



VERWALTUNGSGERICHT BERLIN

BESCHLUSS

In der Verwaltungsstreitsache

Antragstellerin,

Verfahrensbevollmächtigte(r):

g e g e n

das Land Berlin,

vertreten durch:
Bezirksamt Mitte von Berlin
- Rechtsamt -,
Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin,

Antragsgegner,

hat die 19. Kammer des Verwaltungsgerichts Berlin
durch

die Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht von Alven-Döring,
den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Seegmüller und
die Richterin am Verwaltungsgericht Hansel

am 23. Januar 2012 beschlossen:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 26. Oktober 2011 gegen den Bescheid des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 5. Oktober

2011 wird wiederhergestellt. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin vom 26. Oktober 2011 gegen den Bescheid des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 20. Oktober 2011 wird angeordnet.

Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird auf 32.500,- € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragstellerin wendet sich gegen die Untersagung einer Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen und einen daran anknüpfenden Bescheid über die Festsetzung eines Zwangsgeldes.

Die Bescheide betreffen das Gebäude Wi_____, Berlin-Mitte. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 28 genehmigte Wohnungen. 16 der Wohnungen werden vom Grundstückseigentümer unmöbliert vermietet. Die restlichen zwölf Wohnungen, die zwei bis vier Zimmer haben und 61 m² bis 98 m² groß sind, hat die Antragstellerin angemietet. Alle Wohnungen verfügen über eine vollständig eingerichtete Küche und ein Badezimmer. Die Antragstellerin vermietet diese Wohnungen möbliert. Den Mietern werden Bettwäsche und Handtücher zur Verfügung gestellt. Während der Mietzeit findet kein Wäschewechsel statt. Nach Ende des Mietverhältnisses nimmt die Antragstellerin in den Wohnungen eine Endreinigung vor. Während des Mietverhältnisses findet eine Reinigung der Wohnungen durch die Antragstellerin nicht statt. Eine Lobby oder einen Frühstücksraum unterhält die Antragstellerin für ihre Mieter nicht.

Das Vermietungskonzept der Antragstellerin ist nach ihren unwidersprochenen Angaben auf mittel- bis längerfristige Vermietung angelegt. Es richtet sich an Mieter, die sich - in der Regel aus beruflichen Gründen - länger in der Stadt aufhalten und für diesen Zeitraum eine Wohnung suchen, die eine häusliche Einrichtung erlaubt. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer beträgt zwischen drei und acht Monaten. Als Zwischennutzung schließt die Antragstellerin aber auch deutlich kürzere Mietverträge im Tages- und Wochenbereich ab.

Das Grundstück Wi_____ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-202b, der für das Grundstück die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Nach Anhörung untersagte das Bezirksamt Mitte von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) der Antragstellerin mit Anordnung Nr. 2011/3332 vom 5. Oktober 2011, der Antragstellerin zugegangen am 7. Oktober 2011, elf von ihr im Hause Wi _____ gemietete und in dem Bescheid näher bezeichnete Wohnungen als Beherbergungsstätte zu nutzen, ordnete die sofortige Vollziehung des Bescheides an, setzte der Antragstellerin eine Frist von einer Woche zur Einstellung der Nutzung und drohte ihr bei Nichteinhaltung der Frist ein Zwangsgeld von 10.000,- € an. Zur Begründung führte das Bezirksamt aus, die Antragstellerin vermiete mindestens elf Wohnungen mit zumindest je zwei Betten pro Wohnung temporär. Auf Grund der vorgefundenen Ausstattung und der entsprechenden Angebote im Internet (u.a. unter Hotel.de) sei von einer Nutzung der Wohnungen als Ferienwohnungen auszugehen. In ihrer Gesamtheit stellten die von der Antragstellerin im Hause Wi _____ vermieteten zumindest elf Ferienwohnungen mit zumindest 22 Betten eine Beherbergungsstätte und damit einen Sonderbau im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 8 BauO Bln dar. Das folge aus § 14 Betriebs-Verordnung (BetrVO), wonach eine derartige Anlage ab einer Größe von mehr als zwölf Betten den Anforderungen an eine Beherbergungsstätte genügen müsse.

