

Titel:

Baurecht, Nutzungsuntersagung von Wohnraum, Sofortvollzug, Brandschutz, Störerauswahl („Generalmieter“), Nutzungsuntersagung, Brandschutzmängel, Rettungsweg, Verhältnismäßigkeit, Störerauswahl, Wohnraummiete

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 3

VwGO § 80 Abs. 5

BayBO Art. 31

BayBO Art. 35

BayBO Art. 76 S. 2

Schlagworte:

Baurecht, Nutzungsuntersagung von Wohnraum, Sofortvollzug, Brandschutz, Störerauswahl („Generalmieter“), Nutzungsuntersagung, Brandschutzmängel, Rettungsweg, Verhältnismäßigkeit, Störerauswahl, Wohnraummiete

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Kosten des Verfahrens hat der Antragsteller zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt einstweiligen Rechtsschutz gegen die sofortige Vollziehung einer Nutzungsuntersagung für das als Wohnung genutzte Dachgeschoss eines Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ...

2

Das Grundstück befindet sich im Alleineigentum der Tochter des Antragstellers. In den Genehmigungsunterlagen vom 21. April 1952 für den „Umbau des Anwesen“ sind in den Grundrissen das Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss dargestellt.

3

Laut einer Gesprächsnotiz vom 27. Februar 2025 über eine Ortseinsicht werde das Anwesen im 1. OG vom Antragsteller bewohnt und im 2. OG von Asylbewerbern. Ausweislich eines hierüber gefertigten Vermerks sei am 20. März 2025 eine Ortseinsicht durchgeführt worden. Dabei sei festgestellt worden, dass in dem Anwesen mehrere Einzelzimmer z.T. ohne bzw. mit nur sehr kleinen Fenstern an Asylbewerber vermietet werden würden. Ein zweiter Rettungsweg sei nicht ersichtlich.

4

Daraufhin hat die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 8. Mai 2025 die Eigentümerin um Stellungnahme zum festgestellten Sachverhalt gebeten. Hierzu hat sich der Antragsteller mit E-Mail vom 1. Juni 2025 „im Einverständnis mit“ der Eigentümerin als „Generalmieter“, dem „alle Rechte und Pflichten“ an dem Objekt übertragen worden seien, geäußert und u.a. ausgeführt, dass die beiden Räume nur als Schlafgelegenheit genutzt würden. Das Objekt sei 1952 ausgebaut und modernisiert worden. Das EG sei von einem Arzt für seine Praxis und das 1. OG als Wohnung genutzt worden. Das DG sei als Wohnraum für eine Tante ausgebaut worden. Nach dem Erwerb des Objekts sei das Anwesen renoviert und u.a. im DG eine Zentralheizung angeschlossen worden. Die Zimmer würden einzeln vermietet werden. Mit Bescheid vom

24. Juni 2025 untersagte die Antragsgegnerin dem Antragsteller die Nutzung der Räume zu Wohnzwecken binnen einer Woche ab Versand des Bescheids. Der Bescheid wurde am 13. November 2025 aufgehoben.

5

Mit Schreiben vom 5. September 2025 hat die Antragsgegnerin den Antragsteller erneut um Stellungnahme zu den Feststellungen bei der Ortseinsicht gebeten. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Genehmigungsstand der Gebäude keine Wohnnutzung im Dachgeschoss vorweise. Die dort vorhandenen Einzelzimmer würden von verschiedenen Personen genutzt werden. In Teilen der Räumlichkeiten seien keine bzw. nur sehr kleine Fensteröffnungen vorhanden, sodass ein baulich zweiter Rettungsweg nicht vorhanden sei. Der Antragsteller bzw. sein Bevollmächtigter äußerten sich hierzu mit E-Mail vom 10. September 2025 sowie mit Schreiben vom 12. September 2025, auf deren Inhalt Bezug genommen wird. Am 3. November 2025 übermittelten die Polizeibehörden Fotoaufnahmen (Lichtbildtafel) der Räume im 2. OG. Laut Schreiben der Polizeibehörden vom 26. November 2025 seien die Zimmer vermüllt und befänden sich in einem desolaten Zustand. Es seien keine Rauchmelder installiert gewesen. Im Brandfall bestünde Gefahr für Leib und Leben.

