



09.08.2019

## Wichtige neue Entscheidung

### Verwaltungsverfahrenrecht, Verwaltungsprozessrecht: Bekanntgabe eines Verwaltungsakts an eine Wohnungseigentümergeinschaft

§ 58 Abs. 1, Abs. 2, § 74 Abs. 1 Satz 2, § 80 Abs. 5, § 123, § 146. § 173 VwGO, Art. 37 Abs. 1, Art. 41 Abs. 1, Art. 43 Abs. 1, Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG, Art. 7 Abs. 2, Art. 19 Abs. 1, Art. 21, Art. 22, Art. 31, Art. 36 Abs. 2 VwZVG

Zustellung eines Bescheids an den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft  
Inhaltsadressat eines Verwaltungsakts  
Anforderungen an die Richtigkeit einer Rechtsbehelfsbelehrung  
Eilrechtsschutz bei Bestandskraft eines Verwaltungsakts (Ablauf der Klagefrist)

*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 26.07.2019, Az. 15 CS 19.1050*

### Leitsatz:

Eine wirksame Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 Satz 1, Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG mit Wirkung für und gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft liegt auch dann vor, wenn die Verfügung zwar an die persönliche Anschrift des Hausverwalters zugestellt wird, sich aber aus dem Inhalt des Verwaltungsakts sicher entnehmen lässt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Inhaltsadressatin der in der Verfügung ausgesprochenen Pflichten in Anspruch genommen werden soll.

Hinweis: Diese Entscheidung wird gleichzeitig auf unserer Internetseite sowie Twitter (@LA\_Bayern) eingestellt.

**[www.landesanwaltschaft.bayern.de](http://www.landesanwaltschaft.bayern.de)**

### Hinweis:

Die Entscheidung hat zwei Schwerpunkte:

Sie legt anhand der hier einschlägigen Konstellation dar, dass Inhalts- und Bekanntgabeadressat eines Verwaltungsakts auseinander fallen können, insbesondere wenn es – wie hier mit § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG – besondere gesetzliche Vertretungsvorschriften gibt.

Zudem setzt sie sich mit einem Einwand gegen die Richtigkeit der dem Verwaltungsakt beigefügten Rechtsbehelfsbelehrung auseinander, der bislang nicht Gegenstand der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung gewesen ist. Die in der Kommentarliteratur bejahte Möglichkeit, eine Klage auch durch Erklärung zur Niederschrift des Urkundsbeamten eines örtlich nicht zuständigen Verwaltungsgerichts oder eines Gerichts eines anderen Gerichtszweigs zu erheben, musste nach Ansicht des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in der Rechtsbehelfsbelehrung nicht berücksichtigt werden, weil ihr Fehlen die Rechtsmitteleinlegung nicht erschwert. Da die Klage auch in diesen Fällen erst wirksam eingelegt wird, wenn sie dem rechtlich zuständigen Gericht zugegangen ist (hierzu die Nachweise unter Rn. 34 der Entscheidung), würde die Nennung dieser Möglichkeit die Rechtsmitteleinlegung eher erschweren, da der Rechtsschutzsuchende es nicht in der Hand hat, wann das unzuständige Gericht die Niederschrift seiner Klage an das zuständige Gericht weiterleitet.

Dr. Spennemann  
Oberlandesanwalt

15 CS 19.1050  
RO 2 S 19.552

*Großes Staats-  
wappen*

\*\*\*\*\*

\*\* \*\*

\*\*\* \*\*\*/\*\*\*\*\_\*\*\*\_\*\*\* \*

\*\*\*\*\* \*\* , \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*

\*\*\*\*\* \*\* ,

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* -

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\* ,

\*\*\*\*\* \* \* , \*\*\*\*\*

gegen

**Stadt Regensburg,**  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Rechtsamt,  
Maximilianstr. 9, 93047 Regensburg,

- Antragsgegnerin -

wegen

Bauaufsichtlicher Zwangsgeldandrohung  
Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO,  
hier: Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Bayerischen Ver-  
waltungsgerichts Regensburg vom 30. April 2019,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,

durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Schmeichel,

den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Seidel,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Schweinoch

ohne mündliche Verhandlung am **26. Juli 2019**  
folgenden

### **Beschluss:**

- I. Nr. I und Nr. II des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 30. April 2019 – Az. RO 2 S 19.552 – werden geändert. Der auf die Zwangsgeldandrohungen in Nr. IV des Bescheids der Antragsgegnerin vom 24. September 2018 (Az. 63.1 / 01326 / 2012 -15) gerichtete Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der am 22. März 2019 erhobenen Anfechtungsklage (Az. RO 2 K 19.553) wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.
- III. Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 22.375,-- Euro festgesetzt.

