



11.03.2015

Wichtige neue Entscheidung

Bauplanungsrecht: Keine Funktionslosigkeit einer Festsetzung „Gewerbegebiet“, auch wenn zahlreiche langjährige ungenehmigte Wohnnutzungen vorhanden sind

Art. 76 Satz 2 BayBO, § 8 BauNVO

Anforderungen an eine Funktionslosigkeit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ im Bebauungsplan

Vorbeugende Untersagung einer Vermietung zu Wohnzwecken gegen Eigentümer eines Gewerbebaus

Grundsatz der Gleichbehandlung

Behördliches Handlungskonzept für Vorgehen gegen unerlaubte

Wohnnutzungen im Gewerbegebiet

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 13.02.2015, Az. 1 B 13.646

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite eingestellt.

www.landesanwaltschaft.bayern.de

Orientierungssätze der LAB:

1. Allein das Vorhandensein langjähriger, bauplanungsrechtlich unzulässiger Wohnnutzungen macht die Festsetzung „Gewerbegebiet“ eines Bebauungsplans nicht funktionslos.
2. Die Bauaufsichtsbehörde handelt nicht willkürlich, wenn sie bei einer Vielzahl baurechtswidriger Zustände nach einem „Sanierungsplan“ vorgeht und das sukzessive Einschreiten auch vom Ausgang der Rechtsmittel gegen „Pilotverfahren“ abhängig macht.

Hinweis:

Der Rechtsstreit drehte sich um die bauaufsichtsrechtliche „Sanierung“ eines festgesetzten Gewerbegebiets, in dem sich über Jahrzehnte viele ungenehmigte Umnutzungen von Gewerberäumen und Betriebsleiterwohnungen zu allgemeinen Wohnnutzungen entwickelt hatten.

Das erstinstanzliche Gericht war zu der Auffassung gelangt, infolge der tatsächlichen Entwicklung liege eine Funktionslosigkeit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ vor, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit aus dem Maßstab eines Mischgebiets ergebe.

Dagegen wandte sich die Bauaufsichtsbehörde mit Erfolg. Insbesondere war das Einschreiten auch unter Ermessensgesichtspunkten nicht als willkürlich zu beanstanden, weil die Behörde - teils erst im Verlauf der gerichtlichen Auseinandersetzung - ein abgestuftes Vorgehen gegen sämtliche illegalen Wohnnutzungen entwickelt hat.

Steiner
Oberlandesanwältin

1 B 13.646
M 11 K 11.3412

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

* . ***** ,
* . ***** ,
***** * , ***** ,

- ***** -

*****.
***** * . ***** & ***** ,
***** ** . ** , ***** ,

gegen

Freistaat Bayern,
vertreten durch die Landesadvokatur Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigefügt:

Gemeinde E****,
vertreten durch den ersten Bürgermeister,
***** ** ***** ,

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte *****
***** ** *****

wegen

Anfechtung einer Nutzungsuntersagung (FINr. 862/1 Gemarkung E****);
hier: Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts

München vom 11. Oktober 2012,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dhom,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Bergmüller

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 6. Juni 2014 und 10. Februar 2015

am 13. Februar 2015

folgendes

Urteil:

I. Soweit der Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt wurde, wird das Verfahren eingestellt. Das Urteil des Verwaltungsgerichts ist insoweit gegenstandslos.

II. Das Urteil des Verwaltungsgerichts wird aufgehoben, soweit es nicht gegenstandslos geworden ist.
Die Klage wird abgewiesen.

III. Die Kläger tragen als Gesamtschuldner die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Berufungsverfahren.

IV. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Kläger wenden sich gegen eine Untersagung der Nutzung des Ober- und des Dachgeschosses des Gebäudes auf dem ihnen gehörenden Grundstück FINr. 562/1 Gemarkung E***** (Baugrundstück) zu Wohnzwecken.
- 2 Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet E*****“, der zuletzt am 21. August 2012 zur Heilung eines Verfahrensfehlers rückwirkend zum 27. Mai 2004 in Kraft gesetzt wurde, nachdem ein Ausfertigungsmangel festgestellt worden war.
- 3 Die beigeladene Gemeinde erließ für einen Teilbereich des heutigen Plangebiets den am 10. Juni 1980 ausgefertigten Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“. Die nördliche Grenze seines Geltungsbereichs bildeten die Grundstücke FINr. 962/1, 963/1 und 963/2. Auf Betreiben des Klägers zu 1 plante die Beigeladene 2002 die Erweiterung des Gewerbegebiets in den sich westlich der FINr. 963 anschließenden (östlichen) Teilbereich der FINr. 862/1 und außerdem nach Norden hin in die damals noch ungeteilte FINr. 961. Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung vom 18. November 2003, den Bebauungsplan mit diesen Erweiterungen insgesamt neu aufzustellen, da „im bestehenden Gewerbegebiet eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten notwendig“ sei. In der Begründung vom 15. Dezember 2003 wird weder ausgeführt, an welche tatsächlichen Gegebenheiten der Bebauungsplan nunmehr anzupassen ist, noch werden die damals schon bestehenden Wohnnutzungen in den Blick genommen. Der „Vorgängerbebauungsplan“ aus dem Jahr 1980 mit zwei Änderungen aus dem Jahr 1981 wurde aufgehoben.
- 4 Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde laut der „Verfahrensvermerke“ am 17. März 2004 ausgefertigt, am 25. Mai 2004 beschlossen und die Bekanntmachung am 26. Mai 2004 unterschrieben; sie erfolgte am 27. Mai 2004 („Schlussbekanntmachung“). Die beiden Unterschriften des Bürgermeisters in den Verfahrensvermerken sind nicht datiert. Am 21. August 2012 machte die Gemeinde die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans zum 27. Mai 2004 zur Heilung eines Verfahrensfehlers bekannt, nachdem das Landratsamt B*****_***** ein solches Vorgehen am 20. August 2012 wegen der von Rechtsanwälten gerügten Ausfertigungsmängel der ursprünglichen Pläne empfohlen hatte. Eine neue Ausfertigung des Plans liegt nicht vor. Die Bekanntmachung vom 21. August 2012 entspricht - bis auf die Daten - derjenigen vom 25. Mai 2004 und verweist dementsprechend auf die 2004 noch geltende siebenjährige Frist in § 215 BauGB a.F..

