

1 O 70/14

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 24.06.2015

Kittlaus, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Bonn

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn Jürgen Wolff, Flughafenstr. 61, 53842 Troisdorf,

Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Beiten Burkhardt,
Cecilienallee 7, 40474 Düsseldorf,

g e g e n

die Stadt Troisdorf, vertreten durch den Bürgermeister, Kölner Straße 176, 53840
Troisdorf,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Meyer-Köring, Oxfordstr. 21,
53111 Bonn,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Bonn
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 06.05.2015
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bellin, den Richter am Landgericht
Glasmann und den Richter Dr. von Olshausen

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 358,50 € nebst Zinsen in Höhe von
5 Prozentpunkten seit dem 17.09.2014 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

BEITEN BURKHARDT
DÜSSELDORF
29. Juni 2015 /h
FUL → THE
EINGEBUNDEN
ETB

Berufung:
VF: 22.07.2015
F: 29.07.2015

Berufungs begründung:
VF: 24.08.2015
F: 31.08.2015

wof/h

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagte jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils für die Beklagte vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger macht Schadensersatzansprüche wegen seiner Ansicht nach rechtswidriger Versiegelung von in seinem Eigentum stehenden Räumlichkeiten in der Flughafenstr. 63 in Troisdorf durch die untere Bauaufsichtsbehörde der Beklagten geltend. Für das Gebäude existiert eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Ein Antrag des Klägers vom 19.01.2011 auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung zwecks „Einzelzimmervermietung bis 12 Personen“ (Anl. B78) wurde mit Bescheid der Beklagten vom 10.02.2011 (Anl. B79) zurückgewiesen.

Die Beklagte untersagte dem Kläger mit Ziffer 1 der Ordnungsverfügung vom 27.01.2011 die Nutzung „für Zwecke der gewerblichen Vermietung von Beherbergungsräumen“ und drohte unter Ziffer 3 ein Zwangsgeld von 10.000 € bei Zuwiderhandlung an. Ziffer 5 ordnete die sofortige Vollziehbarkeit u. a. von Ziffer 1 gem. § 80 II Nr. 4 VwGO an; die Rechtsbehelfsbelehrung enthielt einen ausdrücklichen Hinweis auf die Möglichkeit einstweiligen verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit. Ziffer 6 setzte eine Gebühr für die Anordnung nach Ziffer 1 fest. Wegen des genauen Inhalts der Verfügung wird auf Anlage K1 verwiesen. Gegen die Ordnungsverfügung erhob der Kläger am 22.02.2011 Klage vor dem VG Köln, ohne jedoch im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage zu stellen. Die Beklagte setzte mit Bescheid vom 24.03.2011 (Anl. K2) ein Zwangsgeld nach Ziffer 3 der Verfügung vom 27.01.2011 in Höhe von 10.000 € fest und pfändete den Betrag samt Nebenkosten von 361,95 € mit Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 30.05.2011 (Anl. K6). Auch gegen diese Festsetzung und Pfändung wandte sich der Kläger vor dem VG Köln, allerdings ebenfalls nicht mit einem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Am 15.08.2011 wurden die Räume durch die Beklagte unter Hinweis auf § 55 II VwVG NW versiegelt. Wegen des genauen Inhalts der amtlichen Versiegelung wird auf Anlage K7 verwiesen. In der mündlichen Verhandlung vor dem VG Köln am 24.04.2013, wegen deren näheren Inhalts auf das Protokoll in Anlage K10 verwiesen wird, hob die Beklagte die Ziffern 1, 3 und 5 der Verfügung vom 27.01.2011 sowie die Zwangsgeldfestsetzung auf und der Kläger nahm die Klage zurück, nachdem das VG Bedenken im Hinblick auf die zeitliche Bestimmtheit der Anordnung geäußert hatte. Am 04.06.2013 erstattete die Beklagte dem Kläger 10.003,45 €. Nach

anwaltlichem Schreiben des Klägers wurde die Versiegelung im Dezember 2013 entfernt.

