VG München, Beschluss v. 04.11.2026 – M 11 S 26.7746

Titel:

Nutzungsuntersagung Dauerwohnen, Sofortvollzug, Kleingartenanlage „K*..., Straße“, Nutzungsuntersagung, Dauerwohnnutzung, Kleingartenanlage, Ermessensausübung, Gleichbehandlungsgrundsatz, Verhältnismäßigkeit

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5
BayBO Art. 76 S. 2
BauGB § 30
BauGB § 35

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung Dauerwohnen, Sofortvollzug, Kleingartenanlage „K*..., Straße“, Nutzungsuntersagung, Dauerwohnnutzung, Kleingartenanlage, Ermessensausübung, Gleichbehandlungsgrundsatz, Verhältnismäßigkeit

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 3.000,- EUR festgesetzt.

Gründe

1
Die Antragsteller wenden sich im Wege des Eilrechtsschutzes gegen eine für sofort vollziehbar erklärte Nutzungsuntersagung betreffend die Wohnnutzung einer Gartenlaube.

2
Die Antragsteller sind Inhaber der Parzelle 12 auf dem Grundstück FlNr. …14 der Gemarkung … (nachfolgend: Parzelle). Die Parzelle gehört zum Bereich der „Kleingartenanlage K* … Straße“, für den die Antragsgegnerin den gleichnamigen Bebauungsplan Nr. …75 (Bebauungsplan) erlassen hat. Dieser sieht eine ausschließliche Nutzung für Dauerkleingärten als Gemeinschaftsanlage vor und lässt je Parzelle die Errichtung einer Gartenlaube zu. Am 19. April 2005 beschloss der Bauausschuss der Antragsgegnerin ein Konzept für die Neuordnung der „Kleingartenanlage K* … Straße“, welches die pro Parzelle zulässigen Höchstmaße der baulichen Anlagen regelt und zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich festhält, dass eine Nutzung der Gartenlauben als Wohngebäude bzw. Wohnung zum dauernden Aufenthalt unzulässig ist.

3
Die Antragssteller erwarben die damals unbebaute Parzelle im Jahr 2007, wobei im Kaufvertrag vom September 2007 u.a. ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass der Verkäufer für die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan mit einer Gartenlaube hafte und eine Beheizung derzeit baurechtlich nicht zulässig sei. Mit Bescheid vom 23. Oktober 2007 wurde die Errichtung einer Gartenlaube auf der Parzelle genehmigt. Nachdem die Antragsteller am 26. Juli 2025 zum gleichen Tag ihren einzigen Wohnsitz unter der Anschrift ihrer Parzelle („Am … … 12“) angemeldet hatten, hörte die Antragsgegnerin die Antragsteller mit Schreiben vom 3. September 2025 zur Einleitung eines Ordnungswidrigkeitenverfahrens sowie zum Erlass einer bauordnungsrechtlichen Nutzungsuntersagung an.

4
Der Bevollmächtigte der Antragsteller nahm hierauf mit Schreiben vom 8. Dezember 2025 Stellung. Mit Schreiben vom 9. Dezember 2025 hielt die Antragsgegnerin an ihrer Rechtsauffassung fest und forderte die Antragsteller erneut zur Aufgabe der Wohnnutzung bis zum 16. Februar 2026 auf.

5

Am 12. Februar 2026 beantragten die Antragsteller bei der Antragsgegnerin eine Baugenehmigung für eine Nutzungsänderung der im Jahr 2007 genehmigten Gartenlaube zu Wohnzwecken unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB. Die Antragsgegnerin setzte daraufhin das bauaufsichtliche Verfahren bis zur Entscheidung über den Bauantrag aus. Nachdem der Bau- und Planungsausschuss der Antragsgegnerin mit Beschluss vom 21. April 2026 eine Zustimmung nach § 36a BauGB einstimmig abgelehnt hatte, lehnte die Antragsgegnerin den Bauantrag mit Bescheid vom 5. Mai 2026 ab und forderte die Antragsteller zugleich erneut auf, die Wohnnutzung bis spätestens zum 10. August 2026 aufzugeben. Gegen den Ablehnungsbescheid vom 5. Mai 2026 haben die Antragsteller Klage erhoben, welche unter dem Az. M 11 K 26.4353 bei Gericht anhängig ist.

6
Mit Bescheid vom 13. August 2026, korrigiert mit Änderungsbescheid vom 31. August 2026, untersagte die Antragsgegnerin den Antragstellern die Wohnnutzung der Gartenlaube auf der Parzelle ab dem 1. Dezember 2026 und gab ihnen auf, den dortigen Wohnsitz spätestens bis zum 1. Dezember 2026 abzumelden (Ziff. 1). Der Sofortvollzug der Ziff. 1 wurde angeordnet (Ziff. 2) und für den Fall der Zuwiderhandlung ein Zwangsgeld i.H.v. 4.000,- EUR angedroht (Ziff. 3). In den Gründen des Bescheids wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Wohnnutzung der Gartenlaube formell sowie materiell baurechtswidrig und die Anordnung ermessensgerecht sei. Die Wohnnutzung widerspreche den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Die gesetzte Frist sei ausreichend bemessen, zumal wiederholt Fristverlängerungen eingeräumt worden seien. Die Antragsgegnerin sei bereits in der Vergangenheit konsequent eingeschritten, wenn eindeutige Belege über eine Wohnnutzung in der Kleingartenanlage, v.a. in Form von Meldebestätigungen oder Gewerbeanmeldungen vorgelegen hätten. Weder der Bebauungsplan noch der Flächennutzungsplan könnten als funktionslos betrachtet werden und auch das Neuordnungskonzept vom 19. April 2005 sei bereits mehrfach gerichtlich bestätigt worden. Zur Anordnung des Sofortvollzugs wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass das private Suspensivinteresse der Antragsteller an der weiteren Wohnnutzung der Gartenlaube gegenüber dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände und der sofortigen Unterbindung der Inanspruchnahme ungerechtfertigter Vorteile zurückstehen müsse. Mit dem Vollzug der Nutzungsuntersagung könne nicht bis zum Ende eines gerichtlichen Verfahrens abgewartet werden. Nur durch die sofortige Vollziehung könne den Antragstellern der auch finanziell erhebliche, ungerechtfertigte Vorteil einer über mehrere Jahre andauernden rechtswidrigen Wohnnutzung entzogen werden. Eine solch lang andauernde Wohnnutzung würde zudem anderen Nutzern der Kleigartenanlage den Eindruck der Legalität vermitteln und insbesondere angesichts der hohen Kosten von legalem Wohnraum ggf. zur Nachahmung anstiften. Der Bescheid vom 13. August 2026 wurde der Antragstellerseite am 24. August 2026, der Änderungsbescheid am 3. September 2026 zugestellt.