- 5 Mit Baugenehmigung vom 15. Mai 2005 wurde den Klägern der Neubau eines Gewerbegebäudes (Kfz-Werkstatt mit Lagerräumen, fünf Büros) auf dem Baugrundstück gestattet. Am 24. November 2010 teilte das Landratsamt den Klägern mit, dass im Rahmen zweier bauaufsichtlicher Kontrollen festgestellt worden sei, dass die Räume im Ober- und Dachgeschoss des Gewerbebaus entgegen der Baugenehmigung als Wohnungen genutzt würden. Diese Nutzungen seien umgehend zu beenden und die bestehenden Mietverhältnisse zu kündigen. Am 27. Dezember 2010 erstellte das Landratsamt einen „Baukontrollbericht“ zum Thema „Wohnnutzung im Gewerbegebiet E*****“, der zahlreiche Fälle ungenehmigter Wohnnutzungen im Gewerbegebiet auflistet, die laut Vermerk vom 28. Januar 2011 zunächst nicht aufgegriffen wurden; aus einem Vermerk vom 1. Februar 2011 ergibt sich, dass der Bürgermeister der Beigeladenen bat, auch „die übrigen Fälle aufzugreifen“. Im Rahmen des Anhörungsverfahrens trugen die Kläger vor, einige Büros seien in Wohnungen umgewandelt worden, weil aufgrund eines Überangebots in den letzten Jahren keine Nachfrage mehr im ländlichen Raum nach Gewerbeflächen bestehe.

- 6 Eine weitere Baukontrolle am 13. April 2011 ergab, dass im Obergeschoss und im Dachgeschoss insgesamt sieben Einheiten als Wohnraum vermietet waren und zwei weitere leer standen. In seiner Sitzung vom 7. Juni 2011 stimmte der Gemeinderat der Beigeladenen diversen, bisher nicht genehmigten Änderungen in der Ausführung des Gewerbegebäudes nach dem vorliegenden Tekturantrag zu, darunter der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung, nicht aber den im ersten Obergeschoss geplanten Wohnungen für Arbeitnehmer.

- 7 Mit Bescheid vom 8. Juli 2011 wurde den Klägern aufgegeben, die Nutzung von Ober- und Dachgeschoss des Gewerbebaus zu Wohnzwecken zu unterlassen (Nr. 1 Satz 1) und keine weiteren Mietverhältnisse mehr abzuschließen (Nr. 1 Satz 2); bei bestehenden Mietverhältnissen seien alle zur Erreichung der Unterlassung der Wohnnutzung notwendigen Maßnahmen (z.B. Kündigungen, ggf. Räumungsklagen) zu ergreifen (Nr. 1 Satz 3). Sollten die Kläger der Nutzungsuntersagung nach Nr. 1 nicht fristgerecht nachkommen, werde ein Zwangsgeld von 1.000 Euro je Wohnung fällig (Nr. 5). Ebenfalls unter Androhung von Zwangsgeldern wurden zehn namentlich aufgeführte Mieter zur Duldung der Nutzungsuntersagung verpflichtet (Nr. 2 u. 6). Die Wohnnutzungen seien nicht nur formell illegal aufgenommen worden, sondern verstießen auch gegen materielles Baurecht, weil die Vermietung von nicht einem Betrieb zugeordneten Wohnungen in einem Gewerbegebiet generell unzulässig sei. Die Nutzungsuntersagung sei geeignet und erforderlich, um den widerrechtlichen Zustand zu beenden. Als Adressat der Anordnung seien die Kläger als Zustandsstörer ausgewählt worden, da aufgrund ihres Verhaltens damit gerechnet werden müsse,

dass das Objekt weiterhin oder erneut zu Wohnzwecken vermietet werde.

- 8 Ein Antrag der Kläger auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer hiergegen erhobenen Anfechtungsklage ist in zwei Instanzen erfolglos geblieben (vgl. VG München, B.v. 19.9.2011, M 11 S 11.3413; BayVGH, B.v. 21.11.2011, 1 CS 11.2410). Auf entsprechende Empfehlung der Landesrechtsanwaltschaft Bayern vom 9. Dezember 2011 erstellte das Landratsamt eine detaillierte Bestandsaufnahme der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet E****; auf ihrer Basis wurde im Mai/Juni 2012 eine ganze Reihe weiterer Nutzungsuntersagungen ausgesprochen, gegen die die Betroffenen ebenfalls noch beim Verwaltungsgericht München und beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Klagen erhoben haben. Am 13. August 2012 wurde dem Verwaltungsgericht ein Ordner des Landratsamts mit Kurzinformationen zu den einzelnen Grundstücken im Gewerbegebiet vorgelegt, die insbesondere Angaben zu den dort festgestellten Wohnnutzungen und die inzwischen veranlassten Nutzungsuntersagungen umfassen.