Der Kläger ist der Ansicht, die von ihm vorgenommene Grundstücksnutzung sei nicht gewerblich, sondern unterfalle dem Begriff des „Wohnens“ und sei daher nicht rechtswidrig; die baurechtlich genehmigte Nutzung sei nicht überschritten worden.

Der Kläger behauptet, ihm seien in Folge der Verfügungen der Beklagten und der Versiegelung folgende Mieteinnahmen entgangen:

Mieter „de Souza“, 1.100 €/Monat, insgesamt 3.850 €,

Mieter „WG Ciesla“ (5 Personen), 1.450 €/Monat, insgesamt 36.250 €,

Mieter „Assekuria“, 700 €/Monat, insgesamt 16.800 €,

Mieter „Hermes“, 600 €/Monat (Mietminderung wegen Versiegelung), insgesamt 3.000 €

Ferner behauptet er, er habe Mobiliar aus den versiegelten Räumen entfernen lassen, um es anderweitig zu nutzen. Hierfür seien Transportkosten von 1.602 € entstanden, ferner Kosten für die (vergebliche) Suche nach Ausweichquartieren: 216 €; ihm seien Kosten für den Transport von Betten und anderen Möbeln aus dem versiegelten Gebäude entstanden.

Außerdem begehrt er:

- Zahlung von Zinsen in Höhe von 4 % auf den gepfändeten Betrag ab Pfändung (insgesamt 877,81 €),
- Rückzahlung von 358,50 €, die nach der Pfändung unstreitig noch nicht erstattet sind,
- Ersatz behaupteter vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten im Verwaltungsverfahren in Höhe von 775,64 €.

Der Kläger beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an ihn 64.222,49 € nebst Zinsen in Höhe von 4 % aus 358,50 € seit dem 05.06.2013 bis zur Rechtshängigkeit und in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 64.222,49 € ab Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet die geltend gemachten Positionen dem Grunde und der Höhe nach. Sie behauptet, der Kläger habe die Räumlichkeiten (ebenso wie die des hier nicht streitgegenständlichen Nachbarhauses Nr. 61) als Monteurwohnungen auf Zeit vermietet, und ist dazu der Ansicht, dies sei nicht mehr als Wohnnutzung von der Baugenehmigung gedeckt.

Sie ist ferner der Ansicht, Ansprüche des Klägers bestünden schon unter dem Gesichtspunkt des hypothetisch-rechtmäßigen Alternativverhaltens nicht und verweist hierzu sowohl auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem VG Köln vom 24.04.2013 (Anlage K10) als auch auf die verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen, die zu dem ebenfalls von dem Kläger genutzten Nachbarhaus Flughafenstr. 61 ergangen sind (Anlagen B48 f.). Außerdem ist die Beklagte der Ansicht, die Versiegelung sei nach § 55 II VwVG NW unabhängig von der Untersagungsverfügung als Grundverwaltungsakt im Sofortvollzug erfolgt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, aber nur zu einem geringen Teil begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten ist eröffnet, weil der Kläger Staatshaftungsansprüche geltend macht (Art. 34 S. 3 GG) bzw. Ansprüche aus enteignungsgleichem Eingriff nach § 39 I b) OBG NW (vgl. § 43 I OBG NW; OLG Köln, Urteil v. 14.02.2013 – 7 U 137/12). Dies gilt auch, soweit der Kläger Erstattung des noch nicht zurückgezahlten gepfändeten Betrages begehrt. Zwar kommt insoweit ein öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch in Betracht, für den der Verwaltungsrechtsweg eröffnet ist, weil der Rechtsweg sich nach dem Rechtsverhältnis beurteilt, aus dem sich die Vermögensverschiebung ergibt, deren Umkehrung mit dem Erstattungsanspruch geltend gemacht wird (BVerwGE 38, 261; Kopp/Schenke, VwGO, 20. Aufl. 2014, § 40 Rn. 62); das war vorliegend die Pfändung, die öffentlich-rechtlich erfolgte. Der Kläger stützt sein Begehren letztlich jedoch auch insoweit auf ein seiner Ansicht nach amtspflichtwidriges Handeln der Beklagten durch Erlass des Pfändungs- und Einziehungsbescheids und damit ebenfalls auf einen Staatshaftungsanspruch, für den nach Art. 34 S. 3 GG der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten gegeben ist. Vor diesem Hintergrund hatte das erkennende Gericht den Rechtsstreit gem. § 17 II 1 GVG in jeder rechtlichen Hinsicht, d. h. auch im Hinblick auf einen öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruch zu entscheiden.

