VG Augsburg, Urteil v. 17.06.2026 – Au 4 K 25.2754

Titel:

Zulässige Nutzungsuntersagung baulicher Anlagen bei formeller Illegalität

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 2
VwZVG Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1, Abs. 2, Art. 36 Abs. 1, Abs. 2 S. 1
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1
VwGO § 113 Abs. 1 S. 1, § 114 S. 1, § 154, § 167

Leitsätze:

1. Die Bauaufsichtsbehörde kann die Nutzung einer baulichen Anlage nach Art. 76 S. 2 BayBO bereits bei formeller Illegalität oder Verstoß gegen rechtswirksame Auflagen untersagen, ohne dass eine Prüfung der materiellen Genehmigungsfähigkeit erforderlich ist (ebenso VGH München BeckRS 2011, 52885). (Rn. 30 – 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Nutzungsuntersagung ist auch vorbeugend zulässig, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine bevorstehende oder fortgesetzte rechtswidrige Nutzung vorliegen; dabei genügt die hinreichende Konkretisierung der Nutzungsaufnahme. (Rn. 32 – 34) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Nutzungsuntersagung wegen brandschutztechnischer Mängel ist regelmäßig verhältnismäßig, da bei solchen Mängeln eine erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit besteht und keine übermäßig hohen Anforderungen an die Rechtmäßigkeit gestellt werden dürfen (ebenso BayVGH BeckRS 2016, 48816). (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht, Nutzungsuntersagung, Auflagenverstoß, Verhältnismäßigkeit, formelle Illegalität, Brandschutzauflagen, baurechtliche Genehmigung, Störerhaftung, Zwangsgeldandrohung, brandschutztechnische Mängel, vorbeugende Nutzungsuntersagung, Nutzungsaufnahme, erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich mit seiner Klage gegen eine vom Beklagten erlassene Nutzungsuntersagung für ein Betriebsgebäude und Hotel.

2
Der Kläger ist Eigentümer des ursprünglich mit einem zweigeschossigen Gebäude bebauten Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung ... Mit Bau- bzw. Tekturgenehmigungen aus den Jahren 2016 und 2017 wurde dem Kläger die Aufstockung des Gebäudes um weitere Geschosse sowie u.a. die Errichtung einer Tiefgarage genehmigt.

3
Laut Baukontrollberichten vom 21. Oktober 2019 bzw. 1. September 2020 seien die Räume vermutlich bewohnt.

4
Mit Bescheid vom 20. Juli 2022, Gz., hat der Beklagte dem Kläger die Genehmigung zur „Grundrissänderung 1. OG, 2. OG, 3. OG, Einbau eines Aufzugs sowie Außendämmung des Bestands EG + 1. OG“ erteilt. Nach den genehmigt gestempelten Bauunterlagen sind das EG und das 1. OG als Bestand

und die OG 2 bis 3 als „Aufstockung“ dargestellt. Farblich sind im 1. OG „Abbruch“ (gelb) und „Neu“ (rot) dargestellt. Nach den genehmigt gestempelten Planunterlagen, Ansichten/Schnitte, handelt es sich um ein viergeschossiges Gebäude mit Satteldach. In den Grundrissen ist als Nutzung im EG Stellplätze für Kraftfahrzeuge, im 1. OG Wohnräume und im 2. und 3. OG Büronutzung eingetragen.

5
Ausweislich eines Baukontrollberichts vom 3. Mai 2023 sei das „BV erstellt – im Ausbau“. In der dem Bericht beigefügten Bilddokumentation ist ein fünfstöckiges Gebäude mit Pultdach (noch eingerüstet) ersichtlich. Daraufhin hat der Beklagte gegenüber dem Kläger mit Bescheid vom 15. Juni 2023 unter Anordnung des Sofortvollzugs die Nutzung des Gebäudes untersagt, da ein Nachweis über die Standsicherheit nicht erbracht worden sei.

6
Nach dem Baukontrollbericht vom 19. Januar 2024 sei das Haus mit fünf Stockwerken erstellt und die „Nutzung aufgenommen (bewohnt)“. In der Bilddokumentation hierzu ist ein fünfstöckiges Gebäude Pultdach ersichtlich.

