

Titel:

Untersagung der Nutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle für nichtlandwirtschaftliche Zwecke

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 2

BauGB § 35 Abs. 3 S. 1 1 Nr. 1, Nr. 7

Leitsatz:

Ein (teilweiser) Wechsel von der bislang genehmigten ausschließlichen Nutzung als landwirtschaftliche Maschinenhalle in eine sonstige gewerbliche Nutzung bedarf einer Baugenehmigung und ist damit formell illegal vorgenommen worden. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anordnung der sofortigen Vollziehung, Nutzungsuntersagung, Nutzungsänderung, Offensichtliche Genehmigungsfähigkeit, Auswahlermessen, Störerauswahl, Umnutzung, Splittersiedlung

Fundstelle:

BeckRS 2020, 2381

Tenor

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt vorläufigen Rechtsschutz gegen eine für sofort vollziehbar erklärte sowie mit einer Zwangsgeldandrohung verbundene Untersagung der Nutzung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle für nichtlandwirtschaftliche Zwecke.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., auf welchem sich eine mit Bescheid des Antragsgegners vom 10. Februar 1993 genehmigte landwirtschaftliche Maschinenhalle befindet. Diese Halle bzw. Teile hiervon hat der Antragsteller an die Firma ... vermietet. Das private Wohnhaus des Antragstellers in der ... in ... liegt circa 90 m Luftlinie von der Maschinenhalle entfernt.

3

Der Flächennutzungsplan weist das streitgegenständliche Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Unmittelbar westlich des Vorhabengrundstücks grenzt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. ... „Süd Teil 2 mit Änderungen“ der Gemeinde ... an, welcher für die direkt angrenzenden Nachbargrundstücke ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4

Ausgehend von Beschwerden der dortigen Bevölkerung wurde anlässlich einer Baukontrolle am 26. März 2019 festgestellt, dass die landwirtschaftliche Maschinenhalle auf dem Grundstück des Antragstellers anderweitig gewerblich genutzt wird. So wurden dort unter anderem Holzplatten sowie Reifen gelagert. Darüber hinaus wurden in der Halle eine Hebebühne, eine Werkstatt sowie ein Büro eingebaut. Ferner wurde ein Getränkelager vorgefunden. Ausweislich der im Rahmen der Baukontrolle angefertigten Lichtbildaufnahmen ist ein Teil der Halle nach circa 15 m mit einer Holzbretterwand abgetrennt worden. Dort befinden sich die Werkstatt nebst Hebebühne sowie das Büro mit Küche und ein darüber liegender

Lagerraum auf einer Größe von circa 6,00 x 5,00 m. In dem anderen Bereich der Halle wurde auf circa 5,00 x 4,00 m ein Getränkelager eingebaut.

5

Mit Schreiben vom 4. Juli 2019 wurden der Antragsteller als Eigentümer sowie die Firma ... als Mieter aufgefordert, die gewerbliche Nutzung bis spätestens 12. August 2019 aufzugeben. Gleichzeitig wurde ihnen Gelegenheit zur Stellung gegeben.

6

Der Prozessbevollmächtigte des Antragstellers teilte hierzu mit Schreiben vom 11. Juli 2019 mit, dass die Landwirtschaft aufgegeben worden sei. Der Antragsgegner wurde um Prüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit gebeten.

7

Der Antragsgegner teilte daraufhin mit Schreiben vom 18. Juli 2019 mit, dass die begehrte Prüfung der nachträglichen Genehmigungsfähigkeit bereits durchgeführt und das Ergebnis dem Antragsteller in dem Anhörungsschreiben vom 4. Juli 2019 bereits mitgeteilt worden sei.

8

Weitere Einlassungen erfolgten trotz mehreren Fristverlängerungsersuchen nicht.

9

Nachdem eine Aufgabe der gewerblichen Nutzung nicht erfolgte, verpflichtete der Antragsgegner mit Anordnung vom 20. November 2019, zugestellt an den Prozessbevollmächtigten am 27. November 2019, den Antragsteller in Ziffer 1 sowie dessen Mieter (...) in Ziffer 2, die Nutzung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... für nichtlandwirtschaftliche Zwecke unverzüglich, spätestens aber bis zum 7. Januar 2020 zu unterlassen. In Ziffer 3 wurde die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 angeordnet und in den Ziffern 4 und 5 für den Fall der Nichtbeachtung der Anordnungen jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 3.000,00 EUR angedroht.