II.

Die Klage ist jedoch nur in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet.

1.

Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung des gepfändeten, aber noch nicht erstatteten Betrages von 358,50 €. Dies ergibt sich aus den gewohnheitsrechtlichen Grundsätzen des öffentlich-rechtlichen Erstattungsanspruchs analog §§ 812 ff., 1004 BGB, denn der Rechtsgrund für die Pfändung ist entfallen. Die Beklagte pfändete mit Pfändungs- und Einziehungsverfügung vom 30.05.2011 einen Betrag von 10.361,95 €, von dem sie bislang 10.003,45 € zurückzahlte. Grundlage der Pfändung war die Gebührenforderung aus Ziffer 6 der Verfügung vom 27.01.2011 sowie die Zwangsgeldfestsetzung vom 24.03.2011. Beide Bescheide wurden jedenfalls insoweit in der mündlichen Verhandlung vor dem VG Köln aufgehoben, so dass die Einziehung nunmehr eines Rechtsgrunds entbehrte und der gepfändete Betrag zurückzuzahlen war.

2.

Weitergehende Ansprüche gegen die Beklagte hat der Kläger jedoch unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt. Insbesondere hat der Kläger keinen Anspruch aus § 39 I b) OBG NW. Dies ergibt sich aus drei unabhängigen, jeweils für sich die Klageabweisung tragenden Gründen.

a)

Nach § 39 I OBG NW werden Schäden infolge rechtswidriger Maßnahmen der Ordnungsbehörden ersetzt. Es kann jedoch dahinstehen, ob eine rechtswidrige Maßnahme der Unteren Baubehörde der Beklagten als Ordnungsbehörde vorliegt. Denn ein etwaiger Schadensersatzanspruch ist gem. § 40 IV OBG NW von vornherein ausgeschlossen, weil der Kläger schuldhaft versäumt hat, den Schaden durch Einholung verwaltungsgerichtlichen Eilrechtsschutzes abzuwenden. Der Vorrang des Primärrechtsschutzes vor Staatshaftungsansprüchen gilt nicht nur im Rahmen von § 839 BGB, sondern auch im Rahmen des enteignungsgleichen Eingriffs. Zwar ist insoweit § 254 BGB anzuwenden. Die Rechtsfolge entspricht jedoch regelmäßig der des § 839 III BGB, d. h. der Anspruch ist ausgeschlossen. Der Geschädigte kann keine Entschädigung für Nachteile verlangen, die er durch den Gebrauch von Rechtsmitteln hätte vermeiden können (vgl. BGHZ 90, 17, 31 f.; BGH NJW 1990, 898, 899; 1991, 1168, 1169 f.; Ossenbühl, 6. Aufl. 2013, 5. Teil III., S. 315 ff.; Staudinger/Wöstmann (2013), § 839 Rn. 482 m. w. N.).