7
Die Antragsteller haben am 23. September 2026 Klage erhoben (M 11 K 26.7576) und am 29. September 2026 um vorläufigen Rechtsschutz nachgesucht. Sie tragen im Wesentlichen vor: Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei schon aufgrund eines fehlenden Vollziehungsinteresses der Antragsgegnerin rechtswidrig. Im Grunde führe die Antragsgegnerin nur Nachahmungseffekte an, obwohl mehr als die Hälfte sämtlicher Grundstücke in der Kleingartenanlage zum Dauerwohnen genutzt würden und seit jeher regelmäßig die zuständigen Gerichte beschäftigt würden. Die Bewohner würden die Wohnnutzung nicht verheimlichen; es habe sich eine Bürgerinitiative gegründet, die offen für eine staatliche Akzeptanz der Wohnnutzung eintrete. Die Parzellen seien voll erschlossen und durch das Neuordnungskonzept aus dem Jahr 2005 habe sich das Plangebiet nur noch weiter von einer Kleingartenanlage entfernt. Indem die Antragsgegnerin seither keine Versuche unternommen habe, das Gebiet in seiner Gesamtheit wieder einer Kleingartenanlage zuzuführen, habe sie sich mit der fortwährenden Ansiedlung neuer Dauerbewohner abgefunden. Die seit Jahren geübte Praxis, vereinzelt gegen Nutzer vorzugehen, die ihren Erstwohnsitz im Gebiet anmelden würden, genüge nicht. Die Antragsgegnerin habe die überwiegende Wohnnutzung im Gebiet zu großen Teilen selbst zu verantworten und könne sich daher auch nach § 242 BGB nicht auf Nachahmungseffekte berufen. Zu berücksichtigen sei ferner, dass es sich um den einzigen Wohnsitz der Antragsteller handele, die schlicht nicht in eine andere Wohnung umziehen könnten. Angesichts ihrer geringen finanziellen Mittel sei es ihnen nicht ohne weiteres möglich, eine Wohnung als temporären Ersatzwohnsitz zu beziehen und dort den Ausgang des Verfahrens abzuwarten. Für die Anmietung einer Ersatzwohnung müssten die Antragsteller das Grundstück verkaufen. Es sei ihnen vor dem Hintergrund ihrer Behinderung nicht möglich, sowohl die Miete einer ausreichend großen Wohnung und den Kredit für

das Grundstück gleichzeitig zu finanzieren. Es drohe damit die Schaffung vollendeter Tatsachen. Jedenfalls sei die Anordnung der sofortigen Vollziehung nicht hinreichend begründet. Ein Verweis auf die bloße Gefahr von Nachahmern allein genüge nicht, um einen treuwidrigen Grundrechtseingriff zu begründen. Zudem sei die Nutzungsuntersagung rechtswidrig, weil die Wohnnutzung aufgrund der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig sei. Ersichtlich dauerhaft hingenommene tatsächliche Nutzungen könnten insoweit dazu führen, dass sich die Grenze zwischen Außen- und Innenbereich verschiebe. Die von der Antragsgegnerin zitierte Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs zur anzunehmenden Außenbereichslage sei nicht auf den vorliegenden Fall übertragbar. Solange die Antragsgegnerin keine Initiative ergreife, sämtliche Dauerbewohner des Plangebiets zu ermitteln und gebündelt gegen diese vorzugehen, scheitere ein ausschließliches Einschreiten gegen die Antragsteller am allgemeinen Gleichheitsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG. Mit ihrem „Konzept“ gegen einzelne Verstöße vorzugehen, sobald ihr diese – wohl vornehmlich über Anmeldungen von Erstwohnsitzen – im Einzelfall bekannt würden, benachteilige die Antragsgegnerin diejenigen Anwohner, die sich offen um eine Legalisierung ihrer Wohnnutzung bemühten und belohne diejenigen, die ihre Dauerwohnnutzung verheimlichen würden. Unabhängig von der Frage, ob die sehr kurz gesetzte Frist und die finanzielle Lage der Antragsteller eine Unverhältnismäßigkeit der Nutzungsuntersagung begründeten, führten sie jedenfalls zu einem Ermessensfehler in Hinblick auf die Anordnung der sofortigen Vollziehung. Ein Umzug der Antragsteller würde diese aufgrund ihrer finanziellen Situation zu einem Verkauf des Grundstücks zwingen, womit sich die Hauptsacheklage wie auch die Klage gegen die Ablehnung des Bauantrags erübrigen und vollendete Tatsachen geschaffen würden. Die Antragsgegnerin zweckentfremde die Anordnung des Sofortvollzugs damit zu einem reinen Druckmittel, zumal sie auch unbeschadet des vorliegenden Verfahrens gegen andere Schwarznutzer einschreiten könne.

8
Die Antragsteller beantragen,

9
die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage der Antragsteller vom 22.09.2026 vor dem Verwaltungsgericht München gegen die Ordnungsverfügung der Antragsgegnerin vom 13.08.2026, in Bezug auf Ziff. 1 in der Fassung des Änderungsbescheides vom 31.08.2026, mit welcher den Antragstellern – unter Androhung eines Zwangsgeldes i.H.v. 4.000,00 EUR bei Zuwiderhandlung – die Wohnnutzung der Gartenlaube auf der Parzelle 12 der Kleingartenanlage an der K* … Straße, Am … … 12 in … …, Grundstück Flur-Nr. …14 der Gemarkung …, ab 1.12.2026 dauerhaft untersagt wird und mit der die Antragsteller gleichzeitig verpflichtet werden, die genannte Parzelle spätestens bis 01.12.2026 beim Bürgerbüro der Antragsgegnerin als Wohnsitz abzumelden (Az.: 5, 4 JS BK20250015), wiederherzustellen.

