

HAMBURGISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

4 Bs 140/23
19 E 3722/23

4. Senat

Beschluss vom 23. Mai 2024

§ 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG
§ 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 4 HmbWoSchG
§ 180 ZVG

1. Unsicherheiten über die zukünftige Verfügungsberechtigung bezüglich des durch Leerstand zweckentfremdeten Wohnraums - hier: Laufendes amtsgerichtliches Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 180 ZVG - hindert den Erlass eines Wohnnutzungsgebots grundsätzlich nicht.
2. Die emotionale Bindung des Verfügungsberechtigten zu einer leerstehenden Wohnung ist für die behördliche Entscheidung über den Erlass eines Wohnnutzungsgebots ohne rechtliche Relevanz.

Hamburgisches Obergerverwaltungsgericht

4 Bs 140/23
19 E 3722/23

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht, 4. Senat, am 23. Mai 2024 durch

den Vizepräsidenten des Obergerverwaltungsgerichts
die Richterin am Obergerverwaltungsgericht
die Richterin am Verwaltungsgericht

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts
Hamburg vom 24. Oktober 2023 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

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

Gründe

I.

Der Antragsteller begehrt vorläufigen Rechtsschutz gegen ein von der Antragsgegnerin verfügt Wohnnutzungsgebot.

Der Antragsteller ist zusammen mit seiner geschiedenen Ehefrau Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Am W. 6 in Hamburg. Das zunächst von den Eheleuten mit ihrem gemeinsamen Sohn bewohnte Haus wurde nach der Trennung der Eheleute bis Ende 2020 vom Antragsteller alleine bewohnt. Seitdem findet eine dauerhafte Wohnnutzung dort nicht mehr statt. Es befindet sich noch Habe der geschiedenen Ehefrau des Antragstellers im Gebäude.

Die Antragsgegnerin erhielt im Dezember 2022 einen Hinweis darauf, dass das Wohnhaus Am W. 6 seit geraumer Zeit leer stehe. Sie hörte daraufhin den Antragsteller und seine geschiedene Frau jeweils zum Sachverhalt an. Der Antragsteller nahm dahingehend Stellung, dass das Haus Gegenstand familienrechtlicher Auseinandersetzungen sei und eine kurzfristige Vermietung oder ein Verkauf an der fehlenden Einigung der Miteigentümer über die Verwertung der Immobilie scheitere. Auch eine Zwischennutzung sei daher nicht umsetzbar. Mit Schreiben vom 23. März 2023 wies die Antragsgegnerin diese Einwände als unbeachtlich zurück und kündigte den Erlass eines Wohnnutzungsgebots an. Nach einem vom Antragsteller erbetenen Aufschub wegen einer anstehenden Entscheidung in einem familiengerichtlichen Verfahren betreffend die Immobilie ordnete die Antragsgegnerin mit streitgegenständlichem Bescheid vom 22. Juni 2023 gegenüber dem Antragsteller an, das Wohnhaus unter der Anschrift Am W. 6 bis zum 1. September 2023 Wohnzwecken zuzuführen und einen entsprechenden Nachweis darüber zu führen. Für den Fall der Nichtbefolgung der Anordnungen setzte sie jeweils ein Zwangsgeld fest. Ein gleichlautender Bescheid erging gegenüber der geschiedenen Ehefrau des Antragstellers. Gegen den ihm am 27. Juni 2023 zugestellten Bescheid legte der Antragsteller am 24. Juli 2023 Widerspruch ein und beantragte darüber hinaus, die Vollziehung nach § 80 Abs. 4 VwGO auszusetzen.

