

Az. RN 6 K 22.2240



**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg
Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

- Kläger -

gegen

— **Freistaat Bayern**

vertreten durch:

Landratsamt Straubing-Bogen
Leutnerstr. 15, 94315 Straubing

- Beklagter -

beteiligt:

**Regierung von Niederbayern
als Vertreter des öffentlichen Interesses**

Postfach, 84023 Landshut

wegen

Nutzungsuntersagung

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 6. Kammer, unter Mitwirkung von

Vorsitzender RichterIn am Verwaltungsgericht *****

RichterIn am Verwaltungsgericht *****

RichterIn *****

ehrenamtlichem Richter *****

ehrenamtlichem Richter *****

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 24. September 2024

am 24. September 2024

folgendes

Urteil:

- I. Das Verfahren wird hinsichtlich Ziffer 2 des Bescheids vom 06.09.2022 (Az.: 23-602-S-2016-53-Unterlassung der Überlassung des Appartements *****A zu Wohnzwecken) eingestellt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand :

Der Kläger begehrt die Aufhebung einer Nutzungsuntersagung des Beklagten für die Dauerwohnnutzung einer Ferienwohnung in der Appartementanlage „*****“ (im Folgenden: Appartementhaus).

Das Appartementhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „***** II“, welcher ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr vorsieht. Danach sind Hotels, Hotelappartements, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und für die Erholung zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stehen, zugelassen werden. Diese sind auf den Bereich südlich der Erschließungsstraße (FINrn. *****1 und *****2) zu beschränken. Für den Stallmeister ist im Gelände des Sportzentrums eine Wohnung zulässig (FINr. *****3). Bei der Gemeinderatssitzung am 06.11.1973 wurde der Bebauungsplan vom 18.06.1973 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 16.09.1976 durch das Landratsamt Straubing-Bogen genehmigt.

Mit Bescheid vom 30.10.1973 (Az.: BV-Nr. III/2b – 693/72) wurde der Bauherrengemeinschaft „Appartementhaus K*****, *****“ für die Errichtung eines Appartementhauses auf dem Grundstück FINr. *****4 der Gemarkung ***** die Teilbaugenehmigung für den Baugrubenaushub sowie für Tiefgaragen erteilt. Aus dem Erschließungskostenvertrag vom 22.08.1973 zwischen der Gemeinde ***** und dem Bauherrn, ist zu entnehmen, dass die Gemeinde die notwendigen Erschließungsarbeiten durchgeführt hat. Ausnahmen oder Befreiungen vom Bebauungsplan wurden nicht ausgesprochen. Auflage der Teilbaugenehmigung war es, dass das Bauvorhaben für die Dauer von 30 Jahren dem gewerblichen Fremdenverkehr zu widmen ist.

Mit Bescheid vom 19.02.1974 wurde die Baugenehmigung für das Appartementhaus erteilt (Az.: BV-Nr. III/2a – 693/72). Eine Ausnahme oder Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „***** II“ war darin nicht vorgesehen. Die sofortige Vollziehung der Baugenehmigung wurde angeordnet. Die Appartements wurden mit Datum vom 21.12.1973 als Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) anerkannt, um dann als Kapitalanlage an Privatpersonen verkauft zu werden. Diese waren dann von den Eigentümern wiederum vorrangig an die Betreibergesellschaft zu verpachten.

Mit Bescheid vom 30.12.1977 (Az.: EAPI. IV/2b; BV-Nr. 693/72) genehmigte der Beklagte die Nutzungsänderung zur Erhöhung der Bettenzahl von 371 auf 569.

Mit Bescheid vom 09.08.2000 (Az.: 41-602-B00/561) genehmigte der Beklagte die Nutzungsänderung eines Konferenzraumes in einen Sport-, Spiel- und Freizeitraum.

Die Anlage besteht aus 172 einzelnen Appartements sowie darüber hinaus noch zusätzlichen Personalzimmern, die durch das Landratsamt als abgeschlossene Wohneinheiten i.S.d. Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) genehmigt wurden. Dadurch war es möglich, dass jedes Appartement für sich genommen als Sondereigentum verkauft werden konnte. Somit ergibt sich eine Vielzahl von Eigentümern für das Appartementhaus, die in einer Wohnungseigentümergemeinschaft gebündelt sind. Die Appartements wurden dabei an den jeweiligen Hotelbetrieb verpachtet. Mit Datum vom 08.06.2006 wurde das Insolvenzverfahren über die *****appartements GmbH, ***** , eröffnet. Die Gesellschaft ist dadurch aufgelöst.

Auf Grund vermehrter Hinweise und Anzeigen auf dauerhafte Vermietungen der Appartements im Appartementhaus zu Wohnzwecken fand eine Überprüfung der tatsächlichen Nutzung statt.

Die Gemeinde ***** hält an der Festsetzung als Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr fest. Eine Änderung der Festsetzungen wurde auch vom Gemeinderat ***** durch Beschlüsse am 15.05.2013, 11.03.2016 und 12.05.2016 abgelehnt. Mit Schreiben vom 31.05.2016 teilte die Gemeinde dem Landratsamt mit, dass in dem Appartementhaus zunehmend Personen mit Erst- oder Hauptwohnsitz gemeldet seien. Die Gemeinde ***** bat daher mit diesem Schreiben zugleich das Landratsamt Straubing-Bogen, als untere Bauaufsichtsbehörde die Bestimmungen des Bebauungsplans einzufordern. Mit Urteil vom AG Straubing wurde eine zivilrechtliche Klage auf Beendigung eines Dauermietverhältnisses abgelehnt (Az.: 004 C 53/15 /WEG). Das Urteil wurde vom LG Nürnberg-Fürth bestätigt (Az.: 14 S 6911/15 WEG). Im Appartementhaus waren im Oktober 2018 163 Personen mit erstem oder einzigem Wohnsitz gemeldet. Im Juni 2016 waren es erst 99 Personen mit einem solchen Wohnsitz. Im November 2020 waren 155 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet. Sowohl die Eigentümer

als auch die gemeldeten Mieter wurden mit Anhörung von 12.11.2018 darüber informiert, dass sich das Appartementhaus im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befinde, der eine Nutzung zu dauernden Wohnzwecken baurechtlich nicht zulasse und daher eine Nutzungsuntersagung beabsichtigt sei. Mittels eines Anhörungsbogens erhielten die Betroffenen die Möglichkeit, sich bis zum 18.01.2019 zu der individuellen Nutzung ihres Appartements und der beabsichtigten Nutzungsuntersagung zu äußern. Anhand der Rückmeldungen über die Anhörungsbögen ergab sich, dass in der Anlage knapp die Hälfte der Appartements zu dauernden Wohnzwecken genutzt wurde.

Die ursprüngliche Klägerin hat das streitgegenständliche Appartement Nr. *****A mit notariellem Kaufvertrag vom 27.01.2020 in vermietetem Zustand erworben.

Am 23.06.2020 fand eine Ortseinsicht durch den Beklagten statt. Dabei habe dieser festgestellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht funktionslos geworden seien.

Mit erneuter Anhörung vom 09.03.2021 wurden die Eigentümer, darüber informiert, dass sich das Appartementhaus im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet, der eine Nutzung zu dauernden Wohnzwecken baurechtlich nicht zulasse und daher eine Nutzungsuntersagung beabsichtigt sei. Mittels eines erneuten Anhörungsbogens erhielten die Betroffenen die Möglichkeit, sich bis zum 12.04.2021 zu der individuellen Nutzung ihres Appartements und einer möglichen Nutzungsuntersagung zu äußern. Mit erneutem Schreiben vom 26.01.2022 wurde Frau B***** (ursprüngliche Klägerin) zu einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung angehört. Frau B***** bekam die Gelegenheit, sich bis zum 20.03.2022 zu äußern. Aufgrund dieser Anhörungsverfahren ergibt sich, dass das Appartement *****A vom Eigentümer, Frau B*****, zu Dauerwohnzwecken an Frau und Herrn V***** überlassen wird. Ihnen wurde die Nutzung zu dauernden Wohnzwecken mit Bescheid vom 06.09.2022 untersagt. Ihnen wurde eine Frist von 8 Monaten ab Bestandskraft der Nutzungsuntersagung zur Einstellung der Nutzung gegeben.

Mit Bescheid vom 06.09.2022 (Az.: 23-602-S-2016-53) hat der Beklagte folgende Anordnung erlassen:

- „1. Frau ***** B***** als Eigentümerin des Appartements *****A des Appartementhaus ,*****‘, ***** , ***** wird die Nutzung zur Überlassung zu dauernden Wohnzwecken des Appartements *****A ab Auszug der aktuellen Mieter, ***** V***** und ***** V***** untersagt.
2. Falls Frau ***** B***** nicht spätestens 1 Monat nach Bestandskraft dieses Bescheides die o.g. Nutzung einstellt und unterlässt, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 € zur Zahlung fällig. Frühestens wird das Zwangsgeld jedoch ab Auszug der aktuellen Mieter fällig.“

Der Bescheid wurde u.a. damit begründet, dass sich die Nutzungsuntersagung (Ziffer 1) auf Art. 76 Satz 2 BayBO stütze. Da im vorliegenden Fall die Nutzung von Wohnraum untersagt werde, die den alleinigen Mittelpunkt der privaten Existenz der Bewohner darstelle, erfordere dies nach der Rechtsprechung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit neben der formellen auch die materielle Illegalität der Nutzung. Hier liege die formelle und materielle Illegalität der Nutzung vor.

