

Titel:

Erfolgreicher Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen eine für sofort vollziehbar erklärte Nutzungsuntersagung für die Nutzung eines Wohn-Gebäudes als Arbeiterwohnheim

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 2

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1

VwZVG Art. 36 Abs. 1 S. 2

LStVG Art. 9

Leitsätze:

- 1. Die sofortige Vollziehung einer Nutzungsuntersagung ist rechtswidrig, wenn keine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtung gesetzt wird. (Rn. 17 – 19) (redaktioneller Leitsatz)**
- 2. Die Auswahl des Störers muss im Bescheid begründet werden, insbesondere wenn mehrere Personen als Störer in Betracht kommen. (Rn. 20 – 22) (redaktioneller Leitsatz)**

Schlagworte:

Eilantrag, Nutzungsuntersagung, Frist bei keiner reinen Unterlassungspflicht, Störerauswahl, Anordnung der aufschiebenden Wirkung, Ermessensnichtgebrauch, Interessenabwägung, Verhältnismäßigkeit, Zwangsgeldandrohung, Frist, Baugenehmigung

Tenor

- I. Die aufschiebende Wirkung der Klage Az. M 9 K 25.4058 wird wiederhergestellt.
- II. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die mit Bescheid vom 24. Juni 2025 verfügte und für sofort vollziehbar erklärte Nutzungsuntersagung für die Nutzung eines Wohn-Gebäudes als Arbeiterwohnheim auf dem Grundstück FINr. ..., Gemarkung ... (Anwesen E. Str. 2 in, im Folgenden: Antragstellergrundstück).

2

Mit Bescheid vom 11. Juni 2024 erteilte das Landratsamt M. der Antragstellerin die Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss von Bäckerei zu zwei Wohnungen auf dem Antragstellergrundstück.

3

Mit Bescheid vom 28. April 2025 erteilte das Landratsamt M. der Antragstellerin die Baugenehmigung für den Umbau der bestehenden Wohnung im Obergeschoss zu zwei weiteren Wohnungen auf dem Antragstellergrundstück.

4

Am 16. Oktober 2024 fand einer Baukontrolle durch das Landratsamt M. auf dem Antragstellergrundstück statt (vgl. Bl. 49 ff. der Behördenakte – BA).

5

Mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 (Bl. 73 f. BA) bzw. vom 25. April 2025 (Bl. 97 f. BA) wurde die Antragstellerin zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört.

6

Mit streitgegenständlichen Bescheid vom 24. Juni 2025, zugestellt am 1. Juli 2025, verpflichtete das Landratsamt M. die Antragstellerin, die Nutzung des Gebäudes als Arbeiterwohnheim ab Zustellung des Bescheides zu unterlassen (Nr. 1 des Bescheids), ordnete die sofortige Vollziehung der Nr. 1 an (Nr. 2 des Bescheids) und drohte ein Zwangsgeld von 500,- € je vermieteten Zimmer an (Nr. 3 des Bescheids). Auf den Bescheid und seine Begründung wird Bezug genommen.

7

Hiergegen erhob die Bevollmächtigte der Antragstellerin am 4. Juli 2025 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München (M 9 K 25.4058) und beantragte zugleich,

8

die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherzustellen bzw. anzuordnen.

9

Zur Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass der Antragstellerin keine Übergangsfrist eingeräumt worden sei, innerhalb derer sie den Bewohnern mit gültigen Mietverträgen kündigen könne und diese sich anderweitigen Wohnraum beschaffen könnten. Der Erlass entsprechender Duldungsanordnungen sei nicht bekannt, so dass die Umsetzung von Nr. 1 des Bescheides gar nicht möglich sei. Dies sei unverhältnismäßig, da derzeit 17 Zimmer bewohnt seien. Auf den Schriftsatz vom 4. Juli 2025 im Übrigen wird Bezug genommen

10

Der Antragsgegner hat mit Schriftsatz vom 23. Juli 2025 beantragt,

11

den Antrag abzulehnen.

