VG München, Urteil v. 24.01.2022 – M 8 K 21.2279 , M 8 K 21.4004 , M 8 K 21.5382

Titel:

Vollstreckung einer Nutzungsuntersagung

Normenketten:

VwZVG Art. 38 Abs. 1 S. 3
VwGO § 114
BayVwVfG Art. 24 Abs. 1 S. 1, Art. 26 Abs. 2
BGB § 1030, § 1036

Leitsätze:

1. Die Androhung eines Zwangsmittels kann, wenn sie nicht mit dem zugrunde liegenden Verwaltungsakt verbunden ist, nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
2. Liegt eine Störermehrheit vor, hat die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen über die Inanspruchnahme eines Störers zu entscheiden. Gesetzliche Richtschnur für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens unter mehreren Störern sind die Umstände des Einzelfalles, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die behördliche Sachverhaltsermittlungspflicht wird ihrerseits durch die verfahrensrechtliche Mitwirkungslast des Betroffenen eingeschränkt. (Rn. 53) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

(isolierte) Zwangsgeldandrohung, Vollstreckung einer bestandskräftigen Nutzungsuntersagung, Verkaufsplatz für PKW, Inanspruchnahme des Eigentümers als Vollstreckungsschuldner anstelle des Nießbrauchsberechtigten, Untersuchungsgrundsatz im Verwaltungsverfahren, Mitwirkungslast der Beteiligten, Klageerhebung, Nießbrauchsrecht, Rechtswidrigkeit, Sachverhaltsermittlung, Störerauswahl, Vollstreckungsschuldner, Ermessensentscheidung, Ermessen, Gemarkung, Nutzungsuntersagung, Vollziehung, Zwangsgeld, Zwangsgeldandrohung

Tenor

I. Die Verfahren M 8 K 21.2279, M 8 K 21.4004 und M 8 K 21.5382 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Zwangsgeldandrohungen in den Bescheiden der Beklagten vom 25. März 2021 und vom 5. Juli 2021, jeweils Aktenzeichen …, sowie die Zwangsgeldandrohung im Bescheid der Beklagten vom 10. September 2021, Aktenzeichen …, werden aufgehoben.

III. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

IV. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks H2. Straße 83, …, FlNr. … der Gemarkung … Mit seinen Klagen wendet er sich gegen den Bescheid der Beklagten vom 25. März 2021, mit welchem ihm erstmals ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 EUR angedroht wurde für den Fall, dass das vorgenannte Grundstück weiter als Autoverkaufsplatz genutzt wird, gegen die erneute Zwangsgeldandrohung vom 5. Juli 2021 in Höhe von 25.000,00 EUR und schließlich gegen die (dritte) Zwangsgeldandrohung mit Bescheid vom 10. September 2021 in Höhe von 100.000,00 EUR.

2
In Bezug auf das streitgegenständliche Anwesen hatte die Beklagte bereits am 9. Dezember 2014 gegenüber dem - jedenfalls damaligen - Betreiber des Autoverkaufsplatzes, Herrn H1. H1., eine

Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen. Die gegen diesen Bescheid erhobene Klage (M 8 K 15.125) wurde infolge einer außergerichtlichen Vereinbarung mit der Beklagten vom 21. Januar 2016 / 26. Januar 2016 zurückgenommen. Die Beklagte verpflichtete sich im Gegenzug dazu, die Nutzungsuntersagung nicht vor dem 31. Mai 2016 zu vollstrecken.

3
Die Nutzung wurde gleichwohl über den 31. Mai 2016 hinaus fortgeführt. Die Beklagte hat in diesem Zusammenhang mehrfach sowohl gegen eine frühere Betreiberin des Autoverkaufsplatzes, bei der es sich nach Aktenlage um die Schwiegertochter des Adressaten der Nutzungsuntersagung, Herrn H1., handelte (vgl. VG München, B.v. 27. Dezember 2016 - M 8 S 16.5031 - Beschlussumdruck S. 7) als auch - später - gegen die vormalige Grundstückseigentümerin (nach Aktenlage die Mutter von Herrn H1. und nach Angaben des Klägerbevollmächtigten die Großmutter des Klägers) Zwangsgelder angedroht und für fällig erklärt. Die hiergegen ergriffenen Rechtsmittel blieben erfolglos (siehe die unanfechtbaren Beschlüsse der Kammer vom 27. März 2018 in den Verfahren M 8 S 18.938, M 8 S 18.939, M 8 S 18.146, die rechtskräftigen Urteile vom 12. November 2018 in den Verfahren M 8 K 17.4448 und M 8 K 18.940, M 8 K 18.148 sowie den rechtskräftigen Beschluss vom 27. Dezember 2016 im Verfahren M 8 S 16.5031).

4
Mit der Eintragung in das Grundbuch am 4. Dezember 2020 (Auflassung vom 20. Juli 2020) ging das Eigentum an dem streitgegenständlichen Grundstück auf den Kläger über (vgl. Auszug aus dem Grundbuch in den Behördenakten, Band **). Zudem wurde entsprechend der Bewilligung vom 20. Juli 2020 ebenfalls am 4. Dezember 2020 ein bedingtes Nießbrauchsrecht zugunsten Herrn H1. H1. … in das Grundbuch eingetragen.

5
Mit Schreiben vom 1. März 2021 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass die Nutzung des streitgegenständlichen Anwesens als Autoverkaufsplatz gemäß der unanfechtbaren Verfügung vom 9. Dezember 2014 in der Fassung der Vereinbarung vom 21. Januar / 26. Januar 2016 untersagt sei. Zur Begründung wurde auf den, dem Anhörungsschreiben in Kopie beigefügten Bescheid verwiesen. Bei einer Kontrolle sei festgestellt worden, dass die Nutzung als Autoverkaufsplatz nicht aufgegeben worden sei. Der Kläger könne sich gemäß Art. 28 BayVwVfG bis zum 12. März 2021 zum Sachverhalt äußern. Sollte er die Nutzung bis dahin nicht freiwillig aufgeben, so werde ein Zwangsgeld angedroht.

6
Das Schreiben wurde dem Kläger am 3. März 2021 mit Postzustellungsurkunde zugestellt.

7
Mit Schreiben vom 9. März 2021 bestellte sich der damalige Bevollmächtigte des Klägers für diesen, trug vor, der Kläger habe weder in der Vergangenheit einen Autohandel betrieben, noch tue er dies in der Gegenwart, insbesondere nicht auf dem streitgegenständlichen Grundstück, und beantragte Akteneinsicht.

8
Unter dem 25. März 2021 erließ die Beklagte gegenüber dem Kläger folgenden, streitgegenständlichen Bescheid:

9
1. Für den Fall, dass der Verfügung vom 9. Dezember 2014 nicht unverzüglich, spätestens innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zustellung dieses Bescheides Folge geleistet wird, wird hiermit ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- Euro angedroht.