6

Mit Bescheid vom 19. Dezember 2025, zugestellt am 29. Dezember 2025, untersagte die Antragsgegnerin dem Antragsteller die Nutzung des Dachgeschosses des Garagengebäudes zu Wohnzwecken ab dem 1. Mai 2026 bis auf Weiteres (Ziffer I.). In Ziffer II. des Bescheides wurde die sofortige Vollziehung von Ziffer I. angeordnet. Für den Fall, dass der Antragsteller als Generalmieter der Verpflichtung aus Ziffer I. nicht nachkommt, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 EUR angedroht (Ziffer III.). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass sich die Anordnung auf Art. 54 Abs. 4 BayBO i.V.m. Art. 76 Satz 2 BayBO stütze. Die Nutzung des Obergeschosses sei mangels Genehmigung formell illegal. Sie sei auch nicht genehmigungsfähig, weil erhebliche Mängel hinsichtlich der Rettungswege bestünden. Die vorhandenen Fenster seien viel zu klein, ein zweiter Rettungsweg existiere nicht. Diese Mängel begründeten eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben. Eine Genehmigungsfähigkeit scheide aufgrund der Verstöße gegen materielles Bauordnungsrecht aus. Die Nutzungsuntersagung sei verhältnismäßig. In Anbetracht der hochrangigen Schutzgüter von Leben und Gesundheit sowie der Einhaltung der brandschutzrechtlichen Vorgaben sei die Maßnahme angemessen. Die Anordnung entspreche auch pflichtgemäßer Ermessensausübung insbesondere im Hinblick auf die vorliegenden Mängel, der ungenehmigten Nutzung sowie der menschenunwürdigen Zustände. Der Sofortvollzug sei im öffentlichen Interesse anzuordnen. Angesichts der Verstöße gegen bauordnungs- und brandschutzrechtliche Vorschriften sowie der unzumutbaren Zustände könne auf den Vollzug der Anordnung nicht bis zum rechtskräftigen Ausgang des Hauptsacheverfahrens zugewartet werden. Insoweit müsse das Recht auf effektiven Rechtsschutz des Antragstellers zurückstehen. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes sei geeignet, um sicherzustellen, dass der Antragsteller seinen auferlegten Unterlassungspflichten nachkomme. Der Antragsteller habe sich im Rahmen der Anhörung als Generalmieter und damit (Haupt) Verantwortlicher zu erkennen gegeben. Er sei damit als Veranlasser und Handlungsstörer richtiger Adressat der vorliegenden Nutzungsuntersagung.

7

Gegen den Bescheid ließ der Antragsteller am 19. Januar 2026 beim Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg Klage erheben (Au 4 K 26.128). Zugleich ließ er im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes beantragen,

8

die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherzustellen.

9

Zur Begründung ist im Wesentlichen ausgeführt, dass der Antragsteller nicht Eigentümer des Anwesens sei, dieses aber aufgrund eines mit seiner Tochter und Eigentümerin abgeschlossenen Generalmietvertrages anmiete und sich um alle Belange kümmere. Er habe die Räumlichkeiten an Dritte weitervermietet, welchen nicht innerhalb der unangemessen kurzen einwöchigen Frist gekündigt werden könne. Die extrem kurze Vollzugsfrist könne nicht eingehalten werden. Sie sei im Hinblick darauf, dass der Antragsgegnerin die angeblichen Missstände schon seit November 2024 bekannt seien, nicht gerechtfertigt. Eine potentielle Gefahr für die Mieter sei angesichts des Zeitablaufs nicht ersichtlich. Die Begründung des Sofortvollzugs sei lediglich floskelhaft. Der bauliche Zustand des Garagengebäudes bestehe so schon seit langer Zeit. Schon

1952 sei das Gebäude umgebaut und auch im Dachgeschoss eine Wohnung eingerichtet worden. Nach Ankauf der Immobilie seien die Räumlichkeiten, auch im Dachgeschoss, mit erheblichem Kostenaufwand renoviert worden. Sie würden durchgehend zu Wohnzwecken genutzt werden. Es gebe in der historischen Innenstadt der Antragsgegnerin kein Gebäude, das auch nur ansatzweise die von ihr geforderten Brandschutzvorrichtungen einhalte.

10

Mit Schreiben vom 26. Januar 2026 wurde für die Antragsgegnerin beantragt,

11

den Antrag abzulehnen.

12

Bei dem Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. ... handle es sich um ein Wohnhaus, für das laut Planunterlagen keine Genehmigung für eine Wohnnutzung im Dachgeschoss vorliege. 1953, 1960 und 1967 seien nur Genehmigungen für den Einbau eines Schornsteins und einer Trennwand, der Entfernung einer Flurwand sowie eines Öltanks erteilt worden. Eine Genehmigungsfähigkeit scheitere am fehlenden zweiten Rettungsweg. Im Falle eines Brandausbruchs befänden sich die Mieter in erheblicher Gefahr. Die Bewohner seien zudem in menschenunwürdigen Verhältnissen bspw. wegen fehlenden Zugangs zu Sanitärräumen untergebracht. Aufgrund der Gefahrensituation sei ein Einschreiten dringend geboten. Den Mietern gegenüber seien ebenfalls entsprechende Duldungsanordnung ergangen.