Die formelle Illegalität liege vor, da die Nutzungsänderung zu Dauerwohnzwecken baurechtlich nicht genehmigt worden sei. Die Nutzung zu Wohnzwecken stelle eine Nutzungsänderung dar, die genehmigungspflichtig sei. Die Voraussetzungen von Art. 57 Abs. 4 BayBO lägen offensichtlich nicht vor. Das Appartementhaus sei als Fremdenverkehrsobjekt konzipiert worden und eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken sei daher nicht genehmigt worden. Vorliegend sei mit dem Begriff „Appartementhaus“ ausschließlich eine kurzfristige Nutzung im Sinne der o.g. zulässigen Nutzung des Bebauungsplans „***** II“ gemeint. Dies ergebe sich letztlich auch daraus, dass der Plangeber zwischen den Worten „Appartement“ und „Wohnungen“ im Bebauungsplan unterschieden habe. Grundsätzlich zulässig seien demnach „Hotelappartements“. Lediglich ausnahmsweise zugelassen werden könnten „Wohnungen“, die im Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stünden. Nur unter der strengen Voraussetzung des Zusammenhangs mit dem gewerblichen Fremdenverkehr könne eine Wohnung zur dauerhaften Nutzung daher zugelassen werden. Wäre eine Dauerwohnnutzung grundsätzlich gewollt gewesen, hätte der Plangeber den Begriff der „Wohnung“ auch bei der allgemein zulässigen Art der Nutzung verwenden müssen. Die Baugenehmigung vom 19.02.1974 sei zwar vor dem Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans am 29.09.1976 erlassen worden. Dies ändere aber nichts am o.g. Ergebnis. Einerseits seien die damaligen Voraussetzungen des § 33 BauGB erfüllt gewesen. Selbst wenn die Voraussetzungen von § 33 BauGB nicht vorgelegen hätten, ändere dies andererseits nichts an der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung vom 19.02.1974, da die Baugenehmigung den Festsetzungen der Bebauungspläne „*****“ und „***** I“ auch entspreche. Nach § 30 Abs. 1 BauGB sei das Vorhaben daher zulässig gewesen. Überdies liege mit der Baugenehmigung vom 19.02.1974 ein bestandskräftiger Verwaltungsakt vor, welcher nach wie vor wirksam sei. Die Entscheidung des AG Straubing (zivilrechtliche Klage auf Beendigung eines Dauermietverhältnisses; Az. 004 C 53/15 /WEG), welche vom LG Nürnberg-Fürth bestätigt worden sei (Az.: 14 S 6911/15 WEG), sei für die baurechtliche Beurteilung nicht entscheidend, da diese dem Zivilrecht zuzuordnen sei. Die öffentlich-rechtliche Entscheidung über das bauaufsichtliche Einschreiten werde unabhängig davon getroffen. Die zitierte Entscheidung ändere daher nichts an der formellen Illegalität der Dauerwohnnutzung.

Die Nutzungsänderung sei nicht nachträglich genehmigungsfähig. Somit sei auch die materielle Illegalität der Nutzung gegeben. Eine Nutzung der Appartements zu dauerhaften Wohn-

zwecken widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB scheidet aus, da die Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen. Die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheidet ebenfalls aus. Die Grundzüge der Planung würden hier berührt. Schließlich seien auch die Voraussetzungen des neu eingeführten § 31 Abs. 3 BauGB nicht gegeben. Darüber hinaus könne für eine Nutzungsänderung auch nicht mit dem nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlichen Einverständnis der Gemeinde gerechnet werden, da der Gemeinderat durch wiederholte Beschlüsse deutlich gemacht habe, dass an den Festsetzungen des Bebauungsplans festgehalten werde.

Auf Grund der dargestellten Situation habe sich der Beklagte unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens zum Einschreiten entschlossen. Der Erlass der Nutzungsuntersagung sei auch ermessensgerecht. Die Eigentümer der Appartements, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans eine lediglich touristische Vermietung betrieben, seien andernfalls schlechter gestellt, als diejenigen, die sich bebauungsplanwidrig verhielten. Die Nutzungsuntersagung entspreche auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die Nutzungsuntersagung sei geeignet und erforderlich. Insbesondere lehne die Gemeinde eine Änderung des Bebauungsplans „***** II“ zur Legalisierung der Dauerwohnnutzung ab, weshalb dies als milderes Mittel ausscheide. Die Nutzungsuntersagung sei schließlich auch angemessen. Auf der einen Seite der Abwägung stehe das besondere Interesse der Allgemeinheit, dass eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet sei und rechtswidrige Nutzungen untersagt würden. Auf der anderen Seite finde sich der Eingriff in das Eigentumsrecht der Klägerin wieder. Als möglicher Schaden auf Seiten des Betroffenen seien zudem fehlende Mieteinnahmen denkbar. Die persönlichen oder wirtschaftlichen Umstände des Betroffenen seien jedoch nicht in die Abwägung einzustellen, weil das öffentliche Baurecht grundstücksbezogenes Recht darstelle. Die Berücksichtigung persönlicher oder wirtschaftlicher Verhältnisse im Rahmen des Ermessens beim Erlass der Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung würde zudem im Ergebnis zu einer Privilegierung desjenigen führen, der sich baurechtswidrig verhalte. Vorliegend seien keine relevanten Ermessensgesichtspunkte vorgetragen worden. Zu berücksichtigen sei dabei auch, dass mit einem Monat ab Bestandskraft eine ausreichende Frist zur Beendigung der Nutzung gesetzt worden sei. Dabei gelte die Nutzungsuntersagung erst sobald der aktuelle Mieter die Nutzung beendet habe. Dem aktuellen Mieter sei die Nutzung ebenfalls mit Bescheid vom 06.09.2022 untersagt worden. Dabei sei für die Beendigung der Nutzung eine Frist von 8 Monaten ab Bestandskraft der Nutzungsuntersagung gesetzt worden. Der Klägerin werde somit ausreichend Zeit gegeben, sich auf die zulässige Art der Nutzung einzustellen und durch eine touristische Vermietung wieder Einnahmen zu generieren. Die Klägerin sei als Eigentümerin des Appartements Zustandsstörer nach Art. 9 Abs. 2 LStVG. Zwar komme bei einer baurechtswidrigen Nutzung einer Wohnung immer auch der Mieter als unmittelbarer Nutzer einer Wohnung vorrangig als Adressat einer Anordnung in Betracht. Jedoch sei im vorliegenden Fall damit zu rechnen, dass eine Herstellung ordnungsgemäßer Zustände nur dann

erreicht werden könne, wenn dem Eigentümer des Appartements die Vermietung zu dauerhaften Wohnzwecken untersagt werde. In diesem Fall könne auch der Eigentümer als Zustandsstörer Adressat der Anordnung sein. Zu erwähnen sei, dass dem Mieter/den Mietern die Nutzung zu Dauerwohnzwecken bereits untersagt worden sei. Ohne eine Nutzungsuntersagung an den Vermieter sei eine effektive Gefahrenabwehr nicht gewährleistet.

Überdies sei auch keine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) erkennbar. Dieser verpflichte die Behörde grundsätzlich nicht, in einem Bereich, in dem sie baurechtswidrige Zustände beobachtet habe, schlagartig gegen alle Schwarzbauten bzw. illegale Nutzungen vorzugehen. Die Behörde dürfe sich vielmehr auf ein Vorgehen gegen einzelne Störer beschränken, sofern sie hierfür sachliche Gründe habe. Da eine Vielzahl illegaler Nutzungen in einem räumlich begrenzten Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans) vorläge, bedürfe es im gegebenen Fall eines Sanierungskonzeptes, um die rechtswidrigen Verhältnisse zu bereinigen. Gemäß Art. 3 Abs. 1 GG bestehe eine Verpflichtung für die zuständige Behörde zu einer systematischen Handlungsweise. Vorliegend habe sich der Beklagte entschlossen, bauaufsichtlich gegen die dauerhafte Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**** II“ einzuschreiten. Insgesamt habe der Beklagte über 100 Dauernutzer als Handlungsstörer ermitteln können, gegen welche bauaufsichtlich eingeschritten werden solle. Weiterhin habe der Beklagte über 20 Eigentümer ermitteln können, welche als Zustandsstörer dauerhaft an Dritte vermieteten. Auch dagegen sei beabsichtigt, die Überlassung zur dauerhaften Nutzung zu untersagen. Vorliegend sei dem Beklagten neben dem Mieter als Handlungsstörer der dazugehörige Vermieter/Eigentümer des Appartements als Zustandsstörer bekannt. Der Beklagte beabsichtige an dieser Stelle gleichzeitig die Nutzung zur Überlassung zu Dauerwohnzwecken zu untersagen. Eine effektive Gefahrenabwehr sei deshalb gewährleistet. Abschließend sei anzumerken, dass gegen die dem Beklagten bekannten Eigentümer, die ihre Appartements selbst bewohnten, bereits Nutzungsuntersagungen ergangen seien.

Die Androhung des Zwangsgeldes (Ziffer 2) stütze sich auf Art. 29, 30, 31 und 36 VwZVG. Das angedrohte Zwangsgeld erscheine als Beugemittel angemessen. In Anbetracht dessen, dass zunächst der aktuelle Mieter die Nutzung beenden müsse und diesem eine Frist von 8 Monaten ab Bestandskraft seiner Nutzungsuntersagung zur Beendigung der Nutzung gesetzt worden sei, erscheine die gesetzte Frist 1 Monat ab Bestandskraft als angemessen.

Dieser Bescheid wurde der ursprünglichen Klägerin am 09.09.2022 mittels Postzustellungsurkunde zugestellt.

Mit Schreiben vom 11.09.2022, eingegangen bei Gericht am 13.09.2022, hat die ursprüngliche Klägerin Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erhoben.

Die Klage wurde mit Schreiben vom 17.10.2022 u.a. damit begründet, dass die ursprüngliche Klägerin die Wohnung mit der Absicht einer dauerhaften Fremdvermietung erworben habe. Eine Vermietung als Ferienwohnung sei im Erwerbszeitpunkt allenfalls äußerst eingeschränkt möglich gewesen. Sie hätte dort niemals Schnee für Wintersport gesehen. Touristen im nennenswerten Umfang seien nicht auszumachen gewesen. Die Allgemeinbereiche (Restaurants, Tagungsräume, Gartenbereiche des Areals „****“) würden in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr genutzt. Sie seien mäßig gepflegt und wirkten „tot“. Zum Erwerbszeitpunkt sei die Wohnung dauerhaft vermietet gewesen. Sie sei es bis heute. Mieterwechsel seien jedoch erfolgt. Die ursprüngliche Klägerin sei an einer Vermietung des Objekts für touristische Zwecke durchaus interessiert, sofern sich dadurch eine vergleichbare oder bessere Auslastung erzielen ließe und ein ähnlicher Ertrag wie mit einer dauerhaften Vermietung. In dem Objekt „****“ befänden sich ca. 200 Appartements, die zum wohl größten Teil von den Eigentümern selbst dauerhaft genutzt würden. Ein kleinerer Anteil werde von den Eigentümern im Rahmen von Dauervermietung bewirtschaftet. Ob ein Restanteil als Ferienwohnung vermietet werde, entziehe sich der Kenntnis der ursprünglichen Klägerin. Nicht alle Eigentümer hätten vergleichbare Bescheide vom Landratsamt erhalten, obwohl sie ebenso dauerhaft vermieteten. Sofern eine Dauernutzung vorliege, könnten die Nutzungsvarianten (Eigentum oder Miete) nicht unterschiedlich behandelt werden. Beide Nutzungen ständen mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, sofern dieser konkret Wirkungen entfalten sollte, nicht in Einklang. Für eine unterschiedliche rechtliche Behandlung sei kein Grund ersichtlich. Ebenso dürfe im Rahmen einer pflichtgemäßen Ermessenausübung nicht angehen, eine Untersagung nur einem Teil der Dauervermieter gegenüber auszusprechen. Im Übrigen handle es sich bei vielen Mietern um sozioökonomisch benachteiligte Personen, die die relativ kleine Wohnung deshalb nutzen müssten, weil sie höhere Mieten nicht aufbringen könnten. Aus Sicht der ursprünglichen Klägerin wünschten die im Areal dauerhaft wohnenden Eigentümer schlichtweg keine derartigen Nachbarn.