10

Der Antragsgegner führte aus, dass die Nutzung der bestehenden Maschinenhalle zu gewerblichen anstatt zu landwirtschaftlichen Zwecken eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstelle. Ein entsprechender Antrag sei bei der unteren Bauaufsichtsbehörde bis zum Erlass der streitgegenständlichen Anordnung nicht gestellt worden. Darüber hinaus sei eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit für die gewerbliche Nutzung der im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht gegeben.

11

Der Antragsgegner habe zudem von seinem pflichtgemäßen Ermessen in zulässiger Weise Gebrauch gemacht. Die zu erkennende Belastung des Antragstellers, insbesondere wirtschaftliche Interessen, stünden im Ergebnis nicht außer Verhältnis zu dem beabsichtigten Erfolg der Maßnahme. Die Nutzungsuntersagung sei verhältnismäßig, da von der derzeitigen Nutzung eine negative Vorbildwirkung im Hinblick auf eine offensichtlich nicht genehmigte gewerbliche Nutzung im Außenbereich ausgehe und die Bevölkerung des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets vor Lärm- und Verkehrsbelästigungen zu schützen sei. Darüber hinaus sei die Prüfung des Antragsgegners über eine mögliche Genehmigung der Nutzungsänderung zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig wäre; es würden weder eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB noch die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB vorliegen.

12

Die Maßnahme sei ferner auch zu Recht gegen den Antragsteller als Grundstückseigentümer und Vermieter und damit als Zustandsstörer gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG gerichtet worden. Zur Durchsetzung der Nutzungsuntersagung sei neben dem Mieter als Handlungsstörer auch der Antragsteller als Zustandsstörer zu verpflichten gewesen. Als Eigentümer habe er die Möglichkeit gehabt, die Halle an einen landwirtschaftlichen Betrieb zu vermieten bzw. eine Vermietung zu anderen Zwecken nicht zuzulassen. Hinzu komme, dass ein kleiner Teil der Halle durch eine weitere Person als Getränkelager genutzt werde. Mangels Anschriftsdaten und näheren Informationen habe der Antragsgegner gegenüber dieser Person keine entsprechende Anordnung erlassen können. Auch wurde von dem Antragsteller trotz schriftlicher Nachfrage des Antragsgegners diesbezüglich keine Aufklärung geleistet. Hinzu komme, dass nicht

zweifelsfrei alle Gegenstände in der Halle den verschiedenen Störern hätten zugeordnet werden können, so dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass auch durch den Antragsteller selbst eine unzulässige Nutzung in der Halle erfolgt. Bei einer Abwägung müsse daher das Interesse des Antragstellers am Fortbestehen der jetzigen Nutzung zurückstehen.

13

Im Hinblick auf die sofortige Vollziehung wurde ausgeführt, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der umgehenden Unterbindung der Beeinträchtigungen gegenüber der Bevölkerung im angrenzenden Wohngebiet bestehe. Darüber hinaus lasse eine negative Vorbildwirkung, ausgehend von einer offensichtlich nicht genehmigten gewerblichen Nutzung im Außenbereich, ein Zuwarten der Nutzungsaufgabe bis zum Abschluss eines etwaigen gerichtlichen Verfahrens nicht zu.

14

Der Antragsteller erhob am 27. Dezember 2019 Klage gegen den Bescheid vom 20. November 2019 und beantragte gleichzeitig die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage. Zur Begründung wurde mit dem am 24. Januar 2020 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz ausgeführt, dass im Hinblick auf die aktuelle Nutzung der Halle von einer Genehmigungsfähigkeit auszugehen sei, da diese nach wie vor dem landwirtschaftlichen Betrieb diene.