Mithin sei von einer Nutzungsänderung der ursprünglich genehmigten Wohnungen in eine Beherbergungsstätte auszugehen, die genehmigungsbedürftig, nicht genehmigt und derzeit wegen Verstoßes gegen die Anforderungen der BetrVO auch nicht genehmigungsfähig sei. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung der Antragstellerin sei aufgrund des Störpotentials der Nutzung jedenfalls fraglich, könne derzeit aber dahinstehen.

Mit weiterem Bescheid vom 20. Oktober 2011, der Antragstellerin zugegangen am 25. Oktober 2011, setzte das Bezirksamt das mit Bescheid vom 5. Oktober 2011 angeordnete Zwangsgeld von 10.000,- € mit der Begründung fest, die Antragstellerin sei der Anordnung vom 5. Oktober 2011 nicht innerhalb der gesetzten Frist nachgekommen.

Mit Schreiben vom 25. Oktober 2011, beim Bezirksamt eingegangen am 27. Oktober 2011, erhob die Antragstellerin Widersprüche gegen die Bescheide vom 5. und 20. Oktober 2011, über die noch nicht entschieden ist.

Am 27. Oktober 2011 hat sie den vorliegenden Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Widersprüche gegen die Bescheide vom 5. und 20. Oktober 2011 beantragt. Zur Begründung trägt sie sinngemäß vor, der Bescheid vom 20. Ok-

tober 2011 über die Festsetzung des Zwangsgeldes sei schon deswegen rechtswidrig, weil er die von der Antragstellerin ausgeübte Vermietung von Wohnungen seinem Regelungsgehalt nach gar nicht erfasse. Sehe man dies anders, sei jedenfalls der Bescheid vom 5. Oktober 2011 rechtswidrig und der Bescheid vom 20. Oktober 2011 in deren Folge auch. Die von der Antragstellerin ausgeübte Nutzung sei als Wohnen zu qualifizieren und halte sich mithin in der Bandbreite der für die Wohnungen bestehenden Baugenehmigung. Für Wohnen spreche die Größe und die Ausstattung der Wohnungen mit Küche und Bad, das Fehlen beherbergungsbetriebstypischer Begleitdienstleistungen und die zivilrechtliche Gestaltung der Mietverträge gemäß § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB (Wohnnutzung zum vorübergehenden Gebrauch). Aufgrund der durchschnittlichen Mietdauer von 3 bis 8 Monaten könne die Nutzung auch nicht als Ferienwohnnutzung qualifiziert werden. Denn klassische Ferienwohnungen würden für Wochen, nicht für Monate vermietet. An diesem Ergebnis könne auch der Hinweis des Antragsgegners auf § 14 BetrV und § 2 Abs. 4 Nr. 8 BauO Bln nichts ändern. Denn die von der Antragstellerin ausgeübte Nutzung sei, wie dargelegt, eben gerade Wohnen und nicht Beherbergung. Die Kompetenz zur Veränderung des Beherbergungsbegriffs im Verordnungswege habe der Landesgesetzgeber den zuständigen Behörden in § 84 Abs. 1 BauO Bln nicht eingeräumt. Die Vorschrift erlaube lediglich die nähere Festlegung gesetzlich geregelter allgemeiner und besonderer Anforderungen an bauliche Anlagen.

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung ihrer Widersprüche vom 26. Oktober 2011 gegen die Bescheide des Bezirksamts Mitte von Berlin vom 5. und 20. Oktober 2011 wiederherzustellen bzw. anzuordnen.

Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Zur Begründung nimmt er der Sache nach Bezug auf den Inhalt der angegriffenen Bescheide. Ergänzend führt er aus, für das Vorliegen einer Beherbergungsstätte spreche hier vor allem der Umstand, dass die möblierten Wohnungen der Antragstellerin auch für eine Nacht gemietet werden könnten und bestimmte Serviceleistungen (Ausstattung mit Bettwäsche, Handtüchern, Endreinigung) nicht abgewählt werden könnten. Für eine planungsrechtliche Unzulässigkeit der Nutzung spreche der Umstand, dass sie zu erheblichen Belästigungen der Dauermieter in dem Haus führe (Feiern in den Wohnungen, spätes Nachhause kommen von angetrunkenen Personen, Klingeln an den Wohnungstüren der Dauernutzer). Die obergerichtliche Rechtsprechung, die die Boardinghousenutzung als Wohnen ansehe, sei heute, fünf

Jahre nach ihrem Ergehen, realitätsfern und müsse auf den Prüfstand gestellt werden.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die Streitakte (1 Band) und den Verwaltungsvorgang (1 Ordner), die dem Gericht bei seiner Entscheidungsfindung vorlagen.