7
Mit Bescheid vom 5. Juli 2024, Gz., wurde dem Kläger die bereits im Jahr 2019 beantragte Genehmigung für die Aufstockung eines bestehenden Betriebsgebäudes und Nutzungsänderung in ein Hotel unter Beachtung von Auflagen gemäß den geprüften Planunterlagen erteilt. Nach Auflage Nr. 2 sind im beiliegenden Brandschutznachweis die für das Bauvorhaben erforderlichen Brandschutzmaßnahmen aufgeführt und die darin enthaltenen Empfehlungen verbindlich auszuführen. Gemäß Nr. 3 ist die Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (BMA) entsprechend § 2 Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung (SPrüfV) von einem verantwortlichen Sachverständigen (§ 22 Abs. 1 bzw. Abs. 2 PrüfVBau) durchzuführen und vor Inbetriebnahme zu bescheinigen. Die Bescheinigung ist dem Landratsamt spätestens mit der Nutzungsanzeige vorzulegen. Auflage Nr. 9 schreibt die Errichtung einer flächendeckenden, automatischen Brandmeldeanlage vor. Nach Nr. 11 (Forderung anleiterbare Stellen) ist die Fläche für die Drehleiter entsprechend zu kennzeichnen und ganzjährig freizuhalten. Vor Inbetriebnahme ist eine Begehung mit der örtlichen Feuerwehr vorzunehmen. Vorhandene Aufstellflächen sowie alle Anleitermöglichkeiten sind hierbei auf Funktion zu prüfen. Laut den geprüft gestempelten Genehmigungsunterlagen ist die Errichtung eines fünfgeschossigen Gebäudes mit Pultdach geplant (KG, EG, 1. bis 3. OG und DG). Als Nutzungen sind in den Grundrissen im EG zwei Einheiten mit „Back Office“ bzw. „B. Office Bad“, im 1. OG Aufenthaltsraum/Lesen, Fitnessraum, Frühstücksraum und im Übrigen „Einheiten“ mit entsprechender Nummerierung (1 bis 21) dargestellt. Nach dem Betriebskonzept vom 11. Oktober 2022, welches gemäß Nr. 8 des Bescheids Bestandteil der Genehmigung ist, ist ein Hotel zur vorübergehenden Unterbringung von Beherbergungsgästen geplant, welche in insgesamt 20 „Einheiten“ untergebracht sind. Ferner sind Gemeinschaftsräume sowie eine Rezeption vorgesehen.

8
Nach dem Bericht des Prüfingenieurs und Prüfsachverständigen für Standsicherheit zur Überwachung der Ausführung in statischkonstruktiver Hinsicht vom 13. März 2025 sei bei den Ortsterminen am 14. März 2023 und 18. Februar 2025 festgestellt worden, dass die Aufstockung des Gebäudes bereits ausgeführt gewesen sei. Nach der Bilddokumentation (Seite 3 ff.) weist das Gebäude insgesamt fünf Stockwerke mit Pultdach auf.

9
Mit Formblatt vom 24. März 2025 zeigte der Kläger als Bauherr die Nutzungsaufnahme als „Hotel, Boardinghouse, Hausmeister und Betriebsleiter Wohnungen ...“ an.

10
Laut Baukontrollbericht des Beklagten vom 4. Juli 2025 seien folgende Mängel festgestellt worden:

11
- Die Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Anleiterstellen müssen gekennzeichnet werden und frei sein.

12
- Der Rauch- und Wärmeabzug im Treppenhaus muss angeschlossen werden und einen Auslöscher im 4. OG erhalten. Die Funktionalität der Anlage muss nachgewiesen werden.

13
- Die Getränkeautomaten und -kisten im Treppenraum müssen entfernt werden.

14
- BMA fehlt (Auflage Nr. 9).

15
Daraufhin wurde der Kläger am 17. Juli 2025 zur Einhaltung der Auflagen und Beseitigung der bei der Ortskontrolle festgestellten Mängel angehört. Es sei festgestellt worden, dass das Vorhaben inzwischen vollständig ausgeführt, aber die Auflagen Nrn. 2, 9 und 11 nicht umgesetzt worden seien. Die Einhaltung der Auflagen sei Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens gemäß Bescheid vom 5. Juli 2024 gewesen. Bei Nichtbeachtung werde die Nutzung für das gesamte Gebäude untersagt, sofern die Auflagen nicht vollständig eingehalten und die Mängel beseitigt würden.