### **Gründe:**

#### **I.**

- 1 Die Antragstellerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die – soweit dies nach den vorliegenden Unterlagen ersichtlich ist und was im Übrigen von den Beteiligten des Verfahrens nicht in Frage gestellt wird – als Verwalterin des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 20, §§ 26 bis 28 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) die I\*\*\*\*\* KG, \*\*\*\*\* (im Folgenden: I KG), bestellt hat. Sie wendet sich gegen einen Bescheid der Antragsgegnerin vom 24. September 2018, mit dem gestützt auf Art. 54 Abs. 2 und Abs. 4 BayBO Anordnungen zur Durchsetzung bestandskräftiger Auflagen einer Baugenehmigung für Gebäudeteile auf FINr. \*\*\*\*/6 der Gemarkung \*\*\*\*\* sowie zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes erlassen wurden.

- 2 Vor Bescheiderlass erfolgte eine Anhörung (Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG) über ein Schreiben der Antragsgegnerin vom 20. August 2018. Dieses richtete sich im Adressfeld an die Antragstellerin als „Wohnungseigentümergeinschaft“, vertreten durch die I KG, und war im Übrigen an die Anschrift der I KG adressiert. Der Bescheid vom 24. September 2018 wurde sodann, ohne dass die Antragstellerin als Vertretene im Adressfeld benannt wurde, ebenfalls an die I KG adressiert und dieser laut Postzustellungsurkunde am 18. Oktober 2018 zugestellt. Auch die sonstige Vorkorrespondenz war formal nur mit der I KG geführt worden, ohne dass bei behördlichen Briefen im Adressfeld die Antragstellerin als Vertretene deklariert war. In der Begründung des Bescheids wird näher ausgeführt, warum die angeordneten Maßnahmen von Art. 54 Abs. 2 und Abs. 4 BayBO als Befugnisnormen gedeckt und unter Berücksichtigung von Verhältnismäßigkeits- und weiterer Ermessenserwägungen geboten seien. Zur Störerauswahl heißt es auf Seite 11 des Bescheids:
- 3 „Die Hausverwaltung I\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* KG, Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft F\*\*\*\*\* / \*\*\*\*\* \* und Handlungsstörer, ist der rechtmäßige Adressat nach Art. 9 Abs. 2 LStVG, da die angeordneten Maßnahmen sowie die durchzusetzenden Nebenbestimmungen der Baugenehmigung das Gemeineigentum der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft. Im Weiteren spricht für die Inanspruchnahme der Hausverwaltung als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft, dass ansonsten alle Eigentümer mit ihren eventuell abweichenden Wohnadressen einzeln aufzuführen wären und die Anordnung jedem Eigentümer einzeln zuzustellen wäre. Die Hausverwaltung als Adressatin der Anordnung ist somit effektiver und wirtschaftlicher und sollte zu einer schnelleren Umsetzung der angeordneten Maßnahmen sowie der durchzusetzenden Nebenbestimmungen führen.
- 4 Darüber hinaus sieht § 27 Abs. 2 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vor, dass Willenserklärungen und Zustellungen seitens der Hausverwaltung im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie entgegengenommen werden, soweit die Willenserklärungen und Zustellungen an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind.“
- 5 In der Rechtsbehelfsbelehrung des Bescheids wird darauf hingewiesen, dass gegen den Bescheid „innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg (...) schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form erhoben werden“ könne.
- 6 Mit Schreiben vom 17. Januar 2019, das ebenfalls (ohne Hinweis auf die Antragstellerin als Vertretene) an die I KG adressiert und dieser zugestellt wurde, teilte das städtische Bauordnungsamt mit, dass angedrohte Zwangsgelder im Bescheid vom 24. September 2018 fällig geworden seien, weil die Antragstellerin ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nicht innerhalb der gesetzten Frist nach Zustellung des Bescheids nachgekommen sei. Das Schreiben enthielt zudem einen – vorliegend nicht

streitgegenständlichen – Bescheid, mit dem ein erneutes Zwangsgeld für den Fall der Nichterfüllung innerhalb von zwei weiteren Monaten angedroht wurde (vgl. hierzu die beim Verwaltungsgericht Regensburg anhängigen Verfahren RO 2 K 19.373 und RO 2 S 19.551).