10
2. Für diesen Bescheid werden Gebühren und Auslagen gemäß beiliegender Kostenrechnung vom 25. März 2021 erhoben. Die beiliegende Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

11
Zur Begründung wurde darauf verwiesen, dass am 9. Dezember 2014 gegen den damaligen Nutzer des streitgegenständlichen Grundstücks eine Nutzungsuntersagungsverfügung ergangen sei. Gegen diese sei Klage erhoben worden, die gegen Gewährung einer Auslauffrist zur Aufgabe der Nutzung zurückgenommen worden sei. Mehrere Zwangsgelder, u.a. gegenüber der vorherigen Grundstückseigentümerin, seien erfolglos geblieben. Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO gelte die Verfügung auch gegenüber dem

Rechtsnachfolger, daher auch gegenüber dem Kläger, der neuer Eigentümer des Anwesens geworden sei. Der Erlass einer erneuten Verfügung sei nicht erforderlich, lediglich die Fristsetzung und die damit verbundene Zwangsgeldandrohung seien erneut vorzunehmen, da diese personenbezogen seien. Das Grundstück werde weiter als Autoverkaufsplatz genutzt, diese Nutzung sei bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Androhung eines Zwangsgeldes gegenüber dem Kläger sei ermessensgerecht und auch erforderlich, um die Erfüllung der aufgegebenen Verpflichtung sicherzustellen. Die Höhe des Zwangsgeldes entspreche der wirtschaftlichen Bedeutung der geforderten Maßnahme, die Erfüllung der Auflage könne in der festgesetzten Frist billigerweise zugemutet werden. Dem Kläger sei seit der Anhörung vom 1. März 2021 bekannt, dass eine unzulässige Nutzung stattfinde. Die Angelegenheit ziehe sich seit über sechs Jahren hin, so dass es nicht vertretbar sei, eine längere Frist zur Nutzungsaufgabe einzuräumen. Der Bescheid war adressiert an den Kläger, vertreten durch seinen damaligen Bevollmächtigten; er ging diesem laut dessen Eingangstempel (Anlage AST 1 zum Schriftsatz vom 28. April 2021, Gerichtsakte M 8 S 21.2310, Bl. 10 sowie Anlage K 2 zum Schriftsatz vom gleichen Tag im Verfahren M 8 K 21.2279, Gerichtsakte Bl. 14) am 29. März 2021 zu. In den Behördenakten findet sich kein Zustellungsnachweis.

12
Mit Schriftsatz vom 7. April 2021 teilte der damalige Bevollmächtigte des Klägers der Beklagten mit, dass dieser nach Übermittlung der Zwangsgeldandrohung die außerordentliche Kündigung ausgesprochen habe und zeitnah eine Grobplanung für eine bebauungskonforme Nutzung vorlegen wolle. Dem Schriftsatz beigefügt war eine Kopie eines Schreibens des Klägers vom 6. April 2021 „an die Betreiber des Kfz-Handels, insb. z.Hd. Herrn H1. H1.“, in welchem ausgeführt wurde, der Kläger sehe sich dazu gezwungen, „die bestehenden Pachtverträge zu kündigen“, und verlange eine Übergabe des geräumten Grundstücks spätestens mit Ablauf des 30. April 2021.

13
Unter dem 20. April 2021 stellte der Kläger durch seinen Bevollmächtigten bei der Beklagten einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung des Bescheides vom 25. März 2021 gem. § 80 Abs. 4 VwGO bis zum rechtskräftigen Abschluss eines eventuell erforderlichen Klageverfahrens, den die Beklagte mit Schreiben vom 22. April 2021 ablehnte.

14
Mit Klageschrift vom 28. April 2021, am selben Tag bei Gericht per Telefax eingegangen, erhob der Kläger Klage (M 8 K 21.2279). Er beantragt zuletzt,

15
Der Bescheid der Beklagten vom 25. März 2021, Az. …, wird aufgehoben.

16
Zur Begründung der Klage wurde ausgeführt, der Kläger habe nach Erlangung der Eigentümerstellung das in seinen Kräften Stehende unternommen, um zunächst die rechtliche Situation vor Ort in zivilrechtlicher Hinsicht zu klären, d.h. in Erfahrung zu bringen, ob ein Pacht- oder Nutzungsverhältnis vorliege, und wer tatsächlich der Pächter/Nutzer des Grundstückes sei. Mit Schreiben vom 6. April 2021 habe der Kläger den zwischenzeitlich von ihm ausfindig gemachten Nutzer/Pächter das Nutzungs-/Pachtverhältnis im Hinblick auf die baurechtlichen Gegebenheiten fristlos gekündigt und ihn zur Räumung des Geländes bis zum 30. April 2021 aufgefordert. Hierüber sei die Beklagte mit Schreiben vom 7. April 2021 in Kenntnis gesetzt worden. Der unter dem 20. April 2021 „vom Beklagten“ - gemeint ist wohl der Kläger - gestellte Antrag auf Aussetzung der Vollziehung des Zwangsvollstreckungsbescheides gem. § 80 Abs. 4 VwGO sei mit nicht unterzeichnetem Schreiben vom 22. April 2021, nur informell per Email zugeleitet, nicht jedoch zugestellt, abgewiesen worden. Dies sei mit sachfremden Argumenten begründet worden, insbesondere dem Umstand, dass der Kläger am 20. Juli 2020 bereits die Auflassung zu seinen Gunsten erhalten und er somit mehr als genug Zeit gehabt habe, die Nutzung zu unterbinden. Tatsächlich sei der Kläger erst im Dezember 2020 in die Eigentümerstellung eingetreten und habe sich seitdem mit erheblichem zeitlichen Aufwand bemüht, die rechtliche Lage zu klären. Der Kläger habe unstreitig auf dem streitgegenständlichen Grundstück keinen Autohandel betrieben oder sei hieran auch nur beteiligt gewesen. Eine Inanspruchnahme als Handlungsstörer stehe somit vollständig außer Betracht. Es sei ständige Rechtsprechung, dass bei einer Mehrheit von Störern, d.h. einem Handlungs- und ggf. einem weiteren, als Zustandsstörer zu bezeichnenden, diese gesamtschuldnerisch zur Beseitigung der Störung verpflichtet seien. Gesetzliche Richtschnur für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens seien beim