Das gilt auch, soweit Ansprüche wegen enteignungsgleichen Eingriffs spezialgesetzlich konkretisiert sind, wie dies etwa durch § 39 I b) OBG NW der Fall ist (OLG Köln, Urteil vom 14. Februar 2013 – 7 U 137/12; Ossenbühl, 6. Aufl. 2013, 5. Teil VI., S. 322). Im Rahmen des dann einschlägigen § 40 IV OBG NW kommt ebenfalls die Subsidiarität von Amtshaftungsansprüchen zum Ausdruck (vgl. BGH

NJW 1996, 315). Auch die Formulierung des § 40 IV OBG NW steht dem vollständigen Entfallen der Haftungsansprüche nicht entgegen (OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 13, 13 f.).

Voraussetzung des Anspruchsausschlusses ist, dass der Kläger ein Rechtsmittel, dessen Ergreifung den Schadenseintritt verhindert hätte, schuldhaft nicht ergriffen hat. Das ist der Fall.

Es kann dabei dahinstehen, ob ein Fall des gestreckten Vollzuges gem. § 55 I VwVG oder des Sofortvollzuges gem. § 55 II VwVG vorliegt. Läge – wie die Beklagte meint – mit der Versiegelung eine eigenständige, von der Untersagungsverfügung unabhängige Maßnahme des Sofortvollzuges nach § 55 II VwVG NW vor, wäre sie eigenständig verwaltungsgerichtlich anzugreifen (OVG Münster NVwZ-RR 1994, 549, 550). In diesem Fall hätte der Kläger bereits in der Hauptsache – aber auch einstweilig – versäumt, verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutz zu suchen. Geht man stattdessen davon aus, dass es sich um eine Vollziehung der Ordnungsverfügung vom 27.01.2011 als Grundverwaltungsakt handelt, gilt nichts anderes. Denn der Kläger hat gegen die Ordnungsverfügung vom 27.01.2011 zwar Anfechtungsklage vor dem VG Köln erhoben. Ziffer 1 der Ordnungsverfügung war jedoch aufgrund der Anordnung in deren Ziffer 5 nach § 80 II 1 Nr. 4 VwGO sofort vollziehbar. Der Kläger hat dagegen keinen verwaltungsgerichtlichen Eilrechtsschutz gesucht und den statthaften Antrag nach § 80 V VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Anfechtungsklage nicht gestellt. Die von ihm vor dem Verwaltungsgericht erhobene Klage hatte daher keine aufschiebende Wirkung, und die Verfügung konnte gem. § 55 I VwVG NW mit Mitteln des Verwaltungszwangs wie der Versiegelung durchgesetzt werden.

Der Vorrang des Primärrechtsschutzes umfasst auch Behelfe des Eilrechtsschutzes wie den Antrag nach § 80 V VwGO. Für § 839 III BGB ist anerkannt, dass der Begriff des Rechtsmittels weit zu fassen ist. Er umfasst alle Rechtsbehelfe, die sich unmittelbar gegen die schädigende Amtshandlung oder Unterlassung selbst richten und nach gesetzlicher Ordnung ihre Beseitigung oder Berichtigung bezwecken und ermöglichen, insbesondere den Eilrechtsschutz (BGH NJW 2004, 1241, 1242; Staudinger/Heinz Wöstmann (2013), § 839 Rn. 339; MüKoBGB-Papier, 6. Aufl., § 839 Rn. 331). Im Rahmen des enteignungsgleichen Eingriffs gilt nichts anderes (OLG Düsseldorf, NJW-RR 1995, 13, 13 f.; Staudinger/Heinz Wöstmann (2013), § 839 Rn. 339 iVm Rn. 482 iVm Rn. 339).