- 7 Am 22. März 2019 erhob die Antragstellerin beim Verwaltungsgericht Regensburg Klage mit Antrag, den Bescheid vom 24. September 2018 aufzuheben (Az. RO 2 K 19.553). Hierüber hat das Verwaltungsgericht bislang nicht entschieden.
- 8 Ebenfalls am 22. März 2019 ließ die Antragstellerin über ihre Bevollmächtigten beim Verwaltungsgericht Regensburg beantragen, die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 24. September 2018 anzuordnen. Hierzu wurde vorgetragen, der Bescheid sei rechtswidrig. In Ausnahme von § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO komme der Anfechtungsklage gegenüber der Zwangsgeldandrohung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V. mit Art. 21a VwZVG keine aufschiebende Wirkung zu. Die Klagefrist sei vorliegend gem. § 58 Abs. 2 VwGO auf ein Jahr verlängert, weil die Rechtsbehelfsbelehrung des Bescheids falsch sei. Die Klage könne nämlich nicht nur zur Niederschrift des Urkundsbeamten des Verwaltungsgerichts Regensburg erhoben werden. Sie könne vielmehr auch bei einem anderen Verwaltungsgericht oder ggf. sogar bei einem Gericht einer anderen Gerichtsbarkeit zu Protokoll gegeben werden. Soweit der angefochtene Bescheid der Vollstreckung von Auflagen aus der Baugenehmigung diene, habe sich die Situation seit deren Erlass nicht maßgeblich verändert. Näherer Prüfung bedürfe auch, ob der Bau damals abgenommen worden sei. Hinsichtlich neuer abverlangter Maßnahmen werde in Abrede gestellt, dass eine Gefahr für Leib und Leben gegeben sei. Zudem fehle es an den Voraussetzungen für eine Vollstreckung und damit für die Anordnung von Zwangsgeldern. So habe es die Antragsgegnerin versäumt, die sofortige Vollziehung des Ausgangsbescheids für den Fall dessen Anfechtung anzuordnen. Der Bescheid sei daher nicht bestandskräftig. Der Bescheid sei ferner insofern widersprüchlich, als im Tenor zwar sie – die Antragstellerin – verpflichtet werde, laut Bescheidbegründung allerdings die Hausverwaltung Handlungsstörerin sei. Es sei damit unklar, wer Inhaltsadressat des Bescheids sein solle.
- 9 Mit Beschluss vom 30. April 2019 ordnete das Verwaltungsgericht Regensburg die aufschiebende Wirkung der Klage vom 22. März 2019 gegen die Zwangsgeldandrohungen des Bescheids vom 24. September 2018 an. In der Begründung des Beschlusses heißt es, der Eilantrag sei wegen § 21a VwZVG sowie wegen der unterbliebenen Anordnung des Sofortvollzugs der Grundverfügungen in der Sache auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung hinsichtlich der Zwangsgeldandrohungen

bezogen. Dem Antrag sei entsprochen worden, weil die erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich zulässig und begründet sei. Die Klagefrist gem. § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO sei gegenüber der Antragstellerin nicht angelaufen. Der streitgegenständliche Bescheid sei nur gegenüber der I KG, nicht aber gegenüber der Antragstellerin bekanntgegeben worden. Es fehle an einem Bekanntgabe- bzw. Zustellungswillen gerade gegenüber der Antragstellerin; diese sei folglich nicht Bekanntgabeadressatin. Auch aus § 27 Abs. 3 Nr. 1 WEG, wonach die I KG berechtigt sei, Zustellungen und Willenserklärungen im Namen der Gemeinschaft mit Wirkung für und gegen die Antragstellerin entgegenzunehmen, ergebe sich nichts anderes. Diese Vorschrift regle die Vertretungsmacht der Hausverwaltung als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft. Daraus folge aber nicht, dass jegliche Willenserklärung, die sie empfangen, gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als Vertretene wirke. Nach den vorliegenden Umständen müsse davon ausgegangen werden, dass die Antragsgegnerin den Bescheid an die I KG selbst, nicht aber an die Antragstellerin als Vertretene habe bekannt geben wollen. Hierfür spreche, dass der Bescheid laut seinem Adressfeld nur der I KG zugehen sollte, ohne dass dort ein fremder Name oder ein Vertretungszusatz aufgeführt sei, sodass Anhaltspunkte für eine Entgegennahme im fremden Namen fehlten. Zu berücksichtigen sei auch, dass das Adressfeld des vorherigen Anhörungsschreibens noch mit Vertretungszusatz versehen gewesen sei. Anders als bei Rechtsanwälten sei es bei juristischen Personen, sonstigen Verbänden und rechtsfähigen Personenmehrheiten, die eigene Namen führten und durch ihre Organe handelten, unüblich, dass diese ohne weiteres als Vertreter angesprochen würden. Dies entspreche auch nicht der sonstigen gerichtsbekanntenen Praxis der Antragsgegnerin. Die Angabe eines Vertretungszusatzes sei üblich, um dem Organ erkennbar zu machen, dass die angegangene juristische Person als Vertreter und nicht als rechtsfähige Person im eigenen Namen gemeint sei. Ferner habe die Antragsgegnerin im Bescheid selbst ausdrücklich davon gesprochen, die Hausverwaltung – also die I KG – sei selbst Handlungsstörerin nach Art. 9 LStVG und als solche in Anspruch zu nehmen. Auch dies indiziere, dass die Antragsgegnerin die I KG selbst habe in Anspruch nehmen und ausschließlich ihr gegenüber eine Bekanntgabe bewirken wollen. Zudem enthalte die Bezeichnung der Behördenakte ausschließlich den Firmennamen der I KG, nicht aber der Antragstellerin, ferner habe sich die Antragsgegnerin im Vorhinein mit Ausnahme der Anhörung immer unmittelbar an die I KG gewandt und diese laut Vermerk zu einem Ortstermin vom 14. August 2018 als Bauherrin betrachtet. Schließlich habe die Antragsgegnerin mit ihren rechtlichen Ausführungen im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren bestätigt, dass sie nur an die I KG, nicht aber an die Antragstellerin habe bekanntgeben wollen. Die Klage sei unabhängig vom Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Befugnisnormen voraussichtlich auch begründet, weil der Bescheid wegen Widersprüch-

