 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 04. Dezember 2018 bezüglich des Rückbaus wiederherzustellen sowie bezüglich der Zwangsgeldandrohung anzuordnen,

3

hat keinen Erfolg. Der zulässige Antrag, der nach Erlass des Widerspruchsbescheids vom 04. Dezember 2018 nach § 88 VwGO entsprechend auszulegen war, ist unbegründet.

4

1. Der Antragsgegner hat die sofortige Vollziehung in der Ziffer 3 der Ordnungsverfügung vom 27. Juli 2018 in formell ordnungsgemäßer Weise angeordnet. Die durch ihn in der Verfügung gegebene Begründung für die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt den formellen Begründungsanforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, wonach in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO – wie er hier vorliegt – das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes schriftlich zu begründen ist (vgl. zu den Anforderungen: OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19. September 2018 – OVG 10 S 6.18 –, juris, Rn. 6; Beschl. v. 23. April 2015 – OVG 11 S 39.14 –, juris, Rn. 4; Beschl. v. 9. August 2013 - OVG 11 S 13.13 -, juris, Rn. 11; OVG für das Land Brandenburg, Beschl. v. 5. Februar 1998 – 4 B 134/97 –, juris, Rn. 10; Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 24. Aufl. 2018, § 80, Rn. 84 ff.; Külpmann, in: FinkelInburg/Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren, 7. Aufl. 2017, Rn. 745 ff.). Die Ausführungen in dem Bescheid – insbesondere, dass der Sofortvollzug des verfügten Rückbaus dazu diene, die zurzeit bestehende Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen unverzüglich zu beseitigen – lassen in ausreichender Weise erkennen, dass sich der Antragsgegner mit dem vorliegenden Einzelfall auseinandergesetzt und die aus seiner Sicht für und gegen die Anordnung des Sofortvollzugs sprechenden Gründe berücksichtigt hat. Er hat auch die konkreten Umstände hinsichtlich der von den bauaufsichtlichen Maßnahmen erfassten Anlagen in den Blick genommen und erwähnt, aus welchen Gründen hier für die sofortige Vollziehung ein öffentliches Interesse bestehe, nämlich schnellstmöglich einen Zustand herzustellen, der die Gefahr beseitige, so dass eine Entscheidung in der Hauptsache nicht abgewartet werden könne. Dass für die Vollziehungsanordnung damit im Wesentlichen die gleichen Gründe maßgeblich sein sollen wie für den Verwaltungsakt, führt nicht zu einer Verletzung der Begründungspflicht. Gerade wenn es – wie hier – um die Abwehr erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit geht, können die Gründe für den Erlass des Verwaltungsakts auch für die Anordnung der sofortigen Vollziehung ausschlaggebend sein (vgl. OVG Brandenburg, Beschl. v. 20. Januar 2004 – 3 B 158/03 –, juris, Rn. 2). Hieran können auch die Einwände des Antragstellers, sein Antrag auf Aussetzung der Vollziehung beim Antragsgegner sei mit Schreiben vom 06. September 2018 formularmäßig abgelehnt worden und der Hinweis auf die Möglichkeit des vorläufigen Rechtsschutzes durch das Verwaltungsgericht sei fehlerhaft gewesen, so dass der Antragsgegner dies habe korrigieren müssen, nichts ändern. Wie der Antragsgegner zu Recht ausführt, betreffen die Voraussetzungen des § 80 Abs. 3 VwGO allein die Begründung einer behördlichen Anordnung des Sofortvollzugs, hier also die Ausführungen in der Ordnungsverfügung. Wenn das Begründungserfordernis bereits in der Ordnungsverfügung erfüllt ist, ist der nachfolgende Schriftverkehr unerheblich.

5

Ob die Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung inhaltlich zutrifft und ob sie die Anordnung zu rechtfertigen vermag, ist hingegen keine Frage des Begründungserfordernisses des § 80 Abs. 3 VwGO (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 19. September 2018 – OVG 10 S 6.18 –, juris,

Rn. 5; Beschl. d. Kammer v. 06. Februar 2019 – VG 3 L 701/18 –, juris, Rn. 8; Beschl. v. 27. Februar 2018 – VG 3 L 530/17 –, juris, Rn. 6).

