

Nr. W 4 S 15.485



## Bayerisches Verwaltungsgericht Würzburg

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- Antragstellerin -

gegen

**Freistaat Bayern,**

vertreten durch:  
Landratsamt Schweinfurt,  
Schrammstr. 1, 97421 Schweinfurt,

- Antragsgegner -

wegen

Nutzungsuntersagung,  
hier: Antrag nach § 80 Abs.5 VwGO,

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Würzburg, 4. Kammer,

durch den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichts Strobel,  
die Richterin am Verwaltungsgericht Dr. Hetzel,  
den Richter Wutz

ohne mündliche Verhandlung am **23. Juni 2015**

folgenden

**Beschluss:**

- I. Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin wird angeordnet, soweit sie sich gegen die Zwangsgeldandrohung in Ziffer 4 des Bescheids des Landratsamts Schweinfurt vom 19.05.2015 richtet.  
Im Übrigen wird der Antrag abgelehnt.
  
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
  
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

**Gründe:**

## I.

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. \*5 der Gemarkung S\*\*\*\*\* (W\*\*\*\*\*straße 1, 97\*\*\* K\*\*\*\*\*, Ortsteil S\*\*\*\*\*). Sie wendet sich gegen die sofortige Vollziehung einer Anordnung des Landratsamts Schweinfurt, mit welcher ihr die Nutzung des Grundstücks zu anderen als Wohnzwecken untersagt und für den Fall der Nichtbeachtung ein Zwangsgeld angedroht wird.

Auf dem Anwesen der Antragstellerin auf dem Grundstück Fl.Nr. \*5 der Gemarkung S\*\*\*\*\* befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem 17. Jahrhundert. Es existieren Baugenehmigungen vom 10. April 1967 und vom 18. März 1975, aus denen hervorgeht, dass das Obergeschoss im Sinne einer Wohnnutzung mit Lagerräumen, das Erdgeschoss zur Wohnnutzung und Nutzung als Gaststätte genehmigt ist. Bis zum 30. April 2003 wurde der Gaststättenbetrieb geführt.

Durch Medienberichte, u.a. einen Bericht der Mainpost vom 16. April 2015, sowie Hinweise auf Facebook wurde das Landratsamt Schweinfurt darauf aufmerksam, dass die Partei „DIE RECHTE“ beabsichtigte, den ehemaligen Gasthof in S\*\*\*\*\* als Parteizentrale des Landesverbands Bayern und als Austragungsort für Tagungen, Konzerte und Feste nutzen zu wollen.

Mit Schreiben vom 5. Mai 2015 wurden sowohl die Antragstellerin als auch der Bundesvorsitzende der Partei „DIE RECHTE“ zu einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört. Die Antragstellerin wurde zudem aufgefordert, dem Landratsamt Informationen zu dem Mieter des Anwesens sowie eine Kopie des Mietvertrags zukommen zu lassen. Der Bundesvorsitzende der Partei „DIE RECHTE“ teilte dem Landratsamt mit Schreiben vom 11. Mai 2015 mit, dass kein Mietvertrag zwischen dem Bundesverband der Partei und der Antragstellerin bestehe. Er sehe den Bundesverband nicht als passiv legitimiert an.

Mit Bescheid vom 19. Mai 2015 untersagte das Landratsamt Schweinfurt daraufhin folgende Nutzungen auf dem Grundstück Fl.Nr. \*5 der Gemarkung S\*\*\*\*\* bis zur Erteilung einer entsprechenden, vollziehbaren Baugenehmigung:

- 1.1. Nutzung des Gebäudes oder einzelner Räume als Beherbergungsstätte (entgeltlich oder unentgeltlich)/Gaststätte
- 1.2. Nutzung einzelner Räume als Versammlungsräume/Tagungsräume/Konzert- oder Festsaal
- 1.3. Nutzung einzelner Räume als Unterkünfte
- 1.4. Nutzung der Außenfläche als Freischankfläche
- 1.5. Nutzung der Außenfläche als Versammlungsstätte im Freien
- 1.6. Nutzung des Gebäudes oder einzelner Räume als Bürogebäude/-räume.