II.

Der als Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung statthafte (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO) und auch im Übrigen zulässige Antrag ist auch begründet.

1. Die Vollziehbarkeitsanordnung in dem Bescheid vom 5. Oktober 2011 ist zwar formell nicht zu beanstanden. In der Sache überwiegt aber das private Suspensivinteresse der Antragstellerin das vom Antragsgegner dargetane besondere öffentliche Vollzugsinteresse. Denn der angegriffene Bescheid, mit dem das Bezirksamt aus Sicht des objektiven Betrachters in der Lage des Empfängers die aktuelle Vermietungstätigkeit der Antragstellerin als Beherbergungsbetrieb qualifiziert und untersagt, stellt sich bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen aber auch nur gebotenen summarischen Prüfung voraussichtlich als rechtswidrig dar. Die Nutzungsuntersagung lässt sich nicht auf die hier alleine in Betracht kommende Ermächtigungsgrundlage des § 79 Satz 2 BauO Bln stützen.

a) Der Bescheid ist bereits formell rechtswidrig, da er nicht hinreichend inhaltlich bestimmt ist (§ 37 Abs. 1 VwVfG). Hinreichend bestimmt ist ein Verwaltungsakt nur dann, wenn der Empfänger seinen Regelungsgehalt aus dem Tenor, dem Inhalt der Begründung und den sonstigen bekannten oder ohne weiteres erkennbaren Umständen so vollständig, klar und unzweideutig erkennen kann, dass er sein Verhalten danach richten kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 2. Juli 2008 - BVerwG 7 C 38/07 - Juris, Rdn. 11 mwN.; Kopp / Schenke, VwGO, 12. Auflage, § 37 Rdn. 5 mwN.). Dabei kommt es entscheidend darauf an, dass der behördliche Wille keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich ist (vgl. BVerwG a.a.O.). Diesen Mindestanforderungen genügt der angegriffene Bescheid nicht. Der Begriff des „Beherbergungsbetriebes“, auf den der Bescheid zur Bestimmung seiner inhaltlichen Reichweite zurückgreift, ist, selbst wenn man der Interpretation des ergangenen Bescheides nur seinen im Baurecht geprägten Bedeutungsgehalt zugrundelegt, nur schwach

konturiert und kann vom Begriff des Wohnens nur unter Zuhilfenahme verschiedenster Beweisanzeichen abgegrenzt werden. Ohne konkrete Benennung der für die Einstufung als Beherbergungsbetrieb im vorliegenden Fall maßgeblichen Beweisanzeichen - der Bescheid spricht pauschal nur von vorgefundener Ausstattung und Inhalt der Angebote im Internet - kann die Antragstellerin sich nicht verlässlich darauf einstellen, was ihr weiter erlaubt und was ihr nunmehr untersagt sein soll (vgl. VG Göttingen, Beschluss vom 30. Januar 2009 - 2 B 252.08 - Juris, Rdn. 11).

b) Der Bescheid ist darüber hinaus aber auch in materieller Hinsicht zu beanstanden. Soweit aus den vorliegenden Verwaltungsvorgängen und dem Vortrag der Beteiligten ersichtlich, hat die Antragstellerin die Variationsbreite der für die streitgegenständlichen Wohnungen offenbar noch nach dem Recht der ehemaligen DDR erteilten Baugenehmigung, die gemäß Art. 19 EinV weiterhin Gestattungswirkung entfaltet (vgl. OVG Berlin, Beschluss vom 18. September 1998 - OVG 2 S 5.98 - Juris, Rdn. 18 f.), nicht überschritten. Denn die von der Antragstellerin ausgeübte Nutzung stellt sich nach den der Kammer aus den vorliegenden Verwaltungsvorgängen und dem Vortrag der Beteiligten zugänglichen Informationen sowohl bauplanungsrechtlich (aa) als auch bauordnungsrechtlich (bb) noch als eine (genehmigte) Wohnnutzung dar.