13

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

14

Der Antrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seiner Klage betreffend den Bescheid der Antragsgegnerin vom 19. Dezember 2025 hinsichtlich der Nutzungsuntersagung (Ziffer I.) wiederherzustellen und hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung (Ziffer III.) anzuordnen, bleibt ohne Erfolg.

15

1. Der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes ist zulässig.

16

a) Die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers gegen Ziffer I. des Bescheides der Antragsgegnerin vom 19. Dezember 2025 ist entfallen, weil die Behörde in Ziffer II. des Bescheides nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehung angeordnet hat. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache in einem solchen Fall auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Klage wiederherstellen.

17

b) Soweit der Antrag sinngemäß gegen die in Ziffer III. des streitgegenständlichen Bescheides verfügte Zwangsgeldandrohung gerichtet ist, ist er ebenfalls zulässig und statthaft. Denn nach Art. 21a Satz 1 VwZVG haben Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung getroffen werden. Gemäß Art. 21a Satz 2 VwZVG gelten § 80 Abs. 4, 5, 7 und 8 VwGO entsprechend. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache in einem solchen Fall auf Antrag die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs anordnen.

18

2. Der zulässige Antrag ist jedoch unbegründet. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt dem Begründungserfordernis nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO (a) und die Nutzungsuntersagung vom 19. Dezember 2025 erweist sich bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtmäßig (b). Auch beruht die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO auf einem besonderen Vollzugsinteresse (c). Hinsichtlich der sofort vollziehbaren Zwangsgeldandrohung bestehen ebenfalls keine rechtlichen Bedenken (d).

19

a) Die auf der Grundlage von § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ausgesprochene Anordnung der sofortigen Vollziehung betreffend die Nutzungsuntersagung begegnet in formeller Hinsicht keinen Bedenken. Sie erfüllt insbesondere die Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO. Nach dieser Vorschrift ist das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes schriftlich zu begründen. Diese Anordnung erfordert grundsätzlich ein besonderes Vollzugsinteresse, das über das hinausgeht, was den Verwaltungsakt selbst rechtfertigt. Auch wenn an den Inhalt der Begründung keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind, ist es unzureichend, die sofortige Vollziehbarkeit lediglich formelhaft, etwa ausschließlich mit dem Vorliegen eines öffentlichen Interesses, zu begründen. Vielmehr müssen die besonderen, auf den konkreten Fall bezogenen Gründe angegeben werden, die die Behörde dazu bewogen haben, den Suspensiveffekt als Regelfall des § 80 Abs. 1 VwGO auszuschließen (vgl. zum Ganzen BayVGh, B.v. 20.3.2008 – 20 CS 08.421 – juris).

20

Die Begründung der Sofortvollzugsanordnung im Bescheid der Antragsgegnerin vom 19. Dezember 2025 genügt diesen Anforderungen. Die Antragsgegnerin hat nicht lediglich formelhaft, sondern substantiiert und einzelfallbezogen dargelegt, warum eine weitere Nutzung des Dachgeschosses aus ihrer Sicht nicht mehr hinnehmbar ist. Diese Begründung mit dem Hinweis auf den aus Sicht der Antragsgegnerin unzureichenden Brandschutz zeigt, dass sie sich des Ausnahmecharakters der Vollzugsanordnung bewusst war und enthält die Erwägungen, die die Antragsgegnerin für die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit als maßgeblich angesehen hat. Es ist nicht erkennbar, dass die Antragsgegnerin den Ausnahmecharakter der Vollzugsanordnung und die „Warnfunktion“ des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO, ob tatsächlich ein besonderes öffentliches Interesse den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung der Klage erfordert (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.1999 – 10 CS 99.27 – juris Rn. 19), verkannt hätte. Ob die Begründung der Anordnung des Sofortvollzuges in materiellrechtlicher Hinsicht zutreffend ist, stellt keine Frage der formellen Begründungspflicht aus § 80 Abs. 3 VwGO dar, sondern eine solche des vorliegenden Vollzugsinteresses.

21

b) Die von der Antragsgegnerin verfügte Nutzungsuntersagung wird sich im Hauptsacheverfahren voraussichtlich als rechtmäßig erweisen.