Für den Fall der Nichtbeachtung der Ziffern 1.1 und 1.2 wurde jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 4.000,00 EUR angedroht (Ziffer 3). Für den Fall der Nichtbeachtung der Ziffern 1.3 bis 1.6 wurde ein Zwangsgeld in Höhe von

2.000,00 EUR angedroht (Ziffer 4). Ziffer 1. des Bescheids wurde für sofort vollziehbar erklärt (Ziffer 2).

Am 1. Juni 2015 erhob die Antragstellerin gegen den Bescheid vom 19. Mai 2015 Klage (Az.: W 4 K 15.484) und beantragte am gleichen Tag,

die aufschiebende Wirkung der Klage festzustellen.

Zur Begründung wurde insbesondere vorgetragen, dass die Anordnungen des Landratsamts im Bescheid vom 19. Mai 2015 gleichbedeutend mit einem totalen Nutzungsverbot für das gesamte Objekt seien. Die im Bescheid genannten Gründe stützten sich auf nicht gesicherte Hinweise. Sie seien ohne eine angemessene Anhörungsfrist erlassen worden. Die Benutzung des Objekts sei nicht illegal, da die vorgesehene Nutzung keine „Umnutzung“ bedeute. Die vorgesehene Nutzung sei alternativlos, da das Anwesen im derzeitigen Zustand weder für Wohnzwecke noch für gewerbliche Zwecke genutzt werden könne. Es bestehe Bestandsschutz für die gesamte Raumaufteilung im Anwesen W\*\*\*\*straße 1. Ein Bauantrag sei nicht geboten gewesen, weil keine genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen durchgeführt worden seien.

Das Landratsamt beantragte für den Antragsgegner mit Schreiben vom 10. Juni 2015,

den Antrag abzulehnen.

Das Landratsamt habe der mehrfach angekündigten, rechtswidrigen Nutzung nicht tatenlos zusehen können. Nach den Erkenntnissen des Landratsamts gebe es keine Zweifel daran, dass die W\*\*\*\*straße 1 in S\*\*\*\*\* künftig als Parteizentrale mit Büros, Veranstaltungsraum, Unterkunftsräumen und Freifläche dauerhaft genutzt werden solle, und zwar unabhängig davon, ob die Nutzung baurechtlich genehmigt sei. Die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig, da eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung gemäß Art. 55 Bay-

BO vorliege, für die aber keine Genehmigung vorhanden sei. Es lägen auch begründete Anhaltspunkte vor, dass es sich bei den Vorhaben Veranstaltungsraum und Unterkünfte um einen Sonderbau handele. Für eine Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO reiche regelmäßig die formelle Rechtswidrigkeit aus. Es könne gegen eine in Kürze bevorstehende Nutzung eingeschritten werden, wenn konkrete Anhaltspunkte gegeben seien, aufgrund derer auf eine rechtswidrige Nutzung der Anlage geschlossen werden könne. Das sei der Fall.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten verwiesen.

## II.

### 1.

Der Antrag der Antragstellerin auf Wiederherstellung bzw. auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage (vgl. §§ 122 Abs. 1, 88 VwGO) ist zulässig.

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen Ziffer 1 des Bescheids des Landratsamts Schweinfurt vom 19. Mai 2015 ist entfallen, weil die Behörde in Ziffer 2 des Bescheids 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 wieder herstellen. Der gestellte Antrag ist als solcher folglich statthaft.

Soweit der Antrag gegen die in Ziffern 3 und 4 des streitgegenständlichen Bescheids verfügten Zwangsgeldandrohungen gerichtet ist, ist er ebenfalls zulässig und insbesondere 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 der VwGO entsprechend. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Haupt-

sache in einem solchen Fall auf Antrag die aufschiebende Wirkung anordnen.

2.

Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen Ziffer 1 des Bescheids vom 19. Mai 2015 ist jedoch nicht begründet.