lichkeit der Tenorierung zur vorgenommenen Störerauswahl voraussichtlich ermessensfehlerhaft sei. Die Begründung zur Störerauswahl stimme nicht mit der Tenorierung des Bescheids überein. Hinsichtlich der tatsächlich tenorierten Verpflichtung der Antragstellerin sei kein Störerauswahlermessen ausgeübt worden.

10 Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragsgegnerin. Diese trägt vor, das Verwaltungsgericht habe die Begrifflichkeiten „Inhaltsadressat“ und „Bekanntgabeadressat“ nicht hinreichend auseinandergehalten und verkannt, dass ein Bekanntgabewille nur gegenüber dem Bekanntgabeadressaten, nicht aber gegenüber dem Inhaltsadressaten erforderlich sei. Tatsächlich habe – was vorliegend entscheidend sei – ein Bekanntgabewille gegenüber der Hausverwaltung der Antragstellerin vorgelegen, der sich sowohl aus dem Bescheid selbst als auch aus der langjährigen Korrespondenz und dem Gesetz ergebe. Soweit Inhaltsadressat und Bekanntgabeadressat auseinanderfielen, müsse Ersterer nicht unbedingt im Anschriftenfeld des Bescheids bezeichnet werden. Der Inhaltsadressat – dies sei vorliegend die Antragstellerin, da bei jeder einzelnen Tenorziffer eine Umsetzung durch diese angeordnet worden sei – müsse demgegenüber aus dem Inhalt des Bescheids mit einer jeden Zweifel ausschließenden Sicherheit entnommen werden können. Die inhaltlich hinreichende Bestimmtheit sei allerdings eine Frage der materiellen Rechtmäßigkeit, die vorliegend zwar gegeben sei, jedoch aufgrund der Bestandskraft des Bescheids ohnehin nicht mehr geprüft werde. Soweit Inhaltsadressat eine Wohnungseigentümergeinschaft als solche sei, sei gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG richtiger Bekanntgabeadressat ausschließlich der Verwalter. Wie das Verwaltungsgericht insoweit richtig erkannt habe, habe insoweit gegenüber der I KG als Verwalterin ein Bekanntgabewille bestanden; eines zusätzlichen Bekanntgabewillens gegenüber der Antragstellerin als Inhaltsadressatin bedürfe es nicht. Aufgrund der wirksamen Bekanntgabe sei der bereits am 18. Oktober 2018 zugestellte Bescheid weit vor Klageerhebung bestandskräftig geworden. Aufgrund der offensichtlichen Verfristung der erhobenen Anfechtungsklage fehle dem Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO das Rechtsschutzbedürfnis.

11 Die Antragsgegnerin beantragt,

12 den Beschluss des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 30. April 2019 aufzuheben und den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abzulehnen.

13 Die Antragstellerin beantragt,

14 die Beschwerde zurückzuweisen,

15 und verweist hierzu auf ihren erstinstanzlichen Vortrag sowie auf die Ausführungen



des angefochtenen Beschlusses des Verwaltungsgerichts. Aus ihrer Sicht sei jedenfalls die Rechtsbehelfsbelehrung des angefochtenen Bescheids falsch, sodass – selbst wenn die Argumentation des Verwaltungsgerichts zur Einhaltung der Frist aus Gründen fehlerhafter Bekanntgabe nicht greifen sollte – statt der Monatsfrist des § 47 Abs. 1 Satz 2 VwGO die Jahresfrist des § 58 Abs. 2 VwGO gelte.

- 16 Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten (auch der beim Verwaltungsgericht parallel anhängigen Verfahren RO 2 K 19.373, RO S 19.551 und RO 2 K 19.553) sowie auf die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

## II.

- 17 Die zulässige Beschwerde der Antragsgegnerin ist begründet. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts ist der Eilantrag abzulehnen.