22

Im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes gemäß § 80 Abs. 5 VwGO werden die Interessen der Antragsgegnerin am sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts und die des Antragstellers an der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner noch zu erhebenden Klage in der Hauptsache abgewogen. Das Gericht trifft eine eigene Ermessenentscheidung darüber, ob das Suspensivinteresse des Antragstellers oder das Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin – die sich grundsätzlich gleichwertig gegenüberstehen – höher zu gewichten ist. Die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache sind als wesentliches, jedoch nicht alleiniges Indiz zu berücksichtigen. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt nach summarischer Prüfung als rechtswidrig, so besteht kein öffentliches Interesse an dessen Vollziehung. Dagegen stellt es ein gewichtiges Indiz für das Überwiegen des Vollzugsinteresses dar, wenn der Rechtsbehelf in der Hauptsache keinen Erfolg verspricht (BayVGh, B.v. 26.7.2011 – 14 CS 11.535 – juris Rn. 18).

23

aa) 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). Anderes gilt, wenn – wie hier – die Nutzung von Wohnraum untersagt werden soll, der für die Bewohner den alleinigen Mittelpunkt ihrer privaten Existenz bildet. In einem solchen Fall bedarf es wegen der besonderen Bedeutung der Wohnung für die persönliche Lebensführung aus Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten auch der materiellen Illegalität der Nutzung (BayVGh, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2608 – juris Rn. 24; B.v. 28.6.2016 – 15 CS 15.44 – juris Rn. 13 m.w.N.).

24

Nach diesen Maßstäben erweist sich die Nutzungsuntersagung im Rahmen der im Verfahren vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung von Sach- und Rechtslage als rechtmäßig.

25

(1) Die Nutzung des Dachgeschosses in den zum dauernden Aufenthalt vermieteten Wohnräumen dürfte, wie die Antragsgegnerin zutreffend angenommen hat, formell rechtswidrig sein. Nach Aktenlage ist eine Nutzung des Dachgeschosses für Wohnzwecke nicht zulässig. Aus der Umbaugenehmigung aus dem Jahr 1952 geht hervor, dass sich die Wohnnutzung auf das KG, EG und 1. OG beschränkt. Es handelt sich insoweit um eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung im Sinne von Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO (vgl. BayVGh, B.v. 28.6.2016 – 15 CS 15.44 – juris Rn. 17).

26

(2) Im Ergebnis zutreffend hat die Antragsgegnerin auch angenommen, dass die untersagte Nutzung der Räume im Dachgeschoss als für dauerhafte Aufenthaltszwecke vermietete Wohnräume wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig ist.

27

Wie im angegriffenen Bescheid ausgeführt, dürften die brandschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt werden können, weil für die Dachgeschosswohnungen der erforderliche zweite Rettungsweg fehlt. Insbesondere erscheinen die Anforderungen an die als Rettungsweg dienenden Fenster, soweit überhaupt vorhanden, für einen zweiten Rettungsweg als nicht erfüllt. Weder werden die Mindestmaße nach Art. 35 Abs. 4 Satz 1 BayBO eingehalten, noch werden die weiteren Anforderungen nach Satz 2 der Vorschrift (vgl. hierzu: Schiebel in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 35 Rn. 6) beachtet.

28

(3) 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 eines Rettungswegs 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 September 2025, Art. 54 Rn. 141d m.w.N.). Die dem Antragsteller eingeräumte Frist ist ebenfalls als ausreichend bemessen zu erachten, zumal dabei nicht außer Acht gelassen werden kann, dass dem Antragsteller die für die Anordnung maßgeblichen Umstände, insbesondere die formelle Illegalität der Wohnnutzung und die Brandschutzmängel, bereits in den ersten Anhörungsschreiben von Mai und September 2025 mitgeteilt wurden. Soweit der Antragsteller eine einwöchige Frist als zu knapp bemessen erachtet, gehen seine Ausführungen ins Leere, da ihm eine Frist bis 1. Mai 2026 gegeben wurde.

29

(4) Im Übrigen bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin das ihr 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.

30

(5) Die Antragsgegnerin hat in rechtlich nicht zu beanstandender Weise den Antragsteller als Störer herangezogen.

31

Mangels spezialgesetzlicher Regelungen in der Bayerischen Bauordnung ist für die Störerauswahl auf die allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätze, insbesondere auf Art. 9 LStVG, zurückzugreifen. Art. 9 LStVG unterscheidet zwischen dem Handlungsstörer, Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG, und dem Zustandsstörer, Art. 9 Abs. 2 LStVG. Handlungsstörer ist derjenige, dessen Verhalten die Gefahr oder die Störung verursacht hat. Zustandsstörer ist der Inhaber der tatsächlichen Gewalt oder der Eigentümer einer Sache oder Immobilie, deren Zustand Grund für die Gefahr oder die Störung ist (vgl. VG Augsburg, B.v. 29.8.2024 – Au 5 S 24.2034 – juris Rn. 67).