Der Kläger hat die Stellung des Antrages nach § 80 V VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage auch schuldhaft versäumt. Ein Verschulden läge nicht vor, wenn dem Kläger die Ergreifung des Rechtsbehelfes etwa wegen dessen Aussichtslosigkeit (vgl. BGH NJW 2004, 1241, 1242) nicht zuzumuten ist oder es aus anderen Gründen von ihm nicht zu erwarten war. Dafür ist nichts ersichtlich. Insbesondere ist anzunehmen, dass das Verwaltungsgericht

bezüglich der Bestimmtheit der Ordnungsverfügung im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nicht anders entschieden hätte, als es seinen Äußerungen in der mündlichen Verhandlung in der Hauptsache entsprach. Auch andere Gründe, die es aus der maßgeblichen ex-ante-Sicht des Klägers hätten angebracht erscheinen lassen, von Behelfen des einstweiligen verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutzes abzusehen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere hat der Kläger nicht auf die Rechtmäßigkeit der Verfügung vertraut. Er hat im Gegenteil, auch seinerzeit anwaltlich vertreten, wobei ihm ein etwaiges Verschulden analog § 278 BGB zuzurechnen wäre, in der Hauptsache Anfechtungsklage erhoben und die Ansicht vertreten, dass die offensichtliche Rechtswidrigkeit der Ordnungsverfügung auf der Hand liege. Wer verwaltungsgerichtlichen Rechtsschutz in der Hauptsache sucht, dem ist grundsätzlich auch die Verfolgung verwaltungsgerichtlichen Eilrechtsschutzes zumutbar. Vor diesem Hintergrund hätte es einzig nahe gelegen, einstweiligen Rechtsschutz zu suchen, um kurzfristig den Eintritt von Schäden, wie sie in der hiesigen Klage geltend gemacht werden, abzuwenden. Das gilt umso mehr, als die Rechtsbehelfsbelehrung in der Ordnungsverfügung überobligatorisch ausdrücklich auf die Möglichkeit einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit nach Ziffer 3 hinwies.

Die rechtzeitige Stellung eines Antrages nach § 80 V VwGO hätte auch den Schadenseintritt vermieden. Zwar führt nicht bereits die Stellung eines Antrages nach § 80 V VwGO zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Klage, sondern erst die entsprechende Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Mit einer solchen Entscheidung des Verwaltungsgerichts wäre jedoch kurzfristig – die durchschnittliche Verfahrensdauer beträgt 1,6 Monate (vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 10, Reihe 2.4, 2011, S. 43) – zu rechnen gewesen, weil Rechtsfragen wie die in der mündlichen Verhandlung des Verwaltungsgerichts in der Hauptsache erörterten der Bestimmtheit der Ordnungsverfügung sich kurzfristig klären lassen und eine komplizierte Beweisaufnahme im Rahmen von Eilverfahren nicht geboten ist (OVG Münster NVwZ-RR 1999, 996). Auch für den Zeitraum bis Abschluss des Verfahrens des einstweiligen Rechtsschutzes wäre eine Zwischenregelung („Hängebeschluss“) zulässig gewesen (Kopp/Schenke, VwGO, 20. Aufl. 2014, § 80 Rn. 170 ff.).

b)

Unabhängig von dem Ausschluss des Schadensersatzanspruchs nach § 40 IV OBG NW wäre eine Schadensersatzpflicht auch deshalb ausgeschlossen, weil sich die Beklagte – die Rechtswidrigkeit der Untersagungsverfügung und Versiegelung unterstellt – auf hypothetisch rechtmäßiges Alternativverhalten berufen kann. Sie hätte unter Beachtung der in der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2013 geäußerten Rechtsauffassung des VG Köln gem. § 61 BauO NW einen rechtmäßigen Bescheid mit im Übrigen gleichen Inhalt erlassen können.