Am 30. August 2023 hat der Antragsteller einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines noch nicht beschiedenen Widerspruchs beim Verwaltungsgericht Hamburg gestellt. Zur Begründung hat er im Wesentlichen ausgeführt: Es bestünden ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des Bescheids vom 22. Juni 2023. Die Antragsgegnerin hätte die

familienrechtlichen Streitigkeiten und die fehlende Einigung mit seiner geschiedenen Ehefrau über die weitere Nutzung der Immobilie berücksichtigen müssen. Es bestünde ein berechtigtes Interesse des Antragstellers, keine weiteren gerichtlichen Verfahren einleiten zu müssen, um insbesondere das Verhältnis zu seinem 11-jährigen Sohn nicht noch weiter zu belasten. Gegebenenfalls sei es erforderlich, ein Teilungsversteigerungsverfahren einzuleiten, um eine Klärung bezüglich der Immobilie herbeizuführen. Bereits deswegen sei eine Vermietung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zumutbar, da ein Erwerber jederzeit nach § 57a ZVG ein Kündigungsrecht hätte. Eine befristete Vermietung sei rechtlich nicht möglich, da keine der in § 575 BGB abschließend aufgeführten Gründe für den Abschluss eines Zeitmietvertrags vorlägen. Jedenfalls bestünde ein Anspruch auf Genehmigung des vorübergehenden Leerstands. Das berechtigte Interesse hierfür ergebe sich aus der Unmöglichkeit, die Immobilie aus den vorgenannten Gründen kurzfristig wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Darüber hinaus sei jedenfalls die ihm gesetzte Frist von 2 Monaten zur Umsetzung der Anordnung unverhältnismäßig kurz.

Die Antragsgegnerin ist dem entgegengetreten. Zur Begründung hat sie im Wesentlichen ausgeführt: Das Wohnhaus Am W. 6 stehe seit deutlich länger als vier Monaten leer, obwohl es bewohnbar sei. Die vorgetragenen familienrechtlichen Streitigkeiten und die fehlende Einigung des Antragstellers über das weitere Vorgehen bezüglich der Immobilie mit seiner geschiedenen Ehefrau seien keine Gründe, die den Antragsteller von seiner Pflicht, Wohnraum nicht leerstehenzulassen, entbinden würden.

Das Amtsgericht Hamburg-Blankenese hat mit Beschluss vom September 2023 (Az.) auf Antrag des Antragstellers das Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (im Folgenden: Teilungsversteigerungsverfahren) über das streitgegenständliche Grundstück eingeleitet.

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2023 hat das Verwaltungsgericht den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abgelehnt. Zur Begründung hat es ausgeführt: Der Antrag sei zwar zulässig, insbesondere enthalte der angefochtene Bescheid für den Antragsteller eine eigene Beschwerde, sodass die Bestandskraft des gegenüber seiner geschiedenen Frau erlassenen gleichlautenden Bescheids keine Auswirkungen habe. Der Antrag sei jedoch unbegründet.

Die Anordnung des Wohnnutzungsgebots sei voraussichtlich rechtmäßig. Rechtsgrundlage hierfür sei § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG. Formelle Fehler dürften nicht vorliegen, insbesondere sei der Antragsteller gemäß § 28 Abs. 1 HmbVwVfG vor Erlass des Bescheids angehört worden. Auch materiell dürfte sich das Wohnnutzungsgebot als rechtmäßig erweisen. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG dürften vorliegen. Es handle sich bei dem streitgegenständlichen Objekt unter der Anschrift Am W. 6 in Hamburg um Wohnraum. Dieser sei bewohnbar. Dass sich dort noch Gegenstände der geschiedenen Frau und des Sohnes des Antragstellers befänden und dass Renovierungsarbeiten erwogen würden, stehe der Bewohnbarkeit nicht entgegen. In Hamburg bestehe eine Gefährdungslage für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wie der Senat der Antragsgegnerin zuletzt mit einer entsprechenden Verordnung mit Wirkung vom 1. April 2018 bis zum 31. März 2028, an deren Verfassungsmäßigkeit keine Zweifel bestünden, festgestellt habe. Der streitgegenständliche Wohnraum werde zu anderen als Wohnzwecken genutzt. Es liege eine Zweckentfremdung nach § 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 HmbWoSchG vor, da der Wohnraum über einen Zeitraum von mehr als vier Monaten leer stehe. Eine Genehmigung für die Zweckentfremdung liege nicht vor und sei auch nicht beantragt worden. Ausnahmetatbestände seien nicht einschlägig. Der Antragsteller sei als Miteigentümer des Wohnraums richtiger Adressat des Wohnnutzungsgebots. Es handle sich um eine Maßnahme der Gefahrenabwehr und sowohl der Antragsteller als auch seine Ehefrau seien als Eigentümer in der Lage, den Wohnraum zukünftig und dauerhaft der Wohnnutzung durch Dritte oder sie selbst zuzuführen, sodass die Auswahl auch des Antragstellers dem Grundsatz der Effektivität der Gefahrenabwehr entspreche.

