

Titel:

Fälligestellung und Beitreibung eines Zwangsgeldes

Normenkette:

BayVwZVG Art. 21, Art. 31, Art. 37, Art. 38

Leitsätze:

1. Eine Zwangsgeldandrohung gem. Art. 31 Abs. 3 S. 2 BayVwZVG stellt einen Leistungsbescheid iSd Art. 23 Abs. 1 BayVwZVG dar, gegen den gem. Art. 38 Abs. 1 S. 1 VwZVG dieselben förmlichen Rechtsbehelfe gegeben sind, die gegen den Grundverwaltungsakt zulässig sind. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ist die Zwangsmittelandrohung nicht mit dem zugrunde liegenden Verwaltungsakt verbunden und dieser unanfechtbar geworden, kann die Androhung eines Zwangsmittels nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Um ein weiteres Zwangsgeld anzudrohen, muss ein vorher festgesetztes Zwangsgeld nicht beigetrieben bzw. ein Beitreibungsversuch nicht gemacht worden sein. Es ist vielmehr ausreichend, dass das zuvor androhte Zwangsgeld fällig geworden und die frühere Androhung ohne Erfolg geblieben ist. (Rn. 24 – 26) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine Nutzungsuntersagung stellt eine Unterlassungsverpflichtung dar und kann daher auch ab sofort auferlegt werden. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
5. Wird eine Duldungsanordnung nachträglich erlassen, muss grundsätzlich durch die Bestimmung einer neuen Frist sichergestellt werden, dass dem Betroffenen der Zeitraum, innerhalb dessen von ihm die Erfüllung der auferlegten Pflicht erwartet werden kann, vollständig zur Verfügung steht. (Rn. 35 – 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Fälligestellung und Beitreibung eines Zwangsgeldes, Weitere Zwangsgeldandrohung, Einwendungen gegen den zu vollstreckenden Anspruch, Nutzungsuntersagung, Zwangsgeldandrohung, Bestandskraft, Grundverwaltungsakt, allgemeine Vollstreckungsvoraussetzung, Fälligkeitsmitteilung, Feststellungsklage, weitere Zwangsgeldandrohung, Duldungsanordnung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 19.02.2021 – 1 ZB 20.2691

Fundstelle:

BeckRS 2020, 29596

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen die Fälligestellung und Beitreibung eines Zwangsgeldes in Höhe von 3.000,- Euro sowie eine Zwangsgeldandrohung in Höhe von 6.000,- Euro.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 458/31 Gemarkung ... Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der für den maßgeblichen Umgriff ein Gewerbegebiet festsetzt.

3

Mit Bescheid vom 5. Dezember 1996 erhielt der Kläger für das streitgegenständliche Grundstück eine Baugenehmigung für sieben Gewerbeeinheiten mit Büro- und Lagerflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung.

4

Bei einer Ortseinsicht durch die Beklagte am 1. Februar 2017 wurde ausweislich der Lichtbilder in den vorgelegten Behördenakten durch die Beklagte festgestellt, dass die genehmigten Gewerbeeinheiten teilweise als Wohnungen vermietet werden.

5

Mit Schreiben vom 11. April 2017 wies die Beklagte den Kläger unter anderem darauf hin, dass bezüglich der Wohnnutzungen eine Nutzungsuntersagung ergehen werde, da diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig seien.

6

Mit Bescheid vom 3. Mai 2017 wurde dem Kläger sodann die Nutzung der Gewerbeeinheiten zu Wohnzwecken untersagt (Nr. 1), ferner die Nutzung der genehmigten Betriebsleiterwohnung zu allgemeinen, nicht betriebsbezogenen Wohnzwecken (Nr. 2). Der Kläger wurde verpflichtet, die Nutzungen bis spätestens 16. August 2017 einzustellen (Nr. 3). Dem Kläger wurde zudem bei Verstoß gegen die Nrn. 1-3 ein Zwangsgeld i.H.v. 10.000,- Euro angedroht. Die hiergegen erhobene Klage (M 1 K 17.2484) wurde in der mündlichen Verhandlung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 12. September 2017 übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Erfüllungsfrist wurde zu Protokoll in der mündlichen Verhandlung auf 30. September 2017 verlängert.