6

2. Das Gericht kann nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs bzw. der Klage wiederherstellen bzw. anordnen, wenn diese gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO aufgrund einer entsprechenden behördlichen Anordnung entfällt oder gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 16 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für das Land Brandenburg – VwVGBbg). Voraussetzung für die begehrten Anordnungen ist, dass sich aufgrund der vom Gericht vorzunehmenden Interessenabwägung, bei der auch die Erfolgsaussichten in der Hauptsache in den Blick zu nehmen sind, ein Überwiegen des Aussetzungsinteresses des Betroffenen gegenüber dem öffentlichen Vollzugsinteresse ergibt. Dies ist hier nicht der Fall, vielmehr fällt die Interessenabwägung zu Lasten des Antragstellers aus, da sich zum einen nach dem Ergebnis der allein möglichen, aber auch nur gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage die Regelungen als rechtmäßig erweisen und zum anderen ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Verfügung besteht.

7

a. Die Anordnung des Rückbaus der Gebäudes 1 und 2 auf die im Bescheid genannte Höhe erweist sich als rechtmäßig. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in § 58 Abs. 2 S. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), wonach die Bauaufsichtsbehörde in Wahrnehmung ihrer Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen hat.

8

aa. Entgegen der Ansicht des Antragstellers ist der Bescheid formell rechtmäßig, insbesondere ist kein Verstoß gegen das Begründungserfordernis des § 39 Abs. 1 VwVfG gegeben. Worin der Begründungsverstoß hinsichtlich der Ordnungsverfügung gegeben sein soll, trägt der Antragsteller schon selbst nicht vor. Er beschränkt sich auf einen Verweis auf seine Ausführungen zu der von ihm geltend gemachten mangelhaften Begründung hinsichtlich des angeordneten Sofortvollzugs. Aus welchen Gründen dies auch zu einer mangelhaften Begründung des verfügten Rückbaus führen soll, erschließt sich der Kammer angesichts der fünf Seiten umfassenden Begründung – unter Berücksichtigung der Gefahrenlage, der Verhältnismäßigkeit der Maßnahmen und der Störerauswahl – nicht.

9

bb. Auch an der materiellen Rechtmäßigkeit bestehen keine Zweifel. § 58 Abs. 2 S. 2 BbgBO enthält die bauaufsichtsrechtliche Generalermächtigung, in deren Rahmen Anordnungen zulässig sind, die die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften sicherstellen, insbesondere Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung abwehren. Hierzu gehört auch die Unterbindung von Gefährdungen, die von baulichen Anlagen mangels Instandhaltung ausgehen (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 20. April 2011 – OVG 10 M 5.11 –, n.v., BA, S. 2; OVG Brandenburg, Beschl. v. 20. Januar 2004 – 3 B

158/03 –, juris, Rn. 3; VG Cottbus, Urt. v. 16. Juli 2018 – VG 3 K 1187/15 –, juris, Rn. 34; allgemein hierzu: Reimus, in: Reimus/Semtner/Langer, Die neue Brandenburgische Bauordnung, 4. Aufl. 2017, § 58, Erl. 9 f.). Die Voraussetzungen des § 58 Abs. 2 S. 2 BbgBO sind vorliegend erfüllt, insbesondere ist der Antragsteller Störer der – angesichts der Dokumentation mittels Bildaufnahmen (Bl. 38 ff. VV, BA I) zweifellos vorliegenden – Gefährdung durch die in Verfall befindlichen baulichen Anlagen (vgl. auch Bl. 33, 34 VV) und die Ordnungsverfügung ist verhältnismäßig.

10

(1) Der Antragsteller ist als Eigentümer einer Sache, von der eine Gefahr ausgeht, jedenfalls Zustandsstörer im Sinne von § 17 Abs. 1 S. 1 OBG und kommt damit als Adressat der sich aus der Ordnungsverfügung ergebenden Rückbauverpflichtung in Betracht. Er ist seit 1997 als Miteigentümer des Flurstücks 138/3 mit einem Anteil von 50 Prozent im Grundbuch eingetragen (vgl. den Abdruck des Grundbuchs vom 05. Februar 2019, S. 6, Bl. 152 Rückseite GA).