Zusammentreffen von Handlungs- und Zustandsstörer die Umstände des Einzelfalles, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung. Hierbei sei auch zu berücksichtigten, dass der Handlungsstörer durch seine Tätigkeit mehr zur Zerstörung der Rechtsordnung beigetragen habe als etwa der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer und es dabei regelmäßig sachgerecht sein werde, den Handlungsstörer vorrangig in Anspruch zu nehmen. Insoweit sei von einem echten Rangverhältnis auszugehen. Festzuhalten sei, dass zumindest seit 2016 nicht ersichtlich sei, dass die Beklagte überhaupt Bemühungen angestellt habe, den etwaigen Handlungsstörer zu ermitteln. Es sei offensichtlich nur der viel leichtere Weg der Inanspruchnahme des Grundstückseigentümers gesucht worden. Vom Vermieter bzw. Verpächter oder Nutzungsüberlasser könne verlangt werden, dass er in geeigneter Weise oder im Rahmen seiner vertraglichen Möglichkeiten am Vollzug der Anordnung mitwirke. Der Kläger habe vorliegend erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Person des derzeitigen Nutzers zu ermitteln und diesem dann die fristlose Kündigung nebst Räumungsaufforderung zuzuleiten, worüber die Beklagte informiert worden sei. Dennoch habe sie an ihrer Androhung festgehalten und den Antrag auf Aussetzung der Vollziehung gem. § 80 Abs. 4 VwGO innerhalb eines Tages abgewiesen. Es liege hier mindestens ein Ermessensfehlgebrauch, wenn nicht gar ein völliger Ausfall aller Ermessensausübung vor.

17
Mit gesondertem Schriftsatz, ebenfalls vom 28. April 2021, bei Gericht per Telefax eingegangen am gleichen Tag, beantragte der damalige Bevollmächtigte des Klägers, die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid zur Androhung eines Zwangsgeldes der Beklagten vom 25. März 2021, Az …, wiederherzustellen, hilfsweise die sofortige Vollziehung aufzuheben (M 8 S 21.2310). Es bestünden ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Heranziehung des Klägers. Darüber hinaus hätte die Vollziehung für den Kläger eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge. Der Kläger sei erst seit dem 4. Dezember 2020 Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks. Der dort unterhaltene Kfz-Handel werde vom Kläger weder betrieben noch sei er hieran beteiligt. Bereits mit Schreiben vom 6. April 2021 habe er das mit dem Voreigentümer geschlossene Pacht-/Nutzungsverhältnis fristlos gekündigt und zur Rückgabe des Grundstücks in geräumtem Zustands bis zum 30. April 2021 aufgefordert. Der Kläger plane weiterhin, das Grundstück nunmehr einer bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzung zuzuführen. Die Zahlung des angedrohten Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,00 EUR verhindere die Fortsetzung dieses Plans und stelle für den Kläger eine unbillige Härte dar.

18
Die Beklagte beantragt im Verfahren M 8 K 21.2279

19
Klageabweisung

20
Im Verfahren M 8 S 21.2310 hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 5. Mai 2021 unter Verweis auf ihre Ausführungen vom 22. April 2021 (Ablehnung des klägerischen Antrags nach § 80 Abs. 4 VwGO) vorgetragen, dass der Kläger das Besitz- und Verfügungsrecht am Grundstück FlNr. … der Gemarkung … nach Erlass der bauaufsichtlichen Maßnahme vom 9. Dezember 2014 erlangt habe. Nach Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO gälten bauaufsichtliche Verwaltungsakte für und gegen Personen, die ein Besitzrecht nach Erlass des Verwaltungsaktes erlangt hätten, also auch für einen neuen Eigentümer. Dazu komme, dass bauaufsichtliche Verfügungen grundstücksbezogen und damit „dinglich“ seien mit der Folge, dass sie sachbezogen mit der Liegenschaft verbunden seien und dies auch blieben, wenn ein Eigentums- oder Besitzwechsel stattgefunden habe. Aus diesem Grund bestünden keine ernsthaften Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Heranziehung des Klägers. Gegen den illegalen Autohandel werde seit mehreren Jahren vorgegangen. Die Ausführungen des Klägers entsprächen denen der Voreigentümerin in deren Klage- bzw. Antragsverfahren. Der Kläger habe wissen müssen, dass ein ungenehmigter Betrieb vorhanden sei, da im Grundbuch eine Zwangshypothek zu Gunsten der Beklagten eingetragen sei. Es wäre mithin zu erwarten gewesen, dass der Kläger sich bei Erwerb des Grundstücks über den Grund der Eintragung erkundige. Dies sei jedoch bei der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht erfolgt. Hätte der Kläger entsprechend gehandelt, hätte vor dem 1. März 2021 die Möglichkeit bestanden, den Verkauf der Kfz zu unterbinden, zumal die Auflassung vom 20. Juli 2020 datiere.

21
Mit zwischenzeitlich unanfechtbarem Beschluss vom 17. Juni 2021 hat die Kammer den Antrag des Klägers nach § 80 Abs. 5 VwGO im Verfahren M 8 S 21.2310 abgelehnt. Auf die Gründe des Beschlusses wird Bezug genommen.

22
Mit Schreiben/Bescheid vom 5. Juli 2021, dem Kläger per Postzustellungsurkunde zugestellt am 7. Juli 2021, stellte die Beklagte das mit Bescheid vom 25. März 2021 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 EUR fällig (Ziffer I.) und drohte dem Kläger ein erneutes Zwangsgeld für den Fall, dass der Verfügung vom 9. Dezember 2014 nicht unverzüglich, spätestens innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zustellung des Bescheids Folge geleistet werde, in Höhe von 25.000,00 EUR an (Ziffer II.1. des Bescheids). Auf das Schreiben/den Bescheid und seine Begründung wird verwiesen.

23
Mit Schriftsatz vom 27. Juli 2021 nahm der Kläger im Klageverfahren M 8 K 21.2279 persönlich ergänzend Stellung und trug vor, er sehe sich durch die Inanspruchnahme als Handlungsstörer und die Androhung des Zwangsgeldes in seinen Rechten verletzt. Er habe auf dem streitgegenständlichen Grundstück zu keinem Zeitpunkt einen Autohandel betrieben oder sei hieran in anderer Art beteiligt gewesen. Er habe den Betrieb auch nicht geduldet und sich - wie aus den dem Schreiben beigefügten Fotos erkennbar - erfolgreich um die Räumung des Grundstücks bemüht. Im April 2021 sei er bei der Rechtsanwaltskammer München vereidigt worden und bemühe sich seitdem, als Rechtsanwalt auf dem Gebiet des Strafrechts selbständig tätig zu werden. Die Angelegenheit um das streitgegenständliche Grundstück, insbesondere der Vorwurf, für die rechtswidrige Nutzung faktisch verantwortlich zu sein, hätten ihm den Einstieg ins Berufsleben unbillig erschwert.