Es sei überprüfungsbedürftig, ob Art. 76 Satz 2 BayBO eine taugliche Eingriffsgrundlage darstelle. Nach § 13 Abs. 1 WEG könne jeder Eigentümer mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere es bewohnen oder vermieten. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht sei keine Nutzungsänderung zu beantragen gewesen, da das Appartement nach wie vor dem Wohnen diene. Ob zu Dauerwohnzwecken oder zum Kurzzeitwohnen mache in bauordnungsrechtlicher Hinsicht keinen Unterschied. Es bestünden keine Gefahren für die Allgemeinheit oder für die dauerhaft Wohnenden. Es ergebe sich auch nicht in Zusammenschau mit dem Bebauungsplan eine einschränkende Auslegung des Begriffs des Wohnens. Es fehle hier an einer noch (!) wirksamen Bauleitplanung. Allein das Alter des Bebauungsplans führe freilich nicht zu dessen Unwirksamkeit. Jedoch hätten sich seit seiner Aufstellung in tatsächlicher Hinsicht derart einschneidende Veränderungen ergeben, dass ein unkritisches Festhalten der Ei-

gentümer, insbesondere der ursprünglichen Klägerin, an dessen Festsetzungen mit den Planungsgrundsätzen nicht mehr in Einklang zu bringen sei. Die Betreibergemeinschaft existiere nicht mehr. Bei der Bauleitplanung sei stillschweigend die Existenz einer Betreibergesellschaft zugrunde gelegt worden, weil die Konzeption als Ferienappartementhaus sonst für die einzelnen Eigentümer wirtschaftlich nicht tragbar gewesen sei. Hieraus werde deutlich, dass die Konzeption eines Betreibermodells untrennbar verbunden sei mit dem mit der damaligen Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Zweck. Nach Scheitern dieses Modells sei ein Festhalten an der kurzzeitigen Vermietung zu touristischen Zwecken den Eigentümern und insbesondere der Klagepartei nicht mehr zumutbar. Für die Vermietung gälten seitdem neue Rahmenbedingungen: Um die von der Gemeinde aufgrund ihres so verstandenen Bebauungsplans eingeforderte Vermietung für touristische Zwecke weiterhin bewerkstelligen zu können, müsse jeder Wohnungseigentümer sich selbst um die Vermietung seines Apartments kümmern. Diese Aufgaben habe früher die Betreibergesellschaft übernommen. Für entfernt wohnende Eigentümer stelle sich die Situation nun völlig anders dar als bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Bevor die Gemeinde über den Beklagten die Einhaltung überholter Anforderungen einfordere, sei sie an ihre sich aus der Ausübung der Planungshoheit ergebenden Pflichten ermahnt. Insbesondere gebiete der Grundsatz der Erforderlichkeit nicht nur die Rechtfertigung neu aufzustellender Planungen, sondern auch die fortwährende Überprüfung bestehender Planungen. Der Bankrott der Betreibergesellschaft sei indes nur Ausdruck noch weitreichender Veränderungen, welche sogar eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplans nahelegten. Die in den Augen der Gemeinde „falsche“ Vermietung der Apartments stelle keine freiwillige Entscheidung der betreffenden Eigentümer, sondern eine Reaktion auf die sinkende Nachfrage nach Ferienappartements dar. Die Klägerin sei keine einsame Ausreißerin. Vielmehr liege hier ein strukturelles Problem vor, dem mit (bauleit-)planerischen Mitteln zu begegnen wäre. Die Gemeinde habe dieses Problem erkannt: In einer benachbarten Appartementanlage/Hotelkomplex sei nach ihren Erkenntnissen ein Leerstand zu beklagen. Für diese Gebäude sei vor Kurzem mit der Überplanung begonnen worden. Der Leerstand sei zurückzuführen auf die in die Jahre gekommene Substanz der Anlage. Es werde vermutet, dass auch veränderte Ansprüche der Erholungssuchenden ein Grund seien. Wenn nun in der Gemeinde anderorts Plangebiete für neuwertige Ferienwohnanlagen ausgewiesen würden, ohne einen entsprechenden Nachfragezuwachs bei den Übernachtungen, überrasche es nicht, dass Apartments im streitgegenständlichen Objekt nicht mehr an Feriengäste vermietbar seien. Ein bei dieser Ausgangslage noch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetztes Vertrauen sei nicht schutzwürdig. Die Gemeinde möge Gegenteiliges durch Vorlage geeigneter Untersuchungen und Erhebungen nachvollziehbar darlegen. Die Diskrepanz zwischen planerischer Vorstellung und Realität zeige sich daran, dass die Wohnanlage über überdurchschnittlich viele Briefkästen verfüge. Eine Instandhaltung der Fassade werde nicht für erforderlich oder wirtschaftlich gehalten. Der Beklagte sei für diese Zustände mitverantwortlich. Die Ausweisung

neuer Gebiete zur touristischen Nutzung laufe der vorgegebenen Appartementnutzung hier zuwider. Unmittelbar in der Nähe des Appartementhauses fänden sich etliche Leerstände von in die Jahre gekommenen Beherbergungsgebäuden und Gaststätten. Der Beklagte könne nicht die Erfüllung seiner planerischen Vorstellungen auf die Eigentümer dieser und weiterer in die Jahre gekommener Immobilien abwälzen, ohne zuvor seiner Pflicht zur sorgfältigen, an den Grundsätzen der Erforderlichkeit ausgerichteten Planung nachgekommen zu sein. Leerstände hätten erfasst werden müssen. Sodann hätten die Möglichkeiten der Wiederbelebung der leerstehenden Gebäude ausgeschöpft werden müssen. Die Nutzungsuntersagung zur Dauervermietung habe vor diesem Hintergrund enteignenden Charakter. An Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG und Art. 1 Abs. 3 GG sei die vollziehende Gewalt und die Gesetzgebung als unmittelbar geltendes Recht gebunden. Deswegen habe auch das Amtsgericht Straubing eine Klage auf Beendigung einer Dauervermietung abgewiesen.

Zumindest sei aber eine Nutzungsänderung genehmigungsfähig. Die im Bescheid erwähnte Auflage in der Teilbaugenehmigung hindere deren Erteilung nicht. Sie habe ab 1973 lediglich 30 Jahre (bis 2003) gegolten. Die Nutzung des Appartements als Wohnung widerspreche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Aus der Festsetzung eines Sondergebiets für den Fremdenverkehr folge nach dem Wortlaut des § 11 Abs. 2 BauGB ausdrücklich nicht die Unzulässigkeit von Dauerwohnen; soll doch auch eine „Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits“ dort möglich sein. Der Bebauungsplan enthalte keinerlei Aussagen dazu, dass ein dauerhaftes Wohnen, etwa aus Gründen des Immissionsschutzes, nicht erlaubt sein dürfe. Weshalb deshalb unter dem Begriff „Appartementhaus“ „nur eine kurzfristige touristische Nutzung“ zu verstehen sein solle, erschließe sich nicht. Die bei Aufstellung des Bebauungsplans geltende Fassung des § 11 Abs. 2 BauGB habe noch überhaupt keine Darstellung von Fallgruppen enthalten. Auch werde immer noch ein beachtlicher Anteil der Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Fremdenbeherbergung genutzt, sodass eine Mischung nach wie vor gegeben sei.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sprächen durchaus für eine Nutzung des Appartements als dauerhaftem Wohnraum. Die Grundzüge der Planung seien durch die getroffene Festsetzung eines Sondergebiets Fremdenbeherbergung nicht berührt. Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen sei zu ersetzen. Hilfsweise sei eine Befreiung zu erteilen, da ein Festhalten an den Festsetzungen eine unbillige Härte darstelle. Die dauervermieteten Appartements beherbergten auch zum Teil schwerkranke Rentner, drei Rollstuhlfahrer, Familien mit Kindern, drei junge Pärchen, wobei drei Frauen hochschwanger seien, und verschiedene Einzelpersonen, welche sich nicht ohne Weiteres und vor allem nur unter erheblichen finanziellen Anstrengungen anderweitig mit Wohnraum versorgen könnten. In der Umgebung würden keine bezahlbaren möblierten Kleinwohnungen angeboten.

Die Baugenehmigung sei schlicht für ein „Appartementhaus“ gewährt worden und insoweit dürfe sie für die beanstandete Nutzung (jedenfalls formell) legitimierend wirken.

Die streitgegenständliche Wohnung sei veräußert worden (Auflassungsvormerkung für den Rechtsnachfolger vom 24.10.2023). Auch wenn der Bescheid an die ursprüngliche Klägerin gerichtet sei, werde von einer Nachfolge des Erwerbers als künftigem Zustandsstörer in die sich aus der Nutzungsuntersagung ergebenden Pflichten ausgegangen, sodass der Rechtsstreit übernommen werden könne.

Der Kläger beantragt:

Der Bescheid des Landratsamts Straubing-Bogen vom 06.09.2022 (Az.:23-602-S-2016-53-Unterlassung der Überlassung des Appartements *****A zu Wohnzwecken) wird in den Ziffern 1, 3 und 4 aufgehoben.