11

Dem kann der Antragsteller nicht entgegenhalten, Eigentümer des streitgegenständlichen Flurstücks 138/3 sei entgegen der Eintragung im Grundbuch aufgrund des Gesellschaftsvertrags vom 10. Januar 1997 die M..., für die er als passives Mitglied nicht verantwortlich sei. Abgesehen davon, dass sich dem – offenbar unvollständig – vorgelegten Vertrag (Bl. 55 f. GA) eine solche Vereinbarung nicht entnehmen lässt, knüpft der Eigentumsbegriff des § 17 Abs. 1 S. 1 OBG ohnehin an die zivilrechtliche Eigentümerstellung an (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 27. September 2012 – OVG 1 N 8.12 –, juris, Rn. 3), so dass auch im Gefahrenabwehrrecht der öffentliche Glaube des Grundbuchs nach § 892 Abs. 1 BGB gilt. Die Eintragung in das Grundbuch ist nach § 873 Abs. 1 BGB konstitutiv, so dass ohne eine entsprechende Eintragung ein eventueller Eigentumsübergang nicht wirksam wäre. Sofern der Antragsteller meint, das Grundbuch gebe die Eigentumsverhältnisse nicht richtig wieder, hätte er einen entsprechenden Widerspruch eintragen bzw. die Berichtigung beantragen können. Solange dies nicht geschehen ist, muss sich der Antragsteller an der Eintragung im Grundbuch messen lassen.

12

(2) Die Ordnungsverfügung erging auch ermessensfehlerfrei, § 114 S. 1 VwGO; insbesondere sind die Auswahl des Störers sowie die Wahl des Mittels nicht zu beanstanden.

13

Sind mehrere Verantwortliche vorhanden, kann die Bauaufsichtsbehörde alle, einige oder auch nur einen mit einer Ordnungsverfügung in Anspruch nehmen. Die Auswahl unter den in Frage kommenden Adressaten liegt im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde (vgl. zu einer Beseitigungsanordnung: OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 20. Juni 2012 – OVG 10 S 3.12 –, juris, Rn. 13, m.w.N.; Beschl. d. Kammer v. 18. Dezember 2017 – VG 3 L 363/17 –, juris, Rn. 29). Vorliegend entspricht ein Vorgehen gegen den Antragsteller dem die Störerauswahl leitenden Grundsatz der effektiven Gefahrenabwehr. Ein Ermessensausfall oder Ermessensnichtgebrauch wegen unterlassener Störerauswahl liegt nicht vor. Dies wäre nur dann anzunehmen, wenn die Behörde ihren Ermessensspielraum nicht erkennt oder

das ihr zustehende Ermessen nicht betätigt. Hiervon ist vorliegend nicht auszugehen. Denn den Verwaltungsvorgängen ist zu entnehmen, dass der Antragsgegner alle in Betracht kommenden Störer als Adressaten erwogen und angehört hat (Bl. 53 ff. VV, BA I). Er hat sich dann aber in rechtlich nicht zu beanstandender Weise für den Antragsteller als Adressaten entschieden. Die Beweggründe hierfür hat er in der Ordnungsverfügung dargelegt.