12

Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem sowie im zugehörigen Klageverfahren, Az. M 9 K 25.4058, sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

14

Der zulässige Antrag, der auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom 4. Juli 2025 gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO gerichtet ist, hat Erfolg, weil das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin das Vollzugsinteresse des Antragsgegners überwiegt.

15

Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung der Klage anordnen bzw. wiederherstellen. Hierbei hat das Gericht selbst abzuwägen, ob diejenigen Interessen, die für einen gesetzlich angeordneten sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts streiten, oder diejenigen, die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung sprechen, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Zudem bedarf es für den Sofortvollzug eines öffentlichen Interesses oder überwiegenden Interesses eines Beteiligten (§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO).

16

Unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt dieses Beschlusses wird die Hauptsache voraussichtlich Erfolg haben, da die streitgegenständliche Nutzungsuntersagung nach summarischer Prüfung rechtswidrig ist und die Antragstellerin in ihren Rechten verletzt (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

17

1. Die in Nr. 1 des streitgegenständlichen Bescheids für die Nutzungsuntersagung gesetzte Frist „ab Zustellung des Bescheids“ ist zu kurz bemessen und unverhältnismäßig.

18

Nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG ist bei der Androhung von Zwangsmitteln für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Der Beachtung der Angemessenheit der Frist kommt besondere Bedeutung zu, weil das bayerische Verwaltungsvollstreckungsrecht – anders als das Bundesrecht in § 14 Satz 1 Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VwVG) – keine gesonderte Festsetzung von Zwangsmitteln kennt. Gemäß Art. 31 Abs. 3 Satz 3 VwZVG wird ein angedrohtes Zwangsgeld vielmehr „automatisch“ fällig, wenn der Betroffene die ihm durch den Verwaltungsakt auferlegte Verpflichtung nicht bis zum Ablauf der gesetzten Frist erfüllt. Der Verzicht auf eine solche Frist in der Form, dass das in Nr. 3 des Bescheids angedrohte Zwangsgeld „ab Zustellung des Bescheids“ (d.h. bereits bei einer Zuwiderhandlung gegen die Grundverfügung, zu der es wenige Sekunden nach der Zustellung des Bescheids kommt) fällig wird, ist deshalb nur dann rechtmäßig, wenn eine reine Unterlassungs- oder Duldungspflicht zu vollstrecken ist. Das gilt jedoch nur dann, wenn die Erfüllung der Unterlassungs- oder Duldungspflicht nicht noch Handlungen oder sonstige Vorkehrungen des Betroffenen erfordert (BayVGh, B.v. 24.4.2013 – 22 CS 13.590 – juris Rn. 14 m.w.N.).

19

Im vorliegenden Fall beinhaltet die Nutzungsuntersagung als Grundverfügung keine reine Unterlassungspflicht im soeben beschriebenen Sinne. Die Frist „mit sofortiger Wirkung“ ist daher nicht ausreichend bemessen und unverhältnismäßig. Die Antragstellerin muss jeden einzelnen der abgeschlossenen Mietverträge kündigen, die Mieter müssen die angemieteten Räumlichkeiten verlassen, was voraussetzt, dass sie eine andere Wohnmöglichkeit gefunden haben. Ohne Einräumung einer gewissen Reaktionszeit ist das nicht durchführbar (vgl. ebenso: VG München, U.v. 30.5.2014 – M 9 S 14.1927 – juris Rn. 20; BayVGh, B.v. 21.11.2006 – 24 CS 06.2627 – juris Rn. 41; B.v. 24.4.2013 – 22 CS 13.590 – juris Rn. 14).