24
Mit Schriftsatz ebenfalls vom 27. Juli 2021, bei Gericht eingegangen am selben Tag, erhob der Kläger gegen den Bescheid vom 5. Juli 2021 Klage (M 8 K 21.4004). Er ließ durch seinen Bevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung klarstellen, dass sich der Anfechtungsantrag nur auf die Zwangsgeldandrohung beziehe, und beantragt zuletzt,

25
Der Bescheid der Beklagten vom 5. Juli 2021, Az. …, wird aufgehoben.

26
Mit weiterem Schriftsatz vom selben Tag beantragte der Kläger darüber hinaus, die aufschiebende Wirkung seiner Klage gegen den Bescheid vom 5. Juli 2021 wiederherzustellen, hilfsweise die sofortige Vollziehung aufzuheben (M 8 S 21.4003).

27
Die Beklagte beantragt im Verfahren M 8 K 21.4004 ebenfalls

28
Klageabweisung.

29
Zur Begründung trug sie mit Schriftsatz vom 10. August 2021 im Verfahren M 8 S 21.4003 vor, bei einer Ortskontrolle am 5. Juli 2021 sei festgestellt worden, dass der Autohandel weiterhin bestehe. Dies werde vom Kläger auch in seinem Schriftsatz vom 27. Juli 2021 im Verfahren M 8 K 21.2279 bestätigt. Bei einer Nutzungsuntersagung handle es sich um einen Dauerverwaltungsakt, der erst außer Kraft trete, wenn die Nutzung nachträglich genehmigt werde. Dies sei hier nicht möglich. Es sei deshalb erforderlich, dass die Zwangsgeldandrohung weiterhin bestehen bleibe. Daran ändere auch nichts, dass die Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben worden sei.

30
Mit Schreiben/Bescheid vom 10. September 2021, dem Kläger per Postzustellungsurkunde zugestellt am 15. September 2021, stellte die Beklagte das mit Bescheid vom 5. Juli 2021 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 25.000,00 EUR fällig (Ziffer I.) und drohte dem Kläger ein erneutes Zwangsgeld für den Fall, dass der Verfügung vom 9. Dezember 2014 nicht unverzüglich, spätestens innerhalb einer Frist von einem Monat

nach Zustellung des Bescheids Folge geleistet werde, in Höhe von 100.000,00 EUR an (Ziffer II.1. des Bescheids). Auf das Schreiben/den Bescheid und seine Begründung wird Bezug genommen.

31
Mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2021 erhob der Bevollmächtigte des Klägers Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München gegen den vorgenannten Bescheid. Der Kläger ließ durch seinen Bevollmächtigten in der mündlichen Verhandlung klarstellen, dass sich der Anfechtungsantrag nur auf die Zwangsgeldandrohung beziehe, und beantragt zuletzt,

32
Der Bescheid der Beklagten vom 10. September 2021, Az. …, wird aufgehoben.

33
Zur Begründung aller drei Klagen wurde schriftsätzlich unter dem 19. Januar 2022 weiter vorgetragen, die angedrohten Zwangsgelder, insbesondere hinsichtlich der letzten beiden Verfügungen vom 5. Juli 2021 und vom 10. September 2021, seien rechtswidrig. Die Beklagte habe bei ihrer Ermessensentscheidung das Verhältnismäßigkeitsprinzip, insbesondere die finanzielle Leistungsfähigkeit des Klägers und die Intensität seiner Weigerung nicht beachtet. Die Beklagte habe aufgrund zahlloser Telefonate und Schreiben des Klägers wissen können, dass dieser als Rechtsanwalt - und nicht als Autohändler - tätig sei. Als kürzlicher Erwerber des Grundstücks habe er die gesamte Problematik auch tatsächlich nicht so einfach auflösen können. Anfänglich hätten sich auf dem Grundstück ca. 30 Fahrzeuge befunden, bei denen der Kläger keine Klarheit darüber besessen habe, in wessen Eigentum diese stünden, und von denen er auch ausnahmslos keine Schlüssel zur Verfügung gehabt hätte. Insoweit habe subjektive Unmöglichkeit vorgelegen. Im Übrigen habe die Beklagte ein erkennbares Vollstreckungshindernis nicht ausgeräumt und gegenüber den wahren (wohl) Mietern und Nutzern keine wirksame und vollziehbare Duldungsverfügung erlassen. Die Androhung des Zwangsgelds im Bescheid vom 10. September 2021 sei schon nach dem Wortlaut des Gesetzes vollkommen außerhalb des üblichen Rahmens (Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG), angesichts der Gesamtumstände völlig unverhältnismäßig und hätte nach dem Gesetz (Art. 31 Abs. 2 Satz 3 VwZVG i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Satz 3 BayVwVfG) auf den konkreten Einzelfall eingehend begründet werden müssen. Darüber hinaus treffe es auch nicht zu, dass der Kläger, wie in dem Bescheid behauptet, auch nicht willens sei, den Autohandel dauerhaft zu unterbinden, um darauf die völlig übertriebene Zwangsgeldhöhe von 100.000,00 € zu stützen. Der Kläger habe in der letzten Juliwoche 2021 trotz größter Schwierigkeiten dafür sorgen können, dass sämtliche Fahrzeuge von dem betreffenden Grundstück geräumt worden seien; dies sei auch aus der von der Beklagten übersandten Restakte erkennbar, aus der sich aus dem „Aufgabenbogen Bauaufsichtliches Einschreiten“, lfd. Nr. 12, ebenso ergebe, dass alle Autos beseitigt worden seien. Der Kläger habe darüber hinaus Anfang August 2021 an der Grundstückszufahrt eine Kette mit Schloss angebracht, die allerdings (unter Zerstörung des Schlosses) nur wenige Tage später von Unbekannten entfernt worden sei. Gleich Mitte August 2021 habe er daraufhin eine neue Kette mit neuem Schloss angebracht, die allerdings irgendwann im Monatswechsel August/September wiederum von Unbekannten entfernt worden sei. Der Kläger habe daraufhin mehrere Schilder mit der Aufschrift „Privatgrundstück“ sowie eine neue Kette (ohne Schloss) angebracht und habe im Rahmen stichprobenartiger Kontrollen seit dieser Zeit keine unbefugte Benutzung seines Grundstücks mehr registrieren können. Zudem seien die im Bescheid vom 10. September 2021 vorgenommenen tatsächlichen Feststellungen nicht in der Lage, einen Verstoß gegen die Unterlassungsverfügung vom 9. Dezember 2014 - „Nutzung des Grundstücks (…) als Fläche für einen Autoverkaufsplatz“ - zu begründen. Zwei, wenn auch abgemeldete Fahrzeuge machten noch keinen Autoverkaufsplatz aus. Bei dem Kombi habe es sich um das Privatfahrzeug des Bruders des Klägers gehandelt, welches nur wenige Tage später bei der Zulassungsstelle angemeldet worden sei. Zugleich sei in dieser Zeit auch die auf dem Grundstück befindliche Garage von Gerätschaften geräumt worden, weswegen der dort befindliche Lieferwagen ebenfalls für ein paar Tage außerhalb dieser Garage auf dem Privatgrundstück abgestellt gewesen, aber im Anschluss gleich wieder von dort entfernt worden sei. Hierauf die erneute Zwangsgeldandrohung zu stützen, sei vom Grundverwaltungsakt („Autoverkaufsplatz“) nicht mehr gedeckt.

34
Die Beklagte beantragt im Verfahren M 8 K 21.5382

35
Klageabweisung.

36
Das Gericht hat am 24. Januar 2022 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in der der Bevollmächtigte des Klägers - auf vorherigen gerichtlichen Hinweis - eine Abschrift des Kaufvertrags vom 20. Juli 2020, URNr. …, des Notars Dr. H1. H1. vorgelegt hat. Mit Blick auf die Zusicherung des Vertreters der Beklagten, aus dem Bescheid vom 5. Juli 2021 nicht vor rechtskräftiger Entscheidung über die Klage im Verfahren M 8 K 21.4004 zu vollstrecken, wurde das Verfahren M 8 S 21.4003 von den Parteien übereinstimmend für erledigt erklärt und eingestellt.

37
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten in den Verfahren M 8 S 21.2310, M 8 S 21.4003, M 8 K 21.2279, M 8 K 21.4004 sowie M 8 K 21.5382 und die vorgelegten Behördenakten sowie das (schriftsätzliche) Vorbringen der Beteiligten im Einzelnen verwiesen.

Entscheidungsgründe

38
I. Die drei anhängigen (Hauptsache-)Verfahren konnten gemäß § 93 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur gemeinsamen Entscheidung verbunden werden, da die Streitgegenstände - es handelt sich jeweils um eine isolierte Zwangsgeldandrohung zur Durchsetzung derselben Nutzungsuntersagung in Bezug auf das Grundstück H2. Straße 83 - im Zusammenhang stehen (vgl. zu den Voraussetzungen des § 93 VwGO: Rennert in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 15. Auflage 2019, § 93 Rn. 2).

39
II. Die zulässigen Klagen haben in der Sache Erfolg.

40
1. Der Bevollmächtigte des Klägers hat in der mündlichen Verhandlung in Bezug auf alle drei anhängigen Hauptsacheverfahren klargestellt, dass die Klage sich jeweils lediglich auf die in den streitgegenständlichen Bescheiden enthaltenen Zwangsgeldandrohungen beziehen. Die (insoweit statthaften) Anfechtungsklagen (Art. 38 Abs. 1 Satz 1 VwZVG i.V.m. § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO; vgl. zur statthaften Klageart: BayVGH, U.v. 27.5.1993 - 24 B 90.1654 - juris Rn. 17; VG München, B.v. 22.8.2017 - M 8 S 17.3296 - juris Rn. 34) sind zulässig, insbesondere fristgerecht, nämlich jeweils innerhalb eines Monates nach Bekanntgabe des Verwaltungsakts (§ 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO) erhoben worden. Dies gilt insbesondere (auch) für die Klage gegen den Bescheid vom 25. März 2021, für den sich zwar in den Behördenakten kein Zustellungsnachweis findet. Der Nachweis, dass das Schriftstück dem damaligen Bevollmächtigten des Klägers zuging (Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VwZVG), ist durch die Einreichung der Kopie des angefochtenen Bescheids mit Eingangsstempel des damaligen Bevollmächtigten des Klägers vom 29. März 2021 zur Gerichtsakte geführt (siehe Anlage AST 1 zum Schriftsatz vom 28. April 2021, Gerichtsakte M 8 S 21.2310, Bl. 10 sowie Anlage K 2 zum Schriftsatz vom gleichen Tag im Verfahren M 8 K 21.2279, Gerichtsakte Bl. 14) Damit konnten auch etwaige Verletzungen zwingender Zustellungsvorschriften nach Art. 9 VwZVG geheilt werden, wonach das Schriftstück dem Empfänger als zu dem Zeitpunkt zugestellt gilt, in dem er es tatsächlich erhalten hat. Zudem wäre eine Heilung auch durch rügeloses Einlegen des statthaften Rechtsbehelfs mit Klageerhebung eingetreten (VG München, U.v. 20.7.2009 - M 8 K 09.91 - juris Rn. 32 m.w.N. sowie U.v. 9.11.2020 - M 8 K 19.192 - S. 19 des Urteilsumdrucks). Damit begann die Klagefrist in Bezug auf den Bescheid vom 25. März 2021 am 30. März 2021 zu laufen und endete mit Ablauf des 29. April 2021, § 57 VwGO i.V.m. §§ 222 Zivilprozessordnung (ZPO), 187 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Klage ging bei Gericht am 28. April 2021 und damit innerhalb der Frist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO ein.

41
2. Die Klagen sind auch begründet, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

42
Die Zwangsgeldandrohungen in den Bescheiden vom 25. März 2021, 5. Juli 2021 (dort Ziffer II.) und 10. September 2021 (dort ebenfalls Ziffer II.) sind rechtswidrig und verletzen den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Die Rechtswidrigkeit erfasst auch die in den streitgegenständlichen Bescheiden jeweils enthaltene Kostenentscheidung (vgl. Ziffer 2. des Bescheids vom 25. März 2021, Ziffer II.2. des Bescheids vom 5. Juli 2021 und Ziffer II.2. des Bescheids vom 10. September 2021).

43

Die Klagen haben in der Sache jedenfalls deswegen Erfolg, weil die an den Kläger gerichteten Zwangsgeldandrohungen in den Bescheiden der Beklagten vom 25. März 2021, 5. Juli 2021 und 10. September 2021 wegen dessen Inanspruchnahme als Vollstreckungsschuldner rechtswidrig sind und der Kläger hierdurch in seinen Rechten verletzt wird, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

44
a) Soweit der Kläger eine fehlerhafte Störerauswahl rügt, ist sein Vortrag im vorliegenden Fall nicht nach Art. 38 Abs. 1 Satz 3 VwZVG ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift kann die Androhung eines Zwangsmittels, wenn sie - so wie hier - nicht mit dem zu Grunde liegenden Verwaltungsakt verbunden ist, nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird (BayVGH, B.v. 21.8.2017 - 1 ZB 17.926 - juris Rn. 3). Zwar ist die Störerauswahl grds. der Auswahlermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Grundverfügung zuzuordnen, so dass ein Vollstreckungsschuldner mit dem Vortrag, er sei zu Unrecht als Adressat einer Anordnung in Anspruch genommen worden, im Klageverfahren gegen eine isolierte Zwangsgeldandrohung nicht mehr gehört werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 8.2.2021 - 9 ZB 19.322 - juris Rn. 8; B.v. 20.10.2021 - 9 ZB 21.1749 - juris Rn. 8; B.v. 15.10.2020 - 1 ZB 18.148 - juris Rn. 6 f.). Den vorgenannten Entscheidungen lag dabei aber jeweils ein Sachverhalt zugrunde, in welchem der Adressat der Grundverfügung und Vollstreckungsschuldner identisch waren. So verhält es sich hier indes nicht. Die Grundverfügung, die vorliegend vollstreckt werden soll, erging nicht gegenüber dem Kläger, sondern gegenüber einem Dritten, Herrn H1., den die Beklagte seinerzeit als Handlungsstörer in Anspruch genommen hat. Im Vollstreckungsverfahren zieht die Beklagte über Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO nunmehr den Kläger als (neuen) Grundstückseigentümer heran. In dieser Konstellation ist die Frage der richtigen Störerauswahl nicht nach Art. 38 Abs. 1 Satz 3 VwZVG ausgeschlossen.

45
b) Die Inanspruchnahme des Klägers als Vollstreckungsschuldner war jedoch vorliegend ermessensfehlerhaft.

46
Ob die zuständige Behörde in das Vollstreckungsverfahren einsteigt und welche Maßnahmen sie ergreift, steht in ihrem pflichtgemäßem Ermessen (vgl. Art. 19 Abs. 1, Art. 29 Abs. 1 VwZVG), das nur einer eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle unterliegt (§ 114 Satz 1 VwGO). Das behördlich Ermessen erstreckt sich sowohl auf die Frage, ob überhaupt Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden (Entschließungsermessen), als auch auf die Frage, gegen wen (etwa bei gesamtschuldnerischer Verpflichtung) und auf welche Art und Weise (Ausübungsermessen; vgl. hierzu: Zeiser in: Wernsmann, Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz, 2020, Art. 19 Rnrn. 49, 52; Giehl/Adolph/Käß, Verwaltungsverfahrensrecht in Bayern, Art. 19 VwZVG Rn. 30). Liegt eine Störermehrheit vor, hat die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen über die Inanspruchnahme eines Störers zu entscheiden. Gesetzliche Richtschnur für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens unter mehreren Störern sind die Umstände des Einzelfalles, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Handlungsstörer durch seine Tätigkeit mehr zur Störung der Rechtsordnung beiträgt als etwa der Grundstückseigentümer als Zustandsstörer, wird es dabei regelmäßig sachgerecht sein, den Handlungsstörer vor dem Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen, wenn nicht die Wirksamkeit der Maßnahme eine andere Reihenfolge gebietet (vgl. BayVGH, B.v. 28.7 2014 - 2 CS 14.1326 - juris Rn. 4B.v. 28.05.2001 - 1 ZB 01.664 - juris; U.v. 22.4.1992 - 2 B 90.1348 - BayVBl 1993, 147; VG Ansbach, B.v. 05.09.2018 - AN 9 K 18.01014 - juris Rn. 61; Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand September 2021, Art. 76 Rn. 179). Dies gilt grundsätzlich auch für eine Nutzungsuntersagung, mit der nicht nur (präventiv) die künftige Nutzung untersagt, sondern auch eine bereits ausgeübte Nutzung unterbunden werden soll. In diesem Fall ist grundsätzlich zunächst der Mieter bzw. Pächter als Handlungsstörer vor dem Eigentümer bzw. Vermieter als Zustandsstörer heranzuziehen, sofern nicht zu befürchten ist, dass das Objekt einem ständig wechselnden Personenkreis überlassen wird (vgl. zur bordellartigen Nutzung einer Wohnung: BayVGH, B.v. 26.2.2007 - 1 ZB 06.2296 - juris; Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand September 2021, Art. 76 Rn. 295). Eine Nutzungsuntersagung beinhaltet in erster Linie ein Unterlassungsgebot, nämlich die Verpflichtung des Adressaten, die untersagte Nutzung nicht fortzuführen oder durch Dritte fortführen zu lassen. Richtet sich die Verfügung nicht gegen den unmittelbaren Nutzer des Anwesens, sondern gegen den Eigentümer, so enthält sie darüber hinaus noch ein Handlungsgebot zum

aktiven Tätigwerden, die zur Verfügung stehenden eigentumsrechtlichen oder mietvertraglichen Möglichkeiten zu ergreifen, um die rechtswidrige Nutzung abzustellen (OVG RhPf, B.v. 13.7.2010 - 8 A 10623/10 - juris Ls. 1 und Rn. 9 m.w.N.; VG München, U.v. 2.5.2011 - M 8 K 10.2456 - juris Rn. 49; Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand September 2021, Art. 76 Rn. 270 ff., insbes. Rn. 272 unter Verweis auf BayVGH vom 23.4.1975 - 124 II 70; vgl. zur Reichweite der Nutzungsuntersagung auch: OVG SH, B.v. 17.11.2015 - 1 MB 25/15 - juris Rn. 13).

47
Dies berücksichtigend war vorliegend - unbeschadet der Frage, ob die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen im Übrigen erfüllt sind (s.o.) - die Störerauswahl in den streitgegenständlichen Bescheiden mit der Inanspruchnahme des Klägers als Vollstreckungsschuldner rechts-, weil ermessensfehlerhaft. Sie berücksichtigt insbesondere nicht das zwischenzeitlich zu Gunsten des Adressaten der Nutzungsuntersagung - Herrn H1. - bestellte Nießbrauchsrecht (vgl. bei einer Beseitigungsanordnung: OVG SH, U.v. 26.5.2021 - 1 LB 11/17 - juris Rn. 55 ff.; Tillmanns, jurisPR-ÖffBauR 10/2021 Anm. 3; OVG SH). Die Kammer hält nach Vorlage der Abschrift des Kaufvertrags vom 20. Juli 2020 u.a. über das Grundstück FlNr. … der Gemarkung … (Urkunde des Notars Dr. H1. H1., Urkunden-Nr. … *) in der mündlichen Verhandlung vom 24. Januar 2022 an ihrer im vorläufigen Rechtsschutzverfahren nach summarischer Prüfung und auf der Grundlage des damaligen Sachstands vertretenen Auffassung (M 8 S 21.2310, dort S. 17 f.), es sei insbesondere unter Berücksichtigung der Vorgeschichte und der seit mehreren Jahren bestehenden ungenehmigten Nutzung des Grundstücks als Autoverkaufsplatz, den verschiedenen Betreiberwechseln und den bislang erfolglosen Versuchten der Beklagten, ehemalige Betreiber im Wege des Verwaltungszwangs zur Aufgabe der Nutzung des Grundstücks zu bewegen, nicht zu beanstanden, dass die Beklagte nunmehr den Grundstückseigentümer in die Pflicht nehme, nicht mehr fest.