14

Entgegen der Ansicht des Antragstellers ist hier nicht vorrangig ein Verhaltensstörer in Anspruch zu nehmen. Der Verhaltensstörer ist nach § 16 Abs. 1 OBG heranzuziehen, wenn insbesondere die Nutzung selbst rechtlichen Bedenken begegnet und bereits durch die Untersagung der Nutzung ein rechtmäßiger Zustand wiederhergestellt werden kann. Hier begründet allerdings der Zustand der baulichen Anlage die Notwendigkeit ordnungsbehördlichen Einschreitens. Für die Instandhaltung bzw. den hier verfügten Rückbau ist aber regelmäßig der als Zustandsstörer und damit vorrangig der Eigentümer in die Pflicht zu nehmen (vgl. zur Instandsetzung eines nicht mehr standsicheren Balkons: OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 20. April 2011 – OVG 10 M 5.11 –, n.v., BA, S. 2; zur Entfernung von sich lösenden Welldachplatten: OVG Brandenburg, Beschl. v. 20. Januar 2004 – 3 B 158/03 –, juris, Rn. 5). Wenn die Gefahr von einer Sache ausgeht, sind nach § 17 Abs. 1 S. 1 OBG die Maßnahmen gegen den Eigentümer zu richten. So liegt der Fall hier, denn die Gefahr ergibt sich nicht aus der Nutzung der Gebäude, sondern aus der fehlenden Instandhaltung durch die Eigentümer. Dass der Verfall der Gebäude 1 und 2 auf die Nutzung durch die Miteigentümerin Frau K... zurückzuführen wäre, hat der Antragsteller nicht glaubhaft gemacht. Er macht lediglich pauschal geltend, die streitgegenständlichen Gebäude 1 und 2 seien von der Firma der Miteigentümerin Frau K... über Jahre als Lagerfläche genutzt worden. Die Schäden seien durch die unzulässige Ablagerung von Bauschutt und die Durchfahrt mit schwerem Gerät entstanden. Die entsprechende Nutzung habe der Antragsgegner der Miteigentümerin Frau K... mit Bescheid vom 27. Juni 2017 mit Wirkung zum 01. März 2018 untersagt, ohne dass diesbezüglich der Sofortvollzug angeordnet worden sei. Mit diesen Einwänden kann der Antragsteller allerdings nicht durchdringen, denn die geltend gemachte Untersagung der Nutzung durch K... betrifft, worauf der Antragsgegner richtigerweise hinweist, gerade nicht die streitgegenständlichen Gebäude 1 und 2, sondern die übrigen Gebäude des Flurstücks 138/3 sowie die Gebäude und Freiflächen auf den Flurstücken 133/1, 136 und 137/1 (vgl. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Bl. 36 VV, BA I). Nach den vom Antragsgegner vorgelegten Skizzen grenzt die untersagte Nutzung lediglich an die Gebäude 1 und 2 an. Auch die vom Antragsteller vorgelegten Bildaufnahmen (Bl. 89 ff. GA), die nach seinen Angaben belegen sollen, dass die streitgegenständlichen Gebäude weiterhin unzulässigerweise von Frau K... genutzt würden, dürften zum Großteil nicht die streitgegenständlichen Gebäude und im Übrigen auch größtenteils lediglich den Hofbereich und nicht das Innere der Gebäude zeigen. Aus welchen Gründen die Lagerung von Baumaterial im Hof zu einer Verhaltensstörerhaftung für die streitgegenständlichen verfallenen Gebäude führen soll, erschließt sich dem Gericht nicht. Lediglich zwei Aufnahmen (untere Aufnahme

auf Bl. 114 GA und obere Aufnahme Bl. 115 GA) könnten das streitgegenständliche Gebäude 2 zeigen, belegen aber gerade keine Nutzung im Rahmen des Gewerbes der Miteigentümerin Frau K.... Die Lagerung von Baumaterialien ist nicht zu sehen und aufgrund des Zustands des Gebäudes auch nicht wahrscheinlich. Welches Gebäude die vorgelegten Innenaufnahmen betrifft (Bl. 118 ff. GA), ist nicht nachvollziehbar. Sie werden lediglich mit „Schrauberhalle“ überschrieben. Angesichts der gefertigten Aufnahmen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 30. Mai 2018 (Bl. 38 ff. VV, BA I) ist indes überaus zweifelhaft, dass die vom Antragsteller vorgelegten Bildaufnahmen zur Lagerung von Materialien im Inneren der „Schrauberhalle“ die streitgegenständlichen Gebäude betreffen können und diese hierfür geeignet wären, da ein Teil des Dachs bereits eingestürzt ist. Ob die Nutzung der übrigen Gebäude auf dem Flurstück 138/3 sowie der Gebäude und Freiflächen auf den Flurstücken 133/1, 136 und 137/1 durch die Miteigentümerin Frau K... (noch) stattfindet und ob dies rechtmäßig ist, ist hingegen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