16
Hierzu nahm der Kläger am 28. Juli 2025 mit der Bitte um Fristverlängerung Stellung. Er bitte um Bestätigung, dass der geforderte Nachweis des Prüfstatikers den Anforderungen genüge. Für die Forderung nach einer Brandmeldeanlage gebe es keine Grundlage, da in sämtlichen Genehmigungsunterlagen, insbesondere im Brandschutzkonzept und auch in den ergänzenden Stellungnahmen, eine solche nicht gefordert worden sei. Auch der Genehmigung sei eine solche Auflage nicht zu entnehmen.

17
Daraufhin untersagte der Beklagte mit Bescheid vom 5. September 2025 unter Anordnung des Sofortvollzugs die Nutzung des Betriebsgebäudes und Hotels (Ziff. 1 und 2). In Ziffer 3 ist ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 EUR für den Fall der Weiternutzung des Gebäudes nach Ablauf von vier Wochen nach Bescheidzustellung angedroht. Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass das Betriebsgebäude und das Hotel entgegen öffentlichrechtlichen Vorschriften genutzt würde, weil gegen die Auflagen Nrn. 2 und 9 im Bescheid vom 5. Juli 2024 (Gz. ...) verstoßen werde. Die Nutzung des Betriebsgebäudes und Hotels vor vollständiger Umsetzung der Auflagen Nrn. 2 und 9 verstoße gegen brandschutzrechtliche Vorgaben und gegen Nebenbestimmungen des Genehmigungsbescheids, welche aber Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags zur Aufstockung des Betriebsgebäudes und Nutzungsänderung in ein Hotel gewesen seien. Dem Beklagten seien keine Nachweise oder Bescheinigungen nach Auflage Nr. 2 vorgelegt und es sei auch keine Brandmeldeanlage eingebaut worden. Bei der Ortseinsicht am 18. Januar 2024 sei vom Baukontrolleur festgestellt worden, dass die Nutzung des Gebäudes aufgenommen worden sei. Die Nutzung als Betriebsgebäude und Hotel sei im Januar 2024 begonnen worden. Die Nutzungsuntersagung erfolge in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens. Aufgrund der Nichteinhaltung der Auflagen bestehe eine Gefahr für Leben und Gesundheit der das Gebäude nutzenden Personen. Es bestehe die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass jederzeit ein Brand in dem betroffenen Gebäude ausbrechen könne. Ein längeres Zuwarten sei in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens nicht mehr verantwortbar. Ein milderes Mittel als die Nutzungsuntersagung liege im Hinblick auf die bedrohten, hochrangigen Rechtsgüter nicht vor.

18
Hiergegen ließ der Kläger am 2. Oktober 2025 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Klage erheben. Für ihn ist beantragt,

19
den Bescheid vom 5. September 2025 aufzuheben.

20
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 13. Februar 2026 im Wesentlichen ausgeführt, dass sich auf dem Grundstück des Klägers ein bestandskräftig genehmigtes, gewerblich genutztes Gebäude befinde. Mit Bescheid vom 20. Juli 2022 sei eine Grundrissänderung (1., 2. und 3. OG), der Einbau eines Aufzugs und die Außendämmung des Bestandes im EG und OG genehmigt worden. Diese Genehmigung sei ausweislich des Baukontrollberichts vom 18. Januar 2024 umgesetzt worden. Mit Bescheid vom 5. Juli 2024 sei die Aufstockung und die Nutzungsänderung in ein Hotel genehmigt worden. Die Umsetzung dieser Genehmigung, v.a. die Nutzungsänderung, sei noch nicht abgeschlossen. Laut Ausführungen im Bescheid habe der Kläger im März 2025 die Anzeige der Nutzungsaufnahme zur Baugenehmigung aus 2022 übersandt. Laut Schreiben des Beklagten vom 17. Juli 2025 sei der Kläger auf die bei der Ortseinsicht am 4.