7

Nach einer Auskunft des Einwohnermeldeamtes vom 19. September 2017 waren neun Personen in dem Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück gemeldet.

8

Mit Bescheid vom 21. September 2017 ergingen per Postzustellungskurkunde zugestellte Duldungsanordnungen der Nutzungsuntersagung gegenüber den vom Einwohnermeldeamt genannten Personen. In Nr. 2 der Bescheide wurde die Duldungsanordnung jeweils für sofort vollziehbar erklärt.

9

Ausweislich eines weiteren Auszugs des Einwohnermeldeamtes vom 20. Juni 2018 waren noch drei Personen mit Wohnsitz gemeldet.

10

Mit Bescheid vom 27. Juni 2018, dem Kläger zugestellt am 4. Juli 2018, wurde ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 2000,- Euro je vermietete Wohnung angedroht, falls die mit Bescheid vom 3. Mai 2017 erlassene Nutzungsuntersagung nicht bis 15. August 2018 erfüllt werde. Zudem wurde das mit Bescheid vom 3. Mai 2017 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 3000,- Euro fällig gestellt. In der im Bescheid enthaltenen Kostenrechnung wurde der Kläger gebeten, die Kosten in Höhe von 3000,- Euro Zwangsgeld, 100,- Euro Gebühren und 3,45 Euro Auslagen bis spätestens 30. Juli 2018 an die Beklagte zu überweisen.

11

Mit Schreiben vom ... Juli 2018 hat der Kläger Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben und beantragt zuletzt,

12

1. Der Bescheid vom 27. Juni 2018 wird aufgehoben.

13

2. Es wird festgestellt, dass die Fälligestellung in Höhe von 3.000,- Euro rechtswidrig ist.

14

Begründet wird die Klage im Wesentlichen damit, dass der Bescheid rechtswidrig sei. Es liege kein Verstoß gegen Rechtspflichten vor. Ein wirksamer Bebauungsplan in Form eines Gewerbegebiets bestehe nicht. Dieser sei vielmehr funktionslos geworden, so dass von einem Mischgebiet auszugehen sei, in welchem Wohnnutzung zugelassen sei. In unmittelbarer Nachbarschaft bestünden bereits mehrere gleichartige Wohnnutzungen. Zudem sei der Bescheid insoweit rechtswidrig, als entgegen der Behauptung der

Beklagten nicht drei, sondern lediglich zwei Wohneinheiten seit Bescheiderlass bewohnt gewesen seien. Die Mieterin D. K. Br. sei schon seit Ende April 2018 nicht mehr in der betreffenden Wohnung des Klägers. Das Mietverhältnis mit der Mieterin M. Dr. sei ebenfalls gekündigt. Der Kläger erhalte hier die Miete direkt von der Agentur für Arbeit. Die Mieterin habe noch keine neue Wohnung, er wolle sie auch nicht einfach „auf die Straße setzen“. Zudem sei die Zwangsgeldandrohung unverhältnismäßig, da es dem Kläger nicht zuzumuten sei, dass er über die ausgesprochene Kündigung hinaus noch eine Räumungsklage anstrengt. Ferner lege die Beklagte unterschiedliche Maßstäbe für die Wohnnutzung in der Umgebung und bei dem Kläger an.

15

Die Beklagte beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Eine Begründung erfolgte nicht.

18

Zum weiteren Vorbringen der Parteien und zu den übrigen Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten, insbesondere die Niederschrift über die mündliche Verhandlung am 22. September 2020, Bezug genommen. Gleichfalls in der mündlichen Verhandlung hat der Bevollmächtigte des Klägers zum Beweis der Tatsache, dass es in unmittelbarer Nähe zum Betrieb des Klägers im streitgegenständlichen Gewerbegebiet seit mehreren Jahren Wohnnutzungen gibt, die nicht von den Betriebsleitern bewohnt sind, die Einnahme eines gerichtlichen Augenscheins beantragt. Der Antrag ist durch Beschluss abgelehnt worden. Hinsichtlich des Inhalts des Beschlusses wird gleichfalls auf die Niederschrift vom 22. September 2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19

Die Klage hat keinen Erfolg.