Der Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Dies wird u.a. damit begründet, dass die Klage unbegründet sei, da der Bescheid rechtmäßig sei und den Kläger nicht in seinen Rechten verletze. Die Tatbestandsvoraussetzungen der Rechtsgrundlage, Art. 76 Satz 2 BayBO, lägen vor. Es werde auf die sehr ausführliche Begründung des Bescheids verwiesen. Beim Bebauungsplan „***** II“ handle es sich um eine öffentlich-rechtliche Vorschrift i.S.d. Art. 76 Satz 2 BayBO. Nach den derzeitigen Erkenntnissen überlasse die Klägerin das o.g. Appartement zu Dauerwohnzwecken an Herrn und Frau ***** und ***** V/*****. Diesen Damen und Herren sei die Nutzung zu dauernden Wohnzwecken mit Bescheid vom 06.09.2022 untersagt worden. Der Bescheid sei am 09.09.2022 mittels Einlegung in den Postkasten zugestellt worden. Ihnen sei eine Frist von 8 Monaten ab Bestandskraft der Nutzungsuntersagung zur Einstellung der Nutzung gegeben worden. Laut Mitteilung der Gemeinde ***** hätten sich die vormaligen Mieter am 19.09.2022 aus der o.g. Adresse abgemeldet. Zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids an die Klägerin hätten die im Bescheid genannten Mieter daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit noch im gegenständlichen Appartement gewohnt. Dass diese zwischenzeitlich ausgezogen seien, ändere nichts an der Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung. Da die Nutzung zu dauernden Wohnzwecken nicht der genehmigten Nutzung und auch nicht der festgesetzten Nutzung des Bebauungsplans entspreche, liege auch ein Widerspruch vor. § 13 WEG, eine „mietvertragliche Absicherung“ der Mieter bzw. ein zivilrechtliches Urteil vermögen diesen Widerspruch ebenfalls nicht zu rechtfertigen. Richtigerweise sei nach § 11 Abs. 2 BauNVO eine Kombination aus Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen möglich. Diese Mischung sei vorliegend jedoch nicht festgesetzt. Die Nutzung zu Dauerwohnzwecken sei hingegen nicht allgemein zulässig. Der Bebauungsplan „***** II“ sei nicht funktionslos und daher unwirksam geworden, weshalb

die vorliegende Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei. Vorliegend möge die streitgegenständliche Anlage zwar nicht mehr dem modernsten Standard entsprechen. Baulich liege jedoch ohne jeden Zweifel nach wie vor eine Hotelanlage vor. Gemessen an den Maßstäben der Rechtsprechung zur Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen sei die Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung nicht funktionslos geworden. Eine touristische Vermietung sei theoretisch in jedem Falle möglich, auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und touristischen Bedingungen vor Ort. Laut Eigentümern, welche rentabel touristisch vermieteten, sei eine wirtschaftlich tragfähige touristische Nutzung auf Dauer ohne Zweifel möglich. Zwar werde das Hotel vom ursprünglichen Betreiber nicht mehr betrieben. Jedoch sei es jedem einzelnen Eigentümer zumutbar, sich um die „Übergabemodalitäten“ selbst zu kümmern. Überdies bleibe es den Eigentümern selbstverständlich unbenommen, sich untereinander zu organisieren und dabei den mittlerweile eingetretenen erschwerten Bedingungen entgegenzuwirken. Zudem sei eine Bemühung, zur touristischen Nutzung zurückzukehren, bei den „Dauervermietern“ überhaupt nicht erkennbar. Zum anderen komme ein Außer-Kraft-Treten bauplanerischer Festsetzungen wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit nur in Betracht, wenn der Mangel so offenkundig sei, dass ein dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen nicht mehr schutzwürdig erscheine. Ein wesentlicher Unterschied zwischen Inkrafttreten und Inkraftbleiben planerischer Festsetzungen liege darin, dass bei einem bereits in Kraft getretenen Plan schutzwürdige (Vertrauens-)Interessen Dritter entstanden seien. Um dieser Drittinteressen Willen könne der bereits in Kraft getretene Plan nicht schon deshalb wieder in Frage gestellt werden, weil sich die Gewichtung der für die Abwägung maßgeblichen Belange nach § 1 BauGB nachträglich verändert habe. In jedem Fall gebiete das schutzwürdige Interesse anderer Normunterworfenen, die auf die Fortgeltung der Norm vertrauen und auf Grund dieses Vertrauens möglicherweise erhebliche Investitionen getätigt hätten, das Außer-Kraft-Treten planerischer Festsetzungen wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit denselben strengen Voraussetzungen zu unterwerfen wie in den sonstigen Fällen funktionslos gewordener Bebauungspläne (Funktionslosigkeit nur in äußerst seltenen Fällen). Vorliegend gebe es mehrere Eigentümer, welche rentabel touristisch vermieteten und auch Investitionen getätigt hätten. Überdies gebe es innerhalb der WEG Bestrebungen, welche die dauerhafte Vermietung unterbinden wollten. Für ein Außer-Kraft-Treten wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit müsse deshalb die Offenkundigkeit dieses Mangels hinzutreten. Eine Offenkundigkeit des Mangels liege nicht vor. Die Anlage sehe baulich auf jeden Fall wie eine touristische Anlage aus. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sei keinesfalls eine private dauerhafte Wohnnutzung anzunehmen. Insofern sei das Vertrauen derjenigen Eigentümer, welche aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr Investitionen getätigt hätten, schutzwürdig. Der Bebauungsplan sei aber auch nicht wegen unverhältnismäßiger Beschränkungen einer wirtschaftlichen Grundstücksnutzung funktionslos geworden. Die

Festsetzungen des Bebauungsplans seien nach wie vor durch gewichtige Gemeinwohlbelange getragen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart eines Sondergebietes für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung sei durch das städtebauliche Ziel, ***** zu einem touristischen Ziel zu etablieren und zu erhalten, weiterhin gerechtfertigt. Sie schlossen eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung des Grund- oder Wohnungseigentums weder unter den heutigen Gegebenheiten noch gar auf Dauer aus. Erst recht habe das in die Fortgeltung des Bebauungsplans gesetzte Vertrauen derjenigen Grundeigentümer, die an der Kurnutzung festhalten wollten, nicht seine Schutzwürdigkeit verloren. Ermessensfehler lägen nicht vor. Insofern sei auf die Ausführungen im Bescheid zu verweisen. Überdies sei auch keine Verletzung des Gleichheitssatzes erkennbar. Dieser verpflichte die Behörde grundsätzlich nicht, in einem Bereich, in dem sie baurechtswidrige Zustände beobachtet habe, schlagartig gegen alle Schwarzbauten bzw. illegale Nutzungen vorzugehen. Die Behörde dürfe sich vielmehr auf ein Vorgehen gegen einzelne Störer beschränken, sofern sie hierfür sachliche Gründe habe. Da eine Vielzahl illegaler Nutzungen in einem räumlich begrenzten Bereich (Geltungsbereich des Bebauungsplans) vorlägen, bedürfe es im gegebenen Fall eines Sanierungskonzeptes, um die rechtswidrigen Verhältnisse zu bereinigen. Gemäß Art. 3 Abs. 1 GG bestehe eine Verpflichtung für die zuständige Behörde zu einer systematischen Handlungsweise. Vorliegend habe der Beklagte beschlossen, bauaufsichtlich gegen die dauerhafte Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „***** II“ einzuschreiten. Insgesamt habe der Beklagte über 100 Dauernutzer als Handlungsstörer ermitteln können, gegen welche bauaufsichtlich eingeschritten werden solle. Weiterhin hätten über 20 Eigentümer ermittelt werden können, welche als Zustandsstörer dauerhaft an Dritte vermieteten. Auch dagegen sei beabsichtigt, die Überlassung zur dauerhaften Nutzung zu untersagen. Vorliegend sei dem Beklagten neben dem Mieter als Handlungsstörer der dazugehörige Vermieter/Eigentümer des Appartements als Zustandsstörer bekannt. Eine effektive Gefahrenabwehr sei deshalb gewährleistet. Abschließend sei noch anzumerken, dass gegen die – dem Beklagten bekannten – Eigentümer, die ihre Appartements selbst bewohnten bereits Nutzungsuntersagungen ergangen seien. Sollte dem Beklagten im weiteren Verlauf dieses langwierigen Verwaltungsverfahrens weitere zusammengehörige Paarungen aus Eigentümern/Vermietern und den dazugehörigen Mietern bekannt werden, sei zweifelslos beabsichtigt unter einer vorherigen Prüfung des Einzelfalles eine Nutzungsuntersagung auszusprechen. Zuletzt sei die Nutzungsuntersagung auch nicht unverhältnismäßig. Mit der ausgesprochenen Nutzungsuntersagung habe der Beklagte eine geeignete, erforderliche und angemessene Entscheidung im Einzelfall gewählt. Ein Eingriff in die Menschenwürde liege nicht vor. Dahingehend könne ebenfalls auf die Ausführungen im Bescheid verwiesen werden. Abschließend sei noch mitzuteilen, dass an der Bestimmtheit der Anordnung bzw. an der Zwangsgeldandrohung keine Zweifel bestünden.

Unter dem 12.04.2024 brachte der Beklagte weiter vor: Aus der Begründung des Bebauungsplans sei nicht ersichtlich, dass die Konzeption eines Betreibermodells untrennbar mit dem mit der damaligen Bauleitplanung verfolgten Zweck verbunden gewesen sei. Vielmehr sei eine touristische Vermietung heutzutage noch rentabel möglich. Laut Eigentümern, welche touristisch vermieteten, sei eine wirtschaftlich tragfähige touristische Nutzung auf Dauer ohne Zweifel möglich. Im Oktober 2022 vermieteten mindestens 18 Eigentümer insgesamt 32 Apartments touristisch. Ebenfalls vermöge die weitere Bauleitplanung im Gemeindegebiet eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplans „***** II“ nicht zu begründen. Es komme nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans an. Grundstücke außerhalb könnten nicht berücksichtigt werden. Eine Befreiung komme nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt würden. Selbst wenn eine unbillige Härte vorliege, könne deshalb keine Befreiung erteilt werden. Auch die Bezeichnung als „Appartementhaus“ in der Baugenehmigung könne nichts an der Rechtmäßigkeit des streitgegenständlichen Bescheids ändern. Auf die Bescheidsbegründung sei verwiesen.

Unter dem 13.09.2024 brachte der Beklagte neuere Erkenntnisse vor, dass zum Stand am 13.08.2024 mindestens 48 Einheiten touristisch vermietet würden.

Mit Schreiben, eingegangen bei Gericht am 19.07.2024, hat der Kläger die Übernahme des Rechtstreits von der ursprünglichen Klägerin erklärt. Er habe die streitgegenständliche Wohnung von der ursprünglichen Klägerin erworben (Grundbucheintragung zum 12.02.2024) und mache sich das bisherige Prozessvorbringen zu eigen. Dem Parteiwechsel widersprach niemand.

In der mündlichen Verhandlung hat der Beklagtenvertreter erklärt, dass gegenüber dem Kläger bisher kein Zwangsgeld angedroht worden sei. Für die Beklagtenseite sei unstrittig, dass die Zwangsgeldandrohung in dem Bescheid, der an die vormalige Klägerin gerichtet war, nicht mehr gelte und aus ihm nicht vollstreckt werden könne.

Daraufhin haben die Beteiligten die Klage gegen Ziffer 2 des Bescheids (Zwangsgeldandrohung) übereinstimmend für erledigt erklärt.