- 9 Das Verwaltungsgericht München gab mit Urteil vom 11. Oktober 2012 der Anfechtungsklage statt. Die Festsetzung der Gebietsart „Gewerbegebiet“ in dem Bereich nördlich der Staatsstraße 2070 bis einschließlich der Grundstücke FINr. 961/4 und 961/3 sei nach einer Gesamtschau der maßgeblichen Umstände funktionslos geworden; das Baugebiet stelle sich insoweit vielmehr als faktisches Mischgebiet dar, denn es sei von einem gleichrangigen Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe geprägt. Schon äußerlich falle die in den Ober- und Dachgeschossen weit verbreitete Wohnnutzung auf. Die massive Wohnbebauung, die bereits mit der Errichtung der Gewerbebauten vor rund 30 Jahren begonnen habe, schließe eine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet aus. Die als Betriebsleiterwohnungen genehmigten Gebäude seien stattliche Wohnhäuser und könnten nicht mehr als „untergeordnet“ i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angesehen werden. Zudem befänden sich außer den genehmigten Betriebsleiterwohnungen und -wohnhäusern drei weitere zu Wohnzwecken genehmigte Einheiten im maßgeblichen Teil des Baugebiets. Nach der Aufstellung des Landratsamts vom 11. September 2012 hätten nur vier der 14 Anwesen keine Betriebsleiterwohnung. Vier der Betriebsleiterwohnungen seien offenbar frei vermietet. Aus dem Kontrollbericht des Landratsamts vom 27. Dezember 2010 gehe hervor, dass im Gewerbegebiet insgesamt 89 Personen als dort wohnhaft gemeldet seien, die in 28 bis 45 Wohneinheiten wohnten, obwohl im fraglichen Bereich nur neun Wohnungen genehmigt seien. Die Nutzungsuntersagung sei auch ermessensfehlerhaft verfügt worden; zum einen sei die Funktionslosigkeit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ verkannt worden, zum anderen bestünden keine nachvollziehbaren sachlichen Gründe, warum der Beklagte im Rahmen seines Sanierungs-

konzepts nicht auch diejenigen Wohnnutzungen von Betriebsleiterwohnungen aufgreife, die privat und ohne Bezug zu einem Betrieb vermietet worden seien. Schließlich müssten auch die zehn Duldungsanordnungen, die im angefochtenen Bescheid vom 8. Juli 2011 gegenüber den damaligen Mietern verfügt worden seien, ebenfalls aufgehoben werden, da diese in einem untrennbaren sachlichen Zusammenhang mit der gegenüber den Klägern ergangenen Nutzungsuntersagung stünden.

10 Zur Begründung der vom Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 19. März 2013 (1 ZB 12.2612) wegen besonderer tatsächlicher und rechtlicher Schwierigkeiten zugelassenen Berufung führt der Beklagte aus, es sei im Lichte von § 1 Abs. 3 BauGB nicht erkennbar, warum die festgestellten illegalen Wohnnutzungen im Gewerbegebiet die ordnende Wirkung dieser Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließen sollten; der von der Gebietsart abweichende Zustand habe sich noch nicht in einer solchen Weise verfestigt, dass eine Rückkehr zu rechtmäßigen Verhältnissen ausgeschlossen werden müsse. Dies zeige bereits der Umstand, dass zahlreiche Nutzungsuntersagungen gegen weitere Eigentümer mit dem Ziel der Rückkehr zur plankonformen Nutzung verfügt worden seien. Die Tatsache der illegalen Schaffung von Wohnraum beweise nicht, dass kein Bedarf an Gewerberaum bestehe und von seiner Unvermietbarkeit ausgegangen werden könne. Im Übrigen sei das Gewerbegebiet mit am 23. Juni 2010 in Kraft getretener Änderung des Bebauungsplans in Richtung Norden erweitert worden. Für die bereits 1981 genehmigten Betriebsleitergebäude gälten nicht die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1990, damit auch nicht § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990, wonach nur „untergeordnete“ Wohnhäuser als Betriebsleitergebäude zulässig seien. Der vom Verwaltungsgericht angenommenen Einordnung als faktisches Mischgebiet stehe entgegen, dass im fraglichen Bereich des Bebauungsplans auch Gewerbebetriebe bestünden, die nicht ohne weiteres mischgebietsverträglich seien (Kfz-Werkstätten, Landmaschinenwerkstatt, Schreinerei). Schließlich genüge das von der Bauaufsichtsbehörde erstellte Sanierungskonzept, das die Verhältnisse auf sämtlichen Grundstücken des Gewerbegebiets betrachte, den Anforderungen des Gleichbehandlungsgrundsatzes. Die frei vermieteten Betriebsleiterwohnungen hätten noch nicht sofort und im gleichen Umfang aufgegriffen werden müssen, zumal sie durch nachträgliche Eingliederung in einen betrieblichen Zusammenhang oder auch die erstmalige Schaffung dieses Zusammenhangs einer legalisierten Nutzung zugeführt werden könnten. Damit sei das Vorgehen des Beklagten weder willkürlich noch systemlos; auch das langjährige Untertreten bauaufsichtlichen Einschreitens hindere nicht ohne Hinzutreten besonderer Umstände den Erlass einer Nutzungsuntersagung.

11 Der Beklagte beantragt,

12 das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

13 Die Kläger beantragen,

14 die Berufung zurückzuweisen.

15 Das Landratsamt habe die verschiedenen Wohnnutzungen von Anfang an gekannt und sei jahrzehntelang nicht dagegen eingeschritten. Nachdem nun die Festsetzung eines Gewerbegebiets funktionslos geworden sei, richte sich die Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die untersagten Wohnnutzungen seien daher zulässig. Die Beigeladene weigere sich, die Verhältnisse durch planerische Maßnahmen zu legalisieren, hoffe aber zugleich, dass der Beklagte die Nutzungsuntersagungen nicht vollstrecken werde. Dabei sei die Verletzung von Art. 3 GG offensichtlich, da alle anderen baurechtswidrigen Nutzungen im Gebiet, mit denen Einnahmen erzielt würden, geduldet würden, während die anderen Eigentümer auf die Rechtswidrigkeit verwiesen würden. Es gehe nicht an, dass den Klägern eine wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit genommen werde, die zu Gunsten der anderen Grundstückseigentümer im Gewerbegebiet über Jahrzehnte gewährt worden sei. Der Sanierungsplan enthalte kein gleichheitsatzgemäßes Konzept, da sich aus ihm ergebe, dass die Kläger die einzigen seien, gegen die man entschieden vorgehen müsse; aus dem Zusammenspiel von Beigeladener und Landratsamt ergebe sich, dass man am liebsten so fortfahren würde wie in den vergangenen Jahrzehnten geschehen; dies sei ein Indiz dafür, dass der Bebauungsplan seine Steuerungswirkung sehr wohl verloren habe. Selbst wenn man dies nicht annehmen wolle, halte die Gemeinde unverändert zu Unrecht an ihrer bisherigen Auffassung fest, dass Gewerberäume dringend benötigt würden; es stelle sich dann die Frage, weshalb die Kläger ihre Räume nicht vermieten könnten. Würden nun einer Gruppe von betroffenen Grundeigentümern großzügigste Übergangsfristen eingeräumt, obwohl kein Unterschied zu der Situation der Kläger bestehe, würde mit zweierlei Maß gemessen und der Verwaltungsvollzug lediglich gegenüber den Klägern mit ungewöhnlicher Härte durchgesetzt. Man könne die für jede Lösung bereiten Kläger, die nur die Investition für die Errichtung des genehmigten Gebäudes nicht verlieren wollten, nicht sehenden Auges zu einem Leerstand zwingen, der sich aus der feststehenden Unvermietbarkeit der Räume ergebe.