20

1. Die Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 27. Juni 2018 ist zulässig, jedoch unbegründet.

21

a. Die gegen Nr. 1 des Bescheides vom 27. Juni 2018 und die darin enthaltene erneute Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2000,- Euro je vermietete Wohnung erhobene Klage ist als Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO statthaft, da die Zwangsgeldandrohung gemäß Art. 31 Abs. 3 Satz 2 VwZVG einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG darstellt und gem. Art. 38 Abs. 1 Satz 1 VwZVG hiergegen dieselben förmliche Rechtsbehelfe gegeben sind, die gegen den Grundverwaltungsakt zulässig sind.

22

b. Die insoweit zulässige Anfechtungsklage ist jedoch in der Sache nicht begründet, da die Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom 27. Juni 2017 rechtmäßig ist und den Kläger nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

23

aa. Gem. Art. 38 Abs. 1 Satz 3 VwZVG kann - soweit die Zwangsmittelandrohung nicht mit dem zugrunde liegenden Verwaltungsakt verbunden ist und dieser unanfechtbar geworden ist - die Androhung eines Zwangsmittels nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. Die Rechtmäßigkeit des zu vollstreckenden Verwaltungsaktes ist dagegen - anders als seine Wirksamkeit - jedenfalls im Fall seiner Bestandskraft keine Voraussetzung für seine Vollstreckung (vgl. BayVGh, B.v. 29.7.2002 - 20 ZB 02.1265 - juris Rn. 12) und daher im Rahmen der Prüfung der Rechtmäßigkeit von Vollstreckungsmaßnahmen nicht relevant. Gegen den der erneuten Zwangsgeldandrohung zugrunde liegenden Grundverwaltungsakt, die im Bescheid vom 3. Mai 2017 erlassene Nutzungsuntersagung, war vom Kläger Klage erhoben worden. Das Verfahren wurde jedoch in der mündlichen Verhandlung vom 11. April 2019 übereinstimmend für erledigt erklärt. Der Verwaltungsakt

ist dadurch bestandskräftig geworden. Der Kläger ist folglich mit seinen Einwendungen gegen den Grundverwaltungsakt, dass der Bebauungsplan aufgrund Funktionslosigkeit unwirksam sei und sich auch in der Umgebungsbebauung Wohnnutzung befinde, ausgeschlossen.

24

bb. Die Zwangsgeldandrohung vom 27. Juni 2018 ist nicht verfrüht ergangen. Gem. Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG können Zwangsmittel so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist. Nach Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG ist eine erneute Androhung jedoch erst dann zulässig, wenn die vorausgegangene Androhung des Zwangsmittels erfolglos geblieben ist. Dies bedeutet nicht, dass ein weiteres Zwangsgeld erst dann angedroht werden darf, wenn das vorher festgesetzte Zwangsgeld beigetrieben bzw. ein Beitreibungsversuch gemacht worden ist. Es ist vielmehr ausreichend, dass das zuvor angedrohte Zwangsgeld fällig geworden und die frühere Androhung ohne Erfolg geblieben ist (vgl. BayVGH, B.v. 29.7.2002 - 20 ZB 02.1265 - juris Rn. 7). Fällig im Sinne von Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG wird ein angedrohtes Zwangsgeld, wenn während der Erfüllungsfrist alle Vollstreckungsvoraussetzungen vorliegen und bei Ablauf der Erfüllungsfrist die durch die Grundverfügung auferlegte Pflicht nicht oder nicht vollständig erfüllt worden ist, Art. 31 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 1 VwZVG (vgl. BayVGH, B.v. 24.2.2005 - 1 ZB 04.276 - juris Rn. 42).

25

Der Kläger ist der im Bescheid vom 3. Mai 2017 auferlegten Nutzungsuntersagung zumindest nicht vollständig bis zum 30. September 2017 nachgekommen. Dies ergibt sich aus dem vorgelegten Auszug des Einwohnermeldeamtes vom 20. Juni 2018, der Einlassung des Klägers sowie des Ergebnisses der Baukontrolle der Beklagten am 7. Dezember 2017. Die vorangegangene Zwangsgeldandrohung war daher zumindest teilweise ohne Erfolg geblieben.