15

Als neben dem Antragsteller in Anspruch zu nehmender Störer kommt lediglich die Miteigentümerin Frau K... als weitere Zustandsstörerin nach § 17 Abs. 1 OBG in Betracht. Dem steht das eröffnete Insolvenzverfahren nicht entgegen. Die Freigabe des Insolvenzverwalters löst den freigegebenen Gegenstand aus dem Insolvenzbeschluss und lässt insoweit die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis der Insolvenzschuldnerin wieder aufleben. Nach der Freigabe des Grundstücks aus der Insolvenzmasse gehen die öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen, die sich darauf beziehen, grundsätzlich von diesem Zeitpunkt an auf den Insolvenzschuldner über (vgl. zur Zulässigkeit der Freigabe BVerwG, Urt. v. 20. Januar 1984 – BVerwG 4 C 37.80 –, juris, Rn. 10 f.; Urt. v. 23. September 2004 – BVerwG 7 C 22.03 –, BVerwGE 122, 75, 80 ff., juris, Rn. 15 ff.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 17. April 2007 – OVG 11 S 54.06 –, juris, Rn. 13; Hessischer VGH, Beschl. v. 20. April 2009 – 7 B 838/09 –, juris, Rn. 36; Niedersächsisches OVG, Besch. v. 3. Dezember 2009 – 7 ME 55/09 –, juris Rn. 13; Urt. d. Kammer v. 18. Juli 2018 – 3 K 1732/14 –, juris, Rn. 44). Hieran kann auch, entgegen der im Verwaltungsverfahren geltend gemachten Auffassung der Miteigentümerin Frau K..., die fehlende Eintragung der Freigabe in das Grundbuch nichts ändern. Im Grundbuch ist bislang lediglich die Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetragen, nicht aber die Freigabe nach § 32 Abs. 3 Insolvenzordnung (InsO), obwohl der Nachlassverwalter dies entsprechend § 32 Abs. 3 S. 2 InsO beim Amtsgericht C..., das das Grundbuch führt, beantragt hat (Bl. 104 VV, BA I). Die Eintragung des Insolvenzvermerks und dessen Löschung dienen allerdings lediglich der Zerstörung des guten Glaubens an die uneingeschränkte Verfügungsbefugnis des Eingetragenen. Eine eigene konstitutive Bedeutung kommt der Eintragung des Insolvenzvermerks nicht zu; sie hat lediglich deklaratorischen Charakter. Gleiches gilt für die Löschung des Insolvenzvermerks, da der Insolvenzbeschluss nicht durch die Löschung des Vermerks wegfällt, sondern durch außerhalb des Grundbuchs liegende Umstände (vgl.: Brandenburgisches OLG, Beschl. v. 18. Januar 2012 – 5 Wx 114/11 –, juris, Rn. 16; Farian, in: Fridgen/Geiwitz/Göpfert, BeckOK InsO, 13. Edition, Stand 28. Januar 2019, § 32, Rn. 18). Die

Löschung des Insolvenzvermerks allein würde nicht zur Wiedererlangung der Verfügungsbefugnis führen, vielmehr muss tatsächlich der Nachweis des Ausscheidens der Liegenschaft aus der Masse geführt werden (vgl. OLG Sachsen-Anhalt, Beschl. v. 12. November 2013 – 12 Wx 43/13 –, juris).