Im Übrigen wird auf den Inhalt der beigezogenen Behördenakten, der gewechselten Schriftsätze und das Protokoll über die mündliche Verhandlung am 24.09.2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe :

Der Klägerwechsel im Wege der Klageänderung (§ 91 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)) ist im vorliegenden Fall zulässig. Die Beteiligten haben trotz Aufforderung des Gerichts keine

Stellung zum Klägerwechsel genommen, sodass davon auszugehen war, dass alle Beteiligten mit dem Klägerwechsel einverstanden sind. Im Übrigen hat der Beklagte sich auch mit seinem Schriftsatz vom 13.09.2024 auf die Klageänderung eingelassen (vgl. § 91 Abs. 2 VwGO). Der Klägerwechsel ist darüber hinaus auch sachdienlich i.S.d. § 91 Abs. 1 VwGO, da nach Veräußerung der streitgegenständlichen Wohnung (streitbefangenen Sache), der neue Eigentümer ein rechtliches Interesse an der Fortsetzung des bisherigen Rechtsstreits hat und insoweit in diesen Rechtsstreit auch eintreten konnte. Denn für eine Sachdienlichkeit ist erforderlich, dass der Streitstoff im Wesentlichen gleichbleibt, die endgültige Beilegung des Rechtsstreits gefördert und ein weiterer Rechtsstreit vermieden wird (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.1996 – 15 B 94.1357 – BeckRS 1996, 16922). Diese Voraussetzungen sind erfüllt.

1. Die Beteiligten haben die Klage hinsichtlich der Zwangsgeldandrohung in Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheides übereinstimmend für erledigt erklärt. Insoweit war das Verfahren einzustellen.

2. Im Übrigen ist die Klage zulässig, aber unbegründet.

Die Nutzungsuntersagung in Ziffer 1 des Bescheids ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

An der formellen Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung bestehen keine Zweifel. Insbesondere wurde die ursprüngliche Klägerin vor Erlass des Bescheids i.S.d. Art. 28 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) angehört.

Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Nutzungsuntersagung ist Art. 76 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO). Danach kann die Nutzung von Anlagen untersagt werden, wenn sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Ein Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften im Sinne von Art. 76 Satz 2 BayBO, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt, liegt bei einem genehmigungspflichtigen Vorhaben grundsätzlich schon dann vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird, mithin formell illegal ist (BayVGh, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2567 – juris, Rn. 23; BayVGh, B.v. 28.12.2016 – 15 CS 16.1774 – juris). 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. Vor dem Hintergrund des Übermaßverbots darf eine formell rechtswidrige Nutzung aber grundsätzlich nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist bzw. unter Bestandsschutz steht (BayVGh, B.v. 28.12.2016 – 15 CS 16.1774 – juris; B.v. 4.8.2004 – 15 CS 04.2648 – BayVBI 2005, 369).

Die Voraussetzungen der Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO sind hier gegeben. Das Ermessen wurde ordnungsgemäß ausgeübt.

a) Die Nutzung des streitgegenständlichen Appartements zum Zwecke des dauerhaften Wohnens ist formell illegal, weil diesbezüglich eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung i.S.v. Art. 55 Abs. 1 BayBO gegeben ist, aber eine entsprechende Baugenehmigung nicht vorliegt.

aa) Die Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO, weil die Vermietung von Ferienwohnungen aus dem Blickwinkel der nach Art. 68 Abs. 1 BayBO maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine vollkommen andere Qualität als die Nutzung zu Wohnzwecken aufweist.

(1) Gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO bedarf neben der Errichtung und Änderung von Anlagen auch deren Nutzungsänderung der Baugenehmigung, soweit in Art. 56 bis 58, 72 und 73 BayBO nichts anderes bestimmt ist. Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt immer dann vor, wenn die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung aus dem Blickwinkel der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eine andere Qualität zukommt als der bisherigen Nutzung (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 55 Rn. 28; BayVGh, U.v. 20.12.2000 – 2 B 99.2118 – BeckRS 2000, 28447; B.v. 28.2.2014 – 15 CS 13.1863 – BeckRS 2014, 49146 Rn. 15). Der bauordnungsrechtliche Begriff der Nutzungsänderung, auf den es vorliegend ankommt, ist weit auszulegen. Dabei liegt eine Nutzungsänderung auch dann vor, wenn der baulichen Anlage eine andere, eine zusätzliche oder wenigstens eine teilweise andere Zweckbestimmung gegeben wird. Dem entsprechend ist von einer Nutzungsänderung i.S.v. Art. 55 Abs. 1 BayBO immer dann auszugehen, wenn die – nach außen in Erscheinung tretende oder rein subjektive – Änderung der Zweckbestimmung der baulichen Anlage abstrakt gesehen öffentlich-rechtliche Vorschriften i.S.d. Art. 68 Abs. 1 BayBO berühren kann, sodass sich die Frage der Genehmigungsfähigkeit neu stellt. Ob eine bestimmte Nutzung gegenüber einer früheren Nutzung eine baurechtlich bedeutsame Nutzungsänderung darstellt, ist danach zu beurteilen, welche Nutzung genehmigt worden ist (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 55 Rn. 28).

(2) Die gegenständlichen Baugenehmigungen bezogen sich auf die Nutzung der Appartements als Ferienwohnungen. Das geht aus den Baugenehmigungen bzw. deren Auslegung hervor. Mit Bescheid vom 30.10.1973 und vom 19.02.1974 wurde die Teilbaugenehmigung bzw. Baugenehmigung für die Errichtung eines „Appartementhauses“ erteilt. Mit Bescheid vom 30.12.1977 genehmigte der Beklagte die Nutzungsänderung zur Erhöhung der Bettenzahl von

371 auf 569 Betten. Mit Bescheid vom 09.08.2000 genehmigte der Beklagte die Nutzungsänderung eines Konferenzraumes in einen Sport-, Spiel- und Freizeitraum.

Zur Beurteilung, welche Nutzung von einer vorhandenen Genehmigung noch gedeckt ist, kommt es maßgeblich auf den Text der Baugenehmigung sowie auf die mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauantragsunterlagen an. Fehlt es an konkreten, die Nutzung beschreibenden Aussagen, so ist die Baugenehmigung auszulegen. Gleiches muss auch dann gelten, wenn die zugelassene Nutzung nur sehr allgemein beschrieben ist, wie hier als Appartementhaus. Bestehen auch nach Auslegung der Baugenehmigung noch Unklarheiten, geht dies zu Lasten des Bauherrn, denn er hat es in der Hand, durch eine genaue und konkrete Beschreibung seines Vorhabens den Gegenstand der – antragsgebundenen – Baugenehmigung und den damit einhergehenden Umfang der Legalisierungswirkung der Genehmigung zu bestimmen (vgl. zum Ganzen VG Augsburg, B.v. 18.7.2006 – Au 4 S 06.702 – BeckRS 2006, 30650).

Allein der Begriff „Appartementhaus“ trifft noch keine zuverlässige Aussage über den Nutzungsumfang des Hauses. Nach der Definition im Duden ist unter Appartement eine abgeteilte, abgeschlossene Wohnung bzw. eine moderne Kleinwohnung (meist in einem [komfortablen] Mietshaus) zu verstehen. Der Begriff Appartement kann demnach zwar so verstanden werden, dass Ferienwohnungen gemeint sind. Zwingend ist dies nach dem Begriffsverständnis allerdings nicht (vgl. VG Regensburg, U.v. 19.3.2019 – RN 6 K 17.1023). Allein aus dem Begriff Appartement ergibt sich weder eine kurzfristige noch eine dauerhafte Nutzung.

Über den Begriff des Appartementhauses hinaus, finden sich in den Baugenehmigungsunterlagen aber zahlreiche Nachweise, die eine Genehmigung von „Ferienappartements“ und nicht Appartements zu Dauerwohnzwecken nahelegen. Beispielhaft sollen nachfolgend folgende Indizien benannt werden: Zu der Baugenehmigung Nr. 693/72 wurden in einem Beiblatt weitere Bedingungen und Auflagen erteilt. In diesen Beiblättern findet sich u.a. in Nr. 17 eine Auflage bezüglich der lichten Raumhöhe eines Aufenthaltsraums mit Teeküche und Tagesbar, der den Hotelgästen dient. In verschiedenen Auflagen, z.B. Nrn. 21, 29, 30 etc., werden Regelungen zu „Arbeitsplätzen“ getroffen. In Mehrfamilienhäusern, in denen dauerhaft gewohnt wird, finden sich regelmäßig keine Arbeitsplätze. In Nr. 53 wird ausdrücklich das „Kur und Sporthotel“ benannt. In der Begründung des Sofortvollzugs wird auch explizit der Bebauungsplan „***** II“ in Bezug genommen. Mit Genehmigungsbescheid vom 30.12.1977 wird die Erhöhung der Bettenzahl gestattet. In Wohnungen, die zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt werden, ist eine Beschränkung auf Bettenzahlen nicht nur untypisch, sondern aufgrund des Rechts, enge Familienangehörige in eine Wohnung aufzunehmen (vgl. auch Art. 6 Grundgesetz (GG)), auch kaum durchsetzbar (vgl. u.a. BGH, U.v. 11.6.2013 – VII ZR 143/11 – NJW 2013, 2507; LG Berlin, U.v. 30.1.2023 – 64 S 204/22 – BeckRS 2023, 7610). Bettenzahlen sind typische Angaben für zu Ferienzwecken genutzten Räume, wie Ferienappartements oder

Hotels. Im Übrigen sind die Baugenehmigungen vorliegend einer Auslegung zugänglich, die ebenso zum Ergebnis kommt, dass ausschließlich eine Ferienwohnnutzung genehmigt ist.

Nach Auslegung (§§ 133, 157 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) der für das Appartementhaus erteilten Baugenehmigungen steht für die erkennende Kammer fest, dass das „Appartementhaus“ ausschließlich zur Ferienwohnnutzung genehmigt wurde. Vorliegend kann zur Auslegung der Baugenehmigung auch auf den Bebauungsplan „***** II“ zurückgegriffen werden. Denn die Baugenehmigung und der Bebauungsplan wurden zeitgleich bzw. vorhabenbezogen – quasi ineinander verwoben – erteilt bzw. erlassen. Die Baugenehmigung sollte gerade dem Bebauungsplan entsprechen und Ferienwohnungen ermöglichen. Die hier streitgegenständlichen Baugenehmigungen können nicht ohne Beachtung des Bebauungsplans auf dessen Grundlage sie ergangen sind, beurteilt werden. Vorliegend ist demnach ausschließlich eine Ferienwohnnutzung mit den Baugenehmigungen genehmigt worden.

Für die erkennende Kammer steht aufgrund des Vortrags des Klägers in der mündlichen Verhandlung fest, dass der Kläger das Appartement zu dauerhaften Wohnzwecken überlässt, mithin für die Mieter das Appartement den Lebensmittelpunkt bildet. Es liegt folglich hier keine Ferienwohnnutzung vor.

(3) Die Nutzung des Appartements zu Dauerwohnzwecken ist nicht mehr von der Variationsbreite der Baugenehmigung für die Nutzung als Ferienwohnung umfasst.

Die Nutzung zu dauerhaftem Wohnen stellt eine gänzlich andere Nutzung als die genehmigte Ferienwohnnutzung dar, sodass hier eine Nutzungsänderung vorliegt. Demnach ist die Nutzung für alles über eine bloße Nutzung als Ferienwohnung hinaus formell illegal.