16 Die Beigeladene beantragt,

17 die Klage unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts abzuweisen.

- 18 Sie bestreitet die Annahme der Funktionslosigkeit des Bebauungsplans, da durch die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse weder die dauerhafte Umsetzung ausgeschlossen sei noch das Vertrauen in die Zweckbestimmung des Plans, das die ihm unterworfenen Grundeigentümer in seine Geltung gesetzt hätten, entfallen sei. Ein derartiger Fortfall könne sich nicht allein aus der Aufnahme rechtswidriger Nutzungen ergeben, selbst wenn die Bauaufsicht lange Zeit nicht hiergegen eingeschritten sei. Es bedürfe nämlich eines hier fehlenden vertrauensbegründenden Aktes, durch den der Wegfall der Steuerungsfunktion des Bebauungsplans für die Grundeigentümer erkennbar hätte werden können. Die Beigeladene habe sich im Übrigen vielfältige Gedanken darüber gemacht, ob zumindest eine teilweise Umplanung des Gebiets in Betracht komme, halte aber weiter an der gewerblichen Nutzung fest, wobei auch eine Rolle spiele, dass eine nachvollziehbare Grenzziehung zwischen einem weiterhin bestehenden Gewerbegebiet zum einen und einem Mischgebiet zum anderen in rechtlich einwandfreier Weise nicht möglich sei.
- 19 Der Senat hat am 16. Mai 2014 das Gewerbegebiet insgesamt und das Gebäude auf dem Grundstück FINr. 862/1 besichtigt und am 6. Juni 2014 erstmals mündlich verhandelt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die vorgelegten Bauakten, die von der Beigeladenen vorgelegten Aufstellungsakten für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“ sowie auf die Gerichtsakten des Verwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sowohl im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes als auch im Klageverfahren, hier insbesondere auf die Niederschrift über die Ortsbesichtigung und die mündliche Verhandlung, Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

- 20 1. Maßgeblicher Streitgegenstand des Berufungsverfahrens ist nach den von den Hauptbeteiligten in der mündlichen Verhandlung am 10. Februar 2015 abgegebenen Erledigungserklärungen der Bescheid vom 8. Juli 2011 nur noch in seinen Nr. 1 Satz 1 und 2 (vorbeugende Nutzungsuntersagung), Nr. 5 (Androhung von Zwangsgeldern) sowie Nr. 7 (Kosten). Bereits zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht am 11. Oktober 2012 waren sämtliche im Bescheid vom 8. Juli 2011 zur Duldung der Nutzungsuntersagung verpflichteten Wohnungsmieter ausgezogen. Mit Beendigung ihrer Mietverhältnisse hatten sich sowohl die Anordnung an die Kläger, alle Maßnahmen zur Beendigung der *bestehenden* Mietverhältnisse unverzüglich zu ergreifen (Nr. 1. Satz 3), als auch die an zehn Mieter gerichteten,

zwangsgeldbewehrten Duldungsverfügungen (Nr. 2. u. 6.) erledigt.

- 21 Nach Abgabe der übereinstimmenden Erledigungserklärungen war das Klageverfahren daher insoweit in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 Satz 1 VwGO einzustellen und in gleichem Umfang die Wirkungslosigkeit des erstinstanzlichen Urteils festzustellen (§173 VwGO i.V.m. § 269 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 2 ZPO).
- 22 2. Die Berufung des Beklagten, die sich demnach noch gegen die Aufhebung von Nr. 1 Satz 1 und 2, Nr. 5 und 7 des Bescheids richtet, ist zulässig und begründet. Das der Klage zu Unrecht stattgebende Urteil war daher insoweit aufzuheben. Die gegen die Kläger als Eigentümer des Gewerbebaus gerichtete präventive Nutzungsuntersagung (2.1) mit Zwangsgeldandrohungen ist rechtmäßig, weil die Wohnnutzung formell und materiell rechtswidrig ist (2.2) und vom Landratsamt in fehlerfreier Ausübung des ihm eingeräumten Ermessens angeordnet wurde (2.3).
- 23 2.1 Mit der Anordnung unter Nr. 1 Satz 1 und 2 des Bescheids vom 8. Juli 2011 wird den Klägern im Wege einer vorbeugenden Anordnung auf der Grundlage von Art. 76 Satz 2 BayBO untersagt, Räumlichkeiten in dem Gewerbebau zu Wohnzwecken zu vermieten (präventive Nutzungsuntersagung; zur grundsätzlichen Zulässigkeit: Decker in Simon/Busse, BayBO, Stand: Oktober 2014, Art. 76 Rn. 276). Es liegen konkrete Anhaltspunkte vor, aus denen sich ergibt, dass die von den Klägern weiterhin beabsichtigte Vermietung zu Wohnzwecken unmittelbar bevorsteht (vgl. OVG RhPf, B.v. 9.2.2007 – 8 B 10019/07 – juris Rn. 11; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: September 2014, Art. 76 Rn. 157). Die Kläger hatten die nach der Baugenehmigung ausschließlich gewerblich nutzbaren Räume zu Wohnungen umgebaut und mindestens fünf Wohnungen vermietet. Das Landratsamt durfte unter Berücksichtigung dieses Umstands und der Ankündigung der Kläger, aus wirtschaftlichen Gründen weiterhin Wohnnutzungen anzustreben, davon ausgehen, dass sie die Räume auch nach Beendigung der im Zeitpunkt des Bescheidserlasses bestehenden Mietverhältnisse wiederum als Wohnungen vermieten würden.
- 24 2.2 Die tatbestandliche Voraussetzung des Art. 76 Satz 2 BayBO, wonach die Nutzung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen muss, ist im vorliegenden Fall bereits wegen der formellen Illegalität der Wohnnutzung erfüllt (2.2.1). Darüberhinaus verstößt die untersagte Nutzung gegen materielles Bauplanungsrecht (2.2.2).
- 25 2.2.1 Ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinn von Art. 76 Satz 2 BayBO, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt, liegt bei einem ge-

