



## Verwaltungsgericht Hamburg

# Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte(r):

g e g e n

die Freie und Hansestadt Hamburg,

- Antragsgegnerin -

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 9, am 17. November 2022 durch

den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgericht,  
die Richterin am Verwaltungsgericht,  
die Richterin am Verwaltungsgericht

### **beschlossen:**

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs des Antragstellers vom 23. September 2022 gegen den Nutzungsuntersagungsbescheid der Antragsgegnerin vom 31. August 2022 wird wiederhergestellt, soweit mit diesem auch die Club-/Vereinsgastronomie im Vereinshaus des Antragstellers untersagt wird.

Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens tragen der Antragsteller zu 9/10 und die Antragsgegnerin zu 1/10.

Der Streitwert wird auf 200.000 Euro festgesetzt.

## Gründe

### I.

Der Antragsteller wendet sich im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes gegen die Anordnung zur teilweisen Untersagung der Nutzung seines Vereinshauses.

Der Antragsteller ist ein Ruderverein mit gegenwärtig etwa 800 Mitgliedern. Er besaß ein ab 1901 erbautes Clubhaus auf dem Grundstück X (Flurstück X der Gemarkung Rotherbaum) im Uferbereich der Außenalster. Das Bestandsgebäude wurde im Frühjahr 2015 abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955. Das Vereinshaus liegt in einem Bereich, der in dem Baustufenplan teilweise hellgrün dargestellt ist; im Übrigen liegt das Vereinshaus in der als Wasserfläche gekennzeichneten Außenalster.

Dem Neubau des Vereinshauses liegt eine von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung vom 19. November 2013 zugrunde. Nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung wurde die damals eingereichte Bauvorlage 126/11 „Betriebsbeschreibung Küche und Gastronomie“. Danach beabsichtigte der Antragsteller die Vereinshausgastronomie an einen Pächter zu übergeben, der ein kombiniertes System aus Club- und Vereinsgastronomie und geschlossenen Veranstaltungen betreiben wolle. Zielgruppe seien im Schwerpunkt die Mitglieder des Ruderclubs. Daneben sollten die Flächen des Obergeschosses durch Veranstaltungen mit bis zu 199 Personen für Tagungen, Produktveranstaltungen, Pressekonferenzen, Empfänge und Abendveranstaltungen genutzt werden. Ein Zugang für die allgemeine Öffentlichkeit war nach der Betriebsbeschreibung nicht vorgesehen. Der Tagesbetrieb für die Clubmitglieder sollte von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr an sieben Tagen in der Woche sowie an zwei Tagen in der Woche mit einem Frühstücksbetrieb stattfinden. Das Zeitfenster der geschlossenen Veranstaltungen sollte an die jeweilige Veranstaltung angepasst werden.

Am 18. November 2014 erhob die Eigentümerin des Grundstücks Y (im Folgenden: Nachbarin) Widerspruch gegen die Baugenehmigung und wandte sich unter anderem gegen das Gastronomiekonzept und dadurch zu befürchtende unzumutbare Lärmbelästigungen.

Mit dem Änderungsbescheid Nr. 2 zur Baugenehmigung vom 8. Dezember 2014 erließ die Antragsgegnerin immissionsschutzrechtliche Auflagen, in denen es unter anderem heißt:

„Die anliegenden Auflagen und Hinweise beziehen sich auf die geplante Club-/Vereinsgastronomie. Eine öffentliche Gastronomie ist nicht Gegenstand der Prüfung und nicht zulässig.“

Mit Widerspruchsbescheid vom 17. April 2015 wies die Antragsgegnerin den Widerspruch der Nachbarin zurück. In der Begründung führte sie unter anderem aus, die in den Antragsunterlagen zu findende Bauvorlage 126/11 sei nicht Bestandteil der Baugenehmigung und somit auch nicht genehmigt worden. Die von der Nachbarin angeführte gastronomische Nutzung durch einen Pächter könne demnach der Baugenehmigung nicht zugerechnet werden.

Auf die Klage der Nachbarin hat das Verwaltungsgericht Hamburg mit Urteil vom 18. Februar 2020 (9 K 3290/15) die Baugenehmigung in der Fassung ihrer Änderungsbescheide aufgehoben, soweit damit eine gastronomische Nutzung des Vereinshauses des Antragstellers zugelassen worden sei, die über den Tagesbetrieb für die Clubmitglieder von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr an sieben Tagen in der Woche sowie den Frühstücksbetrieb für Clubmitglieder an zwei Tagen in der Woche hinausgehe. Auf die Berufung des Antragstellers hat das Hamburgische Obergericht mit Urteil vom 23. September 2021 (2 Bf 168/20) das vorgenannte Urteil geändert und die Klage insgesamt abgewiesen, da eine Nutzung des Vereinshauses für geschlossene private Veranstaltungen nicht Bestandteil der Baugenehmigung geworden sei. Die hiergegen gerichtete Beschwerde des Antragstellers wies das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 8. Juli 2022 (2 Bf 168/20) zurück.

Mit Antrag vom 23. November 2021 beantragte der Antragsteller eine Nutzungsänderungsgenehmigung für die Durchführung von geschlossenen Veranstaltungen durch Gastronomiepächter. Im Zuge dessen legte er eine schalltechnische Untersuchung der L. C. GmbH vom 10. November 2021 vor, die zusammenfassend zu dem Ergebnis kommt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowohl im Regelbetrieb als auch bei gastronomischer Nutzung für Sonderveranstaltungen tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten würden. Den lärmtechnischen Berechnungen lag die dem Bauantrag beigefügte „Betriebsbeschreibung Küche und Gastronomie“ zugrunde.