Die Antragsgegnerin habe ihr Ermessen fehlerfrei ausgeübt. Da nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG die zuständige Behörde anordnen solle, dass der Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen habe, handle es sich um eine Soll-Vorschrift, sodass im Regelfall die gesetzlich vorgesehene Rechtsfolge herbeizuführen sei. Nur bei Vorliegen von Umständen, die den Fall als atypisch erscheinen ließen, habe die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ein solcher atypischer Fall liege nicht vor. Er ergebe sich zunächst nicht daraus, dass der Antragsteller einen Anspruch auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 10 HmbWoSchG hätte. Es fehle bereits an einem entsprechenden Antrag, jedenfalls sei die Erteilung einer Zweckentfremdungsge-

nehmung wegen der damit potentiell verbundenen Nebenbestimmungen nach § 11 HmbWoSchG nicht ohne weiteres ein milderer Mittel gegenüber der Anordnung des Wohnnutzungsgebots. Die vom Antragsteller vorgetragenen familienrechtlichen Belange seien ebenfalls nicht geeignet, einen atypischen Fall zu begründen, da nicht nachvollziehbar sei, welche Belange des Antragstellers selbst oder seines Sohnes durch eine Wohnnutzung des streitgegenständlichen Wohnhauses berührt sein könnten. Auch der Einwand, das Mietrecht stünde einer Wohnnutzung der streitgegenständlichen Immobilie entgegen und die Wertungen des Mietrechts könnten mit denen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes nicht in Einklang gebracht werden, weil der Abschluss befristeter Mietverträge nur im Rahmen von § 575 BGB zulässig sei, sei nicht zielführend. Auch insoweit liege ein atypischer Fall nicht vor. Es könne dahingestellt bleiben, ob der Abschluss eines befristeten Mietvertrags für das streitgegenständliche Wohnhaus im Falle einer Kündigung den Antragsteller in die Lage versetzen würde, dieses räumen lassen zu können. Denn darin liege kein atypischer Fall. Vielmehr dürfte der Gesetzgeber gerade davon ausgegangen sein, dass Wohnnutzung einerseits mietrechtlich geschützte Nutzung und andererseits Eigennutzung des Eigentümers sein könne. Insofern dürfte es sich um einen Regelfall und nicht um einen atypischen Fall handeln. Diese Auslegung orientiere sich am Zweck des Gesetzes, den Bestand von Wohnungen zu erhalten, um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten. Eine Kollision zwischen zivilrechtlichem Mietrecht und Hamburgischem Wohnraumschutzgesetz sei nicht auszumachen. Die Einleitung des Teilungsversteigerungsverfahrens durch das Amtsgericht Hamburg-Blankenese begründe ebenfalls keinen atypischen Fall. Dies stehe der Aufnahme von Wohnnutzung nicht entgegen. Zwar gelte das Grundstück als beschlagnahmt (§ 180 Abs. 1 ZVG), dies hindere aber weder eine Veräußerung noch eine Wohnnutzung oder Vermietung durch den Antragsteller. Zuletzt entspreche die Frist von etwas mehr als zwei Monaten, die dem Antragsteller zur Umsetzung der Anordnung gesetzt worden sei, der Regelfrist nach § 12 Abs. 1 Satz 2 HmbWoSchG und Ermessensfehler seien auch diesbezüglich nicht erkennbar.

Die Aufforderung zum Nachweis der Aufnahme einer dauerhaften Wohnnutzung auf Grundlage von § 13 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG sowie die Festsetzung eines Zwangsgelds nach §§ 3 Abs. 3 Nr. 3, 8, 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 Abs. 1 Nr. 2 14 HmbVwVG dürften sich ebenfalls als rechtmäßig erweisen.

Mit Beschluss vom Oktober 2023 hat das Amtsgericht Hamburg Blankenese in dem Teilungsversteigerungsverfahren einen Sachverständigen zur Schätzung des Verkehrswerts beauftragt und mit Beschluss vom 11. April 2024 den Verkehrswert auf 735.000,- Euro festgesetzt.