15

Die von dem Antragsgegner ausgeführten Versagungsgründe, insbesondere die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 BauGB, seien zweifelhaft. So würden Anhaltspunkte im Hinblick auf das Entstehen einer Splittersiedlung fehlen, da bis auf das Anbringen von Werbeschildern das äußere Erscheinungsbild der inmitten stehenden Halle im Zuge der Umnutzung lediglich unwesentlich verändert worden sei. Die äußerlichen Änderungsmerkmale betreffend die Werbung könnten indes problemlos zurückgebaut werden. Darüber hinaus unterscheide sich die tatsächliche Nutzung der Halle nur geringfügig von der vormaligen Nutzung als landwirtschaftliche Gerätehalle, da sich lediglich die Art der dort gewarteten Fahrzeuge teilweise geändert habe. Nunmehr würden dort neben landwirtschaftlichen Maschinen auch Baumaschinen abgestellt und gewartet werden. Die landwirtschaftlichen Maschinen würden nach wie vor einen Teil der dort ausgeführten Tätigkeiten betreffen. Weiterhin würden sich die von dem Antragsgegner befürchteten Emissionen, insbesondere im akustischen Bereich, nur unwesentlich von den Emissionen unterscheiden, welche die Nutzung als landwirtschaftliche Maschinenhalle bislang verursacht habe; letztlich handele es sich um eine gleichartige Tätigkeit. Ferner würden nach wie vor auch Tätigkeiten ausgeübt werden, welche dem landwirtschaftlichen Bereich zuzuordnen seien. Somit liege insgesamt keine wesentliche, nach Außen wahrnehmbare Umnutzung der Halle vor, so dass nur auf Grundlage der Umnutzung die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten sei.

16

Auch der von dem Antragsgegner ausgeführte Widerspruch zum Flächennutzungsplan könne der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht entgegengehalten werden, da eine Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vorliegen würde. Da die übrigen Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wohl erfüllt seien, sei der von dem Antragsgegner verneinte räumlich-funktionale Zusammenhang zu einer Hofstelle unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nochmals zu überprüfen. Das in unmittelbarer Nähe befindliche Wohnhaus des Antragstellers unter der Adresse ..., ... sei als solch eine Hofstelle zu betrachten, da die Maschinenhalle von dort über eine Straße direkt erreichbar und somit in unmittelbarer Nähe sei. Mithin könne sich aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB eine mögliche Genehmigungsfähigkeit ergeben.

17

Des Weiteren könne sich die Genehmigungsfähigkeit aus § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ergeben, da es sich bei der Maschinenhalle auch nach der Vermietung um ein Gebäude handele, welches dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb diene. Der Mieter des Antragstellers führe bereits seit Monaten insbesondere landwirtschaftliche Dienstleistungen in der Halle aus und habe hierzu am 31. Januar 2020 eine Gewerbeummeldung bei der Stadt ... angezeigt, wonach als neu ausgeübte Tätigkeit „Anund Verkauf von gebrauchten landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Autokosmetik, Transporte von landwirtschaftlichen Mitteln wie z.B. Futter und Holz“ sowie als weiterhin ausgeübte Tätigkeit „Transporte bis 3,5 t Gesamtgewicht und die Logistik von Kraftfahrzeugen, Lastkraftwagen und Baumaschinen sowie der An- und Verkauf sowie der

Ex- und Import von Kraftfahrzeugen, Lastkraftwagen, Baumaschinen und Ersatzteilen“ angegeben wurden. Der Mieter führe insbesondere landwirtschaftliche Dienstleistungen - wie beispielsweise die Reparatur von landwirtschaftlichen Maschinen, mit welchen der Mieter auch Handel betreibe, oder den Transport von landwirtschaftlichen Produkten - aus. Der Mieter transportiere unter anderem Produkte wie Rüben, Kartoffeln oder Holz und betreibe nebenbei eine Kleinviehzycht sowie Rodungs- und Waldarbeiten, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Landwirtschaft stünden. Durch die Reparatur der landwirtschaftlichen Maschinen würden in dem Gebäude notwendige Wartungsarbeiten durchgeführt werden, um die Maschinen in der Urproduktion einsetzen zu können. Auch die Transporttätigkeit des Mieters sei ein unabdingbarer Bestandteil der landwirtschaftlichen Produktionskette. In den Wald- und Rodungsarbeiten liege ferner eine planmäßige und eigenverantwortliche Bewirtschaftung des Bodens, welcher sodann für die Landwirtschaft nutzbar gemacht werde. Diese Tätigkeiten des Mieters, welche er auch als Lohnunternehmer des Antragstellers ausführe, seien unter die Definition des Landwirtschaftsbegriffs nach § 201 BauGB zu subsumieren.

18

Es wird beantragt,

Gegen die Anordnung der sofortigen Vollziehung des belastenden Bescheids vom 20. November 2019 wird der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gemäß § 80 Abs. 5 VwGO gestellt.