16

Kommen mithin vorliegend der Antragsteller und die Miteigentümerin Frau K... als Zustandsstörer in Betracht, erfolgt die Auswahl der Behörde nach § 15 OBG nach pflichtgemäßem Ermessen. Das Gericht kann die getroffene Ermessensentscheidung des Antragsgegners gemäß § 114 Satz 1 VwGO nur eingeschränkt daraufhin überprüfen, ob der Beklagte das ihm eingeräumte Ermessen erkannt, von seinem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise Gebrauch gemacht und ob er die gesetzlichen Grenzen des Ermessens eingehalten hat. Solche Ermessensfehler sind hier nicht ersichtlich. Die Ordnungsverfügung des Antragsgegners in Form des gestaltgebenden Widerspruchsbescheides lässt eine tragfähige Ermessensentscheidung über die Auswahl zwischen beiden in Betracht kommenden Verantwortlichen erkennen. Der Antragsgegner führt aus, der Antragsteller trage durch jahrelange Unterlassung den maßgeblichen Anteil an den Missständen und habe den Anstoß zur Einleitung des Verfahrens gegeben. Zwischen ihm und der Miteigentümerin Frau K... bestünden seit Jahren privatrechtliche Auseinandersetzungen. Das Verfahren zur Nutzungsuntersagung sei von dem vorliegenden Verfahren zu trennen. Die Miteigentümerin Frau K... besitze erst seit der erfolgten Freigabe des Grundstücks aus der Insolvenzmasse eine Verfügungsbefugnis, so dass es ihr seit Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07. Mai 2014 nicht möglich gewesen sei, auf den baulichen Verfall einzuwirken. Der Verfall könne ihr daher nicht angerechnet werden. Allein der nähere örtliche Bezug könne nicht zu einer anderen Bewertung führen. Auch erfolge eine Nutzung der streitgegenständlichen Gebäude durch die Miteigentümerin nicht. Zudem habe der Antragsteller offensichtlich ein reges Interesse an den Grundstücken und besichtige diese regelmäßig. Der Antragsteller habe wiederholt seine Fachkunde betont, weshalb er auch persönlich als zur Ausführung bzw. Koordination der Arbeiten in der Lage anzusehen sei.

17

Diese Begründung trägt die Entscheidung des Antragsgegners. Da es – wie dargelegt – für die Verantwortlichkeit beider Miteigentümer nach § 17 Abs. 1 OBG allein auf die Eigentümerstellung ankommt, hat der Antragsgegner hier zu Recht berücksichtigt, dass der Antragsteller diese Eigentümerstellung seit dem Erwerb im Jahr 1997 innehat. Die Miteigentümerin Frau K... ist hingegen erst mit Erbfall aufgrund des Erbscheins vom 26. September 2013 am 21. Oktober 2013 in das Grundbuch eingetragen worden, hat die Verfügungsbefugnis aber bereits im Jahr 2014 (Eintragung der Zwangsverwaltung in das Grundbuch am 20. März 2014, Eintragung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27. Juni 2014) wieder verloren. Da sie die Verfügungsbefugnis mit der Freigabe des Grundstücks mit Schreiben des Insolvenzverwalters vom 26. Juni 2018 zurückerlangt hat, hatte die Miteigentümerin demnach lediglich von Oktober 2013 bis Mitte 2014, also für einige Monate, die rechtliche Möglichkeit auf das Grundstück einzuwirken. Der Antragsteller hingegen hat seit 1997

Zugriff hierauf, so dass es ermessensfehlerfrei, insbesondere verhältnismäßig ist, dass der Antragsgegner ihn als Adressat der Ordnungsverfügung ausgewählt hat. Hieran kann allein die örtliche Nähe der Miteigentümerin Frau K... nichts ändern. Denn der Wohnort des Antragstellers in Mecklenburg-Vorpommern ist – unabhängig davon, ob es hierauf überhaupt ankommen kann – mit ca. 340 Kilometern nicht derart weit entfernt, dass ihm eine Durchführung der Maßnahmen nicht möglich wäre. Im Übrigen ergibt sich aus dem Vortrag des Antragstellers im vorliegenden Verfahren sowie den Verwaltungsvorgängen durchaus, dass der Antragsteller regelmäßig vor Ort zu sein scheint; die bauliche Situation – auch wegen seiner beruflichen Stellung – fachgerecht einzuschätzen vermag und dort geschäftliche Beziehungen (Hausmeister) unterhält.