20

2. Unabhängig davon liegt hinsichtlich der Störerauswahl ein Ermessensnichtgebrauch des Antragsgegners vor.

21

Für die Störerauswahl im Rahmen von Art. 76 Satz 2 BayBO sind die Grundsätze des allgemeinen Sicherheitsrechts, Art. 9 LStVG, maßgebend. Soweit danach mehrere Personen als (Handlungs- bzw. Zustands-) Störer in Betracht kommen, besteht grundsätzlich ein Auswahlermessen, dessen Ausübung die Behörde auch tatsächlich zum Ausdruck bringen muss (BayVGh, B.v. 16.3.2016 – 9 CS 16.191- juris Rn. 18). Gesetzliche Richtschnur für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens müssen bei einer Mehrheit von Störern, insb. einem Nebeneinander von Handlungs- und Zustandsstörern, die Umstände des Einzelfalles, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung sein (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 76 Rn. 179 m.w.N.).

22

Vorliegend kam hinsichtlich der Nutzungsuntersagung neben der Inanspruchnahme der Antragstellerin die Inanspruchnahme der Mieter der jeweiligen Zimmer der Wohnungen des Gebäudes als Zustandsstörer in Betracht, was der Antragsgegner im Rahmen der Ermessensentscheidung zur Störerauswahl hätte bedenken müssen. Indessen enthält sich der streitgegenständliche Bescheid jeglicher Ausführungen zur Störerauswahl – dies insbesondere auch in Anbetracht des insoweit geltenden Grundsatzes der effektiven Gefahrenabwehr (s.o.) –, sondern führt lediglich aus, dass gegen die Antragstellerin als Zustands- und Handlungsstörer die Nutzungsuntersagung zu richten sei. Dabei bringt der Bescheid nicht einmal zum Ausdruck, dass dem Antragsgegner bei seiner Entscheidung bewusst gewesen wäre, dass er hinsichtlich der Störerauswahl nach pflichtgemäßem Ermessen, Art. 40 BayVwVfG, zu entscheiden hatte. Einer Begründung (Art. 39 Abs. 2 Nr. 2 BayVwVfG) hinsichtlich der Ermessensentscheidung bedarf es nach der Rechtsprechung des BayVGh nur dann nicht, wenn für den Empfänger des Verwaltungsakts die Auffassung der Behörde auch ohne schriftliche Begründung ohne weiteres erkennbar ist (BayVGh, B.v. 28.07.2014 – 2 CS 14.1326 – juris Rn. 6). Dies ist vorliegend zu verneinen, denn dem Antragsgegner war nach Aktenlage wohl bewusst, dass die Wohnungen derzeit vermietet sind. Eine Begründung ist auch nicht deshalb entbehrlich, weil das Auswahlermessen offensichtlich auf Null reduziert wäre (BayVGh, a.a.O., juris Rn. 7), also lediglich die Inanspruchnahme der Antragstellerin in Betracht käme. Da sich in dem angefochtenen Bescheid aber keinerlei Ausführungen zur Störerauswahl finden, ist davon auszugehen, dass der Behörde im Zeitpunkt des Erlasses nicht bewusst war, dass weitere Störer in Form der Mieter vorhanden sind und

diesbezüglich eine Ermessensausübung erforderlich gewesen wäre. Dies wird im Übrigen dadurch bestätigt, dass der Antragsgegner wohl in der Folge auch die Mieter nicht mittels einer Duldungsanordnung bzw. eigentlich richtig mittels eigener Nutzungsuntersagungen in Anspruch genommen hat.

23

Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverhalt es nicht von vornherein als im Ergebnis falsch erscheinen lässt, gegen die Antragstellerin vorzugehen. Vielmehr muss die Ermessenentscheidung, gegen die Antragstellerin vorzugehen, bewusst in Abgrenzung zu anderen in Betracht kommenden Störer getroffen und begründet werden.

24

3. Nach alledem wird daher die aufschiebende Wirkung der Klage wiederhergestellt. Die Kosten des Verfahrens werden dem Antragsgegner auferlegt.

25

4. Der Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 2 GKG (vgl. hierzu Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013).