19

Mit Schriftsatz vom 5. Februar 2020 beantragt der Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

20

Zur Begründung wurde der Hergang aus dortiger Sicht geschildert, die Begründung des Bescheides vom 20. November 2019 vertieft und dargelegt, dass sich die Ausführungen des Antragstellers primär auf die völlig unstrittig als gewerblich einzuordnende Tätigkeit des Mieters ... beziehen würden. Gegenüber dem Mieter sei jedoch eine eigenständige Anordnung zur Unterlassung ergangen, welche zwischenzeitlich auch bestandskräftig sei.

21

Allerdings werde die Halle nicht ausschließlich von der Firma ... genutzt. So sei ihr beispielsweise das Getränkelager nicht zuzuordnen. Von wem die durch eine Holzwand aufgeteilte Halle noch genutzt wird, habe im Verfahren trotz Nachfrage nicht abschließend ermittelt werden können.

22

Weiterhin habe der Antragsteller mit Schreiben vom 11. Juli 2019 zum Ausdruck gebracht, dass er die Halle unabhängig vom dem derzeitigen Mietverhältnis dauerhaft einer gewerblichen Nutzung zuführen wolle. Zuletzt habe er bei einem gemeinsamen Gespräch im Landratsamt am 17. Januar 2020 nochmals bekräftigt, dass er für die Halle keine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung mehr habe. Dies würden auch die im Rahmen einer erneuten Baukontrolle am 5. Februar 2020 entstandenen Lichtbildaufnahmen bestätigen; so standen an diesem Tag mehrere Kraftfahrzeuge ohne Kennzeichen in der Halle, welche außerdem auch weiterhin als Getränkelager sowie als Büro nebst Küche genutzt werde.

23

Abgesehen davon, dass eine landwirtschaftliche Nutzung wohl bereits von der ursprünglichen Genehmigung umfasst wäre und überhaupt kein neues Genehmigungserfordernis bestünde, habe sich der Geschäftszweck der Firma ... nicht entscheidungserheblich geändert. Hieran würden auch die etwaigen dargestellten „landwirtschaftlichen Dienstleistungen“ nichts ändern. Darüber hinaus gehe es im Hinblick auf den Antragsteller nicht alleine um die Nutzung der Halle durch die Firma ..., sondern gerade auch um weitere Nutzungen von im Verfahren nicht zu ermittelnden Dritten und die vom Antragsteller eindeutig gewünschte dauerhafte gewerbliche Nutzung. Es sei zu befürchten, dass der Antragsteller die Halle unabhängig vom konkreten Mietverhältnis auch in Zukunft an etwaige Interessenten zur gewerblichen Nutzung vermieten werde.

24

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

II.

25

Streitgegenstand des vorliegenden Eilverfahrens ist die angeordnete sofortige Vollziehbarkeit der in Ziffer 1 des Bescheids des Antragsgegners vom 20. November 2019 angeordneten Nutzungsuntersagung sowie das in Ziffer 4 des Bescheids insoweit angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 3.000,00 EUR.

26

Der gemäß § 88 VwGO auszulegende Antrag des Antragstellers auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner eingelegten Klage, soweit die Nutzungsuntersagung betroffen ist, und auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage, soweit das angedrohte Zwangsgeld inmitten steht, ist zulässig, jedoch unbegründet.

27

Gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO hat eine Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Diese entfällt kraft Gesetzes bei den in § 80 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 VwGO aufgeführten Maßnahmen und des Weiteren nach Nr. 4 der Bestimmung, wenn die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde besonders angeordnet wird. Das besondere Vollzugsinteresse, welches grundsätzlich über jenes hinausgehen muss, das den Verwaltungsakt selbst rechtfertigt, und mit den Interessen des Betroffenen abzuwägen ist, ist schriftlich zu begründen (§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO).

28

1. Vorliegend genügt die Anordnung der sofortigen Vollziehung den formalen Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO.