Gegen den dem Prozessbevollmächtigten des Antragstellers am 25. Oktober 2023 zugestellten Beschluss des Verwaltungsgericht wendet sich der Antragsteller mit seiner am 6. November 2023 eingelegten und am 24. November 2023 begründeten Beschwerde.

II.

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht nach § 147 Abs. 1 VwGO eingereichte und nach § 146 Abs. 4 VwGO begründete Beschwerde bleibt in der Sache ohne Erfolg. Das gemäß § 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO den Umfang der Überprüfung durch den Senat beschränkende Vorbringen des Antragstellers in seiner Beschwerdebegründungsschrift ist nicht geeignet, die Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung im Ergebnis in Frage zu stellen. Der Darlegungsgrundsatz des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO erfordert, dass die entscheidungstragenden Rechtssätze oder die für die Entscheidung erheblichen Tatsachensfeststellungen mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt werden. Lediglich das Vortragen einer eigenen Würdigung der Sach- und Rechtslage, die im Ergebnis von derjenigen des Verwaltungsgerichts abweicht, reicht grundsätzlich nicht aus (OVG Schleswig, Beschl. v. 23.9.2021, 3 MB 22/21, MPR 2022, 66, juris Rn. 44). Für die Beschwerdebegründung ist ein substantiierter Vortrag erforderlich (Guckelberger in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 146 Rn. 73, 76).

Diesen Anforderungen genügt das Beschwerdevorbringen nicht. Bezüglich der voraussichtlichen Rechtmäßigkeit der Aufforderung zum Nachweis der Aufnahme einer dauerhaften Wohnnutzung sowie der Festsetzung eines Zwangsgelds trägt der Antragsteller keine Einwände vor. Auch das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG stellt er nicht in Frage.

Mit seinen Ausführungen in der maßgeblichen Beschwerdebegründung stellt der Antragsteller auch die Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht erfolgreich infrage, soweit dieses angenommen hat, dass die Voraussetzungen für den Erlass eines Wohnnutzungsge-

bots nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HmbWoSchG auch insoweit vorliegen, als die Antragsgegnerin ihr Ermessen in nicht zu beanstandender Weise ausgeübt habe, da ein atypischer Fall nicht vorliege.

1. Der Antragsteller trägt vor, ein atypischer Fall liege vor, da ihm wegen des laufenden Teilungsversteigerungsverfahrens eine Vermietung der Immobilie nicht möglich sei. Es sei nicht absehbar, wie lange dieses Verfahren dauern werde, er könne daher einem potentiellen Mieter keine Perspektive für einen dauerhaften Aufenthalt versprechen, wie dies die Antragsgegnerin fordere. Vielmehr würde er sich schadensersatzpflichtig machen, sollte er die Immobilie in der jetzigen Situation vermieten. Denn dem Erwerber stehe ein Sonderkündigungsrechts aus § 57a ZVG zu. Eine nur befristete Vermietung sei rechtlich nicht zulässig, da kein Befristungsgrund aus § 575 BGB vorliege. Er habe durch die Einleitung des Teilungsversteigerungsverfahrens alles in seiner Macht stehende getan, um den gegenwärtigen Schwebezustand zu beenden. Weitergehende Pflichten könnten ihm nach dem Wohnraumschutzgesetz nicht auferlegt werden.

a. Damit stellt der Antragsteller zunächst die Ausführungen des Verwaltungsgerichts, ein atypischer Fall liege nicht wegen des laufenden Teilungsversteigerungsverfahrens vor, nicht erfolgreich in Frage. Es fehlt bereits eine Auseinandersetzung mit der Begründung des Verwaltungsgerichts, dass trotz des laufenden Verfahrens eine Vermietung, ein Verkauf oder eine eigene Nutzung und somit die im Bescheid geforderte Wiederherstellung der Wohnnutzung in der streitgegenständlichen Immobilie rechtlich zulässig sei. Insbesondere auf die Ausführungen zur begrenzten Wirkung der Beschlagnahme des Grundstücks nach § 180 Abs. 1 i.V.m. § 20 ZVG geht der Antragsteller nicht ein.