Am 4. Juli 2022 beantragte die Nachbarin bei der Antragsgegnerin ein bauordnungsrechtliches Einschreiten in Form einer Nutzungsuntersagung gegenüber dem Antragsteller bzw. einer Duldungsverfügung gegenüber der N GmbH. Zur Begründung trug sie vor, der Betrieb

der Eventgastronomie sei trotz der Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes nicht eingestellt worden. Es komme weiterhin zu erheblichen und unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke. In jüngster Vergangenheit sei es zu erheblichen und für die Nachbarschaft unzumutbaren Belästigungen durch die im Ruderclub abgehaltenen Veranstaltungen und Feierlichkeiten gekommen, insbesondere durch laute Musik, bis spät in die Nacht hinein feiernde Gäste sowie erhebliches Verkehrsaufkommen durch die Veranstaltungsteilnehmer. Der Anlieferverkehr behindere regelmäßig, fast täglich, für nicht unerhebliche Dauer die an ihr Grundstück angrenzende (Fahrrad)Straße, den Gehweg und die Alsterpromenade. Dies stelle ein erhebliches Risiko für den Fahrradverkehr und auch für den sonstigen Verkehr dar. Den ordnungsgemäß abgestellten Kraftfahrzeugen entlang der Straße sei ein sicheres Ein- und Ausparken aufgrund der Sichtbehinderungen kaum mehr möglich. Die Nachbarin legte eine Reihe von Fotos vor, auf denen der beschriebene Anlieferverkehr, Bring- und Holverkehr von Gästen und Veranstaltungen auf der Dachterrasse des Vereinshauses zu sehen sind.

Die N GmbH wirbt auf ihrer Homepage damit, das frisch renovierte Clubhaus als „Traum-Location“ für exklusive Events, insbesondere Privat- & Firmenfeiern, inklusive Catering zugänglich zu machen. Eine vergleichbare Bereitstellung des ehemaligen Vereinshauses des Antragstellers durch dasselbe Unternehmen erfolgte bereits seit Anfang 2014 für gastronomische Zwecke und für bis zu 149 Personen.

Mit Schreiben vom 1. August 2022 teilte die Antragsgegnerin dem Antragsteller mit, dass sie beabsichtige, eine Nutzungsuntersagung zur Wiederherstellung ordnungsgemäßer Zustände zu erlassen, und gab dem Antragsteller Gelegenheit, sich hierzu bis zum 19. August 2022 zu äußern. Mit Schreiben vom 23. August 2022 erklärte der Antragsteller, eine gesonderte Stellungnahme erfolge unmittelbar nach Erteilung des Bescheids über den Bauantrag.

Mit Bescheid vom 26. Juli 2022, zugestellt am 26. August 2022, lehnte die Antragsgegnerin die beantragte Nutzungsänderungsgenehmigung ab. Zur Begründung führte sie aus, die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richte sich nach § 35 BauGB, da die einzelnen im und am Wasser gelegenen Vereins- und Steganlagen keinen geschlossenen Bebauungszusammenhang mit der geschlossen-homogenen Bebauung an der Straße A bildeten. Die beantragte Nutzung stelle keine privilegierte Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB dar und beeinträchtige die öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Das Grundstück sei im Flächennutzungsplan als Grünfläche und im Landschaftsprogramm Hamburg als Parkan-

lage dargestellt. Zudem seien die Außenalster und ihre Uferbereiche Teil der Alster-Landschaftsachse. Daraus ergebe sich, dass der Erholungsnutzung ebenso wie der ökologischen Funktion dieses Raumes eine hohe Bedeutung zukomme. Es sei darauf zu achten, dass der Charakter der Außenalster als Sport- und Naherholungsgebiet und die damit verbundenen Beschränkungen der gastronomischen Nutzungen erhalten blieben. In der beantragten gastronomischen Nutzung für regelmäßig stattfindende geschlossene Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen und Nutzungen auf der Außenterrasse bis in die Nachtstunden hinein werde eine Verstärkung des bereits hohen Nutzungsdrucks auf die Alster und das Alsterufer sowie ein Störungspotential für die Tierwelt gesehen. Eine dem Antrag entsprechende erweiterte gastronomische Nutzung würde zudem Besucherverkehre und ggf. auch Stellplatzbedarfe nach sich ziehen und damit auch in die Fläche über das bislang vom Ruderverein beanspruchte Grundstück hinaus wirken. Zu berücksichtigen sei weiterhin, dass eine Entscheidung zugunsten der beantragten gewerblich-kommerziellen Nutzung eine präjudizierende Wirkung gegenüber den südlich angrenzenden Wassersportanlagen entfalten und zu einer immer stärkeren Konzentration von gastronomischen Betrieben innerhalb des Alstervorlandes führen würde. Der Antragsteller erhob hiergegen am 23. September 2022 Widerspruch, über den noch nicht entschieden wurde.

Mit Bescheid vom 31. August 2022, zugestellt am 14. September 2022, forderte die Antragsgegnerin den Antragsteller auf, die Nutzung des Grundstücks zum Zweck des Betriebs einer Gastronomie, die über den Tagesbetrieb für Clubmitglieder von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr an sieben Tage in der Woche und den Frühstücksbetrieb für Clubmitglieder an zwei Tagen in der Woche hinausgehe, bis zum 7. Oktober 2022 einzustellen und die Wiederaufnahme der Nutzung auf Dauer zu unterlassen. Zur Begründung führte sie unter Verweis auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Hamburg vom 23. September 2021 aus, dass die Nutzung der Räumlichkeiten des Ruderclubs als Event-Gastronomie, die über die vereinsinterne Clubgastronomie hinausgehe, nicht von der erteilten Baugenehmigung vom 19. November 2013 abgedeckt werde. Die Nutzung sei demnach formell illegal. Die Nutzung sei zudem materiell illegal. Die Nutzung als Event-Gastronomie gehe über die reine Vereinsnutzung des Ruderclubs hinaus und sei nicht nach § 35 BauGB zulässig. Sie sei in ihrer Ausprägung nicht zwingend an den Standort im Außenbereich im bzw. am Wasser angewiesen und stelle daher keine privilegierte Nutzung nach § 35 Abs. 1 BauGB dar. Für eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB dürfe die Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, was jedoch der Fall sei. Es lägen mehrere Beschwerden vor, aus denen erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen der benachbarten Grundstücke