29

Der Sofortvollzug ist bei einer auf Art. 76 Satz 2 BayBO gestützten Maßnahme regelmäßig schon dann gerechtfertigt, wenn die Voraussetzungen einer Nutzungsuntersagung aller Voraussicht nach vorliegen. Das öffentliche Interesse, dass die Genehmigungspflicht beachtet wird, überwiegt im Allgemeinen das private Interesse, die rechtswidrige Nutzung vorläufig fortsetzen zu dürfen. Im Fall der baurechtlichen Nutzungsuntersagung einer - wie hier (s.u.) - formell illegalen und nicht offensichtlich genehmigungsfähigen Nutzungsänderung sind mit Blick auf die negative Vorbildwirkung formell rechtswidriger Nutzungen sowie auf die Kontrollfunktion des Bauordnungsrechts nur geringe Anforderungen an die Begründung der Vollziehungsanordnung zu stellen (vgl. u.a. BayVGh, B.v. 18.9.2017 - 15 CS 17.1675 - juris; B.v. 17.10.2012 - 2 CS 12.1835 - juris; B.v. 18.2.2003 - 1 CS 02.2750 - juris; B.v. 7.7.2005 - 25 CS 05.1192 - juris; B.v. 19.8.2010 - 1 CS 10.1430 - juris). Die sofortige Vollziehung einer rechtmäßigen Nutzungsuntersagung liegt regelmäßig im besonderen öffentlichen Interesse, da sie die Vorbildwirkungen einer formell illegalen Nutzung bekämpft, dem „Schwarzbauer“ sowie dem „Schwarznutzer“ ungerechtfertigte Vorteile gegenüber dem erst nach Erteilung einer Genehmigung Nutzenden entzieht und ein Unterlaufen der präventiven Kontrolle der Bauaufsicht verhindert.

30

Im vorliegenden Fall hat der Antragsgegner in dem streitgegenständlichen Bescheid vom 20. November 2019 das von ihm angenommene überwiegende öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung hinreichend einzelfallbezogen begründet. Er hat neben dem allgemeinen Interesse an der Beseitigung des angenommenen baurechtswidrigen Zustands nachvollziehbar zum Ausdruck gebracht, dass auch im vorliegenden Fall ein zeitnahes Handeln geboten gewesen ist, um im sensiblen Bereich der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich bzw. innerhalb der hier festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft klare Zeichen zu setzen und der Nachahmung durch Dritte entgegenzuwirken, sowie auf die Interessen der Bevölkerung in dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet hingewiesen. Es besteht mithin ein besonderes öffentliches Interesse daran, dass die Nutzungsuntersagung sofort und nicht erst nach bestands- oder rechtskräftigem Abschluss von Rechtsbehelfsverfahren vollziehbar ist.

31

2. Das öffentliche Interesse am Sofortvollzug der Nutzungsuntersagung überwiegt auch in der Sache das gegenläufige Suspensivinteresse des Antragstellers.

32

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob

die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens ist nämlich nicht die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der behördlichen Vollzugsanordnung am Maßstab des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO, sondern die eigenständig und losgelöst von der vorangegangenen behördlichen Vollzugsentscheidung zu beurteilende Frage, ob die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs wiederherzustellen ist. Diese eigenständige Abwägung hat sich an den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 19 Abs. 4 GG und am Zweck des Aussetzungsverfahrens auszurichten. Die aufschiebende Wirkung des § 80 Abs. 1 VwGO soll gemäß der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG verhindern, dass durch die sofortige Vollziehung eines Verwaltungsaktes Tatsachen geschaffen werden, die, wenn sich der Verwaltungsakt bei gerichtlicher Überprüfung als rechtswidrig erweist, nur schwer und mit unverhältnismäßigem Aufwand rückgängig gemacht werden können. Sie ist andererseits kein Selbstzweck und soll einen im öffentlichen Interesse liegenden Vollzug nicht hindern (BVerwG, B.v. 26.6.1990 - 4 B 61/90 - juris). Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrags. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. etwa BayVGh, B.v. 18.9.2017 - 15 CS 17.1675 - juris; B.v. 19.3.2003 - 14 CS 03.85 - juris).

33

Im vorliegenden Fall müssen die Interessen des Antragstellers zurückstehen, weil die Anfechtungsklage gegen die streitgegenständliche Nutzungsuntersagung voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Die von dem Antragsgegner gegenüber dem Antragsteller verfügte Nutzungsuntersagung ist nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage aller Voraussicht nach rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

34

Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO als Befugnisnorm sind mit hoher Wahrscheinlichkeit erfüllt. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

35

a) Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn die Nutzung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht. Ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt, liegt grundsätzlich schon bei sogenannter formeller Rechtswidrigkeit vor, wenn also die untersagte Nutzung ein gemäß Art. 55 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtiges Vorhaben betrifft, dem die erforderliche Baugenehmigung fehlt (ständige Rechtsprechung BayVGh, vgl. etwa B.v. 18.9.2017 - 15 CS 17.1675 - juris)