- 18 1. Es spricht bereits Vieles dafür, dass der Antrag unzulässig ist. Unabhängig hiervon ist ihm jedenfalls in der Sache der Erfolg zu versagen.

- 19 Ein Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist grundsätzlich dann nicht mehr statthaft und damit unzulässig, wenn die angegriffene Maßnahme – wie hier wegen Ablaufs der Klagefrist gem. § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO (vgl. im Folgenden 2.) – bestandskräftig geworden ist (vgl. BVerwG, B.v. 13.9.2005 – 1 VR 5.05 u.a. – InfAuslR 2005, 462 = juris Rn. 2; B.v. 31.7.2006 – 9 VR 11.06 – UPR 2006, 392 = juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 27.8.1987 – 25 CE 87.01911 – BayVBl. 1988, 17/18; OVG NRW, B.v. 21.11.1991 – 3 B 3630/89 – NVwZ-RR 1992, 670 = juris 13 ff.; Schoch in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2019, § 80 Rn. 457; Funke-Kaiser in Bader u.a., VwGO, 7. Aufl. 2018, § 80 Rn. 7; Kopp/Schenke, VwGO, 24. Aufl. 2018, § 80 Rn. 130; Gersdorf in Posser/Wolff, VwGO-BeckOK, Stand: Juli 2018, § 80 Rn. 147). Soweit im Falle eingetretener Bestandskraft die Unzulässigkeit eines Antrags nach § 80 Abs. 5 VwGO auf Fälle offensichtlicher Unzulässigkeit des Hauptsacherechtsbehelfs begrenzt wird (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 13.8.2009 – 11 CS 09.1379 – juris Rn. 12; OVG Bremen, B.v. 1.11.2013 – 2 B 174/13 – juris Rn. 4, 5; NdsOVG, B.v. 13.10.2011 – 8 ME 173/11 – juris Rn. 5; VG München, B.v. 8.1.2018 – M 24 S 17.5652 u.a. – juris Rn. 11, 12; Bausch, NVwZ 2006, 158), kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob dieses Offensichtlichkeitskriterium erfüllt ist. Denn der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist jedenfalls unbegründet. Der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf wird bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen

summarischen Prüfung voraussichtlich keinen Erfolg haben, weil die erhobene Anfechtungsklage wegen Ablaufs der Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO unzulässig ist. Die im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung ergibt daher, dass das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin gegenüber dem öffentlichen Vollzugsinteresse hintanstellen muss.

- 20 2. Nach summarischer Überprüfung der Erfolgsaussichten der in der Hauptsache erhobenen Anfechtungsklage dürfte diese – sowohl im Ganzen als auch hinsichtlich der im vorliegenden Beschwerde- (Eil-) Verfahren an sich nur streitgegenständlichen Zwangsgeldandrohungen – wegen Versäumung der Klagefrist (§ 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO) unzulässig und daher abzuweisen sein.
- 21 Der Beginn des Laufs der hier wegen § 68 Abs. 1 Satz 2 VwGO, Art. 15 Abs. 1 AGVwGO maßgeblichen Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO wurde durch die am 18. Oktober 2018 an die I. KG erfolgte Zustellung des Bescheids vom 24. September 2018 ausgelöst, hierzu im Folgenden a). Weil die Rechtsbehelfsbelehrung weder unterblieben noch unrichtig erteilt wurde, hat sich die Klagefrist nicht auf ein Jahr gem. § 58 Abs. 2 VwGO verlängert – hierzu unten b) –, sodass diese am 19. November 2018 (Montag) ablief, unten c).
- 22 a) Die am 18. Oktober 2018 erfolgte Zustellung des Bescheids vom 24. September 2018 an die I. KG bewirkte eine Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 Satz 1, Art. 43 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG an die Antragstellerin.
- 23 aa) Ein Verwaltungsakt wird gemäß Art. 43 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG gegenüber demjenigen, für den er bestimmt ist oder der von ihm betroffen wird, in dem Zeitpunkt wirksam, in dem er ihm bekannt gegeben wird. Die individuelle Wirksamkeit des Verwaltungsaktes gegenüber dem einzelnen Adressaten, die Voraussetzung für den Beginn von Rechtsbehelfsfristen ist, setzt aber voraus, dass der Bescheid auch gerade ihm gegenüber i.S. von Art. 41 Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG bekannt gegeben wird (Schemmer in Bader/Ronellenfisch, VwVfG-BeckOK, Stand: 1.4.2019, § 43 Rn. 38). Nach dem Wortverständnis ist Bekanntgabe die zielgerichtete Mitteilung einer Entscheidung an den Betroffenen, d.h. der Verwaltungsakt muss mit dem Willen der entscheidenden Verwaltung dem Betroffenen eröffnet werden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, U.v. 30.11.2006 – OVG 4 B 11.06 – juris Rn. 25 m.w.N.). Als Informationsvorgang, an den die Rechtsordnung Rechtsfolgen knüpft (Art. 43 BayVwVfG), muss aus rechtsstaatlichen Gründen (vgl. Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 19. Aufl. 2018, § 41 Rn. 2, § 43 Rn. 1a) bei der Bekanntmachung eines Verwaltungsakts entsprechend § 130 Abs. 1 BGB gewährleistet sein, dass dieser die Sphäre