Juli 2025 festgestellte Mängel hingewiesen worden, welche die Nichterfüllung von Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid aus 2024 beträfen. Der Beklagte untersage mit dem streitgegenständlichen Bescheid auch die 2022 genehmigte Nutzung. Nur für diese sei vom Kläger am 24. März 2025 die Aufnahme angezeigt worden. Soweit der Beklagte die Nutzungsuntersagung mit der fehlenden Umsetzung der Auflagen aus dem Bescheid von 2024 begründe, gehe dies fehl, weil das umgesetzte Bauvorhaben gemäß Bescheid vom 20. Juli 2022 schon denklogisch nicht die Nebenbestimmungen aus dem Bescheid vom 5. Juli 2024 habe beachten können. Die Nichteinhaltung von Nebenbestimmungen des Hotelvorhabens des Klägers vermöge nicht die rechtfertigende Grundlage der Nutzungsuntersagung des gesamten Gebäudebestands in der genehmigten Ausführung des Bescheids vom 20. Juli 2022 sein. Der Beklagte hätte allenfalls die im Genehmigungsbescheid vom 5. Juli 2024 zugelassene Nutzung untersagen können. Die in diesem Zusammenhang ausgeübte Ermessensentscheidung erweise sich demzufolge als fehlerhaft, jedenfalls sei die verfügte Untersagung unverhältnismäßig und füge dem Kläger erheblichen wirtschaftlichen Schaden zu.

21
Der Beklagte trat der Klage unter dem 16. März 2026 entgegen. Für ihn ist beantragt,

22
die Klage abzuweisen.

23
Die Baugenehmigung aus 2022 habe eine Büronutzung in einem viergeschossigen Gebäude zum Gegenstand, laut Baukontrollbericht vom 18. Januar 2024 sei das Gebäude jedoch fünfgeschossig errichtet und bewohnt worden. Das Gebäude und dessen Nutzung entsprächen nicht der Genehmigung vom 20. Juli 2022. Für die Bewertung der Nutzungsuntersagung sei nicht relevant, welche Nutzung angezeigt werde, sondern welche dort tatsächlich stattfinde. Laut Baukontrolle sei das Gebäude faktisch nicht entsprechend der Genehmigung von 2022 genutzt worden. Aufgrund der Gefahrenlage und der Nichtbeachtung der Auflagen aus dem Bescheid aus 2024 sei die Nutzung vollumfänglich zu untersagen.

24
Laut Baukontrollbericht vom 19. März 2026 seien EG und 1. OG bewohnt, dort seien Namensschilder an den Eingangstüren. In den OG 1 bis 4 sei die Nutzung nicht erkennbar, es seien Schilder für die einzelnen Zimmer „x. OG App x“ angebracht. Hier seien weder Wohn-, noch Büro- oder Hotelnutzung erkennbar. Im Baukontrollbericht vom 2. April 2026 ist festgestellt, dass sich im EG ein kleines Büro befindet, in den darüberliegenden Stockwerken seien die Zimmer für Wohn- bzw. Übernachtungsmöglichkeiten eingerichtet. Die Zimmer wären nicht benutzt worden.

25
Laut Stellungnahme des Beklagten vom 9. Juni 2026 sei das Bauvorhaben nie so umgesetzt worden wie mit Bescheid vom 20. Juli 2022 genehmigt. Das Gebäude werde weder als Hotel noch als Bürogebäude genutzt, vielmehr sei die angetroffene Nutzung die eines Wohngebäudes gewesen.

26
Hierauf entgegnete die Klagepartei mit Schriftsatz vom 11. Juni 2026. Nach den vom Kläger abgeschlossenen Mietverträgen vom 1. Juli 2017 und 1. April 2020 habe dieser die fragliche Immobilie tatsächlich auf Grundlage des Genehmigungsinhalts vom 20. Juli 2022 zu nutzen gedacht. Der Bescheid untersage die Nutzung als Betriebsgebäude und Hotel und gründe dies auf einen Verstoß gegen die Auflagen Nrn. 2 und 9 aus dem Bescheid vom 5. Juli 2024. Insoweit könne darauf aber nicht eine Nutzungsuntersagung gegen eine nach dem Bescheid vom 20. Juli 2022 zulässige Nutzung untersagt werden. Neu sei und bestritten werde, dass – wie am 9. Juni 2026 mitgeteilt -das Gebäude weder als Hotel noch als Büro, sondern nur zu Wohnzwecken genutzt werde. Im Anhörungsschreiben sei von einer Wohnnutzung nicht die Rede gewesen und auch zuvor nicht im Baukontrollbericht aufgeführt worden. Ausweislich der vorgelegten Mietverträge sei Gegenstand der beiden Verträge vom 1. Juli 2017 die Vermietung der Tiefgarage und für das 1. OG „Wohnung/Büro“. Laut Vertragsänderung vom 1. April bzw. Juli 2020 würden nunmehr in den OG ausschließlich Büroräume vermietet.