36

Ausweislich der Behördenakten und den darin enthaltenen Lichtbildaufnahmen wurden in der Halle des Antragstellers neben landwirtschaftlichen Maschinen ferner auch zahlreiche Holzplatten, Reifen, eine Werkstatt nebst Hebebühne, ein Büro nebst Küche sowie ein Getränkelerger vorgefunden. Der Antragsgegner ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass der (teilweise) Wechsel von der bislang genehmigten ausschließlichen Nutzung als landwirtschaftliche Maschinenhalle in die vorliegende sonstige gewerbliche Nutzung einer Baugenehmigung gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO bedarf und damit formell illegal vorgenommen worden ist. Die Verfahrensfreiheit der Nutzungsänderung ergibt sich insbesondere nicht aus Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO. Danach ist eine Änderung der Nutzung von Anlagen verfahrensfrei, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 BayBO als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor, weil für die neue Nutzung andere bauplanungsrechtliche Anforderungen bestehen als für die bisherige bzw. genehmigte Nutzung und die untersagte sonstige gewerbliche Nutzung die „Variationsbreite“ der Baugenehmigung vom 10. Februar 1993 verlässt (vgl. hierzu BayVGh, U.v. 19.5.2011 - 2 B 11.353 - juris; B.v. 19.5.2016 - 15 CS 16.300 - juris; B.v. 28.6.2016 - 15 CS 15.44 - juris).

37

b) Die Nutzungsuntersagung ist auch ermessensfehlerfrei ergangen (§ 114 Satz 1 VwGO).

38

Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO vorliegen, steht das Einschreiten im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Der der Behörde eingeräumte Ermessensspielraum bezieht sich zum einen darauf, ob sie überhaupt einschreitet (sog. Handlungs- oder Erschließungsermessen) und zum anderen darauf, welches Mittel sie zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustands einsetzt und welchen Störer sie in Anspruch nimmt (sog. Auswahlermessen). Nach § 114 Satz 1 VwGO prüft das Gericht, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist. Nach Art. 40 BayVwVfG hat die Behörde ihr Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten. Ob die Ermessensausübung im Einzelfall pflichtgemäß oder fehlerhaft erfolgte, lässt sich anhand der nach Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayVwVfG erforderlichen Begründung ermitteln.

39

Da die Nutzungsuntersagung in erster Linie die Funktion hat, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen, muss grundsätzlich nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt und somit nicht genehmigungsfähig ist. Ist die Nutzungsänderung jedoch offensichtlich genehmigungsfähig, so scheidet eine Nutzungsuntersagung im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung aus (vgl. etwa BayVGh, B.v. 4.8.2004 - 15 CS 04.1648 - juris; B.v. 26.2.2007 - 1 ZB 06.2296 - juris). Folglich muss in der Begründung der Ermessensentscheidung (Art. 39 Satz 3 BayVwVfG) auch auf die materielle Illegalität der (neuen) Nutzung eingegangen werden. Nach Sinn und Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO ist die Bauaufsichtsbehörde jedoch nicht gehalten, nach den Maßstäben für ein Baugenehmigungsverfahren zu prüfen; es genügt eine Offensichtlichkeitsprüfung. Denn es ist nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde, in einem Verfahren, in dem durch die Ausübung baurechtlicher Eingriffsbefugnisse die ungenehmigte Nutzung unterbunden werden soll, gleichsam insoweit die Prüfung in einem künftigen Genehmigungsverfahren vorwegzunehmen. Die Eingriffsbefugnis nach Art. 76 Satz 2 BayBO soll sicherstellen, dass genehmigungspflichtige Vorhaben nicht ohne die Durchführung des erforderlichen Genehmigungsverfahrens verwirklicht werden und eine baurechtlich nicht zulässige Nutzung unterbunden werden kann.

40

Vorliegend kann von einer Offensichtlichkeit in diesem Sinne nicht ausgegangen werden. Die inmitten stehende Nutzungsänderung ist im Hinblick auf die im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nicht ohne Weiteres zu klärenden Rechtsfragen nicht als offensichtlich genehmigungsfähig anzusehen.

41

Das Vorhaben ist mit großer Wahrscheinlichkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

42

Eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit ergibt sich jedenfalls nicht aus § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Denn die Rechtsfrage, ob zumindest ein Teil der streitgegenständlichen Nutzungen als sogenannter „mitgezogener“ Betriebsteil gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert sind, lässt sich im Regelfall und auch hier nicht ohne Weiteres beantworten. Hierzu bedarf es vielmehr einer umfassenden Einzelfallprüfung, so dass die erforderliche Offensichtlichkeit zu verneinen ist.