10
Die Antragsgegnerin beantragt,

11
den Antrag abzulehnen.

12
Die Nutzung als Wohngebäude sei formell und materiell baurechtswidrig. Die Wirksamkeit des Bebauungsplans könne offenbleiben, wobei weiterhin nicht von dessen Funktionslosigkeit auszugehen sei. Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans sei das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Ermessenfehler lägen nicht vor, insbesondere werde nicht willkürlich gegen die Antragsteller vorgegangen. Im Rahmen der seit Jahren geübten Praxis gehe die Antragsgegnerin im Falle eindeutiger Belege einer Wohnnutzung, wie insbesondere in Form von Meldebestätigungen, konsequent bauaufsichtlich vor. Es sei unschädlich, dass nicht gleichzeitig gegen alle illegalen Nutzungen vorgegangen werde, was auch wegen knapper personeller Kapazitäten nicht möglich sei. Die Antragsgegnerin nehme den Vortrag der Antragsteller zum Anlass, entsprechend ihrer Kapazitäten weitere Sachverhaltsermittlungen einzuleiten. Wenn die Behörde daneben gegen gesichert rechtswidrige Nutzungen vorgehe, sei dies nicht zu beanstanden. Duldungsgründe seien nicht erkennbar. Im Gegenteil sei es sogar zweckdienlich und geboten, unmittelbar gegen neu aufgenommene illegale Nutzungen vorzugehen. Dass es den Antragstellern trotz entsprechender Bemühungen nicht möglich wäre, in der gesetzten Frist eine Wohnung zu finden, sei weder vorgetragen noch ersichtlich. Persönliche oder wirtschaftliche Umstände seien bei Erlass einer bauaufsichtlichen Anordnung nicht zu prüfen.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und Behördenakten in diesem Verfahren sowie in den Klageverfahren M 11 K 26.7576 und M 11 K 26.4353 Bezug genommen.

II.

14
1. Der Antrag ist zulässig, aber unbegründet. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt den gesetzlichen Anforderungen (1.1) und die vorzunehmende Interessenabwägung geht zulasten der Antragsteller aus (1.2).

15
1.1 Die Anordnung der sofortigen Vollziehung genügt den formalen Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO.

16
Demnach sind regelmäßig die besonderen, auf den konkreten Fall bezogenen Gründe anzugeben, die die Behörde dazu bewogen haben, den Suspensiveffekt auszuschließen. An die Begründung sind inhaltlich jedoch keine allzu hohen Anforderungen zu stellen; es genügt vielmehr jede schriftliche Begründung, die zu erkennen gibt, dass die Behörde eine Anordnung des Sofortvollzugs im konkreten Fall für geboten erachtet (BayVGH, B.v. 29.2.2024 – 15 CS 24.168 – juris Rn. 14; B.v. 30.1.2019 – 9 CS 18.2533 – juris Rn. 16). Bei gleichartigen Tatbeständen können dabei auch gleiche oder typische Begründungen ausreichen (Decker in Busse/Kraus, Stand Mai 2026, BayBO, Art. 76 Rn. 330 m.w.N.) Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Sofortvollzug regelmäßig schon dann gerechtfertigt ist, wenn die Voraussetzungen einer Nutzungsuntersagung aller Voraussicht nach vorliegen (vgl. BayVGH, B.v. 18.9.2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 9; B.v. 17.10.2012 – 2 CS 12.1835 – juris Rn. 2).

17
Daran gemessen lässt die Begründung der Sofortvollzugsanordnung auf S. 6 des Bescheids ohne Weiteres erkennen, dass sich die Antragsgegnerin des Ausnahmecharakters der sofortigen Vollziehung bewusst war („kann mit dem Vollzug … nicht … abgewartet werden“; „sofortige Unterbindung“; „Nur durch die sofortige Vollziehung“). Die Antragsgegnerin hat bezogen auf den konkreten Fall ausgeführt, dass das private Suspensivinteresse der Antragsteller an der weiteren Wohnnutzung der Gartenlaube gegenüber dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände und der sofortigen Unterbindung der Inanspruchnahme ungerechtfertigter Vorteile zurückstehen müsse und begründet dies keineswegs allein mit der Gefahr von Nachahmern, sondern maßgeblich auch mit dem Entzug ungerechtfertigter Vorteile einer länger andauernden rechtswidrigen Wohnnutzung. Soweit die Antragsteller die inhaltliche Richtigkeit der Ausführungen rügen und zudem meinen, dass die Behörde ihr privates Interesse unzutreffend gewichtet habe, lässt sich daraus kein Verstoß gegen die in § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO normierte Begründungspflicht ableiten. Die in dieser Vorschrift geforderte besondere schriftliche Begründung ist eine formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für die Vollzugsanordnung, auf deren inhaltliche Richtigkeit und Tragfähigkeit es für die Frage, ob der Begründungspflicht Genüge getan wurde, nicht ankommt (Hoppe in Eyermann/Hoppe, 17. Aufl. 2026, VwGO, § 80 Rn. 54 f.; Buchheister in Wysk, 4. Aufl. 2025, VwGO, § 80 Rn. 25a; Schoch in Schoch/Schneider, Stand April 2026, VwGO, § 80 Rn. 246). Das Gericht trifft im Rahmen der Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO eine eigene Interessenabwägung, bei der es an die von der Behörde angestellten Erwägungen nicht gebunden ist.

18
1.2 Das öffentliche Interesse am Sofortvollzug der Nutzungsuntersagung überwiegt auch in der Sache das gegenläufige Suspensivinteresse der Antragsteller.

19
Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren

nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrags. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. statt aller in Zusammenhang mit einer Nutzungsuntersagung etwa: BayVGH, B.v. 18.9.2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 11).