(a) Der Begriff des Wohnens ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet (vgl. BVerwG, U.v. 11.7.2013 – 4 CN 7/12 – juris Rn. 12 m.w.N.). Dauerwohnen ist eine Wohnnutzung in Wohngebäuden oder Wohnungen, in denen der Inhaber der Wohnung diese vorwiegend zum Wohnen selbst und als Schwerpunkt seiner Lebensbeziehungen nutzt. Wesentlich ist dabei die Nutzung als Hauptwohnung nach den melderechtlichen Vorschriften (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 154. EL April 2024, BauNVO, § 11 Rn. 36a).

(b) Ferienwohnungen können jedoch nicht unter die Definition des Wohnens subsumiert werden. In § 13a BauNVO werden Ferienwohnungen legaldefiniert als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet

und bestimmt sind. Die Legaldefinition des § 13a BauNVO wurde zwar erst mit Bekanntmachung vom 13. Mai 2017 geschaffen, entspricht aber der auch zuvor verwendeten Bedeutung des Wortes. Ferienwohnungen, die einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, sind keine Wohngebäude, da es bei einer Feriennutzung an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit fehlt (vgl. OVG MV, B.v. 8.1.2008 – 3 M 190/07 – NordÖR 2008, 169).

(c) Ab wann das Kriterium „auf Dauer“ angelegter Häuslichkeit erfüllt ist, wird in der Rechtsprechung nicht konkret beantwortet. Richtigerweise wird man diesen Zeitraum so bemessen müssen, dass er sich deutlich von üblichen Gastaufenthalten in Ferienwohnungen abhebt. Im Einklang mit den melderechtlichen Vorschriften in § 27 Abs. 2 Bundesmeldegesetz (BMG), der eine Meldepflicht bei fehlendem inländischen Wohnsitz erst ab drei Monaten Aufenthalt vorsieht, kann erst in den Fällen, in denen jemand eine Unterkunft länger als drei Monate nutzt, davon ausgegangen werden, dass er nicht mehr nur „aus dem Koffer lebt“, sondern seinen Lebensmittelpunkt für diese Zeit an den Ort der Unterkunft verlegt hat. Wird dagegen eine fremde Wohnung, etwa auch eine Ferienwohnung, nur für eine übliche Urlaubszeit und damit für wenige Wochen angemietet, liegt noch kein Dauerwohnen, sondern eine Nutzung der Wohnung zur fremdenverkehrsgewerblichen Vermietung vor.

(d) Da das streitgegenständliche Appartement nach Vortrag des Klägers in der mündlichen Verhandlung nicht kurzfristig für Urlauber vermietet wird, sondern die Vermietung auf eine Wohnsitznahme gerichtet ist, liegt hier eine Überlassung zu Dauerwohnzwecken und nicht als Ferienwohnung vor.

bb) Auf eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO kann sich der Kläger nicht berufen, weil die dauerhafte Wohnnutzung unter anderem hinsichtlich der einzuhaltenden Brandschutzanforderungen anders zu beurteilen ist als eine fremdenverkehrsgewerbliche Nutzung.

cc) Eine Baugenehmigung ist auch nicht nach Art. 58 Abs. 1 BayBO ausnahmsweise entbehrlich. Demnach bedarf eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind, keiner Genehmigung, wenn das Vorhaben u.a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.d. § 30 Abs. 1 oder der §§ 12, 30 Abs. 2 BauGB liegt und es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht. Die Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung sind vorliegend nicht erfüllt, weil die untersagte Nutzung des Appartements zu Dauerwohnzwecken nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

(1) Das Appartementhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „**** II“. Dieser setzt für den Bereich als Nutzungsart ein „Sondergebiet Fremdenverkehr“ gem. § 11 BauNVO fest. Unter dem Begriff Sondergebiet für den Fremdenverkehr werden in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Sondergebietsarten „Kurgebiet“ und „Gebiet für die Fremdenbeherbergung“ zusammengefasst. Während Kurgebiete durch Kureinrichtungen und Beherbergungsmöglichkeiten (Beherbergungsbetriebe und sonstige Beherbergungsmöglichkeiten) geprägt sind, steht in Gebieten für die Fremdenbeherbergung die Beherbergung der Gäste im Vordergrund (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 154. EL April 2024, BauNVO, § 11 Rn. 36). Die Beherbergung kann durch Beherbergungsbetriebe wie Hotels, Gasthäuser oder Pensionen vollzogen werden oder aber durch die Ansiedlung von Ferienwohnungen, wobei auch eine Mischnutzung von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen für das jeweilige Gebiet prägend sein kann. Kennzeichnend für die betreffenden Gebiete ist dabei stets, dass die jeweiligen Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 154. EL April 2024, BauNVO, § 11 Rn. 36; BVerwG, B.v. 8.5.1989 – 4 B 78.89 – juris).

Zulässig sind nach dem einschlägigen Bebauungsplan ausdrücklich: Hotels, Hotel-Appartements, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und für die Erholung (und durch die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt 3: Betriebe für die Durchführung von Rehabilitationsmaßnahmen und Heilkuren aller Art). Unzulässig sind jedoch Wohnungen zu Dauerwohnzwecken, sofern sie nicht der ausdrücklichen Ausnahme im Bebauungsplan entsprechen.

Die Nutzung des Appartements zum reinen, dauerhaften Wohnen – zu was es vom Kläger überlassen wird – ist nach den vorstehenden Ausführungen in Sondergebieten für den Fremdenverkehr als solche nicht vorgesehen und mithin nicht zulässig. Die Überlassung des Appartements zu dauerhaften Wohnzwecken schließt es aus, dass die Wohnung immer wieder von wechselnden Personen genutzt werden kann und damit entsprechend der Zwecksetzung des Gebiets der Förderung des gemeindlichen Fremdenverkehrs nützlich ist. Sie widerspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung und ist daher nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Anhaltspunkte dafür, dass die ausgeübte Wohnnutzung in irgendeinem – namhaften – Zeitraum seit Errichtung des Gebäudes öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprochen hätte und damit Bestandsschutz genießen könnte, sind nicht ersichtlich.

(2) An dem so gefundenen Ergebnis ändert auch der Vortrag der Klägerseite nichts, dass tatsächlich einige der Wohnungen im Appartementhaus dauerhaft bewohnt würden, während andere Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt würden. Aus dieser tatsächlich praktizierten Mischnutzung ergibt sich nicht deren Zulässigkeit.

Zwar kann bei der Festsetzung von Sondergebieten für den Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auch zusätzlich festgesetzt werden, dass eine Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits im Gebiet zulässig ist. Damit wird durch die BauNVO die Möglichkeit eröffnet, in den Sondergebieten für den Fremdenverkehr zusätzlich auch das Wohnen (als Dauerwohnen) vorzusehen. Wesentliche Zweckbestimmung dieses Sondergebiets ist die Fremdenbeherbergung, zusätzlich versehen mit einer „Mischung“ mit dem „Dauerwohnen“. Durch ein solches Sondergebiet „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ erhält das Gebiet die für ein Sondergebiet erforderlichen wesentlichen Unterscheidungen zu anderen Baugebieten, auch zu den Mischgebieten (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 154. EL April 2024, BauNVO, § 11 Rn. 36a). Voraussetzung für die Zulässigkeit einer solchen Mischnutzung ist jedoch, dass die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung dies ausdrücklich im entsprechenden Bebauungsplan festsetzt. In den Festsetzungen des streitgegenständlichen Bebauungsplans der Gemeinde ***** findet sich keine solche Festsetzung, der die Zulässigkeit einer solchen Mischnutzung entnommen werden könnte. Das rein tatsächliche Praktizieren einer Mischnutzung kann als solche nicht deren Zulässigkeit begründen.

Die Dauerwohnnutzung entspricht demnach nicht den Festsetzungen des sich derzeit in Kraft befindlichen Bebauungsplans.

b) Die untersagte Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Die materielle Illegalität bzw. Genehmigungsfähigkeit wirkt sich in Bezug auf die Entscheidung, ob überhaupt eine Nutzungsuntersagung ausgesprochen wird, nur ermessenslenkend aus. Eine Nutzungsuntersagung verstößt dann gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit, wenn eine Nutzung offensichtlich genehmigungsfähig ist (vgl. BayVGh, B.v. 14.6.2018 – 2 CS 18.960 – BeckRS 2018, 14536 Rn. 2; B.v. 30.8.2007 – 1 CS 07.1253 – BeckRS 2010, 45299 Rn. 18; U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2608 – NVwZ-RR 2006, 754, 755; B.v. 18.2.2003 – 1 CS 02.2750 – BeckRS 2003, 27194 Rn. 16).

aa) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich vorliegend nach § 30 Abs. 1 BauGB, da das streitgegenständliche Grundstück im Bereich des Bebauungsplans „***** II“ liegt.

bb) Im vorliegend festgesetzten Sondergebiet sind nach dem oben Gesagten die streitgegenständlichen Dauerwohnnutzungen nicht zulässig (vgl. a) cc)).

cc) Die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB scheidet aus. Demnach können Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Um-

fang ausdrücklich vorgesehen sind. Ausnahmsweise können – nach dem einschlägigen Bebauungsplan – zugelassen werden: Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr stehen, sind auf den Bereich südlich der Erschließungsstraße (FINrn. *****1 und *****2) bzw. den Bereich des Kur- und Sporthotels (FINr. *****5) zu beschränken. Für den Stallmeister ist im Gelände des Sportzentrums eine Wohnung zulässig (FINr. *****3). Diese Ausnahme ist vorliegend nicht einschlägig. Das streitgegenständliche Appartement steht nicht in dem erforderlichen Zusammenhang mit dem gewerblichen Fremdenverkehr. Es wurde nicht vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich, dass die Mieter des Klägers im entsprechenden gewerblichen Fremdenverkehr tätig seien.

dd) Eine Befreiung von den Festsetzungen ist auch nicht offensichtlich möglich. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann nur unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (städtebaulich vertretbar) und § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (offenbar nicht beabsichtigte Härte) befreit werden. In beiden Fällen dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar sein. Die Grundzüge der Planung bildet die den Festsetzungen des Bebauungsplans zugrundeliegende und in ihnen zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Es scheiden im Allgemeinen Abweichungen von Festsetzungen aus, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans berühren. Befreiungen können aus diesen Gründen nur in Betracht kommen, wenn durch sie von Festsetzungen abgewichen werden soll, die das jeweilige Planungskonzept nicht tragen, oder wenn die Abweichung von Festsetzungen, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, nicht ins Gewicht fällt (BVerwG, B.v. 19.5.2004 – 4 B 35/04 – juris). Die Befreiung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, nicht verändern (BVerwG, U.v. 9.6.1978 – 4 C 54/75 – juris; U.v. 19.9.2002 – 4 C 13/01 – juris). Sie darf in solchen Fällen auch nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen lassen (BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5/99 – juris m.w.N.). Je tiefer die Abweichung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der (Um-)Planung möglich ist (BVerwG, U.v. 9.6.1978 – 4 C 54/75 – juris; B.v. 5.3.1999 – 4 B 5/99 – juris). Auch Festsetzungen, die nicht für die Grundkonzeption des Bebauungsplans maßgeblich sind, können die Grundzüge der Planung bestimmen, wenn ihnen ein spezifisches planerisches Konzept zugrunde liegt. Dies gilt auch für einzelne Festsetzungen. Denn auch sie können die Planung tragende Festsetzungen sein (BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5/99 – juris), also Teil des planerischen Konzepts, das den Festsetzungen des Bebauungsplans auch in seinen Einzelheiten zu Grunde liegt. Sie können aus spezifischen, auf die Festsetzungen bezogenen städtebaulichen Gründen getroffen worden oder Ergebnis der Abwägung sein. Entsprechendes gilt, wenn durch Festsetzungen auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO

bestimmte Anlagen und Nutzungen ausgeschlossen worden sind; eine Zulassung solcher Vorhaben im Wege der Befreiung würde dem zu Grunde liegenden Plankonzept widersprechen (OVG RhPf, U.v. 1.6.2011 – 8 A 10196/11 – BeckRS 2011, 51796).