aa) Die von der Antragstellerin ausgeübte Nutzung stellt sich nach den der Kammer zugänglichen Informationen in bauplanungsrechtlicher Sicht nicht als Beherbergungsstätte dar. Insoweit kommt es nach der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 - BVerwG 4 B 78/89 - Juris, Rdn. 3; OVG Berlin-Brandenburg - Beschluss vom, 6. Juli 2006 - OVG 2 S 2.06 - Juris, Rdn. 8 ff.) darauf an, ob die praktizierte Nutzung eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit darstellt, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist. Dies setzt vor allem das Vorhandensein einer eigenen Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum und Speisesaal gewährleistet. Dagegen liegt eine Beherbergungsstätte vor, wenn Räume lediglich zur Übernachtung angeboten werden; mithin der Übernachtende ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen ist. Das Vorhandensein von Dienstleistungen, wie sie neben der Zimmervermietung zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, indiziert daher das Vorliegen einer Beherbergungsstätte (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, a.a.O.). Diesem Ansatz für die Abgrenzung von Wohn- und Beherbergungsstätten-

nutzung folgt die Kammer trotz der vom Antragsgegner insoweit geäußerten Kritik. Denn er beschreibt die gegensätzlichen Begriffskerne von Wohnen und Beherbergen zutreffend.

Dem Antragsgegner ist zuzugeben, dass eine nur zeitweise Nutzung von Wohnungen von einem bestimmten Nutzerkreis städtebauliche Folgewirkungen zeitigen kann, wenn ein allgemeines Wohngebiet in ein „Ferienhausgebiet“ umzukippen droht. Denn beispielsweise die Infrastruktur eines allgemeinen Wohngebietes mit sozialen Einrichtungen ist für die Dauerwohnnutzung, insbesondere auch für Familien ausgelegt. Hiervon unterscheiden sich indes die „Wohnbedürfnisse“ des vorliegend von der Antragstellerin angesprochenen Nutzerkreises. Dieser Problematik kann jedoch nach dem geltenden Recht nicht auf der Ebene von einzelnen Nutzungsuntersagungen begegnet werden, solange der Begriff des Wohnens noch nicht überschritten ist.

Allerdings darf der Blick bei der Abgrenzung der beiden Nutzungsarten Wohnen und Beherbergen nicht auf die Nutzungsmöglichkeiten verengt werden. Es kommt vielmehr für die Abgrenzung beider Nutzungsarten - wie auch sonst im Bauplanungsrecht - auf die tatsächlich praktizierte Nutzung an. Mithin kann für die Klärung der Frage, ob Wohnen oder Beherbergen vorliegt, die Existenz von Küche und Begleitedienstleistungen nur ein erstes Indiz sein. Sind solche Indizien gegeben, muss in einem zweiten Schritt geklärt werden, ob die Nutzer die entsprechenden Angebote auch tatsächlich nutzen; mithin nicht nur die Möglichkeit einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit haben, sondern diese auch - jedenfalls ansatzweise - verwirklichen. Insoweit kommt der vereinbarten Mietdauer entscheidende Bedeutung zu. Bei einer etwa nur nach Tagen bemessenen Mietdauer scheint es der Kammer daher ausgeschlossen, dass eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit sich auch nur ansatzweise bilden könnte.

Wo die Grenze der Möglichkeit einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit aufgrund der äußeren Umstände der Vertragsgestaltung unterschritten ist, bedarf hier keiner weiteren Klärung. Denn nach den der Kammer zur Verfügung stehenden Informationen ist sie im vorliegenden Fall jedenfalls nicht unterschritten. Die Antragsgegnerin vermietet ihre Wohnungen nach ihrem unwidersprochenen Vortrag für Zeiträume zwischen 3 und 8 Monaten. Die Wohnungen sind - verglichen mit der typischen Hotelzimmergröße - relativ groß und weisen alle eine eigene eingerichtete Küche auf. Auch fehlen typische hotelbegleitende Dienstleistungen. Soweit der Antragsgegner dem entgegnet, es bestünde auch die Möglichkeit tageweiser Mietverträge, hat er

nicht dargelegt, dass dies Möglichkeit auch tatsächlich in nennenswertem Umfang ausgeschöpft wird. Soweit er auf den bestehenden Wäsche- und Reinigungsservice zu Beginn und am Ende eines Mietzeitraums verweist, führt dies für sich genommen noch nicht zur Annahme eines Beherbergungsbetriebes. Denn auch eine Wohnnutzung ist mit derartigen Begleitdienstleistungen ohne Weiteres vereinbar.

bb) Die von der Antragstellerin ausgeübte Nutzung überschreitet auch den bauordnungsrechtlich genehmigten Zustand nicht. Sie stellt sich insbesondere nicht als Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten im Sinne von § 2 Abs. 4 Nr. 8 BauO Bln dar.