18

Auch der Einwand der hohen Kosten des Rückbaus, die der Antragsteller mit 100.000,00 Euro beziffert, führt zu keinem anderen Ergebnis. Abgesehen davon, dass er die von ihm – im Übrigen in den bei Gericht anhängigen Verfahren in unterschiedlicher Höhe (50.000,00 im Verfahren 3 K 21/19, 100.000,00 Euro im vorliegenden Verfahren) – angegebenen zu erwartenden Kosten, nicht ansatzweise glaubhaft gemacht und auch keinen Verkehrswert des Grundstücks angegeben bzw. glaubhaft gemacht sind, würde der Antragsteller aufgrund seiner Eigentümerstellung auch inhaltlich nicht mit dem Einwand hoher Kosten durchdringen. Es ist für die Zustandsverantwortlichkeit eines Grundstückseigentümers anerkannt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 16. Februar 2000 – 1 BvR 242/91, 1 BvR 315/99 –, BVerfGE 102, 1, 14 ff., juris Rn. 37 ff.), dass diese eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt, die ihren legitimierenden Grund in der Einwirkungsmöglichkeit auf die gefahrverursachende Sache findet. Darüber hinaus korrespondiert die Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Sacheigentums mit der öffentlich-rechtlichen Pflicht, die sich aus der Sache ergebenden Lasten und die mit der Nutzungsmöglichkeit verbundenen Risiken zu tragen. Allerdings ist neben der Sozialpflichtigkeit des Eigentums auch dessen verfassungsrechtlicher Anerkennung Rechnung zu tragen und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz lässt nur erforderliche und im Hinblick auf den Zweck angemessene und zumutbare Grundrechtsbeeinträchtigungen zu. Bei dieser Abwägung ist grundsätzlich als Anhaltspunkt das Verhältnis des finanziellen Aufwandes zu dem Verkehrswert zu beachten. Allerdings kann selbst eine Kostenbelastung, die den Verkehrswert des Grundstücks übersteigt, zumutbar sein, wenn der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen hat. Dies ist der Fall, wenn er es zulässt, dass ein Gebäude auf seinem Grundstück in einer risikoreichen Weise verfällt. Wer ein solches Risiko bewusst eingeht, kann seiner Inanspruchnahme als Zustandsverantwortlicher nicht entgegenhalten, seine Haftung müsse aus Gründen des Eigentumsschutzes begrenzt sein. Das freiwillig übernommene Risiko mindert vielmehr die Schutzwürdigkeit des Eigentümers (vgl. zur Entsorgung von Altabfällen: Urt. der Kammer v. 18. Juli 2018 – 3 K 1732/14 –, juris, Rn. 70). Im Übrigen bliebe dem Antragsteller unbenommen, gegenüber seiner Miteigentümerin Frau K... für die aufzuwendenden Kosten privatrechtlich Ausgleich zu suchen

(vgl. zu diesem Gesichtspunkt: OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 07. Januar 2019 – OVG 11 S 66.18 –, n.v., BA, S. 6).

19

Auch im Übrigen sind keine Ermessensfehler erkennbar. Die Ordnungsverfügung ist geeignet, erforderlich und angemessen. Angesichts des teils bereits erfolgten Einsturzes des Daches und der Gefährdung Dritter durch herabfallende Teile des Mauerwerks, erscheint eine Absicherung durch Bauzäune, die der Antragsteller als Alternative vorschlägt, nicht geeignet. Insbesondere würde die vom Antragsteller vorgeschlagene Positionierung des Bauzauns (siehe Zeichnung Bl. 85 GA) dazu führen, dass nicht nur die streitgegenständlichen Gebäude nicht mehr erreichbar wären, sondern vollständig nicht mehr auf das Flurstück 138/3 zugegriffen werden könnte. Teilweise findet sich der vorgeschlagene Verlauf gar auf dem Flurstück 133/1. Unabhängig von der Positionierung des Bauzauns kann dieser zudem nicht dafür sorgen, dass die Nachbargrundstücke (Flurstück 138/1, 552 und 553) vor herabfallenden Mauerstücken geschützt würden. Dass die Nachbarn aufgrund des Anbaus von Nebengebäuden für den Zustand mitverantwortlich wären, hat der Antragsteller lediglich behauptet und nicht unterlegt und erscheint auch wenig nachvollziehbar. Im Übrigen würde dies auch nicht dazu führen, dass sie die Gefährdung zu dulden hätten. Die Gefahr ist entgegen der Ausführungen des Antragstellers auch nicht bereits dadurch gebannt, dass die Nachbarn des Flurstücks 138/3 erklärt haben, auf das ihnen zustehende Wegerecht zu verzichten. Sie sind mit dieser Erklärung lediglich einer Duldungsverfügung des Antragsgegners zuvorgekommen. An der Gefahr durch herabfallende Mauerteile kann dies nichts ändern. Dass diese Gefahr mittels einer Absperrung nicht entgegnet werden kann, hat der Antragsteller im Übrigen selbst dargelegt, wenn er mit Schriftsatz vom 05. November 2018 (Bl. 81 ff. GA) ausführt, er habe eine Absperrung angebracht, diese sei aber entfernt worden.