Im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO prüft das Gericht, ob die formellen Voraussetzungen für die Anordnung der sofortigen Vollziehung gegeben sind. Im Übrigen trifft es eine eigene Ermessensentscheidung anhand der in § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO normierten Kriterien. Das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung ist gegen das Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage abzuwägen. Hierbei sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache von maßgeblicher Bedeutung (vgl. BayVGh, B.v. 17.9.1987 - 26 CS 87.01144 - BayVBl. 1988, 369; Eyermann, VwGO, 13. Auflage 2010, § 80 Rd.Nr. 68). Die Nutzungsuntersagung ist nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig ist und die Antragstellerin in eigenen Rechten verletzt wird (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

2.1.

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung enthält keine formellen Fehler. Nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ist in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Nr. 4 das besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsakts schriftlich zu begründen. Der Bescheid vom 19. Mai 2015 enthält in Ziffer 2 der Gründe Ausführungen zur sofortigen Vollziehung. Hierbei geht das Landratsamt davon aus, dass der Sofortvollzug der sofortigen Abwehr einer drohenden Gefahr diene. Daneben rechtfertige die Bedeutung der Angelegenheit, also das mit ihr verbundene öffentliche Interesse dieses Vorgehen. Im vorliegenden Fall wohne der Aufnahme einer illegalen Nutzung eines in der Ortsmitte gelegenen Gebäudes - auch wegen ihrer absehbaren öffentlichen Begleitung - die Gefahr von Nachahmungen und einer Breitenwirkung inne.

Diese Begründung erfüllt die Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO. Die Begründungspflicht soll u.a. der Behörde den Ausnahmecharakter der

Vollzugsanordnung vor Augen führen und sie veranlassen, mit besonderer Sorgfalt zu prüfen („Warnfunktion“), ob tatsächlich ein besonderes öffentliches Interesse den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung erfordert (BayVGH, B.v. 24.3.1999 - 10 CS 99.27 - BayVBl. 1999, 465). Diesen Anforderungen genügt die Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs im streitgegenständlichen Bescheid. Sie zeigt jedenfalls, dass sich der Antragsgegner des Ausnahmecharakters der Vollzugsanordnung bewusst war und enthält Erwägungen, die der Antragsgegner für die Anordnung des Sofortvollzugs als maßgeblich angesehen hat. Ob diese Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs in inhaltlicher Hinsicht zu überzeugen vermag, ist keine Frage der Begründungspflicht, sondern des Vollzugsinteresses.

## 2.2.

Im vorliegenden Fall ist die Kammer aufgrund der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Auffassung, dass die Klage gegen die Nutzungsuntersagung voraussichtlich mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Aussicht auf Erfolg hat, da sich die Anordnung des Landratsamts Schweinfurt in Ziffer 1 des Bescheides vom 19. Mai 2015 als rechtmäßig erweist.

Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung untersagt werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden.

Die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsanordnung sind vorliegend gegeben. Sie verstößt auch nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit; Ermessensfehler sind ebenso nicht ersichtlich.

### 2.2.1.

Anerkanntermaßen genügt für die Nutzungsuntersagung grundsätzlich die formelle Rechtswidrigkeit (vgl. Simon/Busse, BayBO, 119. Ergänzungslieferung 2015, Art. 76 Rd.Nr. 282 m.w.N. zur Rechtsprechung). Eine Anlage ist formell rechtswidrig, wenn sie Verfahrensvorschriften widerspricht, insbesondere ohne die erforderliche Baugenehmigung oder Zustimmung oder abweichend von ihr oder ohne das sonst erforderliche bauaufsichtliche Verfahren

errichtet oder geändert worden ist (Molodovsky/Famers/Kraus, 116. Ergänzungslieferung 2015, Art. 76 Rd.Nr. 29 m.w.N.). Anders als bei der Beseitigungsanordnung nach Art. 76 Satz 1 BayBO kommt es nicht darauf an, ob auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Damit ist es grundsätzlich unerheblich, ob die untersagte Nutzung auch gegen materielles Recht verstößt. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn die ungenehmigte Nutzung offensichtlich genehmigt ist oder offensichtlich genehmigungsfähig ist.