hervorgingen. Grund hierfür seien die massiven Verkehrsaufkommen sowie der Anlieferverkehr und die damit einhergehenden Lärm- wie auch Lichtimmissionen, die durch die von dem Antragsteller betriebene Nutzung verursacht würden. Ihr seien keine Umstände bekannt, die Anlass dazu geben würden, von dem ordnungsbehördlichen Einschreiten abzu- sehen. Die Antragsgegnerin ordnete zudem die sofortige Vollziehung der Anordnung an und führte hierzu aus, mit Blick darauf, dass die derzeitige Nutzung als sog. Event-Gastro- nomie sowohl bauplanungsrechtliche als auch immissionsschutzrechtliche Belange miss- achte und zudem erhebliche Beeinträchtigungen und Störungen der benachbarten Grund- stücke hervorrufe, solle durch die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nutzungsun- tersagung sichergestellt werden, dass durch einen möglichen Widerspruch nicht die Be- standskraft der Nutzungsuntersagung hinausgezögert werde. Es sei außerdem nicht hin- zunehmen, dass der Antragsteller infolge eines möglichen Widerspruchs gegen die Anord- nung bis zur endgültigen Entscheidung die gesetzwidrigen wirtschaftlichen Vorteile der un- erlaubten Nutzung jedenfalls bis zum Abschluss des Widerspruchsverfahrens genießen könne. Dies würde dem Regelungszweck der bauaufsichtlichen Verfahrensvorschriften nach §§ 59 ff. HBauO widersprechen, wonach Nutzungsänderungen genehmigungsbedürf- tig seien. Ansonsten würde derjenige, der die illegale Nutzung auf entsprechende Anord- nung der Bauaufsichtsbehörde hin umgehend einstellt, ungerechtfertigt schlechter gestellt, als derjenige, der aussichtslos Rechtsbehelfe anstrengt.

Der Antragsteller erhob am 23. September 2022 Widerspruch gegen die Nutzungsuntersa- gung.

Am 6. Oktober 2022 hat der Antragsteller um Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes nach- gesucht. Zur Begründung trägt er vor, die Nutzungsuntersagungsverfügung leide an einem Anhörungsmangel. Die Antragsgegnerin habe offenbar einen Antrag benachbarter Eigen- tümer zum Anlass genommen, das Verfahren zur Herstellung ordnungsgemäßer Zustände zu eröffnen. Die im Zuge dessen vorgelegten Fotos enthielten weder Datums- noch Zeitan- gaben. Sie seien demnach nicht geeignet, zu belegen, dass es zu unzumutbaren Beein- trächtigungen der Nachbarschaft gekommen sein soll. Gleichwohl hätte die Antragsgegne- rin ihm diese Fotos im Rahmen der Anhörung eröffnen müssen, um eine sachgerechte Stellungnahme im Einzelfall zu ermöglichen. Die Pflicht zur Offenlegung bestehe insbeson- dere auch unter Berücksichtigung des Umstands, dass er in einem Gespräch am 16. Juni 2022 ausdrücklich um Überlassung der nachbarlichen Beschwerden gebeten habe, was unterblieben sei. Im Übrigen sei die behördliche Akte unvollständig, da die Kor- respondenz seines Prozessbevollmächtigten mit der Antragsgegnerin sowie die sonstige

behördeninterne Abstimmung nicht Gegenstand der Akte geworden seien. Die Akte enthalte weder Vermerke noch Protokolle, Schriftstücke oder sonstige handschriftliche Vermerke oder Gesprächsnotizen. Die Antragsgegnerin gehe irrtümlich davon aus, dass es sich bei der Verfügung (nur) um eine Nutzungsuntersagung handele. Bei verständiger Würdigung handele es sich aber um eine Teilaufhebung der Baugenehmigung vom 19. November 2013 in der Fassung des Änderungsbescheids Nr. 2 vom 8. Dezember 2014, die von § 76 Abs. 1 HBauO nicht gedeckt sei. Die Baugenehmigung lasse eine Nutzung des Gebäudes als Club- und Vereinsgastronomie zu. Die Baugenehmigung für den Betrieb für Club-Mitglieder beinhalte keine zeitliche Beschränkung der Öffnungszeiten. In dem Ergänzungsbescheid vom 8. Dezember 2014 sei (lediglich) die Auflage enthalten, dass die Immissionsrichtwerte nach Maßgabe der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten würden. Soweit das Vereinshaus als Club- und Vereinsgastronomie auch außerhalb der Zeiten von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr betrieben werde, sei dies von der Baugenehmigung umfasst. Im Übrigen finde keine Nutzung statt, die über die bestandskräftig genehmigte Nutzung einer Club- und Vereinsgastronomie hinausgehe. Insbesondere finde keine Event-Gastronomie statt. Vielmehr unterscheide sich die Nutzung des Clubhauses in keiner Weise von den sonstigen Nutzungen der Bootshäuser auf der Alster. Die Räumlichkeiten der Rudervereinigung F, der Rudergemeinschaft H und des Rudervereins N würden ebenfalls für Veranstaltungen von Nichtmitgliedern wie Tagungen, Seminare, Firmenfeiern, Hochzeiten, Geburtstage und Weihnachtsfeiern angeboten. Keiner dieser Vereine betreibe seine Gastronomie in Eigenregie. Es seien keine Anhaltspunkte ersichtlich, die darauf hindeuteten, dass die immissionsschutzrechtlichen Auflagen und Hinweise des Änderungsbescheids Nr. 2 zum Genehmigungsbescheid nicht eingehalten würden. Schließlich sei die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit rechtswidrig. Die Begründung der Vollziehungsanordnung sei unzureichend, da die Durchsetzung der Autorität der bauaufsichtlichen Vorschriften kein besonderes Vollzugsinteresse darstelle. Insofern reiche es regelmäßig nicht aus, wenn eine Nutzung formell illegal sei. Die Vorstellung der Antragsgegnerin, es komme ihm auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit an, gehe fehl. Bereits aus seiner Vereinsstruktur ergebe sich, dass er kein Gewinnerzielungsinteresse habe. Gegen die Dringlichkeit der Vollziehung spreche, dass keine Nachahmungsgefahr bestehe. Die vorliegende Konstellation sei aufgrund ihrer Atypik bereits nicht geeignet, als Referenzbeispiel für weitere Angelegenheiten herangezogen zu werden. Die Nutzung von Bootshäusern zu Zwecken der Vereinsgastronomie beschränke sich im Zuständigkeitsbereich der Antragsgegnerin auf einen möglichen Vergleichsfall. Zudem sei die Abwägung aller Umstände des konkreten Einzelfalls unzureichend ausgefallen. Zu Unrecht sei die Dauer der bisherigen Nutzung nicht in