27
Der Beklagte entgegnet hierzu unter dem 15. Juni 2026, dass laut Baukontrolle das Hotel und nicht das Betriebsgebäude gebaut worden sei. Bei dem Ortstermin am 4. Juli 2025 habe in den Obergeschossen

keine Büronutzung festgestellt werden können, Türschilder, Schuhregale und Fußabstreifer im Treppenraum ließen auf eine reine Wohnnutzung schließen. Der Kläger habe die Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde auch nicht in die einzelnen Appartements blicken lassen können, weil sie teilweise bewohnt gewesen seien. Auch bei den Baukontrollen am 2. April 2026 habe in den Obergeschossen keine Büronutzung festgestellt werden können. Die Appartements seien zu Wohn- und Übernachtungszwecken möbliert gewesen. Die Nutzung als fünfstöckiges Bürogebäude sei somit baurechtlich nicht genehmigt und würde eines erneuten Baugenehmigungsverfahrens bedürfen.

28
Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 17. Juni 2026 verwiesen.

Entscheidungsgründe

29
Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Nutzungsuntersagung des Beklagten vom 5. September 2025 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

30
1. Rechtsgrundlage der angefochtenen Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 BayBO. Hiernach kann die zuständige Bauaufsichtsbehörde die Nutzung von Anlagen untersagen, die im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften genutzt werden. Dabei genügt grundsätzlich schon die formelle Illegalität, also die Nutzung der Anlage ohne die gesetzlich erforderliche Baugenehmigung. Die Nutzungsuntersagung hat, insoweit einer Baueinstellung entsprechend, die Funktion, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen; es muss daher in der Regel nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt (vgl. BayVGH, U.v. 19.5.2011 – 2 B 11.353 – juris Rn. 30; U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 22; B.v. 23.4.2015 – 15 ZB 13.2378 – juris Rn. 5 f.; B.v. 8.6.2015 – 2 ZB 15.61 – juris Rn. 3). Aber auch der Verstoß gegen eine rechtswirksame Auflage zu einer Baugenehmigung kann einen Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften darstellen (BayVGH, B.v. 24.7.2014 – 1 ZB 13.2643 – juris; VG Augsburg, U.v. 24.9.2025 – Au 4 K 24.2671 – UA Rn. 33; VG München, U.v. 7.11.2022 – M 8 K 20.4584 – juris Rn. 22; VG Ansbach, B.v. 24.11.2021 – AN 17 S 21.01776 – juris Rn. 79).

31
a) Demgemäß rechtfertigt vorliegend die Nichterfüllung der Auflage Nr. 9, welche die Errichtung einer flächendeckenden, automatischen Brandmeldeanlage nach DIN 14675 iVm. EN 54 und DIN VDE 0833-2 mit Aufschaltung auf die ILS ...-... fordert, tatbestandlich den Erlass einer Nutzungsuntersagung. Entsprechendes gilt hinsichtlich der Auflage Nr. 3, wonach die Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen und Einrichtungen (BMA) entsprechend § 2 SPrüfV von einem verantwortlichen Sachverständigen durchzuführen und vor Inbetriebnahme zu bescheinigen ist. Auch diese Auflage ist (unstreitig) nicht erfüllt. Als unschädlich erachtet es das Gericht in diesem Zusammenhang, dass im Bescheid anstatt der Nr. 3 die Nr. 2 zitiert wird, da aus der Begründung (Seite 3) zweifelsfrei hervorgeht, dass die Nr. 3 gemeint ist. Schließlich ist auch Nr. 11 („Forderung anleiterbare Stellen“) nicht umgesetzt.