43

Darüber hinaus ergibt sich auch aus § 35 Abs. 2 BauGB keine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der inmitten stehenden Nutzungsänderung.

44

Eine Genehmigung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist vorliegend offensichtlich gerade nicht möglich, da die streitgegenständliche Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle in einen sonstigen gewerblichen Betrieb öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigen würde. Dabei reicht aus, wenn bereits einer der dort aufgezählten oder von der Rechtsprechung anerkannten Belange beeinträchtigt wird.

45

Im vorliegenden Fall wird der Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB beeinträchtigt, da das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde ... widerspricht. Dieser weist das streitgegenständliche Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Eine landwirtschaftliche Maschinenhalle entspricht dieser Darstellung, ein Gewerbebetrieb widerspricht ihr.

46

Ferner beeinträchtigt das Bauvorhaben den Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB, da es die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Ein Gewerbebetrieb im Außenbereich beeinträchtigt regelmäßig diesen Belang; er läuft einer geordneten Siedlungsstruktur zuwider und ist städtebaulich unerwünscht. Auch durch eine Nutzungsänderung, die sich innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands hält, kann der Außenbereich in einer im Hinblick auf § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB negativ zu beurteilenden Weise stärker in Anspruch genommen werden. Denn die große Nachahmungsgefahr bzw. die negative Vorbildwirkung, die von einem solchen Vorhaben ausgeht, rechtfertigt die Befürchtung, dass eine Splittersiedlung entsteht (vgl. BayVGh, B.v. 17.10.2007 - 1 ZB 06.3059 - juris sowie B.v. 19.8.2010 - 1 CS 10.1430 - juris).

47

Dass auch die Änderung der Nutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine gewerbliche Nutzung die Belange des § 35 Abs. 3 Nr. 1 und 7 BauGB beeinträchtigt, wird durch die Bestimmung des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB bestätigt. Denn dieser (hier nicht einschlägige) Begünstigungstatbestand für die Nutzungsänderung ginge hinsichtlich der „Ausblendung“ der Belange des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 BauGB ins Leere, wenn dessen Beeinträchtigung bei Nutzungsänderungen von vornherein ausgeschlossen wäre (BayVGh, B.v. 17.10.2007 - 1 ZB 06.3059 - juris).

48

Entgegen der Auffassung des Antragstellers liegen die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht vor, da das streitgegenständliche Gebäude offenkundig nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der „Hofstelle“ eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs steht (vgl. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1e BauGB).

49

Unter Hofstelle ist ein Gebäudekomplex zu verstehen, der wesentliche Teile der Gebäude des landwirtschaftlichen Betriebs enthält und bei dem eines der Gebäude das Wohnhaus oder die Wohnung des Landwirts ist oder enthält (BVerwG, B.v. 14.3.2006 - 4 B 10.06 - juris).

50

Im Hinblick auf das von Antragstellerseite hierzu angeführte private Wohnhaus des Antragstellers in der ... in ... liegen offensichtlich keine wesentlichen Teile der Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs vor. Durch das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs wird darüber hinaus eine räumliche Nähe zur Hofstelle verlangt. Ausgeschlossen sind daher von der Hofstelle abgesetzte landwirtschaftliche Gebäude, wie etwa im Außenbereich einzeln stehende Ställe, Scheunen oder Hallen (vgl. EZBK/Söfker, BauGB § 35 Rn. 144).

51

Selbst bei Vorliegen einer Hofstelle müsste zudem zur Beurteilung der in diesem Zusammenhang zwingend zu klärenden Frage des räumlich-funktionalen Zusammenhangs wohl Beweis durch Augenschein erhoben werden, was ebenfalls gegen die erforderliche Offensichtlichkeit der Genehmigungsfähigkeit spricht.

52

3. Weiterhin hat der Antragsgegner das ihm zustehende Auswahlermessen nicht fehlerhaft ausgeübt, indem er sowohl den Antragsteller als Grundstückseigentümer und damit Zustandsstörer als auch die Firma ... als Handlungsstörer zur Nutzungsunterlassung verpflichtet.