nehmungspflichtigen Vorhaben grundsätzlich schon dann vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird (BayVGH, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2567 – juris Rn. 23). Die Nutzungsuntersagung hat - insoweit einer Baueinstellung entsprechend - in erster Linie die Funktion, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen; daher muss nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt. Allerdings darf eine formell rechtswidrige Nutzung grundsätzlich nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist; eine offensichtlich materiell rechtmäßige Nutzung zu untersagen, ohne den Bauherrn vorher vergeblich nach Art. 76 Satz 3 BayBO aufgefordert zu haben, einen Bauantrag zu stellen, wäre unverhältnismäßig (BayVGH, B.v. 4.8.2004 – 15 CS 04.2648 – BayVBl 2005, 369).

- 26 Die Vermietung von Gewerberäume zu Wohnzwecken an Dritte stellt eine der Baugenehmigungspflicht unterliegende Nutzungsänderung nach Art. 55 Abs. 1 BayBO dar; auf eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO können sich die Kläger nicht berufen, weil die Nutzungsänderung der bauplanungsrechtlichen Überprüfung bedarf. Mit der Vermietung zu Wohnzwecken ohne vorherige Einholung der Genehmigung verstoßen die Kläger gegen Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO, der eine „Bauausführung“ vor Bekanntgabe der Baugenehmigung verbietet. Anhaltspunkte für eine offensichtlich genehmigungsfähige Nutzung liegen schon angesichts der entgegenstehenden bauplanungsrechtlichen Situation (vgl. 2.2.2) nicht vor.
- 27 2.2.2 Die untersagte Wohnnutzung ist aber im Gewerbegebiet E*****, das durch den nicht funktionslos gewordenen Bebauungsplan des Beigeladenen wirksam festgesetzt worden ist, weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Die untersagte Nutzung hat zu keinem Zeitpunkt seit Errichtung des Gebäudes bis zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen (vgl. zu diesem Erfordernis, das sich aus der Eigenschaft einer Nutzungsuntersagung als Dauerverwaltungsakt ergibt: OVG NW, U.v. 19.12.1995 – 11 A 2734/93 – UPR 1996, 458; Decker in Simon/Busse a.a.O. Art. 76 Rn. 291).
- 28 Nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung dient ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 1 BauNVO); im Gewerbegebiet soll hingegen nicht gewohnt werden. Dieser Grundsatz wird durch § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bestätigt, wonach gleichsam nur als notwendige Ergänzung einer gewerblichen Nutzung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können; Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereichs von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einer Wohnnutzung dienen sollen, sind mit dem Charakter

eines Gewerbegebiets nicht vereinbar (vgl. zur Unzulässigkeit eines Seniorenpflegeheims im Gewerbegebiet: BVerwG, B.v. 13.5.2002 – 4 B 86.01 – NVwZ 2002, 1384). Unzulässig sind daher sogar Gewerbebetriebe in Form eines Beherbergungsbetriebs oder einer Fremdenpension, soweit in ihnen eine wohnähnliche Nutzung stattfindet (BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43.89 – BVerwGE 90, 140); dies gilt auch für Werksunterkünfte, in denen Mitarbeiter gewerblich tätiger Unternehmen längerfristig untergebracht sind (vgl. Stock in König/Röser/Stock, 3. Aufl. 2014, § 8 Rn. 19, 19a). Die von den Klägern weiterhin beabsichtigte Wohnnutzung durch Vermietung verstößt demnach gegen materielles Bauplanungsrecht.

- 29 Der insoweit maßgebliche Bebauungsplan der Beigeladenen vom 27. Mai 2004 ist formell fehlerfrei in Kraft getreten und auch nicht durch die tatsächliche Entwicklung im Gewerbegebiet funktionslos geworden. Der Senat folgt der Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass der am 25. Mai 2004 beschlossene Satzungstext vom ersten Bürgermeister der Beigeladenen am 27. Mai 2004 vor der Bekanntmachung am gleichen Tage ausgefertigt wurde, obwohl auf der Bebauungsplanurkunde (vgl. „F. Verfahrensvermerke“) die „Ausfertigung“ bereits auf den 17. März 2004 datiert wurde. Der 17. März 2004 bezeichnet nämlich nach dem Deckblatt des Bebauungsplans das Datum der Planerstellung („Plandatum“), das unrichtigerweise in die Rubrik „Ausfertigung“ eingetragen wurde. Es bestehen keine vernünftigen Zweifel daran, dass die vom ersten Bürgermeister unterzeichnete Urkunde erst nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat ausgefertigt und anschließend bekanntgemacht wurde. Auch die Kläger haben die entsprechenden Überlegungen des Erstgerichts nicht angegriffen.
- 30 Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet E*****“ ist - entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts - auch nicht dadurch funktionslos und damit unwirksam geworden, dass sich materiell baurechtswidrige Wohnnutzungen im Gewerbegebiet befinden, als deren Folge nunmehr von einem faktischen Mischgebiet auszugehen wäre. Festsetzungen eines Bebauungsplans werden funktionslos und damit unwirksam, wenn - zum einen - die Verhältnisse im Plangebiet in ihrer tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und - zum anderen - diese Entwicklung so offenkundig ist, dass sie einem dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (stRspr, grundlegend: BVerwG, U.v. 29.4.1977 – 4 C 39.75 – BVerwGE 54, 5, 11; B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – NVwZ 2001, 1005; U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – BauR 2004, 1567). Dabei sind die Anforderungen an das Außerkrafttreten eines Bebauungsplans wegen Funktionslosigkeit streng und es ist große Zurückhaltung geboten (BVerwG, U.v. 3.12.1998 – 4 CN 3.97 – BVerwGE 108, 71;