32

Bei einer Mehrheit von Störern hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen über deren Inanspruchnahme zu entscheiden. Diese Entscheidung ist durch das Gericht nur auf Ermessensfehler überprüfbar, Art. 40 BayVwVfG, § 114 VwGO. Die Störerauswahl hat sich in erster Linie daran zu orientieren, wie der baurechtswidrige Zustand möglichst effektiv abzuwehren ist (BayVGh, B.v. 25.3.2024 – 1 CS 24.65 – juris Rn. 12). Anlass des Verwaltungsverfahrens waren von der Antragsgegnerin festgestellte brandschutztechnische und -rechtliche Mängel sowie die Tatsache, dass von einer fehlenden Legalität der Wohnnutzung ausgegangen worden ist. Für die Herstellung baurechtmäßiger Zustände, wie Brandschutzmaßnahmen, ist in der Regel nur der Grundstückseigentümer verantwortlich, da der Mieter einer Wohnung oder der Nutzer einer Gemeinschaftsunterkunft, selbst wenn er zu einer baulichen Veränderung der genutzten Räume bereit wäre, im Verhältnis zu seinem Vermieter dazu regelmäßig nicht berechtigt ist (BayVGh, B.v. 10.1.2024 – 15 CS 23.1929 – juris Rn. 15 zu Art. 54 Abs. 4 BayBO). Unter Anwendung dieser Grundsätze ist es im Sinne einer effektiven Gefahrenabwehr daher sachgerecht, dass der Antragsteller als „Generalbevollmächtigter“ der Eigentümerin des Anwesens als Adressat der Verfügung herangezogen wurde. Dabei ist es unschädlich, wenn er von der Behörde als Handlungsstörer bezeichnet wurde (vgl. VG Augsburg, B.v. 10.10.2024 – Au 4 S 24.2288 – Rn. 46 n.v.), obschon er nicht unmittelbarer Besitzer der Wohnungen ist. Maßgeblich ist vielmehr die Erkenntnis der Antragsgegnerin dahingehend, dass der Antragsteller als Verantwortlicher für die Dachgeschosswohnung angesichts des Nutzerkreises die schnellste und effektivste Möglichkeit hat, die illegale Wohnnutzung zu unterbinden und damit Gefahren für Leib und Leben abzuwenden.

33

bb) Da für die derzeitige Nutzung wohl kein Bestandsschutz gegeben ist, gelten die speziellen Anforderungen des Art. 54 Abs. 4 BayBO nicht. Im Übrigen ist beim Vorliegen von Mängeln eines Rettungswegs aber regelmäßig eine „erhebliche Gefahr für Leben oder Gesundheit“ gegeben (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 23), 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).

34

c) Die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO beruht auf einem besonderen Vollzugsinteresse. Die Nutzungsuntersagung ist im öffentlichen Interesse dringend geboten, da – wie die Antragsgegnerin zutreffend ausführt – die Gefährdung der Wohnnutzer (Mieter) in ihren Verfassungsgütern Leben und Gesundheit bis zum Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit nicht hingenommen werden kann.

35

d) Auch der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Zwangsgeldandrohung ist unbegründet. Die Zwangsgeldandrohung erweist sich bei summarischer Prüfung als rechtmäßig, insbesondere steht ihr kein Vollzugshindernis entgegen, weil nach Vortrag der Antragsgegnerin gegenüber sämtlichen Mietern eine entsprechende Duldungsanordnung ergangen ist (zur Erforderlichkeit einer Duldungsanordnung vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2024 – 1 CS 24.65 – juris Rn. 14). Die Mieter haben auch die erforderliche Zeit, der Anordnung nachzukommen (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Dezember 2025, Art. 76 Rn. 427). Insofern erachtet das Gericht den eingeräumten Zeitraum bis zum 1. Mai 2026 als ausreichend (vgl. VG München, B.v. 21.8.2012 – M 8 S 12.3496 – juris Rn. 41 mit einer Anhörung von drei Monaten vor Bescheiderlass und anschließender zweimonatiger Erfüllungsfrist; VG Augsburg, B.v. 10.10.2024 – Au 4 S 24.2288 – Rn. 50 n.v. mit einer Anhörung von sechs Monaten vor Bescheiderlass und anschließender vierwöchiger Erfüllungsfrist).

36

3. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Ziffern 1.5 und 9.4.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.