20
Dies zugrunde gelegt überwiegt vorliegend das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung das gegenläufige Interesse der Antragstellerin, weil ihre Anfechtungsklage aller Voraussicht nach keinen Erfolg haben wird. Die Nutzungsuntersagung erweist sich als voraussichtlich rechtmäßig und verletzt die Antragsteller nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

21
1.2.1 Die tatbestandlichen Voraussetzungen der Nutzungsuntersagung liegen vor.

22
Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung einer baulichen Anlage untersagen, wenn die Nutzung öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht. Diese Voraussetzungen sind nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich schon dann erfüllt, wenn eine bauliche Anlage ohne erforderliche Genehmigung, also formell illegal, genutzt wird. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit darf eine Nutzung allerdings dann nicht allein wegen ihrer formellen Illegalität untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist oder die Nutzung von Wohnraum untersagt wird, der für die Bewohner den alleinigen Mittelpunkt ihrer privaten Existenz bildet; im letzteren Fall ist wegen der einer Beseitigungsanordnung gleichkommenden Wirkung eine abschließende materiellrechtliche Prüfung erforderlich (vgl. BayVGH, B.v. 5.11.2019 – 9 CS 19.1675 – juris Rn. 13; BayVGH, B.v. 28.6.2016 – 15 CS 15.44 – juris Rn. 13).

23
(1) Die Nutzung der Gartenlaube zu (Dauer-)Wohnzwecken ist zunächst formell baurechtswidrig, weil die erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt.

24
Zwar besteht ausweislich des Bauantrags der Antragsteller vom Februar 2026 offenbar eine – dem Gericht nicht vorliegende – Baugenehmigung vom 23. Oktober 2007 für eine Nutzung als Gartenhaus/Gartenlaube. Die vorgenommene Nutzungsänderung zum Zwecke des Dauerwohnens ist jedoch genehmigungspflichtig, da mit der Änderung der Nutzung einer Gartenlaube hin zu einer Dauerwohnnutzung die Variationsbreite der bisherigen Nutzung verlassen und bodenrechtliche Belange neu berührt werden (vgl. Reidt in Battis/Krautzberger/Löhr, 16. Aufl. 2025, BauGB, § 29 Rn. 20a m.w.N.). Damit ist in dem vorliegenden Kleingartengebiet insbesondere auch Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO nicht einschlägig.

25
(2) Die Nutzung als Wohngebäude ist auch materiell baurechtswidrig und damit nicht genehmigungsfähig, wobei offenbleiben kann, ob der Bebauungsplan zwischenzeitlich unwirksam bzw. funktionslos geworden ist.

26
Im Falle der Wirksamkeit des Bebauungsplans stehen der Wohnnutzung die Festsetzungen des Bebauungsplans entgegen, der ausschließlich eine Nutzung für Dauerkleingärten als Gemeinschaftsanlage zulässt. Da es sich hierbei um einen Grundzug der Planung handelt, kommt insoweit auch eine Befreiung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht in Betracht. Ebenso besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB, nachdem der Bau- und Planungsausschuss der Antragsgegnerin hierzu die gemeindliche Zustimmung verweigert hat. Aus dem gleichen Grund scheidet auch eine Genehmigung auf Grundlage des § 246e BauGB aus.

27
Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der streitgegenständlichen Wohnnutzung nach § 35 BauGB. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat

insoweit wiederholt bestätigt, dass die „Kleingartenanlage K* … Straße“ trotz ihrer Ausdehnung und der Größe der vorhandenen baulichen Anlagen keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB darstellt. Entgegen der Annahme der Antragstellerseite befasst sich die Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichthof dabei keineswegs nur mit der Zulässigkeit bloßer Nebenanlagen in dem Gebiet. So betrifft etwa die Entscheidung vom 8. September 2011 (Az. 1 ZB 11.1182 – juris) unmittelbar eine Bauherrenklage auf Errichtung eines Wohnhauses. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in dieser Entscheidung (juris Rn. 9 f.) – insbesondere auch eingehend auf den Vortrag einer bekannten Wohnnutzung in dem Gebiet – Folgendes ausgeführt (Hervorhebung durch die Kammer):

28
„Der Senat hat bereits in seinem Beschluss vom 12. April 2010 Az. 1 ZB 09.571 <juris> festgestellt, dass die „Kleingartenanlage K… Straße“ trotz ihrer Ausdehnung und der Größe der vorhandenen baulichen Anlagen kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB ist. Unter den Begriff der Bebauung im Sinn dieser Vorschrift fallen nur solche Bauten, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind (BVerwG vom 2.3.2000 ZfBR 2000, 428; vom 11.7.2002 ZfBR 2002, 808). Hierzu zählen in aller Regel nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG vom 17.2.1984 ZfBR 1984, 254). Grundsätzlich kommt es hierbei nicht auf die Zweckbestimmung durch den jeweiligen Eigentümer an, sondern auf die durch die jeweils erteilte Baugenehmigung vorgegebene Nutzung. Eine Ausnahme gilt insoweit nur, wenn sich die zuständigen Behörden mit einer anderen Nutzung auf Dauer abgefunden haben (vgl. das angefochtene Urteil S. 16 m.w.N.). Dies ist nach den insoweit nicht substantiiert angegriffenen tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts nicht der Fall (UA S. 17). Insbesondere genügt diesbezüglich nicht das Vorbringen, der Beklagten sei bekannt, dass im Plangebiet eine Wohnnutzung stattfinde. Damit ist nicht gesagt, dass die Beklagte weiß, in welchen konkreten Anwesen eine (unerlaubte) Wohnnutzung stattfindet. Dies wäre aber Voraussetzung für ein Einschreiten der Beklagten. Nur wenn sich diese gleichwohl langfristig für ein Nichteinschreiten entscheiden würde, könnte von einem dauerhaften Dulden des rechtswidrigen Zustands die Rede sein. Auf die Ausstattung der als Gartenlauben genehmigten Gebäude kommt es demnach nicht an.