re der erlassenden Behörde mit deren Wissen und Wollen verlassen hat und dass der Empfänger tatsächlich Kenntnis vom Inhalt der Information nehmen kann. Für eine wirksame Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 bedarf es auf Seiten der Behörde eines Bekanntgabewillens, damit dieser das „Inverkehrbringen“ eines Verwaltungsakts zugerechnet werden kann (vgl. insofern auch Peuker in Knack/Henneke, VwVfG, 10. Aufl. 2014, § 43 Rn. 29; Stuhlfauth in Obermayer/Funke-Kaiser, VwVfG, 5. Aufl. 2015, § 41 Rn. 5; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 41 Rn. 53 ff.; Sachs in ebenda § 43 Rn. 176; Ramsauer in Kopp/Ramsauer, VwVfG, 19. Aufl. 2018, § 41 Rn. 6 ff.; vgl. auch OVG M-V, U.v. 24.3.2015 – 1 L 313/11 – juris Rn. 58 m.w.N.). Zum andern muss der Verwaltungsakt dem Adressaten nach den im Zivilrecht entwickelten Grundsätzen zugehen, um diesem gegenüber wirksam zu werden. Zugang beim Adressaten als weiteres Bekanntgabeerfordernis liegt vor, wenn der Verwaltungsakt so in den Machtbereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser oder sein Bevollmächtigter bei gewöhnlichem Verlauf und unter normalen Umständen unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung die Möglichkeit hat, von ihr Kenntnis zu nehmen (vgl. Ramsauer a.a.O. § 41 Rn. 7c ff.; vgl. auch BVerwG, U.v. vom 24.1.1992 – 7 C 38.90 – NVwZ 1992, 565 = juris Rn. 18).

24 bb) Bei Fallgestaltungen, in denen zu klären ist, wer durch den Verwaltungsakt berechtigt und verpflichtet sein soll, oder in denen fraglich ist, ob durch die Zustellung an einen Dritten eine Bekanntgabe an den im Bescheid Verpflichteten erfolgt ist, wird zwischen den folgenden Adressatenbegriffen unterschieden:

25 - Als **Inhaltsadressat** eines Verwaltungsakts, der gem. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG als Rechtmäßigkeitsvoraussetzung hinreichend bestimmt anzugeben ist (vgl. BVerwG, U.v. 27.6.2012 – 9 C 7.11 – BVerwGE 143, 222 = juris Rn. 9 ff.; BayVG, U.v. 12.6.1997 – 23 B 95.3800 – BayVBl. 1998, 404; OVG Saarl., U.v. 20.2.2017 – 2 A 34.16 – NVwZ-RR 2017, 514 = juris Rn. 25; B.v. 27.4.2017 – 2 A 129/16 – juris Rn. 14; ThürOVG, ThürOVG, B.v. 29.11.1999 – 4 ZEO 545/99 – NVwZ-RR 2000, 818 = juris Rn. 9; B.v. 17.11.2003 – 2 EO 349/03 – juris Rn. 33; NdsOVG, U.v. 17.5.2011 – 10 LB 163/08 – juris Rn. 44), ist diejenige (natürliche, juristische oder teilrechtsfähige) Person zu verstehen, die von der Regelung materiell betroffen ist (Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 37 Rn. 10). Das ist insbesondere der sog. materielle Adressat, also derjenige für den der Bescheid inhaltlich bestimmt ist, an den sich der Verwaltungsakt nach seinem materiellen Erklärungswert richtet, weil die Behörde ihm gegenüber als Partner des materiellen und verfahrensrechtlichen Verwaltungsrechtsverhältnisses das Verwaltungsverfahren betrieben hat, weil dieser aus Sicht der Behörde den Tatbestand einer Norm verwirklicht hat

und ihn deshalb die verpflichtende oder berechtigende Regelungswirkung i.S. von § 35 Abs. 1 BayVwVfG treffen soll (Ramsauer a.a.O. § 37 Rn. 9, § 43 Rn. 10; Stelkens a.a.O. § 37 Rn. 14, § 41 Rn. 21, 30; Stuhlfauth in Obermayer/Funke-Kaiser, VwVfG, 5. Aufl. 2015, § 41 Rn. 16).

26 - Demgegenüber ist **Bekanntgabeadressat** diejenige Person, an die der Verwaltungsakt bekannt zu geben ist bzw. bekannt gegeben werden soll (Stelkens a.a.O. § 37 Rn. 19; Schönenbroicher in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 2. Aufl. 2019, § 37 Rn. 26).

27 cc) Gem. Art. 12 Abs. 1 Nr. 3 i.V. mit Art. 11 Nr. 2 BayVwVfG sind Vereinigungen, soweit ihnen ein Recht zustehen kann, durch ihre gesetzliche Vertreter oder durch besonders Beauftragte fähig zur Vornahme von Verfahrenshandlungen. Ist eine juristische Person oder eine teilrechtsfähige Vereinigung Inhaltsadressat bzw. materieller Adressat eines Verwaltungsakts, so wirkt auch die Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 BayVwVfG an den gesetzlichen Vertreter oder besonders Beauftragten für und gegen die Vereinigung (Couzinet/Fröhlich in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 2. Aufl. 2019, § 41 Rn. 60). Im Verhältnis zwischen einer gem. § 10 Abs. 6 WEG teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft (hier: die Antragstellerin) und ihrem Verwalter (hier: die I KG) sind Vertretungsbefugnisse in § 27 Abs. 1 und Abs. 3 WEG gesetzlich reglementiert. Gem. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG ist der Verwalter berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie, Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen. Korrespondierend hierzu bestimmt Art. 7 Abs. 2 VwZVG bei der hier als Bekanntgabe gewählten Form der Zustellung (vgl. § 41 Abs. 5 BayVwVfG), dass bei juristischen Personen und nicht rechtsfähigen Personenvereinigungen diese an ihre gesetzlichen Vertreter zu erfolgen hat (zur Vertretungsmacht des Verwalters zur Entgegennahme von Zustellungen an die einzelnen Wohnungseigentümer vgl. BGH, U.v. 25.9.1980 – VII ZR 276/79 – BGHZ 78, 166 = juris Rn. 14 ff.). Wenngleich es der Klarheit dienen würde, einen Verwaltungsakt, der an eine Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähige Vereinigung als Inhaltsadressat gerichtet ist, entweder ausdrücklich an diese, vertreten durch die Hausverwaltung, oder an die Hausverwaltung mit ausdrücklichem Vertretungszusatz zu richten, so kommt es auf die Frage, ob und mit welcher Wirkung wem gegenüber die Bekanntgabe erfolgt ist, darauf an, ob kraft Auslegung hinreichend deutlich wird, wer durch die hoheitliche Regelung berechtigt oder verpflichtet werden soll (BVerwG, B.v. 25.5.1984 – 9 B 905.82 – BayVBl. 1984, 637 = juris Rn. 4; B.v. 25.2.1994 – 8 C 2.92 – NJW-RR 1995, 73 = juris Rn. 8; B.v. 11.11.2005 – 10 B 65.05 – NJW 2006, 791; U.v. 27.6.2012 – 9 C 7.11 – BVerwGE 143, 222 = juris Rn. 11 ff.; BayVGH, U.v. 12.6.1997 – 23 B 95.3800 – BayVBl. 1998,

404; OVG Saarl., U.v. 20.2.2017 – 2 A 34.16 – NVwZ-RR 2017, 514 = juris Rn. 25; B.v. 27.4.2017 – 2 A 129/16 – juris Rn. 14; ThürOVG, B.v. 29.11.1999 – 4 ZEO 545/99 – NVwZ-RR 2000, 818 = juris Rn. 9; B.v. 17.11.2003 – 2 EO 349/03 – juris Rn. 33; NdsOVG, B.v. 12.10.2010 – 11 ME 347/10 – NVwZ-RR 2011, 37 = juris Rn. 4; U.v. 17.5.2011 – 10 LB 163/08 – juris Rn. 44; OVG SA, B.v. 16.2.2009 – 4 L 344/08 – NVwZ-RR 2009, 577 = juris Rn. 3). Solange nach dem Inhalt eines bekannt zu machenden Bescheids klar ist, dass eine Person, an die eine Verfügung im Adressfeld eines Bescheides rein postalisch adressiert ist, als Vertreter und nicht persönlich als Inhaltsadressat des Verwaltungsakts angesprochen ist, wird der Verwaltungsakt durch Zustellung an diesen für und gegen denjenigen, der nach dem Inhalt des Bescheides ersichtlich Inhaltsadressat ist, gem. Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG wirksam. In einem solchen Fall ist m.a.W. für die Frage, ob die Zustellung an die Adresse des Vertreters als Bekanntgabe gegenüber dem Vertretenen wirkt, entscheidend, ob sich Letzterer als (inhaltlicher) Adressat der in der Verfügung ausgesprochenen Verpflichtung aus dem Bescheidinhalt insgesamt mit einer ohne jeden Zweifel ausschließenden Sicherheit entnehmen lässt (OVG NRW, U.v. 14.12.1989 – 22 A 235/86 – NVwZ-RR 1990, 451 = juris Rn. 21; U.v. 21.12.1999 – 18 A 5101/96 -juris Rn. 8; B.v. 18.11.2008 – 7 A 103/08 – NVwZ-RR 2009, 364 = juris Rn. 8 ff.; Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 37 Rn. 22, 25, § 41 Rn. 49). Auch nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs sowie des Bundessozialgerichts ist es auf die Wirksamkeit der Bekanntmachung gegenüber dem gewollten Inhaltsadressaten und damit auf die Wirksamkeit eines Bescheides diesem gegenüber ohne Einfluss, wenn die Behörde im Anschriftenfeld nur dessen Vertreter nennt und wenn der Inhaltsadressat aus dem sonstigen Inhalt des Bescheides mit einer jeden Zweifel ausschließenden Sicherheit entnommen werden kann (BFH, U.v. 17.5.1974 – VI R 197/71 – BFHE 112, 452 = juris Rn. 11; U.v. 30.5.1990 – I R 115/86 – juris Rn. 34; BSG, U.v. 21.2.1985 11 RA 6/84 – NVwZ 1986, 421 = juris Rn. 13; vgl. auch FG BW, U.v. 9.12.2008 – 4 K 1237/97 – juris Rn. 43; FG MV, U.v. 24.4.1996 – 1 K 102/95 – NVwZ-RR 1997, 124 = juris Rn. 31 ff.). Das gilt auch dann, wenn in der Verfügung nicht ausdrücklich auf die Stellung des Vertreters als bloßem Bekanntgabeempfänger hingewiesen wird (BFH, U.v. 26.6.2007 – IV R 75/05 – juris Rn. 32).