Nach diesen Grundsätzen würde die Zulassung einer Dauerwohnnutzung durch eine Befreiung die Grundzüge der Planung berühren. Eine entsprechende Befreiung widerspräche nach der Aktenlage dem Plankonzept der Gemeinde. Dies ergibt sich v.a. aus der Begründung des Bebauungsplans und den Sitzungsprotokollen des Gemeinderats im Rahmen der Planaufstellung. Durch die Planung der Gemeinde solle eine geordnete bauliche Entwicklung eines Sondergebiets für den Fremdenverkehr sowohl für den Wintersport als auch für den Sommerbetrieb sichergestellt werden. Dabei sei es nicht vorgesehen, dass einzelne Eigentümer aus Gründen der Wirtschaftlichkeit oder ähnlichem ihre Appartements zu dauernden Wohnzwecken längerfristig an Personen vermieteten oder selbst zu Dauerwohnzwecken nutzten. Die Anlage sei nämlich entsprechend der kommunalen Bauleitplanung als Ferienappartementanlage entwickelt worden und gerade nicht dazu bestimmt, dass dort dauerhafte Wohnnutzung stattfinde. Auf Grund der vielen Eigentümer und der nicht geringen Anzahl gemeldeter Personen könnte schon die Erteilung einer Befreiung für ein Appartement die Grundzüge der gemeindlichen Planung berühren. Die Zulassung einer Befreiung erfordert auch das Vorliegen eines Einzelfalls. Hier liegt schon kein Einzelfall vor, sondern – wie auch klägerseits vorgebracht wird – sind eine Vielzahl gleichgelagerte Fälle gegeben, denn im Appartementhaus werden einige Wohnungen zu Dauerwohnzwecken genutzt. Im Übrigen könnte theoretisch für jedes Appartement im Plangebiet eine Dauerwohnnutzung erlaubt werden, sodass alle von der Festsetzung betroffenen „Grundstücke“ dann befreit werden könnten/müssten. In einem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 02.11.2006, Az. 8 S 361/06, wird dazu ausgeführt:

„Dieses Erfordernis soll verhindern, dass die Befreiung als Instrument genutzt wird, um eine der Gemeinde vorbehaltene Änderung bauplanerischer Festsetzungen mit dem dafür vorgesehenen Verfahren zu ersetzen. Die Befreiung wirkt etwa dann in diesem Sinne als unzulässiger Planersatz, wenn sie aus Gründen erteilt wird, die in gleicher Weise eine Vielzahl anderer von der Festsetzung betroffener Eigentümer anführen können“.

Auch die Voraussetzungen einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB liegen nicht vor. Demnach kann in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt, das nach § 201a BauGB bestimmt ist, mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden. Die Bayerische Staatsregierung hat von ihrer Verordnungsermächtigung nach § 201a BauGB Gebrauch gemacht und am 16.09.2022 trat die Gebietsbestimmungsverordnung Bau (GBestV-Bau) in Kraft. Nach der Anlage der GBestV-Bau handelt es sich bei der Gemeinde ***** um ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen i.S.v. § 201a Satz 3 BauGB besonders gefährdet ist, vgl. § 1 GBestV-Bau i.V.m. Nr. 2.3.1 der

Anlage. Nach § 31 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. § 31 Abs. 3 Satz 4 BauGB verweist dabei auf § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB, nicht jedoch auf Satz 3, sodass keine Ersetzung der Zustimmung möglich ist. Vorliegend wurde eine Befreiung jedoch weder beantragt noch liegt die erforderliche Zustimmung der Gemeinde vor oder ist fingiert.

ee) Die Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Ferienwohnnutzung ist auch nicht funktionslos geworden. Der Bebauungsplan ist insoweit nach wie vor wirksam.

(1) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1977 – 4 C 39.75 – juris; B.v. 29.5.2001 – 4 B 33.01 – juris; U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03; BayVGH, B.v. 25.9.2003 – juris). 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 – juris). 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 CN 11.03 – juris). Die einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung zugrundeliegende 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 – juris). Eine bloße gewisse konträre Entwicklung, d.h. eine ggf. auch längere Zeit erfolgte Abweichung vom Plan und der Eintritt von Verhältnissen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, allein führt nicht dazu, dass der Bebauungsplan funktionslos wird (BVerwG, B.v. 3.8.1990 – 7 C 41/89 – juris Rn.16). Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit seine städtebauliche Gestaltungsfunktion nicht mehr zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein (BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16/97 – juris; B.v. 26.4.2005 – 10 BN 1/04 – juris Rn. 2; BayVGH, u.v. 19.10.1998 – 15 B 97.337 – juris; B.v. 29.5.2015 – 9 ZB 14.2580 – BeckRS 2015, 47097; VG Augsburg, U.v. 2.7.2015 – 5 K 15.641 – BeckRS 2015, 50014). Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (BVerwG, B.v. 17.2.1997 – 4 B 16/97 – NVwZ-RR 1997, 512; B.v. 31.1.2003 – 4 B 79.02 – ZfBR 2003, 385). Entscheidend

ist, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten.

(2) Unter Beachtung der dargestellten Grundsätze erweist sich die Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Ferienwohnnutzung) trotz des Vortrags, dass zahlreiche Wohnungen zu Dauerwohnzwecken genutzt würden, nicht als funktionslos. Nach den tatsächlichen Verhältnissen kommt dem Bebauungsplan nach wie vor eine städtebauliche Steuerungsfunktion zu. Auch wenn vorliegend Teile des Appartementhauses zu Wohnzwecken genutzt werden und auch sonst nicht alle touristischen Einrichtungen im Plangebiet mehr in (touristischem) Betrieb sein sollten, ist nicht erkennbar, dass eine Rückkehr zu einer gewerblichen Nutzung zu Fremdenverkehrszwecken ausgeschlossen ist. Die Verhältnisse sind nicht irreversibel, sondern eine Rückkehr zu unter bauplanungs- und -ordnungsrechtlichen Verhältnissen rechtmäßigen Zuständen erscheint realistisch. Insbesondere kann jedes Appartement ohne aufwendige bauliche Änderungen o.ä. jederzeit wieder touristisch genutzt werden, indem zunächst einfach die Dauerwohnnutzung unterlassen wird und es dem Ferienwohnungsmarkt wieder zur Verfügung gestellt wird. Auch erscheint der erkennenden Kammer eine rentable touristische Vermietung – ggf. nach neuer Möblierung der Appartements o.ä. – möglich.

Die Abweichung zwischen der bauplanungsrechtlichen Festsetzung 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 (vgl. BayVGH, U.v. 13.2.2015 – 1 B 13.646 – BeckRS 2015, 43040 Rn. 30).

Soweit noch andere Appartements zu Dauerwohnzwecken genutzt werden, vermag dies nicht die Plankonzeption in Frage zu stellen. Das Landratsamt hat (s.u.) ein Sanierungskonzept vorgelegt, dass – langfristig – gegen alle unzulässigen Nutzungen vorgegangen werden soll. Selbst wenn in einigen Appartements rechtmäßige Verhältnisse nicht in jedem Fall erreicht werden sollten oder sich entsprechende Bemühungen über einen erheblichen Zeitraum („Auslaufristen“) hinziehen würden, wäre auch damit eine Funktionslosigkeit nicht zu begründen (vgl. BayVGH, U.v. 13.2.2015 – 1 B 13.646 – BeckRS 2015, 43040 Rn. 34).

Nach all dem ist der Bebauungsplan hier nicht funktionslos geworden.

c) Es besteht auch kein Bestandsschutz. Nach der neueren Eigentumsdogmatik, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht (vgl. BVerwG, U.v. 12.3.1998 – 4 C 10/97 – NVwZ 1998, 842) angeschlossen hat, genießt eine Anlage und die mit ihr verbundene Nutzung nur dann Bestandsschutz, wenn sie seit ihrem Entstehen in irgendeinem – namhaften – Zeitraum dem maßgebenden materiellen Recht entsprochen hat, sofern in diesem Zeitraum eine förmliche Genehmigung nicht erforderlich war bzw. wenn die (bauliche) Anlage förmlich genehmigt wor-

den ist. Allein eine lange – nicht genehmigte, aber genehmigungspflichtige – Nutzung begründet danach keinen Bestandschutz. Nach all dem scheidet ein Bestandschutz für die Nutzung des Apartments zu Dauerwohnzwecken bereits daran, dass zu keiner Zeit eine Baugenehmigung für diese – nicht verfahrensfreie – Nutzung erteilt wurde.

d) Die Anordnung der Nutzungsuntersagung weist auch keine Ermessensfehler auf. Das Landratsamt hat sein Ermessen gemäß Art. 40 BayVwVfG entsprechend dem Zweck des Art. 76 Satz 2 BayBO ausgeübt.

aa) Das der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen des Art. 76 Satz 2 BayBO eingeräumte Ermessen ist als sog. intendiertes Ermessen ausgestaltet. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsuntersagung vor, muss daher im Regelfall nicht näher begründet werden, weshalb von der Eingriffsbefugnis Gebrauch gemacht wird (vgl. BayVGh, B.v. 5.11.2020 – 1 ZB 20.598 – BeckRS 2020, 30395 Rn. 5; U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2567 – juris Rn. 26).

bb) Auch die Störerauswahl erfolgte ermessensfehlerfrei. Die ursprüngliche Klägerin ist auch rechtmäßig als Verantwortliche herangezogen worden. Sie war als Wohnungseigentümer Zustandsstörer (vgl. Art. 9 Abs. 2 Satz 2 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG)). Anhaltspunkte, die für eine Heranziehung anderer Personen sprächen, wurden nicht vorgetragen und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere hat der Beklagte die Nutzungsuntersagung auch an die Bewohner des streitgegenständlichen Apartments im Zeitpunkt des Bescheidserlasses gerichtet. Es war daneben aber auch erforderlich, die Nutzungsuntersagung zur Überlassung der Wohnung gegenüber der Eigentümerin auszusprechen, da nur so eine effektive Umsetzung der Nutzungsuntersagung zu Dauerwohnzwecken möglich war.

cc) Die Nutzungsuntersagungsanordnung ist auch nicht auf Grund eines dem Kläger zukommenden Vertrauensschutzes unverhältnismäßig.