Uechtritz/Hartmannsberger, DVBl 2013, 70). Bloße Zweifel an der Realisierungsfähigkeit eines Bebauungsplans reichen nicht aus; er tritt nur außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er seine Funktion als Steuerungsinstrument für die städtebauliche Entwicklung verloren hat (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C N 11.03 – BVerwGE 122/207, 214). Die einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung zugrunde liegende Plankonzeption wird insbesondere nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann (BVerwG, B.v. 6.6.1997 – 4 NB 6.97 – BauR 1997, 803). Angesichts dessen hängt die Beurteilung der Funktionslosigkeit einer Festsetzung auch nicht davon ab, ob eine Bebauung oder ihre Nutzung materiell legal oder illegal entstanden ist. Entscheidend sind die Art der Festsetzung, das Maß der Abweichung im tatsächlichen Bereich und die Irreversibilität der entstandenen Verhältnisse, wobei es nicht auf einzelne Grundstücke ankommt.

- 31 Unter Beachtung der dargestellten Grundsätze erweist sich die Festsetzung als Gewerbegebiet im vorliegenden Fall trotz des Vorhandenseins zum Teil seit Jahren bestehender, bauplanungsrechtlich unzulässiger Wohnnutzungen nicht als funktionslos; nach den vorgefundenen tatsächlichen Verhältnissen kommt dem Bebauungsplan nach wie vor eine städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Es ist schon nicht erkennbar, warum die zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten nicht in ihrem derzeitigen baulichen Zustand oder nach bestimmten Umbaumaßnahmen (wieder oder erstmals) einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden könnten. Bereits in dieser Hinsicht weicht der vorliegende Fall von den in der Rechtsprechung bejahten Fällen einer Funktionslosigkeit ab (vgl. BVerwG, U.v. 29.5.2001 a.a.O. zur Wiederansiedlung von nicht mehr bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen in einem Dorfgebiet praktisch ausgeschlossen; BVerwG, U.v. 28.4.2004 a.a.O. zur Funktionslosigkeit der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets, weil im betreffenden Gebiet mit einer Rückkehr zur Selbstversorgung mit auf den Grundstücken gewonnenen Nahrungsmitteln nicht mehr zu rechnen war; BayVGH, B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris zur Funktionslosigkeit eines Sondergebiets „Kurheime und Sanatorien“ nach jahrzehntelanger Genehmigung von Wohnbauvorhaben). Es spricht aus tatsächlichen Gründen - ungeachtet der aktuellen Verhältnisse des Mietmarktes für Gewerberäume - nichts gegen eine (erstmalige oder erneute) Aufnahme der gewerblichen Nutzungen in den Räumlichkeiten, in denen derzeit gewohnt wird. Gerade das umfassende Aufgreifen aller Fälle unzulässiger Wohnnutzungen durch die Bauaufsichtsbehörde zeigt, dass die Verhältnisse keineswegs irreversibel sind, sondern eine Rückkehr zu unter bauplanungs- und -ordnungsrechtlichen Aspekten rechtmäßigen Zuständen durchaus realistisch erscheint. Im Übrigen hat auch die beigeladene Gemeinde in all den Jahren an der Konzeption eines Gewerbegebiets festgehalten. Im Rahmen des vorliegenden Klageverfahrens hat die Beigeladene diese Konzeption noch einmal über-

prüft und bestätigt.

- 32 Auch nach seinem äußeren Erscheinungsbild ist das Baugebiet keineswegs als Mischgebiet oder gar als allgemeines Wohngebiet einzustufen, wovon sich der Senat bei der Ortsbesichtigung überzeugen konnte. Nahezu auf jedem Grundstück ist eine gewerbliche Nutzung erkennbar, die das Baugebiet durchgehend prägt. Die nur teilweise erkennbare Wohnnutzung steht dem Eindruck eines gewerblich geprägten Gebiets schon deshalb nicht entgegen, weil in einem Gewerbegebiet auch nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässige Wohnungen anzutreffen sind und ein unbefangener Betrachter die Abgrenzung zum allgemeinen Wohnen nicht ohne weiteres feststellen kann. Damit fehlt es auch an dem Merkmal der Offenkundigkeit der zur (behaupteten) Funktionslosigkeit führenden Umstände. Die Abweichung zwischen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Gewerbegebiet und der tatsächlich vorgefundenen Situation hat in ihrer Erkennbarkeit bei weitem nicht den Grad erreicht, der einem in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nehmen würde.
- 33 Der Bebauungsplan hat auch nicht deswegen seine städtebauliche Steuerungsfunktion eingebüßt, weil die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse in Bezug auf die behauptete Unvermietbarkeit von Gewerberäumen einen Grad erreicht hätten, der eine Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ausschließt, weil sie auf unabsehbare Zeit wirtschaftlich nicht mehr tragfähig und damit unzumutbar sind (vgl. BayVGH, U.v. 25.3.2004 – 25 N 01.308 – BayVBI 2005,366). Wirtschaftliche Unzumutbarkeit liegt nicht schon deshalb vor, weil sich die getroffenen Festsetzungen für den Grundeigentümer nicht ohne weiteres als rentabel erweisen, oder gar deshalb, weil sich wirtschaftlichere Festsetzungen denken lassen. Trotz der vorgetragenen aktuell schwierigen Vermarktungssituation für Gewerberäume besteht im Gewerbegebiet E***** eine Vielzahl von - teils lange Jahre ansässigen, teils neu zugezogenen - Gewerbebetrieben; von einer generellen Unvermietbarkeit der Gewerberäume kann im Übrigen schon vor dem Hintergrund der mehrfachen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden hin nicht ausgegangen werden. Auch nimmt die Ausweisung eines Gewerbegebiets dem Grundeigentümer nicht das wirtschaftliche Risiko ab, das sich aus den mit einer Vermietung zusammenhängenden Problemen ergibt, denn die Wirtschaftlichkeit von Grundstücksnutzungen ist erfahrungsgemäß Schwankungen unterworfen. Errichtet ein Eigentümer ohne vorherige Bedarfsanalyse in großem Umfang Gewerberaum, der über die spätere Nachfrage hinausgeht, kann dies nicht dazu führen, dass er ihn unter Missachtung der planerischen Festsetzung als Wohnraum nutzen darf; die sich aus einer wirtschaftlichen Betätigung ergebenden Risiken, die mit wirtschaftlichen Chancen korrespondieren,

sind im Grundsatz Lasten des Eigentums und nicht Lasten der Bauleitplanung (BVerwG, U.v. 29.9.1978 – 4 C 30.76 – BVerwGE 56, 283/290).

- 34 Schließlich vermag auch der vom Verwaltungsgericht hervorgehobene Umstand, dass mindestens vier der genehmigten Betriebsleiterwohnungen zwischenzeitlich frei vermietet wurden und weitere Betriebsleiterwohnungen und -häuser von ehemaligen Betriebsinhabern bewohnt werden, nicht die Plankonzeption eines Gewerbegebiets in Frage zu stellen. Hierbei kann erst recht nicht von einer Unumkehrbarkeit der derzeitigen Nutzungen ausgegangen werden, weil eine Rückkehr zur Wohnnutzung durch den berechtigten Personenkreis der Betriebsinhaber und -leiter ohne weiteres möglich ist. Dementsprechend hat das Landratsamt angekündigt, in einem weiteren Schritt auch insoweit rechtmäßige Verhältnisse im Gewerbegebiet E***** wiederherzustellen. Selbst wenn dieses Ziel nicht in jedem Fall erreicht werden sollte oder sich entsprechende Bemühungen über einen erheblichen Zeitraum („Auslauffristen“) hinziehen würden, wäre auch damit eine Funktionslosigkeit nicht zu begründen.
- 35 2.3 Die Anordnung der präventiven Nutzungsuntersagung weist auch keine Ermessensfehler auf; das Landratsamt hat sein Ermessen entsprechend dem Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO ausgeübt (Art. 40 BayVwVfG).
- 36 Das dem Beklagten eingeräumte Eingriffsermessen wird in erster Linie entsprechend dem mit der Befugnisnorm verfolgten Ziel, rechtmäßige Zustände herzustellen, durch Zweckmäßigkeitgesichtspunkte bestimmt (vgl. BayVGH, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.3567 – juris Rn. 26). Die Bauaufsichtsbehörde muss in einer Weise vorgehen, mit der die ihr obliegende Aufgabe, für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu sorgen, möglichst effektiv erfüllt wird; liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsuntersagung vor, muss im Regelfall nicht näher begründet werden, weshalb von der Eingriffsbefugnis Gebrauch gemacht wird (BayVGH, U.v. 5.12.2005, a.a.O.; sog. intendiertes Ermessen: Decker in Simon/Busse, a.a.O. Art. 76 Rn. 301).
- 37 Auch der von den Klägern behauptete Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 Abs. 1 GG liegt nicht vor. Die Bauaufsichtsbehörde ist nämlich nicht nur gegen die Kläger, sondern in sachgerechter Weise auch gegen die anderen Eigentümer von Gewerbebauten im Gewerbegebiet E***** vorgegangen, in denen unerlaubte Wohnnutzungen festgestellt wurden. Aus dem vom Landratsamt im Verlaufe des Verfahrens im Jahr 2012 erstellten „Sanierungsplan“, der sämtliche erlaubte und unerlaubte Wohnnutzungen auflistet, ergibt sich, dass etliche weitere Nutzungsuntersagungen ergangen sind, die zum großen Teil den Gegenstand verwaltungs-

gerichtlicher Verfahren bilden, welche allerdings im Hinblick auf das vorliegende Verfahren derzeit ruhen. Das Landratsamt beabsichtigt, zunächst den Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits abzuwarten, bevor es sich im Falle der gerichtlichen Bestätigung seiner Rechtsauffassung der Durchsetzung der weiteren Nutzungsuntersagungen im Gewerbegebiet widmet; ein derart abgestuftes Vorgehen ist auch im Hinblick auf die präventive Wirkung der Maßnahmen nicht zu beanstanden (vgl. hierzu: BVerwG, B.v. 11.3.1991 – 4 B 26.91 – juris).

38 Der Bauaufsichtsbehörde können Vergleichsfälle, in denen sie noch nicht eingeschritten ist, nur ausnahmsweise dann entgegengehalten werden, wenn es nach der Art des Einschreitens an jedem System fehlt, für diese Art des Vorgehens keinerlei einleuchtenden Gründe sprechen und die Handhabung deshalb als willkürlich angesehen werden muss (BVerwG, B.v. 23.11.1998 – 4 B 99.98 – BauR 1999, 734; U.v. 2.3.1973 – 4 C 40.71 – DVBl 1973, 636). Rechtswidrige Zustände, die sich bei einer Vielzahl von Grundstücken ergeben, müssen nicht in jedem Fall in flächendeckender Art und Weise bekämpft werden, vielmehr darf sich die Bauaufsichtsbehörde auf die Regelung von Einzelfällen beschränken, wenn sie hierfür sachliche Gründe anführen vermag (BVerwG, B.v. 19.2.1992 – 7 B 106.91 – NVwZ-RR 1992, 360). Vor dem so umrissenen Hintergrund vermag der Senat im Vorgehen des Landratsamts nach dem „Sanierungsplan“ ein willkürliches Verhalten gegen die Kläger nicht zu erkennen. Es liegen sachliche Gründe dafür vor, dass gegen sie zuerst und vor allen anderen Fällen im Gewerbegebiet vorgegangen wurde (so auch schon: Beschluss des Senats im vorausgegangenen Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes vom 21. November 2011, 1 CS 11.2410, BA, Rn. 5 bis 7). Ihr Verhalten stellt den jüngsten Fall baurechtswidriger Nutzungen eines ausschließlich für gewerbliche Zwecke genehmigten Gebäudes im Gewerbegebiet E***** dar; schon wegen der im Vergleich zu den übrigen bekannten Fällen noch nicht verfestigten Wohnnutzungen erscheint ein vorrangiges Aufgreifen des vorliegenden Falls auch unter präventiven Aspekten sachgerecht. Außerdem handelt es sich um den gravierendsten Verstoß im Gewerbegebiet, nachdem die Kläger immerhin neun Wohneinheiten zur Vermietung vorgesehen haben.

39 Schließlich macht auch der vom Verwaltungsgericht hervorgehobene Umstand, dass die baurechtswidrigen Nutzungen von Betriebsleiterwohnungen im derzeitigen Stadium noch nicht aufgegriffen wurden, das Vorgehen gegen die Kläger nicht willkürlich. Zum einen hat der Beklagte inzwischen nach Erlass des erstinstanzlichen Urteils auch sämtliche nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genehmigten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet erhoben und festgestellt, welche dieser Wohnungen nicht im Sinn dieser Bestimmung zulässig genutzt werden; Anhörungsschreiben zu den geplanten

Nutzungsuntersagungen wurden in den Fällen versandt, in denen die Betriebsleiterwohnungen "frei vermietet" wurden, während bei Wohnnutzungen durch ehemalige Betriebsleiter, deren Angehörige oder betriebszugehöriges Bereitschaftspersonal von einem Einschreiten abgesehen werden soll (vgl. Schreiben der LAB v. 8.5.2014, S. 2). Auch insoweit liegen ohne weiteres erkennbare sachliche Gründe für ein unterschiedliches Verwaltungshandeln vor, das sich jedenfalls nicht als gleichheitssatzwidrig darstellt.

40 Auch die für jeden Fall der unerlaubten Vermietung zu Wohnzwecken angedrohten Zwangsgelder (vgl. Art. 29 Abs. 2 Nr. 1, Art. 31, Art. 36 VwZVG) begegnen keinen rechtlichen Bedenken, nachdem die mit ihrer Hilfe durchzusetzende Unterlassungspflicht rechtmäßig angeordnet wurde.

41 3. Die Kläger tragen als Unterliegende die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen (§ 154 Abs. 1 VwGO). Es entspricht der Billigkeit, ihnen auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Berufungsverfahren, die dort einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, aufzuerlegen (vgl. § 162 Abs. 3, § 154 Abs. 3 VwGO); die außergerichtlichen Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens, in dem die Beigeladene keinen Antrag gestellt hat, trägt sie selbst. Eine Billigkeitsentscheidung nach § 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO über die Kosten des erledigten Teils der Klage kann ausnahmsweise unterbleiben, weil es sich bei den Teilen des angefochtenen Bescheids, hinsichtlich derer Erledigung eingetreten ist, um kostenrechtlich nicht selbständig ins Gewicht fallende Regelungen handelt; insbesondere umfasst Nr. 1 Satz 1 auch die in Nr. 1 Satz 3 enthaltene Anordnung. Für die an die zehn Mieter gerichteten Duldungsanordnungen gilt, dass sie zwar formal von dem vor dem Verwaltungsgericht gestellten unbeschränkten Aufhebungsantrag mitumfasst waren, im wohlverstandenen Interesse der Kläger und nach entsprechender Auslegung des Klageschriftsatzes vom 19. Juli 2011 aber schon wegen der offensichtlich fehlenden Beschwer nicht angefochten werden sollten. Dieser Umstand rechtfertigt es hier ausnahmsweise, von einer gesonderten Kostenentscheidung abzusehen.

42 Die Kostenentscheidung ist gemäß § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ZPO vorläufig vollstreckbar zu erklären.

43 Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor (§ 132 Abs. 2 VwGO).

Rechtsmittelbelehrung

44 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

45 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

46 Dhom

Dihm

Bergmüller

47

Beschluss:

48 Unter Aufhebung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 11. Oktober 2012 wird der Streitwert in beiden Rechtszügen auf jeweils 20.000 Euro festgesetzt.

49

Gründe:

50 Der Senat geht von einem für den angefochtenen Bescheid einheitlich anzusetzenden Streitwert in Höhe von 20.000,- Euro aus. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Nutzungsuntersagung derzeit immerhin neun bestehende Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss des zu gewerblichen Zwecken genehmigten Gebäudes betrifft, durch deren Vermietung die Kläger einen erheblichen wirtschaftlichen Vorteil erzielen könnten (vgl. a. Nr. 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit – NVwZ 2013, Beilage 2 - „Nutzungsverbot“: geschätzte Höhe des Schadens). Dieser Situation trägt der vom Verwaltungsgericht vorgenommene Ansatz des Regelstreitwerts nicht ausreichend Rechnung. Einer gesonderten Streitwertfestsetzung im Hinblick auf den erledigten Teil der Klage bedurfte es nicht (vgl. BayVGh, U.v. 13.2.2015 – 1 B 13.646 – UA, 3.).

51 Dhom

Dihm

Bergmüller