Die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. \*5 der Gemarkung S\*\*\*\*\* ist formell illegal. Dies ergibt sich aus Folgendem:

Nach Art. 55 Abs. 1 BayBO bedürfen Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage grundsätzlich der Baugenehmigung. Eine Nutzungsänderung setzt voraus, dass die tatsächliche Nutzung einer Anlage geändert wird oder einer Anlage eine zusätzliche Zweckbestimmung oder eine zusätzliche Nutzung gegeben wird. Hinzukommen muss, dass die Änderung der Zweckbestimmung baurechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften berühren kann, was u.a. dann der Fall ist, wenn von der Nutzung gänzlich andere Wirkungen auf die Umgebung ausgehen (Simon/Busse, BayBO, Art. 57 Rd.Nr. 412). Diese Voraussetzungen sind hier verwirklicht. Die angestrebte Nutzung des streitgegenständlichen Anwesens tangiert sowohl sicherheitsrechtliche als auch bodenrechtliche Belange derart, dass sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit neu stellt (so das BVerwG in ständiger Rspr. für das Bauplanungsrecht, vgl. BVerwG, U.v. 18.11.2010 - 4 C 10/09 - juris Rd.Nr. 12 m.w.N.; vgl. allgemein hierzu Simon/Busse, BayBO, Art. 57 Rd.Nrn. 412 f.).

Das Landratsamt Schweinfurt hat ermittelt, dass für das Grundstück Fl.Nr. \*5 der Gemarkung S\*\*\*\*\* ein Baugenehmigungsbescheid vom 10. April 1967 vorliegt, nach dem im Obergeschoss des streitgegenständlichen Anwesens im Wesentlichen Wohnnutzung, im Übrigen zwei Lagerräume genehmigt worden sind. Die Genehmigung für das Erdgeschoss umfasst im Wesentlichen die Gaststättennutzung. In einem weiteren Genehmigungsbescheid



vom 18. März 1975 erfolgte eine Abänderung der Genehmigung aus dem Jahr 1967 lediglich dahingehend, dass für das Erdgeschoss neben der Gaststättennutzung eine Wohnnutzung vorgesehen wurde. Ober- und Dachgeschoss waren laut der Baubeschreibung des Bauherrn im Genehmigungsverfahren aus den Jahren 1974 und 1975 ausdrücklich nicht betroffen. Ausgehend von dieser Genehmigungssituation stellt sich die angestrebte Nutzung der Räumlichkeiten im Obergeschoss und Dachgeschoss des Anwesens Fl.Nr. \*5 einschließlich der Außenanlagen zu Versammlungszwecken, als Parteizentrale mit Büroräumen, für die Unterbringung von Gästen sowie für Konzert- und Festveranstaltungen als illegal dar, da sie nicht von den bestehenden Genehmigungen gedeckt ist. Demnach kann im Obergeschoss ausschließlich Wohnnutzung stattfinden; für das Dachgeschoss liegt überhaupt keine Genehmigung einer bestimmten Nutzung vor. Das Erdgeschoss kann bei dieser Beurteilung außer Betracht bleiben, da nach den Angaben der Antragstellerin ausschließlich das Ober- und Dachgeschoss von der Nutzungsvereinbarung mit der Partei „DIE RECHTE“ betroffen sind (vgl. Bl. 116 der Behördenakte). Ergänzend ist anzumerken, dass die Antragstellerin sich nicht auf Bestandsschutz berufen kann. Dieser kann sich nur auf einen genehmigten Bestand und eine genehmigte Funktion beziehen (Molodovsky/Famers/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 76 Rd.Nr. 52). Vorliegend lag jedoch - wie bereits ausgeführt - nie eine Genehmigung der angestrebten Nutzungen vor. Auch ein Bestandsschutz für die Gaststättennutzung im Innen- ebenso wie im Außenbereich ist mittlerweile entfallen. Wie der Antragsgegner zutreffend ausführt, endet der Bestandsschutz mit der endgültigen Aufgabe einer zugelassenen Nutzung. Ausweislich der Behördenakte (vgl. Bl. 17 f.) wurde das Gaststättengewerbe im Jahr 2003 abgemeldet. Eine weitere Nutzung als Gaststätte ist nicht nachvollziehbar, so dass bei einem Zeitraum von über zehn Jahren von einer endgültigen Nutzungsaufgabe auszugehen ist (vgl. allgemein hierzu Simon/Busse, BayBO, Art. 76 Rd.Nrn. 122 ff.). Des Weiteren sind für die Bestimmung der baurechtlich genehmigten Nutzung - entgegen der Ansicht der Antragstellerin - die denkmalschutzrechtliche Beurteilung bzw. Hinweise in Gutachten zur Wertermittlung einer Immobilie unbeachtlich.