53

Gegen wen eine Nutzungsuntersagung erlassen werden kann, ergibt sich in erster Linie aus den Bestimmungen der Art. 45 bis 52 BayBO über die am Bau Beteiligten, im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung des Art. 9 LStVG als der allgemeinen Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit. Stehen der Bauaufsichtsbehörde mehrere i.S.d. Art. 9 LStVG Verantwortliche gegenüber, so hat die Behörde im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung zu entscheiden (Auswahlermessen), ob alle gemeinsam, einzelne oder auch nur einer und ggf. welcher von ihnen in

Anspruch genommen wird (BayVGh, B.v. 28.5.2001 - 1 ZB 01.664 - juris). Zwar ist in der Regel bei der Auswahl zwischen mehreren Störern der Handlungsstörer vor dem Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Wirksamkeit der Maßnahme eine andere Reihenfolge gebietet (vgl. BayVGh, B.v. 28.5.2001 - 1 ZB 01.664 - juris). Mithin ist eine Nutzungsuntersagung, mit der nicht nur präventiv die künftige Nutzung untersagt, sondern eine bereits ausgeübte Nutzung unterbunden werden soll, nicht nur an den Mieter, sondern (auch) an den Eigentümer bzw. Vermieter zu richten, wenn - wie hier - andernfalls die behördliche Anordnung nicht durchsetzbar wäre (vgl. etwa BayVGh, B.v. 30.10.2018 - 9 C 18.675 - juris sowie B.v. 26. Februar 2007 - 1 ZB 06.1196 - juris). Zu berücksichtigen ist vorliegend insbesondere, dass zur Aufklärung, ob und von wem die Halle im Hinblick auf das Getränkelager gewerblich genutzt wird, seitens des Antragstellers auf Nachfrage des Antragsgegners nicht Stellung genommen wurde. Nachdem auch darüber hinaus nicht zweifelsfrei alle nichtlandwirtschaftlichen Gegenstände in der Halle den verschiedenen Störern zugeordnet werden können, ist indes nicht auszuschließen, dass auch durch den Antragsteller selbst eine unzulässige Nutzung in der Halle erfolgt und dieser somit als Handlungsstörer in Betracht kommt.

54

Nach alledem ist mithin nicht zu beanstanden, wenn der Antragsgegner aufgrund der unklaren Nutzungsverhältnisse neben dem ihm bekannten Mieter, der Firma ..., als Handlungsstörer darüber hinaus auch den Antragsteller als Zustandsstörer sowie eventuellen Handlungsstörer in Anspruch nimmt.

55

Auch darüber hinaus liegen unter Berücksichtigung des Vorbringens des Antragstellers keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der Antragsgegner das durch Art. 76 Satz 2 BayBO eingeräumte Ermessen fehlerhaft ausgeübt hat (vgl. Art. 40 BayVwVfG). Dass eine schutzwürdige Vertrauensposition des Antragstellers nicht ausreichend berücksichtigt worden wäre, ist schon deswegen nicht anzunehmen, da dem Antragsteller eine solche Position wohl nicht zustand. Nach summarischer Prüfung ist jedenfalls nicht zu ersehen, aus welchen Gründen der Antragsteller darauf hätte vertrauen dürfen, dass die ungenehmigten gewerblichen Nutzungen trotz zunehmender Nachbarbeschwerden unbeanstandet bleiben würde (vgl. auch BayVGh, B.v. 30.8.2007 - 1 CS 07.1253 - juris).

56

Die dem Antragsteller gewährte Frist bis zum 7. Januar 2020 erscheint - auch im Hinblick auf das erforderliche Entfernen der nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Gegenstände - ebenfalls angemessen.

57

Auch die in Ziffer 4 des Bescheids verfügte Zwangsgeldandrohung erweist sich aller Voraussicht nach als rechtmäßig. Sie entspricht sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach den Vorschriften der Art. 29 ff. VwZVG.

58

Mithin kann der angegriffene Bescheid insgesamt nicht beanstandet werden, so dass die noch anhängige Anfechtungsklage aller Voraussicht nach keinen Erfolg haben wird und demgemäß im Rahmen des vorliegenden Eilverfahrens auch kein überwiegendes Interesse der Antragsteller für eine Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung erkennbar ist.

59

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird im Übrigen auf den streitgegenständlichen Bescheid und seine zutreffende Begründung Bezug genommen, § 117 Abs. 5 VwGO analog.

60

Nach alledem war der Antrag des Antragstellers mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

61

Die Festsetzung des Streitwertes ergibt sich aus § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG.