VG Augsburg, Urteil v. 10.04.2025 – Au 5 K 24.2238

Titel:

Wohnungsprostitution nicht allgemein zulässige Nutzung in einem faktischen Wohngebiet

Normenketten:

BauGB § 34, § 113 Abs. 1 S. 1
BauNVO § 3, § 4, § 13
BayBO Art. 76 S. 2

Leitsätze:

1. Die gewerbliche Nutzung einer Wohnung zu Prostitutionszwecken ist in einem reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO und einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht allgemein zulässig und bedarf einer Ausnahmegenehmigung. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Tätigkeit der Prostitution erfüllt nicht die Voraussetzungen einer freiberuflichen Tätigkeit nach § 13 BauNVO, da sie keine besonderen beruflichen Qualifikationen oder schöpferischen Leistungen erfordert. (Rn. 36 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage gegen Nutzungsuntersagung für Prostitutionsstätte in einem (faktischen) Wohngebiet, Formelle Baurechtswidrigkeit, Keine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit, Wohnungsprostitution als gewerbliche Tätigkeit der Art nach nicht allgemein zulässige Nutzung, allgemeines Wohngebiet, Art der baulichen Nutzung, Prostitution, Nutzungsuntersagung, Wohnnutzung, freiberuflich, gewerblich

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 14.07.2025 – 15 ZB 25.1101

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat die Klägerin zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreck-bar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollsteckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin richtet sich mit ihrer Klage gegen eine von der Stadt ... erlassene Nutzungsuntersagung.

2
Die Klägerin geht in dem Einfamilienhaus in der A.str. 1. in ... unstreitig der Prostitution nach. Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Der Eigentümer des Anwesens ist der Ehemann der Klägerin. Die Klägerin nutzt für die Ausübung der Prostitution dauerhaft zwei Räume des Obergeschosses, weitere Räume im Haus werden zu Wohnzwecken genutzt. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzung zu Prostitutionszwecken liegt nicht vor.

3
Im Juli 2024 wandten sich verschiedene Nachbarn des Anwesens an die Beklagte und beschwerten sich über die Prostitutionsausübung.

4
Mit Schreiben vom 25. Juli 2024 wies die Beklagte die Klägerin im Rahmen der Anhörung darauf hin, dass die Ausübung der Wohnungsprostitution als gewerbliche Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet der Art nach bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Es werde eine Nutzungsuntersagung beabsichtigt. Die Klägerin nahm hierzu mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 8. August 2024 Stellung.

5

Unter dem 21. August 2024 erließ die Beklagte den streitgegenständlichen Bescheid (Az.: ….), mit dem der Klägerin ab dem 6. September 2024 untersagt wurde, die Räumlichkeiten im Einfamilienhaus des Anwesens A.str. 1. zu Prostitutionszwecken zu nutzen (Ziffer 1 des Bescheids). In Ziffer 2 des Bescheids wurde die sofortige Vollziehung angeordnet. In Ziffer 3 des Bescheids wurde für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die in Ziffer 1 des Bescheids auferlegten Anordnung ein Zwangsgeld i.H.v. 3.000,00 EUR angedroht. Zur Begründung führte die Beklagte u.a. die fehlende Nutzungsgenehmigung und das Fehlen einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit aus. Bei der nach pflichtgemäßem Ermessen erfolgten Abwägung sei das Interesse an einem ungestörten Wohnfrieden der Bewohner des allgemeinen Wohngebiets höher zu bewerten. Auf die weitere Bescheidsbegründung wird Bezug genommen. Der Bescheid wurde an den Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 26. August 2024 gegen Empfangsbekenntnis zur Post gegeben.

6
Mit Schreiben vom 11. September 2024, eingegangen bei Gericht am 12. September 2024, hat die Klägerin Klage erhoben und beantragt,

7
den Bescheid der Stadt ... vom 21. August 2024 aufzuheben.

8
Die Klägerin ließ die Klage im Wesentlichen damit begründen, bei ihrer Tätigkeit handele es sich um einen „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb“ im Sinne von § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), weshalb eine typisierende Betrachtungsweise der Beklagten unzulässig sei. Es hätte vielmehr eine Einzelfallprüfung stattfinden müssen. Ohne diese sei die Nutzungsuntersagung rechtswidrig. Im vorliegenden Fall handele es sich um ein völlig atypisches, von dem „üblichen Erscheinungsbild der Prostitution“ abweichendes Vorhaben. Denn die Klägerin gehe allein und nur gelegentlich einer Tätigkeit als Prostituierte in den Räumlichkeiten nach, ihre Arbeitszeiten lägen zwischen 10:00 und 19:30 Uhr und sie werde pro Arbeitstag lediglich von ein bis zwei Kunden besucht. Es sei zudem keine Außenwerbung an der Immobilie angebracht und eine milieubedingte Unruhe und Störung der Nachbarschaft durch gewerbetypischen Lärm sei nicht zu besorgen. Die Kunden der Klägerin seien sehr an Diskretion interessiert und verhielten sich daher ruhig und unauffällig. Es seien aufgrund der aufgeführten Arbeitszeiten insbesondere keine Störungen zur Nachtzeit gegeben, „gewerbetypischer Lärm“ scheide aus. Ein Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung sei bereits gestellt.

9
Zudem sei es der Klägerin nicht möglich, ihrer Tätigkeit tagsüber in einem Bordell/ Laufhaus nachzugehen, da ihr Lebensgefährte und künftiger Ehemann .... an Parkinson-Demenz und Diabetes leide, weshalb eine Rundum-Versorgung durch die Klägerin notwendig sei. Eine Hochzeit sei Ende September 2024 geplant. Laut ärztlichem Befund werde sich der Zustand des (künftigen) Ehemanns in den nächsten ein bis zwei Jahren deutlich verschlechtern, weshalb er auch weiterhin auf die Versorgung durch die Klägerin angewiesen sein werde.

10
Bezüglich der von der Beklagten aufgeführten zahlreichen Nachbarbeschwerden gingen diese nicht auf „milieubedingte Störungen“ zurück, sondern erfolgten stets von denselben Nachbarn, die die Tätigkeit der Klägerin als moralisch verwerflich ansehen würden, und die sowohl die Klägerin als auch ihre Kunden belästigten, zum Teil auch in strafrechtlich relevantem Umfang. Tatsächlich handele es sich bei der von ihr ausgeübten Tätigkeit um eine Dienstleistung höherer Art auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation, da die Arbeit in hohem Maße auf persönlichen Fertigkeiten und Empathie beruhe. Der Beruf der Prostitution enthalte zudem künstlerische Merkmale.

11
Die Beklagte legte die elektronische Behördenakte vor und hat mit Schreiben vom 22. Oktober 2024 beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13

Klageerwidernd wurde ausgeführt, die Nutzungsuntersagung sei zu Recht aufgrund formeller Rechtswidrigkeit der Teilnutzung zu Prostitutionszwecken ergangen. Die Tätigkeit der Klägerin sei auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig, da sie dem Planungsrecht widerspreche. Die prägende Umgebung des Anwesens in der A.str. 1. sei als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO einzustufen. Die sich in der A.str. 31. befindende Gaststätte sei wegen ihrer Singularität inmitten einer homogenen Wohnnutzung als Ausreißer zu werten und ohnehin aufgrund seiner Entfernung zum Anwesen als nicht mehr prägend einzustufen, so dass kein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anzunehmen sei.

14
Die Tätigkeit der Klägerin als Gewerbebetrieb sei in einem faktischen reinen Wohngebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO per se unzulässig, wobei es nicht darauf ankomme, ob es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handele. Selbst bei Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO sei die Nutzung zu Prostitutionszwecken unzulässig, da sie als störender Gewerbebetrieb einzustufen sei. Bei einem allgemeinen Wohngebiet sei der Störungsgrad im Vergleich zu einem Mischgebiet unterschiedlich zu bewerten, da den Bewohnern eines Wohngebiets eine geringere Toleranz gegenüber prostitutiven Einrichtungen abzuverlangen sei als den Bewohnern eines Mischgebietes. Es sei zudem zu bedenken, dass die Kunden der Klägerin in der Regel nicht aus dem Gebiet selbst kämen und daher der Einzugsbereich des Wohnungsbordells deutlich über das jeweilige Wohngebiet hinausgehe. Zudem könne man bordellartige Betriebe unter den Begriff der atypischen Vergnügungsstätten subsumieren, weshalb diese in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig seien. Bei der Ausübung der Tätigkeit handele es sich auch nicht um eine freiberufliche oder „gleichgestellte“ Tätigkeit im Sinne des § 13 BauNVO, sodass es sich bei der Wohnungsprostitution um einen nicht genehmigungsfähigen störenden Gewerbebetrieb handele. Im Übrigen habe die Tätigkeit der Klägerin bereits Unruhe ins Gebiet in Form von konkreten Nachbarbeschwerden gebracht, weshalb auch eine Betrachtung des Einzelfalles zur Unzulässigkeit der Nutzung zu Prostitutionszwecken führe.

15
Der Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliche Genehmigung der Nutzungsänderung wurde mit Bescheid der Beklagten vom 23. Januar 2025 abgelehnt. Hiergegen hat die Klägerin fristgerecht Klage erhoben (Au 5 K 25.427), über die noch nicht entschieden ist.

16
Am 12. März 2025 fand ein nichtöffentlicher Augenscheintermin statt. Für dessen Hergang und die hierbei gefertigten Fotos wird auf das Protokoll Bezug genommen.

17
Am 10. April 2025 fand die mündliche Verhandlung vor Gericht statt, auf deren Protokoll ebenfalls Bezug genommen wird.

18
Ergänzend wird auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

19
Die zulässige Klage ist nicht begründet. Der angefochtene Bescheid vom 21. August 2024 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

20
1. Die im streitgegenständlichen Bescheid vom 21. August 2024 (Az.: ….) in Ziffer 1 ausgesprochene Nutzungsuntersagung ist rechtmäßig.

21
a) Rechtsgrundlage der Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO). Danach kann die Nutzung einer Anlage untersagt werden, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt wird. Für eine solche Nutzung in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügt nach h.M. eine formelle Baurechtswidrigkeit der Nutzung, also eine Nutzung ohne Genehmigung. Denn die Nutzungsuntersagung hat in erster Linie die Funktion, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen (OVG Saarlouis, B.v. 18.6.2014 – 2 B 209/14 – juris Rn. 13; VG

Hamburg, B.v. 21.11.2016 – 9 E 5604/16 – juris Rn. 29; BayVGH, B.v. 17.2.2023 – 15 CS 23.95 – juris; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 156. EL Dez 2024, Art. 76 BayBO Rn. 282).

22
Eine Genehmigung für die Ausübung der gewerblichen Tätigkeit der Prostitution, die klägerseits nicht in Frage gestellt wird, liegt zum maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung in der mündlichen Verhandlung nicht vor. Das streitgegenständliche Gebäude ist der Art nach unstreitig zur Wohnnutzung errichtet; die Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes als Bordell zum Zwecke der Ausübung gewerblicher Prostitution – auch im Rahmen der sogenannten Wohnungsprostitution – ist genehmigungsbedürftig (vgl. VG Hamburg, B.v. 21.11.2016 – 9 E 5604/16 – juris Rn. 29). Ein Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung der geänderten Nutzung wurde zwar gestellt, aber mit Bescheid der Beklagten vom 23. Januar 2025 abgelehnt. Über die hiergegen gerichtete Klage (Au 5 K 25.427) ist noch nicht entschieden. Formelle Baurechtswidrigkeit auf der Tatbestandsseite ist daher zu bejahen.

23
b) Die Nutzungsuntersagung ist auch im Übrigen rechtmäßig, so v.a. ermessensgerecht und verhältnismäßig. Insbesondere liegt keine offensichtliche (materielle) Genehmigungsfähigkeit vor, die auf der Rechtsfolgenseite des Ermessens zu berücksichtigen wäre.

24
aa) Bei der (Wohnungs-)Prostitution handelt es sich der Art der baulichen Nutzung nach um eine gewerbliche Tätigkeit, da sie selbständig, auf gewisse Dauer und mit der Absicht der Gewinnerzielung ausgeübt wird. Dabei geht die Nutzung einer Wohnung zu Prostitutionszwecken über die „Variationsbreite“ hinaus, die noch als Wohnnutzung angesehen werden kann (Hornmann in Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO 40. Ed. § 3 Rn. 120 und § 4 Rn. 121.1 m.w.N.; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB/BauNVO, 157. EL November 2024, § 3 BauNVO Rn. 40a; VG München, U.v. 5.10.2016 – M 1 K 16.1301 – juris). Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Hierunter ist die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens „in den eigenen vier Wänden“ zu verstehen, die auf eine gewisse Dauer angelegt und grundsätzlich keinem anderen in der BauNVO vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinen irgendwie gearteten Erwerbszwecken dient. Die Bandbreite des Wohnbegriffs ermöglicht es zwar, hierunter auch einen Telearbeitsplatz oder ein herkömmliches Arbeitszimmer in der eigenen Wohnung zu fassen, wenn eine solche Nutzung – wie z.B. die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers oder Büroarbeit am PC – städtebaulich neben dem Wohnen nicht in Erscheinung tritt und daher die Eigenschaft als Wohnraum nicht in Frage stellt. Anders ist die Rechtslage aber dann, wenn das Arbeitszimmer als betrieblicher Mittelpunkt mit städtebaulich relevanter Außenwirkung, wie Kunden- und Lieferverkehr, genutzt wird, wie es hier der Fall ist.

25
Vorliegend nutzt die Klägerin die beiden Räume im Obergeschoss für ihren Beruf nach eigenem Vortrag an sieben Tagen die Woche im Zeitraum 10:00 – 19:30 Uhr für durchschnittlich ein bis zwei Kundenbesuche pro Tag. Damit übt sie dort eine berufliche, dauerhafte, regelmäßige und auf Erwerb gerichtete, gewerbliche Tätigkeit aus.

26
Die Nutzung zu gewerblicher Tätigkeit ist geeignet, eine gewerbliche Betriebsamkeit in das Wohngebiet hineinzutragen, die diesem Gebietstyp fremd ist, und die Wohnruhe und den Wohnfrieden zu beeinträchtigen (vgl. VG München, B.v. 5.10.2016 – M 1 K 16.1301 – juris).

27
bb) Diese gewerbliche Tätigkeit ist baurechtlich nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

28
Zum einen kann von „offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit“ nur ganz ausnahmsweise ausgegangen werden, wenn es sich um einfache, in jeder Hinsicht einwandfrei abschließend (positiv) zu beurteilende Vorhaben handelt (OVG Saarlouis, B.v. 18.6.2014 – 2 B 209/14 – juris Rn 14). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

29

Zum anderen liegt für die Kammer auf der Hand, dass die zur Genehmigung beantragte Wohnungsprostitution, wie sie (auch) Gegenstand des begehrten Nutzungsänderungsantrags im Verfahren Au 5 K 25.427 ist, bauplanungsrechtlich nicht zulässig und die Nutzungsänderung damit nicht genehmigungsfähig ist.

30
- Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend nach § 34 BauGB, da sich das streitgegenständliche Grundstück mitten im Stadtteil H. der Beklagten befindet und nicht mittels Bebauungsplan überplant ist. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn es sich u.a. der Art der baulichen Nutzung nach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

31
- Das für das streitgegenständliche Grundstück maßgebliche Geviert, in dessen bebautem Zusammenhang sich das streitgegenständliche Grundstück befindet, ergibt sich vorliegend aus den Straßenzügen A.straße, B.straße, C.straße, D.straße samt gegenüberliegender Straßenseite.

32
- Dieses Geviert ist als Ergebnis des im Verfahren durchgeführten Augenscheintermins als faktisches reines Wohngebiet nach § 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB i. V.m. § 3 BauNVO zu beurteilen. In dieses Gebiet fügt sich die gewerbliche Nutzung der Klägerin der Art nach nicht allgemein ein.

33
Es findet sich dort fast ausschließlich Wohnnutzung, was zur Annahme eines faktischen reinen Wohngebiets nach § 3 BauNVO führt. Selbst wenn jedoch mit der – bauaufsichtlich bereits aufgegriffenen – gewerblichen Nutzung im Hinterhaus des streitgegenständlichen Gebäudes sowie der im Rahmen des Augenscheins mittels Lichtbild dokumentierten Nutzungen des Anwesens C.straße . als Fahrschule bzw. „. . .“ ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO anzunehmen wäre, änderte dies an der rechtlichen Einschätzung nichts. Jedenfalls auszuschließen ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, da keine derart große Anzahl gewerblicher Nutzung zu finden ist, dass ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung in Betracht käme.

34
Im so vorgefundenen reinen Wohngebiet nach § 3 BauNVO (und ebenso im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO) ist eine gewerbliche Nutzung der Art nach nicht allgemein zulässig, wie sich aus § 3 Abs. 2 BauNVO (bzw. § 4 Abs. 2 BauNVO) ergibt: Diese Gebiete dienen dem Wohnen, so dass allgemein zulässig nach § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung sind, nicht jedoch eine gewerbliche Nutzung. Eine Zulassung der gewerblichen Tätigkeit der Klägerin der Art nach käme damit nur ausnahmsweise und auch nur für den Fall der Annahme eines – hier abgelehnten – allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ in Betracht. Ein Anspruch auf Zulassung einer solchen Ausnahme besteht nicht; die Behörde ist vorliegend zu einer solchen Ausnahme auf freiwilliger Basis nicht bereit. Zudem ist bereits auf Tatbestandsseite das Merkmal „nicht störend“ erheblich in Frage gestellt, nachdem es mehrfache aktenkundige Nachbarbeschwerden zu erhöhtem Fahr- und Parkverkehr durch Kunden der Klägerin gibt. Die ergänzenden, hilfsweisen Ausführungen der Beklagten zur Begründung der ablehnenden Haltung gegen die Erteilung einer Ausnahme mit Blick auf eine (vom Bundesverwaltungsgericht nur für Wohnungsprostitution im Mischgebiet nach § 6 BauNVO – U.v. 9.11.2021 – 4 C 5/20 – juris – geforderten) Einzelfallbetrachtung sind dabei nachvollziehbar und überzeugend.

35
- Auch eine Zulassung der gewerblichen Tätigkeit der Klägerin über § 13 BauNVO scheidet aus.

36
Nach § 13 BauNVO sind in den Baugebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger ist dadurch gekennzeichnet, dass in unabhängiger Stellung einem unbegrenzten Kreis an Interessenten Dienstleistungen angeboten werden, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen. Zur Ausfüllung des Begriffs kann auf die in § 18 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 Einkommensteuergesetz (EStG) und § 1 Abs. 2

Partnerschaftsgesellschaftsgesetz (PartGG) enthaltenen „Berufskataloge“ zurückgegriffen werden. In diesen Vorschriften wird die freiberufliche Tätigkeit als „selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit“ bzw. als „auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation oder schöpferischer Begabung“ erfolgende „persönliche, eigenverantwortliche und fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art“ umschrieben und sodann eine Reihe von Berufen, die diese Merkmale erfüllen, aufgelistet. Es bedarf, auch vor dem Hintergrund des hergebrachten Verständnisses der wesensprägenden Merkmale freier Berufe, eines gewissen Standards an individueller – namentlich geistiger oder schöpferischer – Qualifikation der Tätigkeit, um den Anwendungsbereich des § 13 BauNVO zu eröffnen. Dem genügt die Tätigkeit der Klägerin nicht. Sie ist vielmehr als sonstige, „schlichte“ gewerbliche Tätigkeit zu qualifizieren, die der Verordnungsgeber durch § 13 BauNVO gerade nicht allgemein zulassen wollte.

37
Es liegt auch kein ähnlicher Beruf nach § 18 Abs. 2 EstG vor, da es entgegen der Ansicht der Klägerin bei der Berufsausübung auf keine künstlerischen Fertigkeiten ankommt. Für die Ausübung des Berufes ist, anders als bei den anderen freiberuflichen Tätigkeiten, keine Ausbildung nötig. Zwar mag die Klägerin besonders empathisch und geübt im Umgang mit unterschiedlichen Menschen sein, jedoch reicht diese Tatsache allein für die Begründung einer freiberuflichen Tätigkeit nicht aus. Es fehlt an einer messbaren Qualifikation und der Ähnlichkeit zu den als freiberuflich klassifizierten Berufen.

38
cc) Anhaltspunkte für Ermessensfehler oder eine Unverhältnismäßigkeit der von der Beklagten getroffenen Entscheidung im Übrigen sieht die Kammer nicht.

39
Die Beklagte hat das ihr eingeräumte Ermessen erkannt und ausgeübt, Art. 40 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG), und im gerichtlichen Verfahren noch ergänzt, § 114 Satz 2 VwGO. Ermessensfehler ergeben sich auch nicht mit Blick auf die klägerseits vorgetragene Pflegebedürftigkeit des Ehemanns der Klägerin, zu dessen Betreuung sie nach eigenem Vortrag eine Ausübung ihrer Erwerbstätigkeit „von zu Hause“ aus als erforderlich darstellt. Denn zum einen war die Klägerin auch zum Zeitpunkt des Augenscheintermins nicht zu Hause; zum anderen war der Ehemann sehr wohl in der Lage, am Augenschein teilzunehmen und das maßgebliche Geviert mit abzuschreiten, so dass keine solche Hilflosigkeit vorliegt, die ggf. in eine Ermessensausübung einfließen könnte. Letztlich steht die Klägerin im Übrigen dabei vor der selben Herausforderung, die jede/r Berufstätige mit (aus welchem Grund auch immer) unterstützungsbedürftigen Angehörigen zu bewältigen hat.

40
dd) Ergänzend sei ausgeführt, dass es für die an die Klägerin als Handlungsstörerin nach Art. 9 Abs. 1 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG) zutreffend adressierte Nutzungsuntersagung keine Duldungsanordnung gegenüber dem Eigentümer bedarf (BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.649 – juris Orientierungssatz), weil das bloße Nichtbenutzen einer baulichen Anlage nicht geeignet ist die Rechtsstellung des Grundstückseigentümers nachteilig zu berühren.

41
2. Auch die in Ziffer 3 des angegriffenen Bescheids enthaltene Zwangsgeldandrohung ist rechtmäßig.

42
a) Aufgrund der Anordnung des Sofortvollzugs in Ziffer 2 des Bescheids liegt mit der Nutzungsuntersagung ab dem genannten Datum ein vollziehbarer Grundverwaltungsakt gem. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) als allgemeine Vollstreckungsvoraussetzung vor, der die Klägerin ab dem 6. September 2024 zu einem bestimmten Unterlassen verpflichtet. Eilrechtsschutz (§ 80 Abs. 5 VwGO) wurde nicht beantragt.

43
b) Auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen sind erfüllt. Die Zwangsgeldandrohung wurde zutreffend auf Art. 29, 30, 31 und 36 VwZVG gestützt. Art. 36 Abs. 5 VwZVG verlangt dabei, dass das Zwangsgeld in einer bestimmten Höhe anzudrohen ist. Dies dient dem Zweck, dem Vollstreckungsschuldner zu erkennen zu geben, für welchen Fall der Nichterfüllung einer Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflicht ihm ein Zwangsgeld in welcher Höhe droht. Dabei ist auch eine Frist

zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann, Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Die hier eingeräumte Frist von gut einer Woche nach Bekanntgabe begegnet angesichts des leicht umzusetzenden Unterlassens keinen Bedenken, zumal die Klägerin selbständig tätig ist und in der Regel Termine kurzfristig mit wenig Vorlaufzeit vereinbart. Ebenfalls unbedenklich ist die Höhe des angedrohten Zwangsgelds (3.000,00 EUR), die sich im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG bewegt. Auch die rechtlichen Anforderungen an das Bestimmtheitserfordernis in Art. 36 VwZVG sind vorliegend gewahrt. Weiterhin kann von einer ordnungsgemäßen Zustellung (Art. 36 Abs. 7 VwZVG) der Zwangsgeldandrohung an die Klägerin bzw. ihren Prozessbevollmächtigten gegen Empfangsbekenntnis (Art. 5 Abs. 4 VwZVG) ausgegangen werden, da der an den Bevollmächtigten gerichtete Bescheid des Beklagten vom 21. August 2024 ausweislich des aufgebrachten Postauslaufstempels (vgl. Bl. 5 der Gerichtsakte) am 26. August 2024 gegen Empfangsbekenntnis zur Post gegeben wurde; andernfalls wäre mangels Kenntnis des Bescheids eine Klageerhebung nicht in Betracht gekommen. Soweit sich zum Nachweis des Eingangs bzw. der Zustellung der Rücklauf des (ausgefüllten) Empfangsbekenntnisses nicht in der vorgelegten Behördenakte befindet, kann dessen Vorlage nachgeholt werden bzw. wäre erst im Rahmen der Fälligstellung des Zwangsgelds näher zu erörtern.

44
3. Im Ergebnis war die Klage damit abzuweisen.

45
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen.

46
Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, § 708 Nr. 11 Zivilprozessordnung (ZPO), § 711 ZPO.