29
Da das Bauvorhaben der Klägerin demnach im Außenbereich liegt, ist es gemäß § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Seine Verwirklichung würde zu einer Verfestigung der vorhandenen Splittersiedlung führen, weil ein Präzedenzfall für weitere Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser geschaffen würde (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB).“

30
Die Kammer sieht keinen Grund, von dieser wiederholt bestätigten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abzuweichen, zumal von Antragstellerseite nicht substantiiert vorgetragen wurde, dass sich die tatsächlichen Verhältnisse seit den damaligen Gerichtsentscheidungen in entscheidungserheblicher Weise geändert hätten. Im Gegenteil haben die Antragsteller die „ständige Befassung“ der Gerichte betont. Soweit zu neueren Entwicklungen im Wesentlichen die Gründung einer Bürgerinitiative vorgetragen wurde, die offen für eine staatliche Akzeptanz der Wohnnutzung eintrete, vermag die Kammer bereits nicht zu erkennen, dass sich daraus ein offenes Bekenntnis einzelner Bewohner zu ihrer Dauerwohnnutzung ableiten ließe. Der Umstand, dass diese Bürgerinitiative für die Dauerwohnnutzung von – auf der angegebenen Internetseite – namentlich nicht genannter Bewohner eintritt, zeugt im Gegenteil eher davon, dass Bewohner des Gebiets nach außen lieber „anonym“ bleiben wollen. Dass die Antragsgegnerin in Kenntnis einer unerlaubten Wohnnutzung konkreter Anwesen dennoch nicht einschreite, ist damit nicht ansatzweise dargelegt. Im Übrigen rügen die Antragsteller selbst an anderer Stelle, dass die Vorgehensweise der Antragsgegnerin diejenigen bevorzuge, die ihre Wohnnutzung „verheimlichen“ würden.

31
Als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ist eine Dauerwohnnutzung im Außenbereich nicht zulässig, weil öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB beeinträchtigt werden. Insbesondere ließe die Zulassung einer Dauerwohnnutzung unter Berücksichtigung der nicht absehbaren Vorbildwirkung für die übrigen Nutzer der Kleingartenanlage die Verfestigung einer Splittersiedlung nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten (s. bereits BayVGH, B.v. 8.9. 2011 – 1 ZB 11.1182 – juris Rn. 10). Damit kommt es nicht darauf an, ob noch weitere öffentliche Belange – wie etwa die Darstellungen des

Flächennutzungsplans oder die natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 5 BauGB) – beeinträchtigt würden oder ob die ausreichende Erschließung gesichert ist.

32
1.2.2 Im Rahmen des nach § 114 Satz 1 VwGO im gerichtlichen Verfahren eingeschränkten Prüfungsumfangs sind auch keine Ermessensfehler ersichtlich.

33
(1) Der Erlass der Nutzungsuntersagung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde, die es entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens einzuhalten hat. Das Verwaltungsgericht hat innerhalb der Grenzen des § 114 Satz 1 VwGO insoweit nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde.

34
Das der Antragsgegnerin eingeräumte Ermessen richtet sich vorrangig nach dem Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO, rechtmäßige Zustände herzustellen. Die Behörde macht im Regelfall von ihrem Ermessen in einer dem Zweck des Gesetzes entsprechenden Weise Gebrauch, wenn sie die ungenehmigte Nutzung untersagt, weil nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann (sog. intendiertes Ermessen, vgl. BayVGH, B.v. 4.1.2023 – 1 CS 22.1971 – juris Rn. 9; B.v. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 -juris Rn. 37). Das behördliche Ermessen wird durch Art. 76 Satz 2 BayBO demnach nur eröffnet, um in Ausnahmefällen zu ermöglichen, von dem an sich gebotenen Einschreiten abzusehen, wenn dies nach den konkreten Umständen angezeigt ist (Decker in Busse/Kraus, BayBO, Art. 76 Rn. 301). Grenzen der Ermessensausübung ergeben sich aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wie auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 GG oder unter Aspekten des Vertrauensschutzes. Insoweit kann sich das Problem stellen, dass eine Vielzahl von vergleichbaren Fällen gegeben ist, in denen die Bauaufsichtsbehörde an sich im Wege der Nutzungsuntersagung einschreiten müsste. Die zur Beseitigungsanordnung entwickelten Grundsätze zum Gebot des systemgerechten Vorgehens gelten insoweit entsprechend (Decker in Busse/Kraus, Stand Mai 2026, BayBO, Art. 76 Rn. 306).

35
Daran gemessen hat die Bauaufsichtsbehörde, wie die Ermessenserwägungen im streitgegenständlichen Bescheid zeigen, erkannt, dass der Erlass der Nutzungsuntersagung in ihrem pflichtgemäßen Ermessen steht und dieses in rechtlich nicht zu beanstandender Weise ausgeübt. Die Nutzungsuntersagung war erforderlich, da die Antragsteller die Gartenlaube auf ihrer Parzelle zu Dauerwohnzwecken nutzen und mangels materieller Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung (s.o.) auf andere Weise keine rechtmäßigen Zustände hergestellt werden können. Ein ebenso geeignetes, milderes Mittel ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

36
(2) Entgegen des Vortrags der Antragstellerseite ist das Vorgehen der Antragsgegnerin im Verhältnis zu den Antragstellern weder „treuwidrig“, noch ist ein gleichheitswidriges oder gar willkürliches Einschreiten gegen die Antragsteller erkennbar.

37
(aa) Zunächst entfaltet die schlichte Duldung einer Wohnnutzung in dem Gebiet allein durch Nichtstun (sog. „faktische“ oder „passive Duldung“) generell keine Legalisierungswirkung oder einen dahingehenden Vertrauenstatbestand (BVerwG, U.v. 4.6.1996 – 4 C 15.95, juris Rn. 23; BayVGH, U.v. 28.12.2016 – 15 CS 16.1774 – juris Rn. 33). Unterhalb der Schwelle der Schaffung eines solchen Vertrauenstatbestands kommt ohne Vorliegen besonderer, hier nicht erkennbarer Umstände auch keine „Treuwidrigkeit“ des bauaufsichtlichen Einschreitens gegen baurechtlich illegale Zustände in Betracht.