48
§ 1030 Abs. 1 BGB konstituiert den Nießbrauch als umfassendes (persönliches) Sachnutzungsrecht eines Berechtigten an einer beweglichen (Bestellung gem. § 1032 BGB) oder unbeweglichen Sache (Bestellung gem. § 873 BGB). Mit der Nießbrauchsbegründung werden die Sachnutzungsbefugnisse aus dem umfassenden Eigentumsrecht abgespalten und dem Nießbraucher zugeordnet (Reischl in: BeckOK BGB, 60. Edition § 1030 Rn. 1). Der Nießbrauch nach § 1030 Abs. 1 BGB vermittelt im Unterschied zur schuldrechtlichen Pacht ein dingliches, absolut wirkendes Recht zur umfassenden Nutzung des Grundstücks (vgl. auch § 1036 Abs. 1 BGB). Darüber hinaus steht dem Nießbraucher das Recht zu, die Sache an Dritte zu vermieten oder zu verpachten, sofern er darin nicht - wofür hier auf der Grundlage der Einigung vom 20. Juli 2020 keine Anhaltpunkte bestehen - gemäß § 1030 Abs. 2 BGB beschränkt ist. Hierdurch gewinnt er selbst mittelbare Sachfrüchte (Pohlmann in: Münchner Kommentar, 8. Auflage 2020, § 1030 Rn. 114; BGH, U.v. 20.1.1989 - V ZR 341/87 - juris Rn. 19; Reischl in: BeckOK BGB, 60. Edition, § 1030 Rn. 28). Schließlich tritt der Nießbrauchsberechtigte aufgrund seines mit der Nießbrauchsbestellung einhergehenden Rechts auf Nutzungsziehung (§ 1030 Abs. 1 BGB) auch in vom Grundstückseigentümer bereits vor Nießbrauchsbestellung abgeschlossene Miet- und Pachtverhältnisse mit Dritten ein [vgl. § 581 Abs. 2 (bei Pacht i.V.m.) § 578 Abs. 1, § 567 Satz 1 BGB (bei Mietverhältnissen; vgl. hierzu Pohlmann in: Münchner Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 1030 Rn. 113 f.; Grüneberg/Herrler, Bürgerliches Gesetzbuch, 81. Auflage 2022, § 1030 Rn. 4)].

49
aa) Vor diesem Hintergrund stellt sich die Ausübung des Auswahlermessens mit dem Ergebnis der Inanspruchnahme des Klägers als Vollstreckungsschuldner jedenfalls deshalb als ermessensfehlerhaft dar, weil sich in den streitgegenständlichen Bescheiden keine Ausführungen dazu finden, weshalb die Beklagte nicht den Nießbrauchsberechtigten, Herrn H1., der zudem auch Adressat der zu vollstreckenden Grundverfügung ist, als Vollstreckungsschuldner in Anspruch genommen hat. Insbesondere hat die Beklagte nicht aufgeklärt, ob dieser den ungenehmigten Kfz-Handel auf dem streitgegenständlichen Grundstück zwischenzeitlich selbst wieder aktiv betreibt (wofür das Kündigungsschreiben des Klägers vom 6. April 2021 sprechen könnte, worin er unter anderem Herrn H1. als „Betreiber des Kfz-Handels“ bezeichnete). Übte der Nießbrauchsberechtigte die mit bestandskräftigem Bescheid vom 9. Dezember 2014 untersagte Nutzung selbst wieder aus, verursachte dieser den baurechtswidrigen Zustand als Handlungsstörer nicht nur selbst (Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG), sondern wäre zugleich auch als dinglich Verfügungsberechtigter Zustandsstörer im Sinne des Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 Alt. 2 LStVG. Schon

unter diesem Gesichtspunkt wäre der Nießbraucher als sog. „Doppelstörer“ prinzipiell vor dem Kläger heranzuziehen gewesen. Übte Herr H1. die baurechtswidrige Nutzung nicht selbst aus, sondern hätte das Grundstück an Dritte weitervermietet/-verpachtet, die die Nutzung des Grundstücks als K.platz entgegen der Nutzungsuntersagungsverfügung ausübten, wäre er insoweit ebenfalls für den baurechtswidrigen Zustand aufgrund seiner dinglichen Verfügungsberechtigung als Zustandsstörer (Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 LStVG) mitverantwortlich. Insofern wäre es auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Effektivität der Gefahrenabwehr in erster Linie am Nießbrauchsberechtigten, die unzulässige Nutzung als Kfz-Handel durch Kündigung etwaiger schuldrechtlicher Vereinbarungen, die er selbst mit den Dritten geschlossen hat, zu unterbinden. Er hat bei Weitervermietung/Verpachtung an Dritte seine Vertragspartner selbst bestimmt und damit naturgemäß den besten Überblick über die zugrundeliegenden Rechts- und Personenverhältnisse. Er kann damit am schnellsten für eine Beendigung etwaiger Mietverhältnisse sorgen. Gleiches gilt, soweit der Bevollmächtigte des Klägers schriftsätzlich und insbesondere auch in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, die Voreigentümerin habe mehreren Personen rechtsgeschäftlich die Möglichkeit der Nutzung des Grundstücks eingeräumt. Selbst wenn diese Rechtsgeschäfte mit (weiteren) Dritten (tatsächlich noch) bestehen sollten, wäre es insoweit am Nießbrauchsnehmer, der, wie umseitig dargelegt, in die bestehenden Miet-/Pachtverhältnisse eingetreten ist, die zivilrechtlichen Möglichkeiten gegenüber den Dritten zu ergreifen, um die baurechtswidrige Nutzung zu unterbinden.