Soweit er ausführt, dass unverständlich sei, dass das Verwaltungsgericht in Kenntnis dieses Verfahrens diesem Gesichtspunkt nicht entscheidend Rechnung getragen habe, und dass es ein Opfer sei, ein Teilungsversteigerungsverfahren über das eigene Grundstück einzuleiten, welches der Antragsteller nur erbracht habe, um den Vorwurf der Untätigkeit bezüglich der Wiederherstellung der Wohnnutzung loszuwerden, so bleibt offen, welche Schlüsse das Verwaltungsgericht aus Sicht des Antragstellers aus diesem Umstand hätte ziehen sollen. Die Tatsache, dass das Verfahren eingeleitet worden war, hat das Verwaltungsgericht ausweislich der Ausführungen auf S. 13 des Beschlusses berücksichtigt. Es hat sich auch mit den rechtlichen Wirkungen hiervon auseinandergesetzt und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass diese der Umsetzung der im streitgegenständlichen Bescheid

aufgelegten Verpflichtungen nicht entgegenstehen. Inwieweit die Beweggründe des Antragstellers, das Teilungsversteigerungsverfahren einzuleiten, zu einer anderen Bewertung hätten führen müssen, legt er nicht dar.

b. Soweit der Vortrag des Antragstellers im Wesentlichen darauf abzielen dürfte, dass eine Vermietung der Immobilie ihm aufgrund mietrechtlicher Regelungen nicht möglich oder jedenfalls nicht zumutbar sei, stellt dies die tragenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts ebenfalls nicht in Frage.

Es fehlt bereits an einer Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, dass ein Wertungswiderspruch zwischen Wohnraumschutzgesetz und Mietrecht nicht festzustellen sei, dass vielmehr Wohnnutzung nach der Vorstellung des Gesetzgebers neben der Eigennutzung stets auch mietvertraglich geschützte Nutzung sein dürfte.

Aus dem wiederholten Vortrag des Antragstellers zu § 575 BGB und den danach eingeschränkten Möglichkeiten, einen zeitlich befristeten Wohnraummietvertrag abzuschließen, ergibt sich nichts anderes. Zwar mag es zutreffen, dass Gründe für den Abschluss eines befristeten Mietvertrages nicht vorliegen. Da momentan unklar ist, wer nach Abschluss des Teilungsversteigerungsverfahrens Eigentümer des Grundstücks und damit des Wohnhauses sein wird, ist nicht absehbar, ob in absehbarer Zeit der (künftige) Eigentümer Eigenbedarf wird anmelden können (§ 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB) oder Renovierungs- oder Umbauarbeiten wird vornehmen wollen (§ 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB). Die Vermietung an einen zur Dienstleistung Verpflichteten (§ 575 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BGB) kommt von vornherein nicht in Betracht. Es wurde von dem Antragsteller (und seiner geschiedenen Ehefrau, der gegenüber die Antragsgegnerin einen gleichlautenden, inzwischen wohl bestandskräftigen Bescheid erlassen hat, und mit welcher der Antragsteller eine Vermietung gemeinsam vornehmen müsste) jedoch zu keinem Zeitpunkt gefordert, den Wohnraum befristet zu vermieten. Der Antragsteller hat nicht dargetan, dass eine unbefristete Vermietung rechtlich nicht in Betracht kommt. Sollte er selbst weiterhin den Erwerb des gesamten Immobile beabsichtigen und diese dann weiterhin vermieten wollen, wie er dies in der Antragschrift vom 29. August 2023 (dort S. 2) vorgetragen hat, so ist nicht ersichtlich, welche rechtlichen Gründe dem Abschluss eines solchen Mietvertrags bereits zum jetzigen Zeitpunkt entgegenstehen sollten. Sollte die geschiedene Ehefrau oder ein Dritter das Grundstück erwerben, so obläge diesen die Entscheidung, ob sie ein bestehendes Mietverhältnis fortsetzen oder, insbesondere wegen beabsichtigter Eigennutzung der Immobilie (§ 575 Abs. 2

Nr. 2 BGB), dieses binnen der gesetzlich vorgesehenen Fristen kündigen wollen. Ein Sonderkündigungsrecht des Erwerbers besteht dabei nicht (§ 57a i.V.m. § 183 ZVG). Der potentielle Mieter wäre also keinen weitergehenden Risiken ausgesetzt, als bei einem regulären Eigentümerwechsel. Insofern ist nicht ersichtlich, dass das laufende Teilungsversteigerungsverfahren der Vermietung der Immobilie entgegenstehen könnte.