38
Eine qualifizierte Duldung oder ein sonstiger im Verhältnis zu den Antragstellern geschaffener besonderer Vertrauenstatbestand ist weder vorgetragen noch ersichtlich. Im Gegenteil ist die Antragsgegnerin unmittelbar tätig geworden, nachdem sie von der Wohnsitzanmeldung der Antragsteller erfahren hat. Soweit sich die Antragstellerseite auf die für die Kleingartenanlage bereitgestellte Grundversorgung beruft, kann hieraus kein Vertrauensschutz hergeleitet werden. Ungeachtet des Umstands, dass etwa der Anschluss an die Wasser- oder Stromversorgung nicht unter Berufung auf die baurechtlich ungenehmigte Nutzung eines

Grundstücks versagt werden darf (BayVGH U.v. 7.2.2011 – 4 B 10.2856 – juris), durften die Antragsteller aus den auf anderen Rechtsgrundlagen beruhenden Erschließungsmaßnahmen nicht den Schluss ziehen, dass damit seitens des zuständigen Bauamts eine Legalisierung oder Duldung des baurechtswidrigen Zustands verbunden wäre. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass dies im Übrigen auch für die steuerliche Heranziehung oder grundstücksbezogene Abgaben gilt. Strom- und Kanalanschluss haben ebenso wie grundstücksgezogene Steuern und Beitragspflichten keine Auswirkung auf die Frage, ob ein Grundstück in bauplanungsrechtlicher Hinsicht zulässigerweise bebaut ist oder ob in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ein ohne Baugenehmigung errichtetes, nicht genehmigungsfähiges Vorhaben geduldet wird (vgl. BayVGH U.v. 12.6.2002 – 2 B 96.1323 – juris Rn. 31; BayVGH U.v. 7.2.2011 – 4 B 10.2856 – juris Rn. 23).

39
(bb) Weiter kann von dem gerügten „ausschließlichen“ Vorgehen gegen die Antragsteller keine Rede sein. Die von der Antragsgegnerin bereits im Rahmen der Bescheidsbegründung ausgeführte Praxis, wonach sie in Fällen sicherer Kenntnis bzw. eindeutiger Belege einer Wohnnutzung, insbesondere in Form von Meldebestätigungen, tätig werde, wird durch gerichtsbekannte Verfahren, wie zuletzt im Jahr 2025, bestätigt. Dass die Antragsgegnerin gerade Wohnsitzanmeldungen in dem Gebiet bereits in der Vergangenheit zum Anlass eines bauaufsichtlichen Einschreitens genommen hat, wird letztlich auch durch das weitere Vorbringen der Antragsteller eingeräumt.

40
(cc) Soweit die Antragsteller im Kern letztlich rügen, dass die geübte Praxis mangels eines umfassenden Vorgehens gegen alle Bewohner des Gebiets nicht ausreichend und daher gleichheitswidrig sei, dringen sie hiermit nicht durch.

41
Der Gleichbehandlungsgrundsatz verpflichtet die Behörde grundsätzlich nicht, unmittelbar gegen alle festgestellten Schwarzbauten oder illegale Nutzungen in einem Gebiet vorzugehen. Vielmehr darf die Behörde – etwa in Ermangelung ausreichender personeller und sachlicher Mittel – auch anlassbezogen vorgehen und sich auf die Regelung von Einzelfällen beschränken, sofern sie hierfür sachliche Gründe anzuführen kann. Gleichheitssatzwidrig ist eine Nutzungsuntersagung wie eine Beseitigungsanordnung allerdings dann, wenn sie als systemlos oder willkürlich bezeichnet werden muss, weil die Behörde ohne vernünftigen, aus der Natur der Sache folgenden oder sonst einleuchtenden Grund im wesentlichen gleiche Sachverhalte ungleich behandelt. Sofern eine Vielzahl ungenehmigter Bauten oder Nutzungen in einem räumlich benachbarten Bereich vorliegen, bedarf es deshalb im Regelfall eines sog. Sanierungskonzepts, um die rechtswidrigen Verhältnisse zu bereinigen; denn gemäß Art. 3 Abs. 1 GG besteht eine Verpflichtung für die zuständige Behörde zu einer systematischen Handlungsweise (vgl. zum Ganzen: Decker in Busse/Kraus, BayBO, Art. 76 Rn. 232 m.w.N. zur Rspr.).

42
Vorliegend ist weder substantiiert vorgetragen noch ersichtlich, dass die Antragsgegnerin gegen festgestellte oder sicher bekannte Wohnnutzungen in dem Gebiet nicht einschreiten würde. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in der oben zitierten Entscheidung vom 8. September 2011 (Az. 1 ZB 11.1182 – juris Rn. 9) bereits klargestellt, dass es für ein Einschreiten bzw. die Frage einer rechtsrelevanten Duldung nicht ausreicht, wenn das Vorhandensein von Wohnnutzung in dem Gebiet quasi allgemein bekannt ist, sondern es auf die Kenntnis der unerlaubten Wohnnutzung konkreter Anwesen ankommt.

43
Nach Auffassung der Kammer kommt ein Ermessensfehlgebrauch zwar auch dann in Betracht, wenn eine Behörde trotz greifbarer, sich geradezu aufdrängender Anhaltspunkte für das Vorhandensein illegaler Anlagen bzw. Nutzungen gleichsam „die Augen verschließt“ und nur einzelne Anlagen/Nutzungen aufgreift, auf die sie gleichsam gestoßen wird (vgl. in Zusammenhang mit der Beseitigung baulicher Anlagen das Urteil der Kammer vom 8. Oktober 2025 – M 11 K 22.2981 – juris Rn. 51). Abgesehen davon, dass die Antragsgegnerin vorliegend – anders als die Behördenvertreter des Verfahrens M 11 K 22.2981 – bereits angekündigt hat, die Hinweise der Antragsteller im Rahmen ihrer personellen Kapazitäten zum Anlass für weitere Sachverhaltsermittlungen zu nehmen, bleibt gerade im Fall der Untersagung einer Dauerwohnnutzung zu berücksichtigen, dass eine nach außen keineswegs auf den ersten Blick stets eindeutige Variationsbreite wohnähnlicher Nutzungen besteht, die vom gelegentlichen oder regelmäßigen