Eine Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO setzt nicht voraus, dass die untersagte Nutzung bereits begonnen hat. Es kann bereits gegen eine in Kürze bevorstehende Nutzung präventiv eingeschritten werden (Simon/Busse, BayBO, Art. 76 Rd.Nr. 276). Bei der Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO handelt es sich im Wesen um eine sicherheitsrechtliche Befugnisnorm, die es der zuständigen Behörde ermöglicht, im Vorfeld der Verwirklichung von Gefahren einzuschreiten. Hier liegen konkrete Anhaltspunkte vor, aus denen sich ergibt, dass die von der Antragstellerin beabsichtigte Vermietung des streitgegenständlichen Anwesens zur Nutzung des Gebäudes als Versammlungs- und Tagungsort, als Beherbergungsstätte, als Ort für Konzert- und Festveranstaltungen sowie als Parteizentrale mit Büronutzung für den Landesverband der Partei „DIE RECHTE“ bzw. die Nutzung selbst unmittelbar bevorsteht (vgl. OVG RhPf, B.v. 9.2.2007 - 8 B 10019/07 - juris Rd.Nr. 11; Molodovsky/Famers/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 76 Rd.Nr. 157). Das Landratsamt Schweinfurt kann sich im Rahmen der Ermittlung eines etwaigen neuen Nutzungszwecks auf Angaben der örtlichen Presse (vgl. Bl. 1 und 14 der Behördenakte) bzw. Facebook-Veröffentlichungen des Landesverbands Bayern der Partei „DIE RECHTE“ (vgl. Bl. 23 ff., 59, 71 ff. der Behördenakte) stützen. Diese Hinweise haben sich aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen vor Ort aufgrund verschiedener Indizien (vgl. Veranstaltung der Partei „DIE RECHTE“ am Pfingstsonntag, den 24. Mai 2015) verdichtet. Die Antragstellerin hat diesbezüglich ebenso wie der Bundesvorsitzende der Partei „DIE RECHTE“ nichts Abweichendes vorgetragen. Nach alledem steht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass eine Nutzungsänderung im oben beschriebenen Sinne unmittelbar bevorsteht bzw. zum Teil schon verwirklicht wurde.

Die Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. \*5 als Parteizentrale des Landesverbands der Partei „DIE RECHTE“ einschließlich der Folgezwecke stellt folglich eine Nutzungsänderung dar, die nicht von den vorhandenen Baugenehmigungen umfasst ist. Hierdurch wird das Bedürfnis nach einer neuen baurechtlichen Beurteilung der Gesamtsituation hervorgerufen, da die Nutzungsänderung mehrere sicherheitsrechtliche und bodenrechtliche Belange derart berührt, dass sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit neu stellt. Wie das

Landratsamt Schweinfurt zu Recht betont, ist nicht auszuschließen, dass sogar die Vorschriften über Sonderbauten Anwendung finden (vgl. Prüfungsrahmen des Art. 60 BayBO). Dies betrifft vor allem die Nutzung der Räumlichkeiten als Veranstaltungsraum sowie zu Zwecken der Unterbringung von Personen (Art. 2 Abs. 4 Nrn. 6 und 8 BayBO).