32
Entgegen der Auffassung der Klagepartei konnte der Beklagte auch auf den Verstoß von Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid vom 5. Juli 2024, Az., abstellen. Denn anders als vom Klägerbevollmächtigten in der Klagebegründung vorgetragen, hat der Kläger nicht (nur) die Genehmigung vom 20. Juli 2022 laut Baukontrollbericht vom 19. Januar 2024 umgesetzt. Denn laut diesem Bericht ist das fünfstöckige Gebäude mit Pultdach errichtet worden. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus dem Prüfbericht vom 13. März 2025. Nach den dort enthaltenen Abbildungen 1 bis 3 zu den Ortsterminen vom 14. März 2023 bzw. vom 18. Februar 2025 ist das Gebäude gemäß der Baugenehmigung vom 5. Juli 2024 im Wesentlichen fertig gestellt. Soweit eingewendet wird, die Umsetzung dieser Genehmigung, v.a. die Nutzungsänderung in ein Hotel, sei noch nicht abgeschlossen, ist anzumerken, dass die bauliche Anlage und ihre Nutzung eine bauliche Einheit bilden (BayVGH, B.v. 4.5.2020 – 9 ZB 18.2339 – juris Rn. 14) und damit grundsätzlich davon auszugehen ist, dass eine bauliche Anlage für die Nutzung errichtet wird, für die sie auch genehmigt ist. Das wäre hier bei dem fünfstöckigen Gebäude die Nutzungsänderung in ein Hotel gemäß der Baugenehmigung vom 5. Juli 2024 („Aufstockung eines best. Betriebsgebäudes und Nutzungsänderung in ein Hotel“). Die Baugenehmigung vom 20. Juli 2022 erlaubt hingegen nur die Errichtung eines vierstöckigen Bauwerks mit anderen Nutzungen. Es kann folglich grundsätzlich auch angenommen werden, dass die

Nutzung aufgenommen wird, für die die Errichtung des Gebäudes erfolgt. Da unter präventivbauaufsichtlichen Gesichtspunkten eine Nutzungsuntersagung auch vorbeugend bereits dann erlassen werden kann, wenn konkrete Anhaltspunkte gegeben sind, die auf eine bevorstehende rechtswidrige Nutzung oder darauf, dass diese fortgesetzt werde, schließen lassen (OVG Berlin-Bbg, B.v. 30.1.2014 – 10 N 132.11 – juris; B.v. 31.8.2018 – 10 S 8.18 – juris Rn. 18), begegnet unter diesem Aspekt die Nutzungsuntersagung – für die Hotelnutzung – hier keinen rechtlichen Bedenken.

33
Erforderlich ist, dass die konkrete Nutzungsaufnahme unmittelbar und damit in einer rechtlich erheblichen Ausgestaltung hinreichend beurteilungsfähig konkretisiert bevorsteht und dafür die erforderlichen Anhaltspunkte vorliegen. Hierbei kann es ausreichen, wenn der Pflichtige erkennbare Bemühungen zeigt dahingehend, die Anlage – oder aber wie in der Nutzungsuntersagung beschrieben – verbotswidrig zu nutzen. Der Umstand, dass der Betroffene die Räumlichkeiten in der Vergangenheit in dieser Weise bereits formell illegal genutzt hat, ist mit zu berücksichtigen (BayVGH, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2567 – juris Rn. 21).

34
So ist der Fall hier. Die räumliche Ausstattung, wie in den Ortsterminprotokollen erfasst, ist für sich schon ein hinreichender Beleg für die beabsichtigte Nutzungsaufnahme als Hotel. In der mündlichen Verhandlung bestätigten die Beteiligten insofern die Feststellungen vor Ort, wonach die Räumlichkeiten in dem fünfstöckigen Gebäude (weitgehend) für die genehmigte Hotelnutzung vorbereitet und ausgestattet worden sind. Damit stand eine Nutzungsaufnahme als Hotel (unmittelbar) bevor, ohne dass jedoch die vorgenannten Brandschutzauflagen, wie im Ortstermin am 4. Juli 2025 festgehalten, erfüllt gewesen wären.