Aufenthalt nur an Wochenenden oder – je nach verfügbarer Freizeit – auch wochentags über eine zeitlich begrenzte Ferienwohnnutzung bis hin zum Dauerwohnen reichen kann. Die vorliegende Sachverhaltskonstellation unterscheidet sich damit maßgeblich vom Einschreiten in Bezug auf nach außen offenkundig in Erscheinung tretende Schwarzbauten, weil die Zuordnung einer konkreten Nutzung zu Freizeit- oder Wohnzwecken häufig umfangreicher Ermittlungen bis hin zu Hausbesichtigungen bedarf. Soweit in dem vorliegenden Gebiet auch eine Ferienwohnnutzung unzulässig ist (s. bereits Urteil der Kammer vom 24. Februar 2011 – M 11 K 10.4191, bestätigt durch BayVGH, B.v. 8. 11.2011 – 1 ZB 11.1182 – juris), ist es jedenfalls nicht zu beanstanden und wird im Übrigen auch von der Klägerseite nicht gerügt, wenn die Antragsgegnerin vorrangig gegen die besonders intensive Nutzungsform eines Dauerwohnens einschreitet.

44
In Zusammenhang mit der von Antragstellerseite kritisierten Heranziehung insbesondere von Erstwohnsitzanmeldungen, hat die Antragsgegnerin weiter ausgeführt, dass sie es neben dem Aspekt der sicheren Kenntnis einer Dauerwohnnutzung als zweckdienlich und geboten erachte, unmittelbar gegen neu aufgenommene illegale Nutzungen vorzugehen. Diese Priorisierung ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die von der Antragstellerseite selbst eingeräumte Praxis widerlegt im Übrigen auch deren Behauptung, wonach sich die Antragsgegnerin mit der fortwährenden Ansiedlung neuer Dauerbewohner abgefunden habe.

45
(dd) Soweit die Antragsteller weiter auf ihre persönlichen Umstände und insbesondere ihre angespannte finanzielle Situation verweisen, ist dieser Vortrag weder geeignet, einen atypischen Sonderfall noch eine Unverhältnismäßigkeit der verfügten Nutzungsuntersagung zu begründen. Das öffentliche Baurecht ist grundstücksbezogen. Persönliche oder wirtschaftliche Umstände sind bei Erlass der Beseitigungsanordnung nicht zu prüfen, sondern nur bei der Bestimmung einer angemessenen Vollzugsfrist zu berücksichtigen (vgl. BayVGH, B.v. 19.2.2014 – 15 C 13.2483 – juris Rn. 17).

46
(ee) Schließlich erweist sich die Nutzungsuntersagung auch unter Berücksichtigung drohender Vollstreckungsmaßnahmen nicht deshalb als unverhältnismäßig, weil der Antragstellerin bis zum gesetzten Termin am 1. Dezember 2026 nicht genügend Zeit bliebe, ihre Wohnnutzung zu beenden.

47
Die Antragsteller hatten ab Zugang des Bescheids 13 Wochen Zeit für die Wohnungssuche und Ummeldung ihres Wohnsitzes. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass ihnen die Unzulässigkeit der Dauerwohnnutzung wohl bereits im Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme und jedenfalls spätestens seit Erhalt des Anhörungsschreibens vom 3. September 2025 bekannt war. Bereits der Inhalt des vorgelegten Kaufvertrags wie auch der Gesamtvortrag der Antragstellerseite legen den Schluss nahe, dass den Antragstellern die Unzulässigkeit einer Dauerwohnnutzung in dem Gebiet bereits seit Längerem bekannt gewesen sein dürfte. Bereits im Kaufvertrag vom September 2007 wurde u.a. ausdrücklich auf die Bebauung „gemäß dem Bebauungsplan mit einer Gartenlaube“ hingewiesen, sowie darauf, dass eine Beheizung derzeit „baurechtlich nicht zulässig“ sei. Auch vor dem Hintergrund, dass die Antragsteller bereits seit 2007 Inhaber der Parzelle und jedenfalls seit 2008 im Stadtgebiet von … wohnhaft sind, kann nicht angenommen werden, dass ihnen die Unzulässigkeit der Dauerwohnnutzung in dem Gebiet entgangen sein könnte. Letzteres wird von Antragstellerseite auch gar nicht behauptet. Im Gegenteil legt der Vortrag, die Antragsteller hätten „beschlossen“, zur Befolgung ihrer melderechtlichen Pflichten, ihren Wohnsitz in dem Gebiet anzumelden, was sie mit Meldebestätigung vom 16. Juli 2025 „in die Tat umgesetzt“ hätten (Antragsschriftsatz, S. 6 oben), die Vermutung nahe, dass die Antragsteller das Risiko eines bauaufsichtlichen Einschreitens möglicherweise ganz bewusst in Kauf genommen haben.

48
Dessen ungeachtet ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass es den Antragstellern – trotz entsprechender Bemühungen – nicht möglich wäre, in der gesetzten Frist eine Wohnung zu finden. Die anwaltlich vertretenen Antragsteller ziehen sich darauf zurück, dass ihnen ein Umzug aus finanziellen Gründen „schlicht“ nicht möglich wäre. Sie behaupten nicht einmal, dass sie die Anmietung einer Mietwohnung auch nur versucht hätten. Sollte die Zeit zur Anmietung einer Wohnung bis zum 1. Dezember 2026 nunmehr tatsächlich knapp werden, haben sich die Antragsteller dies letztlich selbst zuzuschreiben.

Es bleibt den Antragstellern dabei unbenommen, bei der Antragsgegnerin unter Vorlage entsprechender Nachweise einer Mietwohnung ggf. eine Aussetzung der Vollziehung bis zu einem Umzug zu beantragen.

49
1.2.3 Hinsichtlich der nach den obigen Ausführungen nach Durchführung einer Vollprüfung rechtmäßigen Nutzungsuntersagung besteht schließlich auch ein besonderes Vollzugsinteresse.