Der Einwand hypothetisch rechtmäßigen Alternativverhaltens ist auch beim enteignungsgleichen Eingriff möglich (Ossenbühl, 6. Aufl. 2013, 5. Teil III.4.a), S. 312). Ausgeschlossen ist er nur, wenn die hypothetische Alternative einen wesentlich anderen Inhalt mit nur zufällig gleicher Rechtsfolge hätte (vgl. BGHZ 143, 362, 366). Davon ist vorliegend nicht auszugehen. Zwar ist in mit den Hinweisen des VG Köln in der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2013 davon auszugehen, dass sich eine Rechtswidrigkeit der aufgehobenen Bescheide aus fehlender Bestimmtheit in zeitlicher Hinsicht ergibt (§ 37 I VwVfG), und die fehlende Bestimmtheit wird als Frage der materiellen Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsakts angesehen (Maurer, VerwR, 15. Aufl. 2004, § 10 Rn. 18). Das steht der Heranziehung eines rechtmäßigen Alternativverhaltens indes nicht entgegen (Ossenbühl, 6. Aufl. 2013, 5. Teil III.4.a), S. 312: „insbesondere“ für formelle Rechtsfehler), zumal die Einordnung fehlender Bestimmtheit auf der Stufe der materiellen Rechtswidrigkeit allein auf der Überlegung beruht, dass eine Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit ohne inhaltliche Bestimmtheit überhaupt nicht stattfinden kann.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde der Beklagten war auch zu dem Erlass entsprechender Untersagungsverfügungen berechtigt, da der Kläger das Hausgrundstück in bauordnungswidriger Weise, nämlich zum Zwecke gewerblicher Beherbergung, nutzte.

Dies folgt bereits aus seiner Anhörung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Protokoll der mündlichen Verhandlung des VG Köln vom 24.04.2013, Anlage K10, dort Bl. 2), wonach er die Nutzung zur Monteurzimmervermietung nach der Untersagungsverfügung für das hier streitgegenständliche Haus Nr. 63 in Haus Nr. 61 fortgesetzt hat und im Haus Nr. 63 derzeit keine Zimmer vermietet. Daraus ergibt sich ohne Zwang, dass eine solche Vermietung zuvor auch in Haus Nr. 63 stattfand.

In der rechtlichen Frage der Einordnung von zeitlich begrenzten Vermietungen an Monteure als gewerbliche Beherbergungs- und nicht als Wohnnutzung folgt das Gericht der Einordnung durch das OVG NRW, Beschluss vom 13.04.2015 – Az. 10 A 38/15, in den Parallelverfahren, wonach die Vermietung von Monteurzimmern keine Wohnraumnutzung, sondern eine Vermietung von Beherbergungsräumen darstellt, bei dem es zu einem ständigen Wechsel der Gäste kommt, die das Zimmerangebot ohne jede Veränderung von Ausstattung und Zuschnitt des Angebots hinnehmen.

c)

Darüber hinaus sind die mit der Klage geltend gemachten Schadenspositionen – ohne dass es darauf vor dem Hintergrund des Anspruchsausschlusses noch ankäme – auch nicht hinreichend substantiiert dargetan. Es ist bereits nicht substantiiert vorgetragen, dass der behauptete Auszug des Mieters de Souza überhaupt kausal auf der angegriffenen Versiegelung oder der Untersagungsverfügung beruht. Denn der Kläger macht geltend, dass es sich bei dem Mietverhältnis mit dem Mieter de Souza überhaupt nicht um ein Beherbergungsverhältnis gehandelt habe und räumt

selbst ein, dass ihm die Beendigung des Mietverhältnisses durch die Untersagungsverfügung, die explizit die „gewerbliche Vermietung von Beherbergungsräumen“ untersagte, nicht aufgegeben wurde. Deshalb war sie für einen Auszug nicht kausal, ebenso wenig wie die Versiegelung, die erst zu einem Zeitpunkt erfolgte, zu dem das Mietverhältnis auch regulär bereits beendet gewesen wäre. Soweit der Kläger nach Schluss der mündlichen Verhandlung mit Schriftsatz vom 03.06.2015 vorträgt, der Mieter sei aufgrund des Rechtsscheins der rechtswidrigen Nutzungsuntersagung von sich aus ausgezogen, stellt dies insofern nicht nachgelassenen, neuen und verspäteten Vortrag dar, als es sich nicht um eine Erwiderung auf den Beklagtenschriftsatz vom 20.04.2015 handelt. Im Übrigen ist die Reaktion des Mieters als Nicht-Adressat der Ordnungsverfügung der Beklagten auch nicht zurechenbar und ein etwaiger Schaden schon deshalb nicht ersatzfähig.