26

Zudem lagen zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheids vom 27. Juni 2018 alle Vollstreckungsvoraussetzungen vor. Insbesondere hat die im Bescheid vom 3. Mai 2017 verfügte Nutzungsuntersagung einen vollstreckbaren Inhalt im Sinne von Art. 18 Abs. 1 VwZVG und war zudem bereits bestandskräftig (Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG). Die erste Zwangsgeldandrohung im Bescheid vom 3. Mai 2017 war dem Kläger auch gemäß Art. 36 Abs. 7 Satz 1 VwZVG ordnungsgemäß in schriftlicher Form (Art. 36 Abs. 1 Satz 1 VwZVG) am 5. Mai 2017 zugestellt worden.

27

cc. Die erforderliche Duldungsanordnung gegenüber den sich noch im Gebäude befindlichen Mietern ist ordnungsgemäß ergangen. Diese ist zwar keine Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für den Erlass der Zwangsgeldandrohung, aber eine Bedingung für das Entstehen und das Fälligwerden der Geldforderung (vgl. BayVGH, B.v. 24.2.2005 - 1 ZB 04.276 - juris Rn. 42). Im Bescheid vom 27. Juni 2018 wurde dem Kläger eine Frist zur Erfüllung der Nutzungsuntersagung bis 15. August 2018 eingeräumt. Die Duldungsanordnungen vom 21. September 2017 ergingen mit der Anordnung des Sofortvollzugs, wurden ordnungsgemäß zugestellt, nicht beklagt und waren daher zum Zeitpunkt des Beginns der Erfüllungsfrist bestandskräftig.

28

dd. Die erneute Zwangsgeldandrohung vom 27. Juni 2018 ist weder im Hinblick auf die Höhe des angedrohten Zwangsgelds noch im Hinblick auf die dem Kläger gesetzte Frist zur Unterlassung der Nutzung der Räume zu Wohnzwecken zu beanstanden.

29

Nach Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG beträgt das Zwangsgeld mindestens 15,- Euro und höchstens 50.000,- Euro. Nach Satz 2 dieser Norm soll das Zwangsgeld das wirtschaftliche Interesse, das der Pflichtige an der Vornahme oder am Unterbleiben der Handlung hat, erreichen, wobei nach Satz 4 der Vorschrift das wirtschaftliche Interesse des Pflichtigen nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen ist. Hierbei steht der Behörde innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiterer Entscheidungsspielraum zu, bei dem die Umstände des Einzelfalls und die persönlichen Verhältnisse des Pflichtigen zu berücksichtigen sind. Eine besondere Begründung für die geschätzte Höhe des wirtschaftlichen Interesses ist regelmäßig nicht erforderlich (vgl. BayVGH, B.v. 16.9.2010 - 1 CS 10.1803 - juris Rn. 23).

30

Gemessen an diesen Vorgaben ist das angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 2.000,- Euro je vermietete Wohnung nicht zu beanstanden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich um eine erneute Androhung eines Zwangsgelds handelt, nachdem eine erste Zwangsgeldandrohung jedenfalls teilweise erfolglos geblieben ist. Schließlich hat der Kläger auch nicht behauptet, dass die Zwangsgeldhöhe sein wirtschaftliches Interesse überschreite. Auch ist zu berücksichtigen, dass die Zwangsgeldandrohung nicht per se eine Geldzahlungspflicht für den Adressaten begründet. Ob die Zwangsgeldandrohung in eine Zahlungsverpflichtung umschlägt, hängt allein vom selbstbestimmten Verhalten des Adressaten ab.