die Abwägung eingestellt worden. Das bisherige Nutzungskonzept werde seit sieben Jahren mit Wissen und Wollen der Antragsgegnerin praktiziert. Die Antragsgegnerin sei bisher auch davon ausgegangen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der näheren Umgebung durch das Gastronomiekonzept erfolge. Die Antragsgegnerin habe ihr die Auskunft darüber, in welchem Maße Beschwerden seitens der Nachbarschaft erhoben worden seien, verweigert. Schließlich sei die Anordnung der sofortigen Vollziehung rechtswidrig, weil er einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung für die über den Betrieb einer Clubgastronomie hinausgehende Nutzung durch Dritte habe. Der Betrieb einer vereinsfremden Gastronomie sei nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Das Vorhabengrundstück befinde sich in einem Bebauungszusammenhang, der die drei Bestandsgebäude am Alsterufer sowie die angrenzende Bebauung westlich der Straße A erfasse. Trotz der Straße A und der Grünfläche werde ein Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Die Gastronomie füge sich in die nähere Umgebung ein. Das nunmehr vorgelegte Nutzungskonzept unterscheide sich nicht von dem der früheren Vereinsanlage. Eine entsprechende vereinsfremde gastronomische Nutzung finde sich auch in dem Bootshaus des Ruderclubs F. Das Gebäude A x werde sogar ohne Vereinsanbindung als Restaurant genutzt. Hinsichtlich des Gebots der nachbarlichen Rücksichtnahme werde auf die dem Bauantrag beigelegte Immissionsprognose verwiesen, die belege, dass die Anforderungen der TA Lärm durch den Betrieb der vereinsfremden Gastronomie eingehalten würden. Im Übrigen habe der Senat in der mündlichen Verhandlung vor dem Hamburgischen Obergericht ausgeführt, unter welchen immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen eine ergänzende Baugenehmigung erteilt werden könne. Von generellen planungsrechtlichen Bedenken sei der Senat nicht ausgegangen. Zu seinen Gunsten sei im Rahmen der Gesamtabwägung zu beachten, dass er rechtzeitig einen entsprechenden Bauantrag eingereicht habe, der noch nicht bestandskräftig abgelehnt worden sei. Die Antragsgegnerin verkenne, dass ihm die Aufgabe der Nutzung rechtlich nicht möglich sei, weil er über die Räumlichkeiten einen gewerblichen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit zum 31. Dezember 2026 geschlossen habe. Da der Mieter im Besitz der Räumlichkeiten sei, sei nur er in der Lage, die Nutzung des Mietobjekts für nicht von der Baugenehmigung gedeckte Nutzungen zu unterlassen. Er habe lediglich die Möglichkeit zur Kündigung des Mietverhältnisses, was aber nicht in der gesetzten Frist möglich sei. Die Antragsgegnerin habe in ihre Abwägung nicht mit eingestellt, dass die Einnahmen aus dem Mietverhältnis als wesentliche Grundlage für die Erfüllung der Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Bootshauses unverzichtbar seien. Im Übrigen verstoße die Nutzungsuntersagung gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG, da gegen vergleichbare Nutzungen an der Alster nicht eingeschritten werde. Außerdem müsse die Antragsgegnerin ihren eigenen Verursachungsbeitrag für die

vermeintlich bauordnungswidrigen Zustände bei der Abwägung berücksichtigen. Das Gastronomiekonzept sei in seiner bisher ausgeübten Form beantragt worden. Soweit das Oberverwaltungsgericht erkannt habe, dass diese Nutzung nicht vom Baugenehmigungsbescheid umfasst sei, liege hierin eine Teilablehnung des ursprünglichen Bauantrags. Diese Teilablehnung sei der Antragsgegnerin nicht bekannt gewesen. Über die Tragweite ihrer Entscheidung habe sie geirrt. Die Folgen dieses Rechtsirrtums würden nun aber in unzulässiger Weise einseitig auf ihn verlagert. Im Übrigen sei die Entscheidung ermessensfehlerhaft, da die für die Ausübung des Ermessens maßgeblichen Beweggründe der Ausgangsverfügung nicht zu entnehmen seien.

Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs vom 23. September 2022 gegen die Anordnung zur Untersagung der Nutzung vom 31. August 2022 (W/WBZ2/01568/2022) wiederherzustellen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

Zur Begründung trägt sie vor, die Anordnung der sofortigen Vollziehung genüge den Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO. Im Übrigen reiche in Fällen einer ohne die erforderliche Genehmigung vorgenommenen Nutzungsänderung ohnehin schon das Abstellen auf die Notwendigkeit der sofortigen Beseitigung der ungenehmigten Nutzung im Interesse der Autorität der bauaufsichtlichen Verfahrensvorschriften zur Begründung des Sofortvollzugs regelmäßig aus. Sie habe bei der Abwägung auch alle relevanten Gesichtspunkte berücksichtigt. Die langjährige Nutzung des Antragstellers sei bekannt gewesen und sei somit trotz nicht expliziter Erwähnung in die Entscheidung mit eingeflossen. Man könne allerdings unterschiedlicher Meinung sein, ob dieser Umstand zugunsten des Antragstellers auszulegen sei oder nicht eher das Gegenteil der Fall sei. Letztlich zeige der Antragsteller damit auf, dass er die beanstandete Nutzung seit Jahren illegal betreibe. Er könne sich nicht darauf berufen, dass sie dieses Nutzungskonzept mit „Wollen“ unterstützt habe. Aus dem Widerspruchsbescheid, mit dem der nachbarliche Widerspruch gegen die erteilte Baugenehmigung zurückgewiesen worden sei, ergebe sich, dass sie von Anfang an der Meinung gewesen sei, dass die hier betreffende gastronomische Nutzung nicht mitgenehmigt worden sei, was durch das Urteil des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 23. September 2021 letztlich bestätigt worden sei. Soweit der Antragsteller darauf verweise, dass auch