Die Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu achten, kann nicht verwirkt werden. Das schlichte Unterlassen bauaufsichtlichen Einschreitens (passive Duldung) kann den Erlass einer Nutzungsuntersagungsanordnung ohne das Hinzutreten besonderer, einzelfallbedingter Umstände nicht hindern. Wenn eine bauliche Anlage über einen langen Zeitraum hinweg rechtswidrig genutzt worden ist, ohne dass die Bauaufsichtsbehörde eine Veranlassung zum Einschreiten gesehen hat, können sich jedoch gesteigerte Anforderungen an die Ermessensbetätigung und deren Begründung ergeben. Die ermessensfehlerfreie Anordnung einer Nutzungsuntersagung kann ausgeschlossen sein,

wenn die Bauaufsichtsbehörde durch vorausgegangenes positives Tun einen Vertrauenstatbestand zu Gunsten des Betroffenen geschaffen hat. Das kann durch eine förmliche Duldung erfolgen im Sinne einer Zusage nach Art. 38 BayVwVfG, eine bauaufsichtliche Maßnahme nicht zu erlassen, die zu ihrer Wirksamkeit aber der Schriftform bedarf. In Betracht kommt jedoch auch ein über die bloße Untätigkeit hinausgehendes besonderes Verhalten der Behörde, auf Grund dessen der Betroffene zu der Annahme berechtigt ist, dass die Behörde von der Befugnis zur Nutzungsuntersagung keinen Gebrauch mehr machen will (vgl. BayVGh, U.v. 17.6.1998 – 2 B 97.171; B.v. 13.4.2000 – 2 ZB 00.723; VG Würzburg, B.v. 20.1.2016 – W 4 S 15.1466 – juris Rn. 46).

Nach diesen Grundsätzen steht dem Kläger ein die Nutzungsuntersagung hindernder Vertrauensschutz nicht zu. Vorliegend sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die darauf hindeuten könnten, dass die Behörde nach Kenntniserlangung von der Überlassung des Appartements zu dauerhaften Wohnzwecken durch den Kläger in irgendeiner Form einen Vertrauenstatbestand dahingehend geschaffen hätte, dass die Nutzung der Räume zum dauerhaften Wohnen geduldet und von der Möglichkeit einer Nutzungsuntersagung kein Gebrauch gemacht werde. Das Vorbringen der Klägerseite, dass das Appartementhaus in weiten Teilen und seit langer Zeit bereits zu Dauerwohnzwecken genutzt werde, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die lange Dauer der ungenehmigt ausgeübten Nutzung könnte den Erlass einer Nutzungsuntersagung nur bei Hinzutreten besonderer Umstände hindern. Vom Vorliegen solcher Umstände kann hier nicht ausgegangen werden. Soweit die Klägerseite darauf verweist, dass eine entsprechende Nutzungsbeschränkung sich nicht aus dem Grundbuch ergebe, begründet dies keinen irgendwie gearteten Vertrauenstatbestand. Die Gültigkeit des wirksamen Bebauungsplans „**** II“ wird durch das etwaige Fehlen von Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch nicht tangiert. Ein gegenläufiges Vertrauen des Klägers ist insofern nicht schutzwürdig.

Es ist nach alledem nicht erkennbar, dass die Bauaufsichtsbehörde aufgrund eines über die bloße Untätigkeit hinausgehenden besonderen Verhaltens den Betroffenen Grund zu der Annahme gegeben hat, dass die Bauaufsichtsbehörde von der Befugnis zur Nutzungsuntersagung keinen Gebrauch (mehr) machen will.

dd) Auch im Hinblick auf den Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) sieht sich die Ermessensausübung des Beklagten keinen Bedenken ausgesetzt.

Im Rahmen der Ermessensentscheidung ist der Gleichbehandlungsgrundsatz durch den Beklagten zu beachten. Die Bauaufsichtsbehörde darf nicht einzelne Bürger gegenüber anderen willkürlich, d.h. ohne rechtfertigenden Grund, benachteiligen. Daraus folgt allerdings nicht,

dass rechtswidrige Zustände, die bei einer Vielzahl von Grundstücken oder Wohnungen vorliegen, stets „flächendeckend“ oder gar „gleichzeitig“ zu bekämpfen sind. 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 vermag. So kann es rechtmäßig sein, wenn die Behörde einen geeigneten Fall als „Musterfall“ auswählt, um erst nach einer gerichtlichen Bestätigung ihrer Rechtsauffassung gleichartige Fälle aufzugreifen. Ebenso ist es mit Art. 3 Abs. 1 GG vereinbar, wenn die Behörde zunächst nur Fälle aufgreift, in denen eine Verschlechterung des bestehenden Zustands droht (vgl. zum Ganzen BVerwG, B.v. 19.2.1992 – 7 B 106/91 – NVwZ-RR 1992, 360). Diesen Anforderungen wird der Beklagte durch das ausgearbeitete „Sanierungskonzept“ gerecht.

Dem vom Beklagten vorgelegten „Sanierungskonzept“ im Hinblick auf die Nutzung der Appartements zur dauernden Wohnnutzung bzw. zur Dauervermietung sowie den Ausführungen der Beklagtenseite in der mündlichen Verhandlung lässt sich entnehmen, dass insoweit planmäßig vorgegangen wurde und keine Anhaltspunkte für eine auf willkürlichen, sachfremden Gesichtspunkten beruhende Vorgehensweise der Behörde ersichtlich sind. Dieses Vorgehen genügt den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG.

ee) Eine andere Beurteilung ergibt sich hier auch nicht aufgrund der höchstrichterlichen Rechtsprechung zu Nutzungsuntersagungen gegenüber Bewohnern von Wohnraum. Auch wenn der streitgegenständliche Bescheid darauf zielt, die Überlassung der Nutzung zu dauerhaftem Wohnen zu unterbinden, so wird er – ungeachtet der Frage, ob es hierauf im Falle einer Nutzungsuntersagung zur Überlassung von Wohnraum überhaupt ankommt – auch den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten speziellen Anforderungen für die Nutzungsuntersagung von Wohnraum gerecht. Denn wenn gegenüber den Bewohnern die Nutzung von Wohnraum untersagt werden soll, der für diese den alleinigen Mittelpunkt ihrer privaten Existenz bildet, ist bei der Prüfung, ob die durch die Nutzungsuntersagung verursachten Nachteile in einem angemessenen Verhältnis zu dem Erfolg der Maßnahme stehen (vgl. Art. 8 Abs. 2 LStVG), die besondere Bedeutung der Wohnung zu berücksichtigen, die das Bundesverfassungsgericht veranlasst hat, das Besitzrecht der Mieter von Wohnraum als Eigentum im Sinn von Art. 14 Abs. 1 GG anzusehen (BVerfG, B.v. 26.5.1993 – 1 BvR 208/93 – NJW 1993, 2035). Durch die Nutzung der Wohnung werden elementare Lebensbedürfnisse der Bewohner befriedigt. Die Wohnung ist eine wichtige Grundlage für die Sicherung der persönlichen Freiheit und die Entfaltung der Persönlichkeit der Bewohner. Eine erzwungene Aufgabe der Wohnung hat regelmäßig weitreichende Folgen für die persönliche Lebensführung. Wegen dieser Bedeutung wird die Untersagung der Nutzung von Wohnraum, der für die Bewohner den alleinigen Mittelpunkt

ihrer privaten Existenz bildet, ohne vorangegangene vergebliche Aufforderung, einen Bauantrag zu stellen, in der Regel nicht schon dann verhältnismäßig sein, wenn die Nutzung nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist, sondern nur dann, wenn sie materiell rechtswidrig ist (vgl. zum Ganzen BayVGh, U.v. 5.12.2005 – 1 B 03.2608 – juris Rn. 24).

Die streitgegenständliche Nutzung ist aber auch materiell illegal. Die Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist – wie die vorangestellte Prüfung aufgezeigt hat (vgl. b)) – gerade nicht genehmigungsfähig und demnach wird die hier gegenständliche Nutzungsuntersagung zur Überlassung des Appartements zu Dauerwohnzwecken auch den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten höheren Anforderungen an die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung von Wohnraum gerecht.

ff) Die Nutzungsuntersagung ist auch im Übrigen verhältnismäßig. Insbesondere hat der Beklagte sich auch ausreichend mit der Frage einer rentablen Vermietung zu touristischen Zwecken befasst. Auch das Gericht geht davon aus, dass das Appartement rentabel als Ferienwohnung vermietet werden kann. Dass hierfür ggf. Investitionen der Klägerseite erforderlich sind, rechtfertigt keine andere Beurteilung.

3. Über die Kosten des Verfahrens war einheitlich zu entscheiden. Die Kostenentscheidung folgt, soweit sie die Klageabweisung betrifft, § 154 Abs. 1 VwGO. Über die Kosten der Einstellung des Verfahrens hinsichtlich Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheids war nach § 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes zu entscheiden. Da im Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheids von einer Rechtmäßigkeit der Zwangsgeldandrohung auszugehen ist, konnten die Kosten auch insoweit dem Kläger auferlegt werden.

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

Rechtsmittelbelehrung

Die Einstellung des Verfahrens ist unanfechtbar.

Im Übrigen steht den Beteiligten gegen dieses Urteil die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassen wird. Der **Antrag auf Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** zu stellen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg).

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die **Begründung** ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen (Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 340148, 80098 München).

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn 1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen, 2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist, 3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, 4. das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder 5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Hinweis auf Vertretungszwang: Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

Vors. RichterIn am VG

RichterIn am VG

RichterIn

Beschluss:

Der Streitwert wird auf 5.000,- EUR festgesetzt.

Gründe:

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) unter Berücksichtigung der Ziffer 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die Beschwerde an den Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

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 Regensburg** einzulegen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg). 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 Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Vors. RichterIn am VG

RichterIn am VG

RichterIn