Zwar ließe der Wortlaut der Vorschrift eine solche Interpretation wohl noch zu, denn der natürliche Sprachgebrauch grenzt Beherbergung von Vermietung auch nach dem Kriterium der Überlassungsdauer ab und schliesse mithin auch die Bildung eines eigenen Berliner bauordnungsrechtlichen Beherbergungsstättenbegriffs nicht aus. Gegen ein solches Verständnis spricht auch die Gesetzesbegründung zunächst nicht, die sich zum Begriffsgehalt der Beherbergungsstätte nicht ausdrücklich verhält (vgl. Abgh-Drs. 15/3926 vom 3. Mai 2005, S. 62). Gegen die Bildung eines solchen eigenständigen Begriffs spricht aber die Zielsetzung des § 2 Abs. 4 BauO Bln. Mit der Definition des Begriffs Sonderbau und der Einbeziehung der Beherbergungsstätte in diesen Begriff verfolgt der Gesetzgeber nämlich (nur) verfahrenssteuernde Wirkung (vgl. Abgh-Drs. 15/3962 a.a.O.). Unter dem Begriff des Sonderbaus werden bestimmte Gruppen von Vorhaben mit besonderem Gefahrenpotential - vor allem hinsichtlich der Brandgefahren - versammelt und über die Vorschriften der §§ 64 Abs. 1 Satz 1, 65 BauO Bln einer besonders intensiven baurechtlichen Genehmigungsprüfung unterzogen. Die Beherbergungsstätte mit mehr als 12 Betten wurde zum Sonderbau erklärt, weil es sich um eine Nutzungsart handelt, die in Kombination mit einer größeren Zahl von Personen besonders gefährlich wird (vgl. Abgh-Drs. 15/3962 a.a.O.). Mit der Bezugnahme auf die „Nutzungsart“ Beherbergungsstätte in der Gesetzesbegründung gibt der Gesetzgeber indirekt zu erkennen, dass er mit der Nennung des Begriffs Beherbergungsstätte in § 2 Abs. 4 Nr. 8 BauO Bln keinen eigenen definitorischen Ansatz verfolgt, sondern an den bauplanungsrechtlich definierten Beherbergungsstättenbegriff anknüpfen wollte.

An diesem Ergebnis ändert sich auch nichts mit Blick auf § 14 der Verordnung über den Betrieb von baulichen Anlagen (Betriebs-Verordnung - BetrVO) vom 10. Oktober 2007 (GVBl. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juni 2010 (GVBl. S. 349). Dessen Absatz 2 Satz 1 ist zwar die Definition eines (betriebsverordnungs-

rechtlichen) Beherbergungsstättenbegriffs zu entnehmen. Schon aus kompetenzrechtlichen Gründen kann diesem Begriff aber keine über den Anwendungsbereich der auf § 84 Abs. 1 BauO Bln gestützten Betriebs-Verordnung hinausreichende Bedeutung zukommen. Denn § 84 Abs. 1 BauO Bln gestattet es seinem klaren und eindeutigen Wortlaut nach lediglich allgemeine Anforderungen an Bauwerke, die bereits dem Grunde nach in §§ 4 bis 49 BauO Bln festgelegt sind, näher zu bestimmen und nicht über den Umweg einer Neudefinition bestimmter Nutzungsarten (hier der Einschränkung des bauordnungsrechtlichen Begriffs des Wohnens) die Reichweite einer bestandskräftigen Baugenehmigung einzuschränken.