20

b. Das besondere öffentliche Interesse der sofortigen Vollziehung der Beseitigungsverfügung ist vorliegend ebenfalls zu bejahen. Da der Rückbau einer baulichen Anlage in der Regel irreparabel ist, ist ein besonderes, das Suspensivinteresse überwiegendes öffentliche Interesse an der Vollziehung nur ausnahmsweise anzunehmen. In der Regel überwiegt wegen der Endgültigkeit des Abrisses das Interesse des Betroffenen, dass bis zu einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung der Abriss nicht stattfindet. Es entspricht dem in Art. 14 Abs. 1 GG gewährleisteten Schutz des Eigentums, dass mit erheblichem Aufwand geschaffene Substanz insbesondere von Gebäuden grundsätzlich nicht zerstört wird, solange nicht sicher ist, ob letztere erhalten bleiben dürfen, also rechtskräftig über die Rechtmäßigkeit der Abrissanordnung entschieden ist. Auch die offensichtliche Rechtmäßigkeit allein genügt in der Regel nicht, um deren sofortige Vollziehung zu rechtfertigen. Ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung kann jedoch insbesondere in Fällen bestehen, in denen Gefahr für Leib und Leben Dritter besteht.

21

Ausgehend hiervon ergibt sich – wie der Antragsgegner in seiner Verfügung zu Recht angeführt hat – das besondere Vollzugsinteresse maßgeblich aus dem Gesichtspunkt des Schutzes Dritter vor herunterfallenden Mauerteilen in der Bausubstanz erheblich beeinträchtigter Gebäude. Der Einwand des Antragstellers, die Nachbarn hätten an dem gefährlichen Zustand der Gebäude selbst durch die Errichtung von Schwarzbauten mitgewirkt, kann auch an der Abwägung nichts ändern. Denn unabhängig davon, dass dieser Zusammenhang vom Antragsteller weder belegt noch nachvollziehbar ist, wären die Nachbarn auch dann vor herabfallenden Mauerteilen zu schützen, wenn von ihnen errichtete Nebengebäude auf ihren Grundstücken zu einer Verschärfung der Gefahrenlage geführt hätten.

22

3. Auch hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung in der Ziffer 2 der Ordnungsverfügung vom 27. Juli 2018 fällt die Interessenabwägung zulasten des Antragstellers aus.

23

Sie findet ihre Rechtsgrundlage in §§ 3, 27, 28, 30 VwVGBbg. Die Höhe von 10.000,00 Euro bzw. 5.000,00 ist angesichts des durch § 30 Abs. 2 VwVGBbg festgelegten Rahmens nicht zu beanstanden. Auch im Übrigen bestehen keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit der angedrohten Zwangsgelder; solche sind auch vom Antragsteller nicht geltend gemacht worden.

24

II. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 i.V.m. § 53 Abs. 2 Nr. 2 des Gerichtskostengesetzes. Die Kammer erachtet in Anlehnung an den Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit (vgl. NVwZ-Beil. 2013, 58, dort Nr. 1.5 und 9.5) die Bedeutung der Sache für den Antragsteller mit einem Betrag in Höhe von 50.000,00 Euro (Zeitwert der zu beseitigenden Substanz plus Abrisskosten) als angemessen bewertet. Diesen Betrag hat der Antragsteller im Rahmen des Hauptsacheverfahrens (VG 3 K 21/19) selbst angegeben. Er dürfte dem Zeitwert der zu beseitigenden Substanz und die Abrisskosten abbilden. Dieser Betrag ist aufgrund der Vorläufigkeit des lediglich auf vorläufigen Rechtsschutz gerichteten Verfahrens zu halbieren. Die mit dem Ausgangsbescheid verbundene Zwangsgeldandrohung bleibt bei der Streitwertfestsetzung außer Betracht (Nr. 1.7.2 des Streitwertkatalogs).