### 2.2.2.

Der Antragsgegner hat auch das ihm hinsichtlich der Störerauswahl zustehende Auswahlermessen nach Art. 76 Satz 2 BayBO ordnungsgemäß ausgeübt.

Gegen wen eine Nutzungsuntersagungsanordnung erlassen werden kann, ergibt sich in erster Linie aus den Bestimmungen der Art. 49 bis 52 BayBO über die am Bau Beteiligten, insbesondere aus den Bestimmungen über die Verantwortlichkeit des Bauherrn (Art. 49, Art. 50 BayBO), im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung von Art. 9 LStVG als der allgemeinen Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit (vgl. BayVGH, B.v. 23.6.2005 - 1 ZB 04.2215 - BayVBl. 2006, 123 m.w.N.). Art. 9 LStVG wiederum unterscheidet zwischen dem Handlungsstörer und dem Zustandsstörer. 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 einer Immobilie, deren Zustand Grund für die Gefahr oder die Störung ist.

Bei einer Mehrheit von Störern hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen über deren Inanspruchnahme zu entscheiden. Gesetzliche Richtschnur für diese fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens unter mehreren Störern sind die Umstände des Einzelfalls, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung. Unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Ausführungen ist das Vorgehen des Antragsgegners gegen die Antragstellerin nicht zu beanstanden. Zwar ist bei einer Auswahl zwischen mehreren Störern in der Regel der Handlungsstörer (vgl. Art. 9 Abs. 1 LStVG) vor dem Zustandsstörer (vgl. Art. 9 Abs. 2 LStVG) in Anspruch zu nehmen. Dies gilt aber nur dann, wenn

nicht die Wirksamkeit der Maßnahme ein anderes Vorgehen gebietet. Im vorliegenden Fall hat das Landratsamt im Verwaltungsverfahren versucht, den zuständigen Handlungsstörer zu ermitteln. Weder die Antragstellerin noch der Vorsitzende des Bundesverbands der Partei „DIE RECHTE“ teilten dem Antragsgegner jedoch auf entsprechende Anfragen (vgl. Bl. 31 und 32 der Behördenakte) die für die Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks verantwortliche Person bzw. Vereinigung mit. Im Sinne einer effektiven Gefahrenabwehr und Durchsetzung der Nutzungsuntersagung konnte sich der Antragsgegner folglich an die Eigentümerin des Grundstücks als Zustandsstörerin gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 2 LStVG wenden. Selbst wenn die Antragstellerin selbst nicht die streitgegenständlichen Nutzungen durchführt bzw. an ihnen beteiligt ist, so muss sie als Eigentümerin dennoch die Verantwortung für eine baurechtswidrige Nutzung ihres Grundstücks tragen. Dies hat das Landratsamt in der Begründung des Bescheids vom 19. Mai 2015 hinreichend zum Ausdruck gebracht.

### 2.2.3.

Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verletzt wurde, sind nicht ersichtlich. Der Antragsgegner hat die Interessen der Eigentümerin gesehen und ausreichend gewürdigt. Darüber hinaus leidet die Entscheidung des Antragsgegners nicht an Ermessensfehlern. Bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO stellt der Erlass einer Nutzungsuntersagungsverfügung grundsätzlich eine ermessensgerechte Entscheidung dar. Anders ist dies nur dann zu beurteilen, wenn die Nutzungsänderung offensichtlich genehmigungsfähig ist. Eine solche Konstellation ist jedoch nicht gegeben. Vorliegend ist im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zunächst der genaue Umfang der Nutzung der baulichen Anlage zu klären. Erst dann kann die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften einschließlich der möglichen Auswirkungen auf die Umgebung (z.B. Lärm) beurteilt werden. Schon unter dem Gesichtspunkt eines möglicherweise vorliegenden Sonderbaus gem. Art. 2 Abs. 4 Nrn. 6 bzw. 8 BayBO kann demnach nicht von einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit der angestrebten Nutzungen ausgegangen werden.

3.