Soweit der Antragsteller geltend macht, er würde sich Schadensersatzansprüchen aussetzen, ist dieses Vorbringen bereits unsubstantiiert. Vortrag dazu, woraus sich Schadensersatzansprüche eines potentiellen Mieters ergeben sollten, erfolgt nicht. Denkbar erscheinen hier gegebenenfalls Ansprüche aus §§ 280 ff., 311 Abs. 2, 241 Abs. 2 BGB wegen Verletzung von Aufklärungspflichten, sollte der Antragsteller den potentiellen Mieter nicht über das laufende Teilungsversteigerungsverfahren und damit das Risiko, dass ein Erwerber Eigenbedarf anmelden könnte, in Kenntnis setzen. Dieses Risiko könnte der Antragsteller jedoch ohne Weiteres ausschließen, indem er Mietinteressenten diese Umstände vor Vertragsschluss mitteilt. Dass es dadurch schwieriger werden könnte, die Immobilie zu vermieten, mag zutreffen. Dass es von vornherein ausgeschlossen ist, dürfte jedoch gerade angesichts des angespannten Wohnungsmarkts, welcher die Grundlage und Rechtfertigung für die wohnraumschutzrechtlichen Maßnahmen darstellt (vgl. § 9 Abs. 1 HmbWoSchG i.V.m. der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Abs. 1 HmbWoSchG v. 20.3.2018), nicht anzunehmen sein.

Soweit der Antragsteller im Zusammenhang mit der ihm angeblich nicht möglichen Vermietung der Immobilie außerdem darauf abstellt, diese scheitere daran, dass sich dort noch Habe jeder Art seiner geschiedenen Ehefrau befinde, dringt er damit ebenfalls nicht durch. Er zeigt bereits nicht auf, inwiefern dieser Aspekt eine tragende Erwägung des Verwaltungsgerichts in Frage stellen sollte. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass seine geschiedene Ehefrau in gleicher Weise wie er selbst dazu verpflichtet ist, die Immobilie wieder einer Wohnnutzung zuzuführen. Ob dies dadurch ermöglicht wird, dass diese ihr Habe aus der ehemaligen Ehewohnung komplett entfernt, ob eine (teil-)möblierte Vermietung angestrebt wird oder ob ein Teil der Räume weiterhin als Lagerfläche genutzt und nicht mit vermietet werden soll, ist allein Entscheidung des Antragstellers und seiner geschiedenen Frau und stellt die Umsetzbarkeit des streitgegenständlichen Wohnnutzungsgebots nicht in Frage.

2. Der Antragsteller trägt weiter vor, im Sinne der Einheit der Rechtsordnung hätten die Wertungen des Familienrechts berücksichtigt werden müssen. Er bezweifle, dass die Äußerung des Verwaltungsgerichts, es erschließe sich ihm nicht, inwieweit eine Beendigung des Leerstands in dem Wohnhaus familienrechtliche Belange betreffe, Ergebnis eines wirklichen Sich-Hineindenkens in die konkrete familienrechtliche Situation sei. Denn es handle sich bei der streitgegenständlichen Immobilie um die ehemalige Ehewohnung, in welcher der 11-jährige Sohn der inzwischen geschiedenen Eheleute aufgewachsen sei. Sein Umgangsrecht wie auch die Immobilie seien wiederholt Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzung gewesen. Es sei in dieser Situation für ihn als Vater „keine gute Idee, unnötig Öl ins Feuer zu gießen“, indem er seine geschiedene Ehefrau dränge, an der Vermietung der Immobilie mitzuwirken.