Auch die geltend gemachten Mietausfallschäden „WG Ciesla u. a.“ und „Assekuria“ sind nicht substantiiert dargetan. Es ist schon nicht ersichtlich, warum es offenbar überhaupt nicht zum Vollzug der Mietverträge von Mai 2011 gekommen sein soll, obwohl die Versiegelung erst Mitte August 2011 erfolgte und der Kläger auch für diese Mieter vorträgt, die vorgesehene Nutzung sei überhaupt nicht von dem Verbot einer gewerblichen Vermietung von Beherbergungsräumen gem. Ziffer 1 der Untersagungsverfügung erfasst gewesen.

Hinsichtlich der Mindermieteinnahmen „Hermes Direkt“ besteht ebenfalls kein ersatzfähiger Schaden. Es ist nicht schlüssig dargetan, dass eine Vermietung zwar überhaupt möglich, aber durch die Versiegelung beeinträchtigt gewesen sein soll. Soweit der Kläger geltend macht, die Miete sei aufgrund der von außen optisch wahrnehmbaren Versiegelungsanordnungen gemindert gewesen, weil diese im Hinblick auf die übrigen, vermieteten und nicht versiegelten Räumen einen Mietmangel darstelle, und hierzu auf eine Entscheidung des OLG Celle – Az. 2 U 216/93 – verweist, kann dem nicht gefolgt werden, zumal sich das OLG Celle mit dem verwehrten Teppichboden auf 30 % der Fläche in einem Altenheim befasste, nicht aber mit einer Versiegelungsanordnung für benachbarte Räume.

Ein Anspruch auf Ersatz vorverwaltungsgerichtlicher Anwaltskosten besteht – unabhängig von dem allgemeinen Ausschluss – auch deshalb nicht, weil die anwaltliche Tätigkeit ausweislich der als Anlage K3 vorgelegten Rechnung mit Leistungszeitraum ab 21.02.2011 unmittelbar in die verwaltungsgerichtliche Auseinandersetzung mit Klageerhebung am 22.02.2011 mündete, sodass für eine vorverwaltungsgerichtliche Tätigkeit überhaupt kein Raum war.

Ersatzfähige Aufwendungen gegenüber der Rada-Angehl GbR für Möbelumzug und erfolglose Suche nach Ausweichquartieren sind ebenfalls nicht schlüssig dargetan. Die Verbringung der Möbel erscheint sinnlos, wenn kein Ausweichquartier gefunden wurde. Die Aufwendungen für vergebliche Suche nach Ausweichquartieren sind nicht nachvollziehbar.

3.

Aus denselben Gründen hat der Kläger auch keinen Anspruch aus § 839 BGB in Verbindung mit Art. 34 GG gegen die Beklagte.

4.

Die zugesprochene Zinsforderung ergibt sich aus entsprechender Anwendung der §§ 288 I, 291 BGB (Prozesszinsen; vgl. BVerwGE 58, 316, 326; NVwZ 1991, 168, 169; BGH NJW 2004, 1315, 1317). Weitergehende Zinsansprüche bestehen nicht; insbesondere ist ein öffentlich-rechtlicher Erstattungsanspruch weder entsprechend § 818 I BGB noch analog §§ 286 I, 288 I BGB zu verzinsen (BVerwGE aaO; BGH aaO).

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 I, 92 II Nr. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO. § 713 ZPO war wegen der Möglichkeit der Anschlussberufung auch insoweit nicht anzuwenden, als die Beklagte Schuldnerin ist (vgl. Zöller-Herget, 30. Aufl. 2014, § 713 Rn. 3). Der Streitwert wird auf 64.222,49 EUR festgesetzt.

Bellin

Glasmann

Dr. von Olshausen

Beglaubigt

Kittlaus

Justizbeschäftigte