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen Ziffer 3 und Ziffer 4 des streitgegenständlichen Bescheids vom 19. Mai 2015 ist teilweise begründet. Die Kammer hegt keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit der nach Art. 21a Satz 1 VwZVG vollziehbaren Zwangsgeldandrohung in Ziffer 3, die ebenso wie Ziffer 4 ihre Grundlage in Art. 29 Abs. 2 Nr. 2, 31 und 36 VwZVG findet.

Die Androhung von Zwangsgeldern in Ziffer 4 des Bescheids vom 19. Mai 2015 erscheint nach summarischer Prüfung jedoch nicht hinreichend bestimmt im Sinne von Art. 36 Abs. 5 VwZVG. Ziffer 4 setzt „ein“ Zwangsgeld für die Nichtbeachtung mehrerer Ziffern (1.3. bis 1.6.) fest, so dass unklar ist, ob das Zwangsgeld bereits dann fällig werden soll, wenn eine der Einzelverpflichtungen nicht erfüllt wird, oder erst dann, wenn kumulativ alle Verpflichtungen missachtet werden. Eine Androhung zur Durchsetzung mehrerer Verpflichtungen muss erkennen lassen, ob sie sich auf Verstöße gegen jede einzelne Verpflichtung bezieht oder nur auf Verstöße gegen alle Verpflichtungen zugleich (vgl. BVerwG, GB v. 26.6.1997 - 1 A 10/95 - NVwZ 1998, 393 - juris Rd.Nrn. 33 ff.; BayVGh, B.v. 24.7.2012 - 10 ZB 10.1349, B.v. 1.2.2010 - 10 CS 09.3202 - und B.v. 22.8.2008 - 15 ZB 08.613 - jeweils juris). Insoweit wird daher die kraft Gesetzes gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 21a VwZVG fehlende aufschiebende Wirkung der Klage angeordnet.

4.

Nachdem der Antrag nur in geringem Umfang Erfolg hat, erscheint es gemäß § 155 Abs. 1 Satz 3 VwGO angemessen, dass die Antragstellerin die Kosten des Verfahrens trägt.

Die Entscheidung über den Streitwert ergibt sich aus §§ 52 Abs. 2, 53 Abs. 2 Nr. 2, 63 Abs. 2 Satz 1 GKG.

### Rechtsmittelbelehrung:

- 1) Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu. Die Beschwerde ist innerhalb von **zwei Wochen** nach Bekanntgabe der Entscheidung beim Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg, Hausanschrift: Burkarderstraße 26, 97082 Würzburg, oder Postfachanschrift: Postfach 11 02 65, 97029 Würzburg, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. **Hierfür besteht Vertretungszwang.**

Die Frist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof,

Hausanschrift in München: Ludwigstraße 23, 80539 München, oder

Postfachanschrift in München: Postfach 34 01 48, 80098 München,

Hausanschrift in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach, eingeht.

Die Beschwerde ist innerhalb **eines Monats** nach Bekanntgabe der Entscheidung zu **begründen**. Die Begründung ist, sofern sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, beim **Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen. Mangelt es an einem dieser Erfordernisse, ist die Beschwerde als unzulässig zu verwerfen.

Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich die Beteiligten durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte, Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, oder die in § 67 Absatz 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich auch durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

**Die Beschwerde ist in Streitigkeiten über Kosten, Gebühren und Auslagen nicht gegeben, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR nicht übersteigt.**

Der Beschwerdeschrift sollen 4 Abschriften beigelegt werden.

- 2) Gegen die **Festsetzung des Streitwerts** steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder die Beschwerde zugelassen wurde.

**Für die Streitwertbeschwerde besteht kein Vertretungszwang.**

Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, beim Bayerischen Verwaltungsgericht Würzburg,

Hausanschrift: Burkarderstraße 26, 97082 Würzburg, oder

Postfachanschrift: Postfach 11 02 65, 97029 Würzburg,

schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mit-

teilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Der Beschwerdeschrift sollen 4 Abschriften beigefügt werden.

gez.: Strobel

Dr. Hetzel

Wutz