Diesem Vortrag ist nicht zu entnehmen, welche familienrechtlichen Wertungen im vorliegenden Fall im Widerspruch zu den Vorgaben des Wohnraumschutzes in der Auslegung des Verwaltungsgerichts stehen sollten. Insbesondere wird der streitgegenständliche Wohnraum momentan weder von dem Antragsteller noch von seiner geschiedenen Ehefrau zweckgemäß genutzt. Beide sind anderweitig in Hamburg mit Wohnraum versorgt. Der Rechtsstreit über die Zuweisung der Ehewohnung (AG Hamburg-Blankenese, 553 F) dürfte bereits seit mehreren Jahren abgeschlossen sein und endete damit, dass der Antragsteller die Wohnung zunächst selbst nutzte, dann aber wohl Ende 2020 auszog. Soweit der Antragsteller weiterhin darauf hinweist, dass auch der Umgang mit seinem Sohn durch gerichtliche Entscheidungen hätte geregelt werden müssen, trägt er nicht vor, inwiefern die Ausübung seines Umgangsrechts mit der Nutzung der streitgegenständlichen Immobilie derzeit in Zusammenhang steht. Allein die Tatsache, dass er den Umgang mit seinem Sohn in der Vergangenheit zeitweise in der ehemaligen Familienwohnung ausübte, kann einen solchen Zusammenhang schon deswegen nicht begründen, weil sie einer gegenwärtigen Nutzung der Wohnung durch Dritte gerade nicht entgegensteht. Die emotionale Bindung zu der ehemaligen Familienwohnung ist für die Frage, ob diese erneut der Wohnnutzung, insbesondere durch Vermietung zugeführt werden kann, rechtlich irrelevant. Zwar ist erkennbar das Verhältnis des Antragstellers zu seiner geschiedenen Ehefrau stark konfliktbelastet und scheinen einvernehmliche Lösungen nur schwer oder gar nicht erreichbar zu sein. Jedoch ist dem Vortrag des Antragstellers nicht zu entnehmen, inwiefern die schwierigen fa-

miliären Verhältnisse dazu führen sollten, dass die geschiedenen Eheleute den ihnen gemeinsam obliegenden Pflichten, die aus anderen Rechtsgebieten resultieren, nicht erfüllen müssten.

3. Der Antragsteller stellt außerdem darauf ab, ihm stehe ein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 10 HmbWoSchG zu. Auch dieser Vortrag führt nicht dazu, dass die Annahme des Verwaltungsgerichts, ein atypischer Fall liege insoweit nicht vor, erschüttert würde.

Zwar hat der Antragsteller am 23. November 2023 einen entsprechenden ausdrücklichen Antrag bei der Antragsgegnerin gestellt. Auf eine derartige Änderung der Sachlage, die nach Ergehen des angefochtenen Beschlusses am 24. Oktober 2023 eingetreten ist, kann die Beschwerde gestützt werden (vgl. VGH München, Beschl. v. 30.1.2017, 4 CE 16.2575, juris Rn. 6; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 30.5.2016, OVG 2 S 8.16, juris Rn. 14; OVG Münster, Beschl. v. 26.3.2004, 21 B 2399/03, juris Rn. 21; Rudisile, in: Schoch/Schneider; VerwaltungsR, Stand März 2023, § 146 VwGO, Rn. 13c).

Der Antragsteller hat allerdings nicht ausgeführt, dass ein Anspruch aus § 10 HmbWoSchG besteht. Da der Antragsteller sich vorliegend inzident auf das Bestehen eines Anspruchs gegenüber der Behörde beruft, muss er auch das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen begründen (vgl. entsprechend zu § 123 VwGO Stuhlfauth, in: Bader/Funke-Kaiser/Stuhlfauth/von Albedyll, VwGO, 8. Aufl. Rn. 32). Denn nach § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO muss die Beschwerdebegründung die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist. Daraus folgt, dass durch die Beschwerdebegründung das Entscheidungsergebnis in Frage gestellt werden muss. Aus den mit ihr fristgerecht dargelegten Gesichtspunkten müssen sich also die Rechtswidrigkeit der angefochtenen Entscheidung und die Notwendigkeit ihrer Aufhebung ergeben. (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 12.12.2013, 4 Bs 333/13, NVwZ-RR 2014, 494, juris Rn. 9). In der Beschwerdebegründung findet sich jedoch weder entsprechender Vortrag zum Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen nach § 10 HmbWoSchG noch eine Bezugnahme auf anderweitigen Vortrag, mit dem diese dargelegt wären.

III.

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