31

ee. Nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG ist bei der Zwangsgeldandrohung für die Erfüllung der Verpflichtung, jedenfalls sofern es nicht um reine Duldungs- bzw. Unterlassungspflichten geht, sondern der Pflichtige zumindest auch aktiv tätig werden muss, eine Frist zu bestimmen, innerhalb derer dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Die Nutzungsuntersagung stellt eine Unterlassungsverpflichtung dar und hätte daher auch ab sofort auferlegt werden können (vgl. BayVGH, B.v. 15.6.2000 - 4 B 98.775 - juris Rn. 21). Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass es dem Kläger bereits seit der Bekanntgabe des Bescheids vom 3. Mai 2017 und damit seit mehr als einem Jahr bekannt war, dass er die Räume zu keinerlei Wohnzwecken nutzen und daher auch nicht Dritten überlassen darf. Soweit der Kläger vorträgt, es bedürfe einer Räumungsklage, da eine Mieterin nicht freiwillig ausziehe, steht auch dies der Angemessenheit der Frist nicht entgegen. Mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung der Duldungsanordnung waren die Mieter verpflichtet, die Wohnungen zu diesem Zeitpunkt zu räumen, unabhängig davon, ob ihnen zivilrechtlich ein Besitzrecht zusteht. Die zivilrechtlichen Räumungsfristen über den Mieterschutz sind für die öffentlich-rechtliche Nutzungsuntersagung nicht maßgeblich, da sie andere Zielsetzungen haben (Decker in Simon/Busse, BayBO, 137. EL Juli 2020, Art. 76 Rn. 426 f.).

32

Schließlich wurde der Bescheid vom 27. Juni 2018 dem Kläger, wie von Art. 36 Abs. 7 Satz 1 VwZVG geboten, auch ordnungsgemäß im Sinne von Art. 3 VwZVG in schriftlicher Form (Art. 36 Abs. 1 Satz 1 VwZVG) am 4. Juli 2018 zugestellt.

33

2. Die Klage auf Feststellung, dass das mit Bescheid vom 3. Mai 2017 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 3.000,- Euro nicht fällig geworden ist, ist zulässig, jedoch unbegründet.

34

a) Die Klage ist als Feststellungsklage i.S.v. § 43 Abs. 1 VwGO zulässig. Bei der Fälligkeitsmitteilung der Beklagten handelt es sich mangels Regelungswirkung um keinen Verwaltungsakt i.S.v. Art. 35 Satz 1 BayVwVfG (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 24.1.2011 - 2 ZB 10.2365 - juris Rn. 3), so dass nicht die Anfechtungsklage, sondern die Feststellungsklage die statthafte Klageart ist.

35

b) Der Feststellungsantrag ist jedoch unbegründet. Das angedrohte Zwangsgeld wurde von Seiten der Beklagten zu Recht fällig gestellt, nachdem der Kläger der mit Bescheid vom 3. Mai 2017 bestandskräftig angeordneten und mit Zwangsgeldandrohung versehenen Nutzungsuntersagung auf dem Grundstück FINr. 458/31 Gemarkung ... nicht nachgekommen ist (vgl. Art. 37 Abs. 1 Satz 1, Art. 31 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 VwZVG).

36

Die Fälligkeit des Zwangsgeldes setzt voraus, dass die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen gegeben sind (Art. 19 VwZVG).

37

Ein wirksamer und vollstreckbarer Grundverwaltungsakt liegt vor. Grundlage der Fälligkeitsmitteilung im Schreiben vom 27. Juni 2018 ist die vollziehbare und bestandskräftige Zwangsgeldandrohung aus dem Bescheid vom 3. Mai 2017. Das Zwangsgeld wurde in dessen Nr. 4 bei Verstoß gegen die Nutzungsuntersagung in Höhe von 10.000,- Euro angedroht. Die Fälligkeit erfolgte in Höhe von 3.000,- Euro, da die Beklagte ausweislich des am 20. Juni 2018 eingeholten Auszugs vom Einwohnermeldeamt über die in dem Anwesen als wohnhaft gemeldeten Personen noch von einer Wohnnutzung durch drei Personen anstatt der ursprünglich zehn gemeldeten Personen ausging. Gegen den Bescheid vom 3. Mai 2017 hatte der Kläger zunächst Klage erhoben, jedoch wurde das Verfahren in der mündlichen Verhandlung