im vorherigen Vereinshaus das gleiche Nutzungskonzept umgesetzt worden sei, so sei festzustellen, dass auch diese Nutzung ohne die erforderliche Genehmigung erfolgt sei. Soweit der Antragsteller meine, dass die untersagte Nutzung mit der bestandskräftigen Baugenehmigung genehmigt worden sei, so sei dies im Hinblick auf die Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes schlicht nicht nachvollziehbar. Da helfe auch der Verweis auf die Vereinshäuser anderer Ruderclubs nicht weiter. Die Vereinshäuser außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Bezirksamts verfügten bereits über eine andere planungsrechtliche Grundlage und seien somit mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Die gastronomische Nutzung des Ruderclubs F, über die nach Aussage des Fachamtes Bauprüfung keine positive Kenntnis vorliege, werde überprüft. Insoweit liege daher auch kein Verstoß gegen das Gebot der Gleichbehandlung vor. Bei der Nutzungsuntersagung handele es sich nicht um eine Teilaufhebung. Untersagt werden sollte lediglich die gastronomische Nutzung, die nicht dem Vereinsbetrieb zuzurechnen und nicht genehmigt worden sei, also insbesondere die privaten geschlossenen Veranstaltungen. Der Antragsteller habe die vereinsinterne gastronomische Nutzung so, wie in der Nutzungsuntersagung tenoriert, beantragt, so sei sie genehmigt worden und auf diese Beantragung habe sich der Antragsteller auch immer berufen. Sich nunmehr auf den Standpunkt zu stellen, dass diese vereinsinterne Nutzung ohne jegliche zeitliche Beschränkung genehmigt worden sei, sei widersprüchlich. Die untersagte Nutzung sei auch nicht genehmigungsfähig und somit materiell illegal. Diesbezüglich verweise sie auf das bereits durchgeführte und mit der Ablehnung beendete Baugenehmigungsverfahren und die Begründung des ablehnenden Bescheids vom 26. Juli 2022. Es seien keine sonstigen Gründe erkennbar, die die erfolgte Nutzungsuntersagung rechtswidrig erscheinen ließen. Dem Antragsteller sei spätestens seit der Entscheidung des Hamburgischen Obergerichtes abschließend bekannt, dass er über keine Genehmigung verfüge. Insofern könne nicht nachvollzogen werden, dass die Frist zur Einstellung der Nutzung nun unverhältnismäßig sein solle.

Die Sachakten der Antragsgegnerin haben bei der Entscheidung vorgelegen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die vorliegenden Akten und die vorbereitenden Schriftsätze der Beteiligten verwiesen.

## II.

1. Der Antrag des Antragstellers gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2, Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs vom 23. Septem-

ber 2022 gegen die Nutzungsuntersagung vom 31. August 2022 hat weit überwiegend keinen Erfolg. Der Antrag ist zwar insgesamt zulässig, aber nur zu einem geringen Teil begründet.

a) Die Anordnung der sofortigen Vollziehung des angegriffenen Bescheids genügt den formellen Begründungsanforderungen aus § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, wonach das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO schriftlich zu begründen ist. Ob die von der Antragsgegnerin angeführte Begründung für die Vollziehungsanordnung inhaltlich tragfähig ist, spielt – an dieser Stelle – keine Rolle (OVG Hamburg, Beschl. v. 2.12.2020, 2 Bs 207/20, juris Rn. 11 m.w.N.).

b) Gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO kann in Fällen der sofortigen Vollziehbarkeit das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen. Maßgeblich ist, ob das private Interesse der antragstellenden Person an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs oder das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung überwiegt. Für das Interesse der antragstellenden Person, einstweilen nicht dem Vollzug der behördlichen Maßnahme ausgesetzt zu sein, sind zunächst die Erfolgsaussichten des in der Hauptsache eingelegten Rechtsbehelfs von Belang. Ein überwiegendes Interesse der antragstellenden Person an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ist in der Regel anzunehmen, wenn die im Eilverfahren gebotene summarische Überprüfung der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung ergibt, dass der angefochtene Verwaltungsakt offensichtlich rechtswidrig ist. Denn an der Vollziehung eines ersichtlich rechtswidrigen Verwaltungsakts kann kein öffentliches Vollzugsinteresse bestehen. Ist der Verwaltungsakt dagegen offensichtlich rechtmäßig, überwiegt in den Fällen, in denen abweichend vom Regelfall der aufschiebenden Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO) die sofortige Vollziehung gem. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO gesondert angeordnet wurde, das Vollzugsinteresse das Aussetzungsinteresse der antragstellenden Person, wenn zusätzlich ein besonderes öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts besteht, das über das allgemeine öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände, wie es jedem Verwaltungsakt innewohnt, hinausgeht (OVG Bautzen Beschl. v. 20.11.2014, 4 B 402/13, juris Rn. 17; VGH Mannheim, Beschl. v. 13.3.1997, 13 S 1132/96, juris Rn. 4 f.).

aa) Nach diesen Maßstäben überwiegt das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung gemäß § 76 Abs. 1 Satz 2 HBauO, soweit mit dieser die vereinsfremde gastronomische Nutzung untersagt wird, da sich die Nutzungsuntersagung

insoweit als rechtmäßig erweist. Soweit die Nutzungsuntersagung auch die Club-/Vereinsgastronomie betrifft, überwiegt das Interesse des Antragstellers, von dem Vollzug der Nutzungsuntersagung einstweilen verschont zu bleiben, da sie sich insoweit als rechtswidrig erweist.

(1) Die Nutzungsuntersagung ist insgesamt formell rechtmäßig ergangen, insbesondere liegt kein Verstoß gegen die Pflicht zur Anhörung gemäß § 28 Abs. 1 HmbVwVfG vor. Die Antragsgegnerin hat dem Antragsteller mit Schreiben vom 1. August 2022 die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen mitgeteilt und ihm Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19. August 2022 gegeben. Diese Frist hat der Antragsteller verstreichen lassen und erst mit Schreiben vom 23. August 2022 mitgeteilt, dass eine Stellungnahme unmittelbar nach Erteilung des – zu diesem Zeitpunkt zwar bereits ergangenen aber noch nicht zugestellten – Bescheids über den Bauantrag erfolgen werde. Soweit der Antragsteller nunmehr vorträgt, die Antragsgegnerin hätte ihm den Inhalt der nachbarlichen Beschwerde vom 30. Juni 2022 eröffnen müssen, da er bereits in einem Gespräch am 16. Juni 2022 um Überlassung von nachbarlichen Beschwerden gebeten habe, hätte es ihm im Rahmen des Anhörungsverfahrens freigestanden, Akteneinsicht zu nehmen, wovon er keinen Gebrauch gemacht hat. Daher kann auch aus einer vermeintlichen Unvollständigkeit der Sachakte kein Anhörungsmangel folgen. Denn selbst, wenn die Sachakte nicht ordnungsgemäß geführt worden sein sollte, kann dies keinen Einfluss auf das rechtliche Gehör im Verwaltungsverfahren gehabt haben, da der Antragsteller gerade keine Akteneinsicht vor Ergehen der Entscheidung genommen hat.

Allein die Verletzung der Pflicht zur ordnungsgemäßen Aktenführung führt nicht zur Rechtswidrigkeit der Entscheidung, sondern kann lediglich im Zweifel zu einer Beweislastumkehr führen, wenn entscheidungserhebliche Unterlagen fehlen (vgl. OVG Greifswald, Beschl. v. 22.12.2000, 2 L 38/99, juris Rn. 47 ff.; VGH Mannheim, Urt. v. 11.11.1992, 11 S 2372/91, juris Rn. 15), was hier weder vorgetragen wurde noch anderweitig ersichtlich ist.

(2) Die Nutzungsuntersagung erweist sich, soweit diese die vereinsfremde gastronomische Nutzung des Vereinshauses betrifft, nach summarischer Prüfung als materiell rechtmäßig, soweit sie die Club-/Vereinsgastronomie betrifft, erweist sie sich als rechtswidrig.

(a) Nach § 76 Abs. 1 Satz 2 HBauO kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung von Anlagen untersagen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Für die Nutzungsuntersagung genügt die formelle Illegalität, wenn also die Nutzung

ohne die erforderliche Bau- oder Nutzungsgenehmigung erfolgt. Ein darin bestehender Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften rechtfertigt die Nutzungsuntersagung nach § 76 Abs. 1 Satz 2 HBauO nicht erst dann, wenn die formell baurechtswidrige Nutzung auch materiell nicht genehmigungsfähig ist, sondern regelmäßig bereits bei nur formeller Illegalität (OVG Hamburg, Beschl. v. 22.5.2000, 2 Bs 55/00, juris Rn. 11; Beschl. v. 3.2.1998, Bs II 43/97, juris Rn. 16 m.w.N.).

(aa) Eine solche formell illegale Nutzung liegt hier hinsichtlich der vereinsfremden gastronomischen Nutzung des Vereinshauses vor. Der Antragsteller ist nicht im Besitz einer die vereinsfremde gastronomische Nutzung des Vereinshauses zulassenden Baugenehmigung.

Dass die am 19. November 2013 erteilte Baugenehmigung lediglich eine Club-/Vereinsgastronomie zulässt, hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht mit Urteil vom 23. September 2021 bereits rechtskräftig festgestellt. Eine darüberhinausgehende Nutzung des Vereinshauses für vereinsfremde gastronomische Zwecke ist dagegen nicht zugelassen worden. Dabei erfasst der Begriff der Vereinsgastronomie in einem Vereinshaus die Gastronomie, die auf den Verein, also das Vereinsleben und die Vereinsmitglieder bezogen ist. Der Antragsteller ist ein seit über 100 Jahren bestehender Ruderverein und dient als solcher der Sportart Rudern, also dem Erlernen, Trainieren und der Ausübung dieses Sports sowie der Teilnahme und Durchführung von Regatten. Ausgehend von diesem Vereinszweck zählen zur Club-/Vereinsgastronomie im Vereinshaus nach allgemeinem Verständnis gastronomische Angebote an einzelne Vereinsmitglieder vor oder nach dem Rudersport sowie die Bewirtung von vereinsinternen Veranstaltungen und Festlichkeiten, wie sie üblicherweise in einem Vereinshaus durchgeführt werden (vgl. zum Ganzen: OVG Hamburg, Ur. v. 23. September 2021, 2 Bf 168/20, n.v.).

Nicht zur Club-/Vereinsgastronomie zählen private geschlossene Veranstaltungen, wie sie die N GmbH bewirbt und unstreitig auch ausrichtet. Solche geschlossenen Veranstaltungen sowie das beworbene Catering zählen nicht zu den Aktivitäten, die mit den Vereinszwecken des Antragstellers in einem Zusammenhang stehen. Es handelt sich dabei vielmehr um Veranstaltungen, für die ein Verein seine Räumlichkeiten außerhalb des eigenen Vereinszwecks gegen Entgelt zur Verfügung stellt. Sie werden nicht von ihm veranstaltet und sind nicht Bestandteil seines internen Vereinslebens, sondern dienen der Erzielung von Einnahmen. Der Umstand, dass zahlreiche Vereine über eine von einem Pächter betriebene Vereinsgaststätte verfügen, die auch für private Veranstaltungen angemietet werden kann,

macht die Durchführung solcher Veranstaltungen nicht zum Bestandteil einer Club-/Vereinsgastronomie, da eine wirtschaftliche Nutzung des Vereinshauses nicht Bestandteil der üblichen Tätigkeiten eines Sportvereins im Rahmen seines Vereinszwecks ist (vgl. zum Ganzen: OVG Hamburg, Ur. v. 23. September 2021, 2 Bf 168/20, n.v.).

(bb) Soweit die Nutzungsuntersagung auch die Club-/Vereinsgastronomie erfasst, die über den Tagesbetrieb für Clubmitglieder von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr an sieben Tagen in der Woche sowie den Frühstücksbetrieb für Clubmitglieder an zwei Tagen in der Woche hinausgeht, ist die Nutzungsuntersagung rechtswidrig, weshalb die aufschiebende Wirkung insoweit wiederherzustellen war.

Denn bezüglich der Club-/Vereinsgastronomie liegt keine formelle Illegalität vor. Wie bereits ausgeführt, hat das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht mit Urteil vom 23. September 2021 rechtskräftig festgestellt, dass die Club-/Vereinsgastronomie von der am 19. November 2013 erteilten Baugenehmigung umfasst ist. Eine zeitliche Beschränkung dieser Club-/Vereinsgastronomie, lässt sich der Baugenehmigung allerdings nicht entnehmen, da – wie das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht ebenfalls in seinem Urteil vom 23. September 2021 rechtskräftig festgestellt hat – die Bauvorlage 126/11 „Betriebsbeschreibung Küche Gastronomie“, welche unter anderem zeitliche Beschränkungen der Club-/Vereinsgastronomie enthält, nicht Bestandteil der Baugenehmigung geworden ist.

(b) Soweit die tatbestandlichen Voraussetzungen hinsichtlich der vereinsfremden gastronomischen Nutzung des Vereinshauses erfüllt sind, ist die Nutzungsuntersagung nach summarischer Prüfung zudem nicht ermessensfehlerhaft ergangen

(aa) Insbesondere ist die Nutzungsuntersagung nicht deshalb ausnahmsweise unverhältnismäßig, weil die Nutzung offensichtlich genehmigungsfähig wäre (vgl. hierzu OVG Hamburg, Beschl. v. 10.6.2005, 2 Bs 144/05, juris Rn. 21). Die gastronomische Nutzung des Vereinshauses zu vereinsfremden Zwecken ist nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

(aaa) Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der untersagten Nutzung richtet sich nicht nach der Ausweisung des Vorhabengrundstücks im Baustufenplan Harvestehude/Rotherbaum vom 6. September 1955, da in diesem keine wirksamen Festsetzungen für das Grundstück X getroffen wurden. In der hellgrünen Kennzeichnung ist keine Festsetzung zu sehen, da sich die Farbe nicht in der Legende wiederfindet. Insbesondere handelt es sich hierbei nicht um eine Festsetzung als öffentliche Grünanlage, da für diese Festsetzung ein dunkleres Grün in der Legende vorgesehen ist. Bei der als Wasserfläche

gekennzeichneten Fläche handelt es sich ebenfalls nicht um eine Festsetzung. Dies ergibt sich daraus, dass die alten Baustufenpläne auf Grundlage der Regelungen der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1938 erstellt wurden. Die Baupolizeiverordnung sieht jedoch keine Ausweisung von Wasserflächen vor.

(bbb) Maßgebend für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens ist zudem nicht § 34 Abs.1 BauGB, weil das Grundstück nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne dieser Vorschrift liegt.

Für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ausschlaggebend, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich noch als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des im Einzelfall konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Beschl. v. 2.4.2007, 4 B 7/07, juris Rn. 4 f. m.w.N.; Beschl. v. 2.8.2001, 4 B 26/01, juris Rn. 7 m.w.N.). Hierfür ist maßgeblich auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse (BVerwG, Beschl. v. 8.10.2015, 4 B 28/15, juris Rn. 5), also die tatsächlich vorhandene Bebauung sowie gegebenenfalls auch andere topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte und Straßen abzustellen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.6.1997, 4 B 238/96, juris Rn. 4). Dabei ist zu beachten, dass ein Grundstück nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB fällt, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB „innerhalb“ eines Bebauungszusammenhangs (BVerwG, Urt. v. 30.6.2015, 4 C 5/14, juris Rn. 13).

Gemessen an diesen Vorgaben ist das Vereinshaus auf dem Grundstück X keinem Bebauungszusammenhang zuzuordnen, sondern gehört zum Außenbereich. Aus dem verfügbaren Foto- und Kartenmaterial ergibt sich, dass das Vereinshaus isoliert von der übrigen Bebauung an der Straße A steht und den Eindruck einer „Inselbebauung“ erweckt, die keine Verbindung und damit keinen Zusammenhang zu der straßennahen Bebauung westlich der Straße A hat. Der Bebauungszusammenhang westlich der Straße A erstreckt sich nicht bis auf das Vereinshaus, da der Straße A und dem weiteren Gelände eine trennende Wirkung

zukommt. Die Straße A besteht aus einer zweispurigen Fahrbahn mit einem Parkstreifen parallel zur straßennahen Bebauung westlich der Straße und einem weiteren Parkstreifen östlich der Straße bzw. diagonalen, der Alster zugewandten Parkbuchten. Zwischen den der Alster zugewandten Parkplätzen und der Alster befinden sich ein Grünstreifen, ein breiter Wanderweg sowie ein weiterer Grünstreifen direkt am Alsterufer. Auf den Grünstreifen sowie zwischen den parallelen Parkbuchten befinden sich hochgewachsene Bäume. Während sich westlich der Straße durchgängig geschlossene mehrgeschossige Bebauung befindet, ist der Bereich östlich der Straße mit Ausnahme des Vereinshauses des Antragstellers, des Vereinshauses des Ruderclubs F sowie eines Jollenhafens unbebaut. Die Zäsurwirkung der Straße wird noch dadurch verstärkt, dass sich das Vereinshaus des Antragstellers auf dem Wasser befindet. Die genannten weiteren baulichen Anlagen auf der Alster sind nicht geeignet, für das Grundstück X einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln, da sich diese selbst im Außenbereich befinden.

(ccc) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens bemisst sich deshalb nach § 35 BauGB. Danach ist das Vorhaben unzulässig.

Das Vorhaben ist nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, weil es sich bei der vereinsfremden Gastronomie nicht um ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben handelt. Die vereinsfremde Gastronomie auf dem Vorhabengrundstück kann auch nicht nach § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden. Sonstige Vorhaben können danach im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Das Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB.

Das Vorhaben widerspricht nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für den Bereich des Vorhabengrundstücks „Grünfläche“ ausweist. Hiermit ist das Betreiben der vereinsfremden Gastronomie nicht vereinbar.

Das Betreiben einer vereinsfremden Gastronomie auf dem Vorhabengrundstück widerspricht zudem den Darstellungen des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997, das im Land Hamburg Landschaftsplan im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist (OVG Hamburg, Urt. v. 25.2.2015, 2 Bf 213/11, juris Rn. 65). Das Landschaftsprogramm sieht die Nutzung des Vorhabengrundstücks als Parkanlage und Alster-Landschaftsachse vor. Auch hiermit ist das Betreiben der vereinsfremden Gastronomie nicht vereinbar.

(bb) Die Auswahl des Antragstellers als Adressat der Nutzungsuntersagungsverfügung ist nicht zu beanstanden. Der Antragsteller ist als Eigentümer des Vereinshauses gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 SOG zustandsverantwortlich und konnte daher rechtmäßig von der Antragsgegnerin in Anspruch genommen werden. Zwar ist es in der Regel sachgerecht, den Handlungsstörer, in diesem Falle die N GmbH, vor dem (bloßen) Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen (vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 14.10.2013, 2 Bs 224/13, n.v.), weil dieser dadurch, dass er den rechtswidrigen Zustand selbst geschaffen hat, zur Störung (in der Regel) mehr beiträgt als der Eigentümer (Alexejew, Hamburgisches Bauordnungsrecht, Stand Mai 2020, § 76 HBauO Rn. 78 m.w.N). Dies trifft vorliegend aber deshalb nicht zu, weil der Antragsteller mit der N GmbH einen Mietvertrag über die illegale Nutzung geschlossen hat und damit zur Störung im gleichen Maße beiträgt.