35
Entgegen der Auffassung des Klägerbevollmächtigten kann auch aus der Anzeige der Nutzungsaufnahme vom 24. März 2025 nichts Gegenteiliges geschlossen werden. Zwar erfolgte diese unter dem Aktenzeichen der Baugenehmigung vom 20. Juli 2022 (BA ...). Allerdings ist unter der Rubrik „Vorhaben, genaue Bezeichnung des Vorhabens, evtl. Bauabschnitt“ eingetragen: „Hotel, Boardinghouse, Hausmeister und Betriebsleiter Wohnungen“. Demnach wurde die Aufnahme von Nutzungen sowohl aus der Genehmigung vom 20. Juli 2022 als auch vom 5. Juli 2024 angezeigt.

36
c) Hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit der Nutzungsuntersagung bestehen ebenfalls keine rechtlichen Bedenken. Liegen die oben angeführten brandschutztechnischen Mängel vor, stellt der Erlass der Nutzungsuntersagung eine verhältnismäßige Maßnahme dar (vgl. BayVGH, B.v. 28.6.2016 – 15 CS 15.44 – juris Rn. 24 m.w.N.; U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 65). Bei Vorliegen von Mängeln dieser Art wird regelmäßig eine „erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit“ angenommen werden können, zumal mit der Entstehung eines Brandes jederzeit gerechnet werden muss (vgl. OVG NW, B.v. 22.7.2002 – 7 B 508/01 – juris Rn. 20; B.v. 11.11.2014 – 7 B 1312/14 – juris Rn. 6; Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Februar 2026, Art. 54 Rn. 141d m.w.N.). Wegen des besonderen Gewichts der betroffenen Rechtsgüter Leben und Gesundheit dürfen an die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung keine übermäßig hohen Anforderungen gestellt werden (vgl. BayVGH, B.v. 21.5.2026 – 2 C 26.849 – Rn. 4 n.v.). In diesem Zusammenhang stellt sich die Untersagung auch der Nutzung als Betriebsgebäude – neben der Untersagung der Hotelnutzung – nicht als unverhältnismäßig oder ermessenfehlerhaft dar. Denn wie oben dargetan ist die mit Bescheid vom 20. Juli 2022 genehmigte Nutzung sowohl nach den Feststellungen bei den Ortsterminen wie auch nach dem Vortrag des Klägers zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht so aufgenommen worden wie in diesem Bescheid genehmigt, nämlich als Stellplatz für Fahrzeuge im EG, Wohnen im 1. OG und Büronutzung im 2. OG und 3. OG. Etwas anderes folgt schließlich auch nicht aus den am 11. Juni 2026 vorgelegten Mietverträgen für Bürofläche (2020) bzw. „Büro/Wohnen“ (2017). In dieses Bild passt schließlich auch die Aussage des Klägers in der mündlichen Verhandlung, dass die Räumlichkeiten verschiedentlich genutzt würden. Ein fünftes Stockwerk ist laut Baugenehmigung vom 20. Juli 2022 ohnehin nicht vorgesehen. Die Nutzung als fünfstöckiges Betriebs- oder Bürogebäude ist demnach baurechtlich nicht genehmigt und würde insbesondere zur Klärung brandschutzrechtlicher Anforderungen eines Genehmigungsverfahrens bedürfen. Von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit kann insofern nicht ausgegangen werden.

37

d) Auch im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beklagte das ihm im Rahmen des Art. 76 Satz 2 BayBO eingeräumte Ermessen unter Berücksichtigung des nach § 114 Satz 1 VwGO insoweit eingeschränkten gerichtlichen Prüfungsumfanges nicht ordnungsgemäß ausgeübt hat.

38
e) Der Beklagte hat in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den Kläger als Störer herangezogen.

39
2. Die Zwangsgeldandrohung begegnet ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken. Sie findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2, Art. 36 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 VwZVG. Sie ist hinreichend bestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG. Weder die Dauer der dem Kläger gesetzten Frist gem. Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG noch die Höhe des angedrohten Zwangsgelds gem. Art. 31 Abs. 2 VwZVG sind zu beanstanden. Diesbezüglich wurden auch keine Einwände erhoben.

40
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

41
4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.