vom 11. April 2019 übereinstimmend für erledigt erklärt. Der Bescheid ist daher bestandskräftig und kann nicht mehr angefochten werden. Die Rechtmäßigkeit der Grundverfügung in Gestalt der im Bescheid vom 3. Mai 2017 angeordneten Nutzungsuntersagung ist nicht zu prüfen, da die Klagepartei diesen Bescheid bestandskräftig hat werden lassen (Art. 38 Abs. 3 VwZvG). Auch die erforderlichen Duldungsanordnungen lagen zum Zeitpunkt der Fälligkeit am 30. September 2017 vor. Zwar waren die Duldungsanordnungen noch nicht zum Zeitpunkt des Beginns der Erfüllungsfrist ergangen, sondern erst mit Datum vom 21. September 2017, zugestellt am 27. September 2017. Wird eine Duldungsanordnung nachträglich erlassen, muss grundsätzlich durch die Bestimmung einer neuen Frist sichergestellt werden, dass dem Betroffenen der Zeitraum, innerhalb dessen von ihm die Erfüllung der auferlegten Pflicht erwartet werden kann, vollständig zur Verfügung steht (BayVGH, B.v. 24.2.2005 - 24.2.2005 - juris Rn. 43). Da bei Nutzungsuntersagungen als Unterlassungsverpflichtungen jedoch keine Erfüllungsfristen einzuhalten sind, hätte die Verpflichtung dem Kläger auch ab sofort auferlegt werden können (vgl. BayVGH, U.v. 24.9.1985 - 20 B 85 A.17 - BayVBl. 1986, 176). Die Duldungsanordnungen ergingen daher rechtzeitig.

38

Ferner wurde die Unterlassungspflicht nicht bis zum Ablauf der Frist nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG erfüllt. Dem Kläger wurde mit Bescheid vom 3. Mai 2017, hinsichtlich der Erfüllungsfrist in der mündlichen Verhandlung vom 11. April 2019 abgeändert, aufgegeben, die Wohnnutzung ab 30. September 2017 zu unterlassen. Der Kläger hat zur Überzeugung des Gerichts gegen die ihm mit bestandskräftigem Bescheid auferlegte Pflicht zur Nutzungsuntersagung verstoßen. Dies wurde durch eine Baukontrolle der Beklagten, unter anderem am 7. Dezember 2017, sowie ausweislich der durch das Einwohnermeldeamt als wohnhaft gemeldeten Personen festgestellt und wurde von der Klagepartei auch nicht substantiiert in Zweifel gezogen. Zwar ist die Anwendung der Zwangsmittel einzustellen, sobald der Pflichtige seiner Verpflichtung nachkommt (Art. 37 Abs. 4 Satz 1 VwZVG). Ein angedrohtes Zwangsgeld ist jedoch beizutreiben, wenn der Unterlassungspflicht zuwidergehandelt worden ist, deren Erfüllung durch die Androhung des Zwangsgeldes erreicht werden sollte (Art. 37 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 VwZVG). Die Untersagung der Wohnnutzung stellt eine Unterlassungspflicht dar, der der Kläger bis zum Ablauf der Erfüllungsfrist am 30. September 2017 zumindest hinsichtlich drei Mietern nicht nachkam.

39

Das Zwangsgeld wird gemäß Art. 31 Abs. 3 VwZVG nach den Vorschriften des Zweiten Abschnitts des VwZVG (Art. 23 ff. VwZVG) beigetrieben. Die Zwangsgeldandrohung ist ein aufschiebend bedingter Leistungsbescheid im Sinne von Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG (Art. 31 Abs. 3 S. 2 VwZVG), der dem Leistungspflichtigen gem. Art. 36 Abs. 7 Satz 1 VwZVG zuzustellen ist. Die Zustellung der Zwangsgeldandrohung ist ordnungsgemäß mit Postzustellungsurkunde am 5. Mai 2017 durch Einlegung des Schriftstücks in den zur Wohnung gehörenden Briefkasten erfolgt.

40

Das angedrohte Zwangsgeld konnte demnach fällig gestellt werden; die Klage bleibt auch insoweit ohne Erfolg.

41

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.