Der Antragsgegner kann den von ihm in den Blick genommenen (teilweise massiven) Störungen der Wohnruhe der Dauermieter bauordnungsrechtlich mithin allenfalls dadurch entgegentreten, dass er neue (verhältnismäßige) allgemeine Anforderungen z.B. an Anlagen, die in bestimmten (besonders intensiven) Wohnformen genutzt werden, in die Bauordnung aufnimmt (vgl. z.B. § 50 Abs. 1 Satz 4 BauO Bln) oder dadurch, dass er, gestützt auf § 84 Abs. 1 BauO Bln, bereits bestehende allgemeine Anforderungen, etwa an den Schallschutz (§ 15 BauO Bln), für die genannten Nutzungsarten (verhältnismäßig) konkretisiert, und diese neuen bzw. konkretisierten Anforderungen anschließend (in verhältnismäßiger Weise) nach § 85 Abs. 2 BauO Bln durchsetzt. Dabei muss der Antragsgegner aber stets die Reichweite seiner durch den Grundgedanken der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung verfassungsrechtlich gerechtfertigten aber auch begrenzten ordnungsrechtlichen Kompetenzen im Blick haben. Soweit die Störungen der Wohnruhe der Dauermieter auf individuellem (regelmäßig mietvertragswidrigen) Verhalten der Nutzer der möblierten Wohnungen beruhen, wird es regelmäßig an einer ordnungsrechtlichen Einschreiten rechtfertigenden Gefahr fehlen. In solchen Fällen obliegt es den Dauermietern vorrangig, mietrechtlichen Rechtsschutz vor den Zivilgerichten zu suchen.

cc) Entsprechend den vorstehenden Ausführungen bestehen auch Bedenken hinsichtlich der Ermessensausübung des Antragsgegners. Die allgemeinen Anforderungen an bauliche Anlagen werden für Beherbergungsstätten im Sinne des § 14 Abs. 2 BetrVO für den Bereich des Brandschutzes und der Rettungswege in §§ 14 bis 17 BetrVO näher bestimmt. Intention der streitgegenständlichen Verfügung ist aber nicht die Einhaltung dieser Anforderungen, sondern die vollständige Unterbindung der Nutzung im Hinblick auf Nachbarbeschwerden.

2. Der Antrag ist auch hinsichtlich des Bescheides vom 20. Oktober 2011 begründet. Insoweit überwiegt das Suspensivinteresse der Antragstellerin das gesetzlich begründete (§ 80 Abs. 2 Satz 2 VwGO iVm. § 4 Abs. 1 AGVwGO) öffentliche Vollzugsinteresse des Antragsgegners. Denn der Bescheid stellt sich bei summarischer Prüfung mit Blick auf die Ausführungen unter 1.) ebenfalls als voraussichtlich rechtswidrig dar.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 39 ff., 52 f. GKG. Dabei hat die Kammer hinsichtlich des Nutzungsuntersagungsbescheides je von der Nutzungsuntersagung betroffener Wohnung die Hälfte des Auffangstreitwerts festgesetzt und hinsichtlich des Zwangsgeldfestsetzungsbescheides die Hälfte des festgesetzten Zwangsgeldes.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Sachentscheidung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig.

Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form (Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr mit der Justiz im Lande Berlin vom 27. Dezember 2006, GVBl. S. 1183, in der Fassung der Zweiten Änderungsverordnung vom 9. Dezember 2009, GVBl. S. 881) einzulegen. Die Frist für die Einlegung der Beschwerde endet zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Die Beschwerde ist innerhalb eines Monats nach Zustellung des Beschlusses schriftlich oder in elektronischer Form zu begründen. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Hardenbergstraße 31, 10623 Berlin, einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen.

Vor dem Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte und Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Darüber hinaus können auch die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 der Verwaltungsgerichtsordnung bezeichneten Personen und Organisationen auftreten. Ein als Bevollmächtigter zugelassener Beteiligter kann sich selbst vertreten. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; das Beschäftigungsverhältnis kann auch zu einer anderen Behörde, juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem der

genannten Zusammenschlüsse bestehen. Richter dürfen nicht vor dem Gericht, ehrenamtliche Richter nicht vor einem Spruchkörper auftreten, dem sie angehören.

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 Euro übersteigt. Die Beschwerde ist bei dem Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstraße 7, 10557 Berlin, schriftlich oder in elektronischer Form oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. Sie ist innerhalb von sechs Monaten einzulegen, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat. Der Vertretung durch einen Prozessbevollmächtigten bedarf es nicht.

von Alven-Döring

Dr. Seegmüller

Hansel