50
bb) Die Inanspruchnahme des Klägers stellt sich in der hier vorliegenden Konstellation darüber hinaus auch als ungeeignetes Mittel dar (vgl. hierzu: OVG RhPf, B.v. 13.7.2010 - 8 A 10623/10 - juris Rn. 13; VG München, U.v. 2.5.2011 - M 8 K 10.2456 - juris Rn. 48), weil er die Nutzungsuntersagung infolge des bestellten Nießbrauchsrechts aus Rechtsgründen nicht durchsetzen kann. Es kann dabei dahinstehen, ob es dem Kläger - wie er vorträgt - gelungen ist, die ungenehmigte Nutzung in tatsächlicher Hinsicht - jedenfalls vorübergehend - zu unterbinden. Maßgeblich ist vielmehr, dass der rechtliche Erfolg von ihm nicht erbracht werden kann. Der Kläger hat keine Möglichkeit, dem Nießbrauchsberechtigten dessen Nießbrauchsrecht einseitig zu entziehen. Dieses erlischt kraft Gesetzes mit dem Tod des Berechtigten (§ 1061 Satz 1 BGB), ferner mit Eintritt der in der Bestellungsurkunde vereinbarten Bedingung (Pfändungsfall oder Eröffnung des Insolvenzverfahrens). In rechtsgeschäftlicher Hinsicht wird es durch einseitige Aufgabeerklärung des Berechtigten und Löschung aufgehoben (§ 875 Abs. 1 BGB). Ebenso wenig hat er die unmittelbare Möglichkeit, auf etwaige Dritte, die die ungenehmigte Nutzung auf dem streitgegenständlichen Grundstück ausüben und ihr Besitzrecht auf der Grundlage von mit dem Nießbrauchsberechtigten abgeschlossenen Gebrauchsüberlassungsverträgen ableiten, zivilrechtlich einzuwirken.

51
c) Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus dem Vortrag des Vertreters der Beklagten in der mündlichen Verhandlung, der Kläger habe weder im Verwaltungsverfahren auf das zugunsten des Herrn H1. bestellte Nießbrauchsrecht hingewiesen noch sei der Beklagten dessen konkreter Inhalt nicht bekannt gewesen.

52
Im Verwaltungsverfahren gilt grundsätzlich der Untersuchungsgrundsatz. Gem. Art. 24 Abs. 1 Satz BayVwVfG ermittelt die Behörde den Sachverhalt von Amts wegen. Sie bestimmt Art und Umfang der Ermittlungen, ist an das Vorbringen und die Beweisanträge der Beteiligten nicht gebunden (Art. 24 Abs. 1 Satz 2 BayVwVfG) und hat alle für den Einzelfall bedeutsamen, auch für die Beteiligten günstigen Umstände zu berücksichtigen (Art. 24 Abs. 2 BayVwVfG). Im Rahmen ihrer Ermittlungen hat die Behörde die Erkenntnismöglichkeiten heranzuziehen, die sich ihr vernünftigerweise bieten, und muss basierend auf allgemeinen Erfahrungssätzen grundsätzlich solchen Umständen nachgehen, die sich ihr aufdrängen oder die an sie herangetragen werden (Kallerhoff/Fellenberg, in: Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2018, § 24 Rn. 26; BayVGH, B.v. 13.1.2014 - 14 CS 13.1790 - juris Rn. 17).

53
Die behördliche Sachverhaltsermittlungspflicht wird ihrerseits durch die verfahrensrechtliche Mitwirkungslast des Betroffenen eingeschränkt (Kallerhoff/Fellenberg in: Stelkens/ Bonk/ Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2018, § 24 Rn. 28; Kyrill-Alexander Schwarz in: Fehling/Kastner/Störmer, Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2021, § 26 VwVfG Rn. 35 ff.). Nach Art. 26 Abs. 2

Satz 1 BayVwVfG sollen die Beteiligten des Verwaltungsverfahrens bei der Ermittlung des Sachverhalts mitwirken und insbesondere ihnen bekannte Tatsachen und Beweismittel angeben (Art. 26 Abs. 2 Satz 2 BayVwVfG). Daraus ergibt sich, dass die Behörde dann, wenn und soweit ein Beteiligter es unterlässt, zur Klärung der für ihn günstigen Tatsachen beizutragen, obwohl ihm dies möglich und zumutbar ist, in der Regel nicht mehr gehalten ist, insoweit von sich aus allen sonstigen denkbaren Erkenntnismöglichkeiten nachzugehen, um die Tatsachen aufzuklären (vgl. OVG Bremen, B.v. 26.1.2021 - 1 B 321/20 - juris Rn. 8 f.; OVG MV, B.v. 14.6.2006 - 3 L 394/05 - juris Rn. 10; vgl. auch BayVGH, B.v. 2.12.2019 - 9 ZB 19.999 - juris Rn. 9; B.v. 10.5.2019 - 1 ZB 17.1039 - juris Rn. 5 ff. m.w.N.; Kallerhoff/Fellenberg in: Stelkens/Bonk/Sachs, Verwaltungsverfahrensgesetz, 9. Auflage 2018, § 24 Rn. 28 m.w.N.; Zeiser in: Wernsmann, Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz, 2020, Art. 19 Rn. 46). Unterbleibt die Mitteilung eines Umstandes, der in erster Linie in der Sphäre des Adressaten eines belastenden Verwaltungsakts liegt, kann er hernach die Rechtswidrigkeit der Entscheidung auf diesen Gesichtspunkt nicht stützen (OVG Bremen, B.v. 26.1.2021 - 1 B 321/20 - juris Rn. 8; OVG NW, U.v. 6.9.1993 - 11 A 694/90 - juris Rn. 54 ff.; Kyrill-Alexander Schwarz in: Fehling/Kastner/Störmer, Verwaltungsrecht, 5. Auflage 2021, § 26 VwVfG Rn. 35).

54
Zwar ist der Beklagten vorliegend zuzugeben, dass der Kläger den Umstand der Nießbrauchsbestellung weder in seiner Anhörung nach Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG noch sonst im Verwaltungsverfahren geltend gemacht hat. Auch in seinen verwaltungsgerichtlichen Verfahren hat er den Kaufvertrag vom 20. Juli 2020 mit der darin enthaltenen Bestellung des bedingten Nießbrauchsrechts zugunsten Herrn H1. erst in der mündlichen Verhandlung am 24. Januar 2022 - und zudem erst nach vorherigen richterlichen Hinweis - vorgelegt. Zuvor beschränkte sich sein Vortrag darauf, nicht Betreiber des Autohandels und auch nicht daran beteiligt zu sein.

55
Allerdings hätten sich nach Aktenlage hier weitere Ermittlungen der Beklagten aufgedrängt. Dem in den Behördenakten enthaltenen Grundbuchauszug ließ sich eindeutig entnehmen, dass zugunsten von Herrn H1. ein - wenn auch bedingtes - Nießbrauchsrecht am streitgegenständlichen Grundstück bestellt worden war. Wenngleich sich aus dem Grundbuchauszug weder der konkrete Inhalt des Nießbrauchsrechts noch Art und Umfang der Bedingung ergeben, wäre im Hinblick auf die aus der Nießbrauchsbestellung resultierenden gesetzlichen Folgen des absoluten, dinglichen Nutzungs- und Fruchtziehungsrechts nach § 1030 Abs. 1 BGB und § 1036 Abs. 1 BGB (vgl. dazu: Pohlmann in: Münchner Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 1030 Rn. 5; Rn. 113; § 1036 Rn. 2) jedenfalls eine weitere behördliche Sachverhaltsaufklärung geboten gewesen.

56
III. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.