50
Die sofortige Vollziehung einer rechtmäßigen Nutzungsuntersagung liegt regelmäßig im besonderen öffentlichen Interesse, weil sie die Vorbildwirkungen einer formell illegalen Nutzung bekämpft, dem „Schwarzbauer“ sowie dem „Schwarznutzer“ ungerechtfertigte Vorteile gegenüber dem erst nach Erteilung einer Genehmigung Nutzenden entzieht und ein Unterlaufen der präventiven Kontrolle der Bauaufsicht verhindert (BayVGH, B.v. 18. September 2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 9). Damit sich illegal geschaffene Fakten nicht perpetuieren und verfestigen, ist es in der Regel geboten, ein bauordnungsrechtliches Nutzungsverbot für sofort vollziehbar zu erklären; anders ist die Zweckerreichung kaum möglich (Schoch in Schoch/Schneider, Stand April 2026, VwGO, § 80 Rn. 211a). Gerade bei formell rechtswidrigen Nutzungen wäre es rechtsstaatlich kaum erträglich, einerseits gesetzestreue Bürger mit den durch das Genehmigungsverfahren verbundenen zeitlichen Verzögerungen und Kosten zu belasten, andererseits aber die Rechtsverletzung mit zeitlichen und finanziellen (Nutzungs-)Vorteilen zu belohnen (so auch Schoch, a.a.O.). Derjenige, der eine Nutzung ohne die erforderliche Baugenehmigung aufnimmt, kann regelmäßig nicht darauf vertrauen, sie bis zu einer abschließenden gerichtlichen Klärung der Rechtslage fortsetzen zu dürfen, sondern muss grundsätzlich jederzeit damit rechnen, mit einem sofort vollziehbaren Nutzungsverbot belegt zu werden (VG Lüneburg, B.v. 23.6. 2020 – 2 B 48/20 – juris Rn. 44 m.w.N.).

51
Nach diesen Maßgaben besteht auch hier ein besonderes Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung. Die Nutzung ist formell illegal und lässt sich – nach Durchführung der bei einer Wohnnutzung vorzunehmenden Vollprüfung (s.o.) – nicht nachträglich legalisieren, weshalb es besonders dringlich erscheint zu verhindern, dass sich die baurechtswidrigen Zustände nicht weiter perpetuieren und damit zu einer mitunter jahrelangen ungerechtfertigten Fruchtziehung der Antragsteller aus der rechtswidrigen Nutzung sowie absehbaren Nachahmungseffekten in dem Gebiet führen. Dass sich diese Erwägungen mit den Gründen der Nutzungsuntersagung decken, ist dabei unschädlich (VG Lüneburg, B.v. 23.6. 2020 – 2 B 48/20 – juris Rn. 45).

52
Es ist zwar dabei durchaus zutreffend, dass die Antragsgegnerin auch unbeschadet des vorliegenden Verfahrens gegen andere Schwarznutzer einschreiten kann (und dies nach der bisherigen Praxis voraussichtlich auch tun wird). Die Antragsteller lassen bei ihrer Argumentation jedoch außen vor, dass es gerade auch in Hinblick auf mögliche Nachahmungseffekte darauf ankommt, Schwarznutzern die Früchte der illegalen Nutzung zu entziehen. Könnten illegal Nutzende schlicht „auf Zeit spielen“, wäre dies – worauf auch die Antragsgegnerin im streitgegenständlichen Bescheid zutreffend abgehoben hat – in Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt ein erkennbarer Anreiz für andere Parzelleninhaber des Gebiets, dem Beispiel der Antragsteller zu folgen und selbst zumindest bis zum Abschluss eines Klageverfahrens quasi „mietfrei“ zu wohnen. Der Zweck der Nutzungsuntersagung würde damit konterkariert und es bestünde die Gefahr, dass Klageverfahren prozesstaktisch allein zu Verzögerungszwecken geführt werden.

53
Der Vortrag, es drohe die Schaffung vollendeter Tatsachen, weil die Antragsteller für die Anmietung einer Ersatzwohnung das Parzellengrundstück verkaufen müssten, rechtfertigt keine andere Entscheidung.

54
Selbst wenn dieser Vortrag der Antragsteller als wahr unterstellt wird, ergibt sich die Schaffung vollendeter Tatsachen nicht aus der gegenständlichen Nutzungsuntersagung, sondern vielmehr aus den persönlichen Verhältnissen der Antragsteller, die sich aufgrund bewusst getroffener Entscheidungen – wie ausgeführt – quasi „sehenden Auges“ selbst in die gegenwärtige Situation gebracht haben. Die Kammer merkt dabei an, dass sich die Antragsteller im Jahr 2007 aus freien Stücken zum Kauf des Grundstücks entschlossen haben. In der Folge waren die Antragsteller offenbar über viele Jahre hinweg in der Lage, sowohl eine Wohnung im Stadtgebiet der Antragsgegnerin zu nehmen als auch die Raten des Kreditvertrags abzubezahlen. Sollte ihnen dies, wie behauptet, nunmehr tatsächlich nicht mehr parallel möglich sein,

werden die Antragsteller um einen Verkauf des Grundstücks wohl nicht umhin kommen. Sie können nicht verlangen, einen rechtswidrigen Zustand aufrechterhalten zu dürfen, in den sie sich in Kenntnis ihrer persönlichen Umstände selbst gebracht haben – nur um sich im Nachgang auf eben diese persönlichen Umstände zu berufen. Einen Anspruch auf die Verwirklichung von Wohnvorstellungen unter Verstoß gegen bestehendes Baurecht gibt es losgelöst von persönlichen Umständen nicht, auch nicht zeitweilig bis zum Abschluss des Hauptsacheverfahrens (vgl. auch VG Lüneburg, B.v. 23.6.2020 – 2 B 48/20 – juris Rn. 46).

55
2. Die Kostenentscheidung folgt auf § 154 Abs. 1 VwGO.

56
3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 und 2 GKG i.V.m. Nr. 9.4.2 und Nr. 1.5 Satz 1, Nr. 1.7.2 des Streitwertkatalogs 2025. Der Streitwert beträgt die Hälfte des im Hauptsacheverfahren voraussichtlich anzusetzenden Jahresnutzwerts. Bei zurückhaltender Schätzung liegt eine Monatsmiete in … bei einer gemäß dem Bauantrag im Verfahren M 11 K 26.4355 anzunehmenden Wohnfläche von ca. 50 qm bei ca. 10 EUR/qm, woraus sich ein Jahresnutzwert von 6.000,- EUR ergibt.