Soweit der Antragsteller hierzu vorträgt, dass die Antragsgegnerin verkenne, dass ihm die Aufgabe der Nutzung rechtlich nicht möglich sei, weil er über die Räumlichkeiten einen gewerblichen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2026 geschlossen habe und damit nur der Mieter in der Lage sei, die Nutzung des Mietobjekts für nicht von der Baugenehmigung gedeckte Nutzungen zu unterlassen, so handelt es sich dabei um eine zivilrechtliche Problematik, die im Verhältnis zwischen ihm und seiner Mieterin zu klären ist. Im Übrigen wird hierdurch auch die Durchsetzbarkeit der Nutzungsuntersagung nicht berührt, da die Antragsgegnerin diese durch den Erlass einer Duldungsverfügung gegenüber der N GmbH absichern könnte, falls der Antragsteller eine privatrechtliche Einigung mit seiner Mieterin nicht erreichen sollte.

(cc) Die Ermessensausübung begegnet auch im Übrigen keinen Bedenken. Bei bauordnungswidrigen Zuständen ist das Einschreiten gegen die rechtswidrigen Umstände gesetzlich intendiert (BVerwG, Beschl. v. 28.8.1980, 4 B 67/80, juris Rn. 6; OVG Hamburg, Urte. v. 11.11.2009, 2 Bf 201/06, juris Rn. 40), so dass nicht zu beanstanden ist, dass die Antragsgegnerin zu ihrer weiteren Ermessensausübung lediglich ausgeführt hat, dass ihr keine Umstände bekannt seien, die Anlass dazu geben würden, von dem ordnungsbehördlichen Einschreiten gegen die formell und materiell illegale Nutzung abzusehen.

Zudem ist nicht ersichtlich, dass die Antragsgegnerin ihr Ermessen vor dem Hintergrund einer Duldung vergleichbarer Anlagen in der Umgebung fehlerhaft ausgeübt hat. Der Gleichheitssatz erfordert nicht, dass beim Erlass einer Beseitigungsanordnung zugleich gegen alle anderen rechtswidrigen Anlagen in der Umgebung eingeschritten wird, solange die Behörde nicht willkürlich vorgeht. Ein willkürliches Vorgehen der Antragsgegnerin ist nicht

erkennbar, da die Antragsgegnerin vorträgt, die weitere in ihrem Zuständigkeitsbereich betriebene gastronomische Nutzung des Vereinshauses des Ruderclubs F ebenfalls überprüfen zu wollen.

Soweit der Antragsteller sich auf wirtschaftliche Einbußen beruft, da die Einnahmen aus dem Mietverhältnis als wesentliche Grundlage für die Erfüllung der Verbindlichkeiten zur Finanzierung des Vereinshauses unverzichtbar seien, berührt dies die Angemessenheit der Nutzungsuntersagung nicht.

Schließlich ist die Nutzungsuntersagung nicht deshalb ermessensfehlerhaft, weil die Antragsgegnerin zunächst selbst über dem Umfang der Baugenehmigung vom 19. November 2013 irrte und die vereinsfremde gastronomische Nutzung daher über längere Zeit duldete. Dies hindert die Antragsgegnerin nicht daran, ihr Verhalten nach rechtskräftiger Klärung des Genehmigungsumfangs zu ändern und nunmehr einzuschreiten. Der Antragsteller konnte nicht darauf vertrauen, dass die seit 2016 ausgeübte unerlaubte gastronomische Nutzung fortgesetzt werden kann. Spätestens seit der zurückweisenden Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. Juli 2022 konnte für den Antragsteller kein Zweifel mehr an der formellen Illegalität der vereinsfremden gastronomischen Nutzung bestehen.

bb) Es besteht auch ein öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagungsverfügung. Zwar stellt die Durchsetzung der Autorität der bauaufsichtlichen Vorschriften, soweit das materielle Baurecht betroffen ist, kein besonderes Interesse im Sinne des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO dar, da dies gleichzusetzen ist mit dem allgemeinen Interesse am Vollzug einer Beseitigungsanordnung nach § 76 Abs. 1 Satz 1 HBauO, weil es Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist, die Herstellung baurechtsmäßiger Zustände zu ermöglichen. Anderes gilt aber für das Interesse an der Autorität der bauaufsichtlichen Verfahren betreffenden Vorschriften (zum Ganzen: OVG Hamburg, Beschl. v. 2.12.2020, 2 Bs 207/20, juris Rn. 14). Vorliegend besteht ein derartiges Interesse an der Autorität der bauaufsichtlichen Verfahrensvorschriften, da die vereinsfremde gastronomische Nutzung des Vereinshauses ohne die erforderliche Genehmigung aufgenommen wurde (zur Nutzungsänderung vgl. OVG Hamburg, Beschl. v. 22.5.2000, 2 Bs 55/00, juris Rn. 9).

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Kosten sind im angegebenen Verhältnis zu teilen, da der Antragsteller zum überwiegenden Teil unterliegt und zum anderen Teil obsiegt. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.4 des Streitwertkatalogs 2013, wonach sich der Streitwert

aus der Höhe des Schadens oder der (geschätzten) Aufwendungen ergibt. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte legt die Kammer für die Bemessung des sich aus der Nutzungsuntersagung ergebenden Schadens die Angaben des Antragstellers in einem Schreiben an die Antragsgegnerin vom 24. Mai 2022 zugrunde. Hierin führte der Antragsteller aus, dass 25 % der Finanzierungskosten des neuen Vereinshauses in Höhe von 4.000.000 Euro, mithin 1.000.000 Euro, durch Vermietung und Verpachtung der Gastronomieräumlichkeiten erwirtschaftet werden sollen. Dabei geht die Kammer davon aus, dass der wirtschaftliche Kern des Mietvertrags zwischen dem Antragsteller und der N GmbH in der vereinsfremden gastronomischen Nutzung liegt. Weil die vereinbarte Mindestmietzeit laut dem auszugsweise vorgelegten Mietvertrag zehn Jahre beträgt, werden pro Jahr 100.000 Euro veranschlagt. Da von der Mindestmietzeit sechs Jahre bereits verstrichen sind, werden für die verbleibenden vier Jahre insgesamt 400.000 Euro für das Hauptsacheverfahren angesetzt, die im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren sind (vgl. 1.5 Satz 1 des Streitwertkatalogs 2013).