- 28 dd) Eine wirksame Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 Satz 1, Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG mit Wirkung für und gegen eine Wohnungseigentümergeinschaft liegt mithin vor, wenn die Verfügung zwar an die persönliche Anschrift des Hausverwalters als deren gesetzlichem Vertreter zugestellt wird, sich aber aus dem Inhalt des Verwaltungsakts sicher entnehmen lässt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Inhaltsadressatin der in der Verfügung ausgesprochenen Pflichten in Anspruch genommen werden soll (vgl. Adolph in Giehl/Adolph/Käß, Verwaltungsverfahren-

recht in Bayern, Stand: Februar 2019, zu Art. 41 BayVwVfG Rn. 31; Couzinet/Fröhlich in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 2. Aufl. 2019, § 41 Rn. 60). Genau hiervon ist im vorliegenden Fall im Verhältnis zwischen der I KG als Vertreterin, an die der Bescheid vom 24. September 2018 postalisch adressiert wurde, und der Antragstellerin als Vertretene und materieller Adressatin auszugehen. Im Bescheid vom 24. September 2018 wurde aus Sicht eines objektiven Empfängers die I KG nicht als in Anspruch genommene Inhaltsadressatin des Verwaltungsakts, sondern lediglich als Vertreterin der verpflichteten Antragstellerin angesprochen.

- 29 Da der Inhaltsadressat nicht zwingend mit dem im Anschriftenfeld benannten Bekanntgabeempfänger übereinstimmen muss (s.o., vgl. auch BFH, B.v. 14.3.1989 – I B 50/88 – BFHE 154, 365 = juris Rn. 15; NdsOVG, U.v. 17.5.2011 – 10 LB 163/08 – juris Rn. 44), ergibt sich Ersterer nicht notwendig aus dem Anschriftenfeld des Bescheids (vgl. Schönenbroicher in Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG, 2. Aufl. 2019, § 37 Rn. 27). Der Umstand, dass in der Bescheidbegründung (vgl. Seite 11 des Bescheids) im Zusammenhang mit den Erwägungen zur Störerauswahl die I KG als Handlungsstörer bezeichnet wird, ist von einem offensichtlichen rechtlichen Fehlverständnis des Störerbegriffs bzw. der in Art. 9 LStVG normierten Handlungsverantwortlichkeit geprägt. Aus diesen Passagen der Bescheidbegründung folgt aber nicht, dass die I KG (und nicht die Antragstellerin) als Inhaltsadressat bzw. materieller Adressat anzusehen wäre. Denn im folgenden Absatz des Bescheids (Seite 11 unten / Seite 12 oben) führt die Antragsgegnerin aus, worum es ihr eigentlich geht, nämlich um die aus Sicht der Praktikabilität vorzugswürdige briefliche Adressierung an die I KG anstelle aller Wohnungseigentümer. Auch damit liegt der Bescheid, der hier auf § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG statt auf § 27 Abs. 3 Nr. 1 WEG abstellt und insofern nicht sauber zwischen Verpflichtungen der einzelnen Wohnungseigentümer und solchen der (teilrechtsfähigen) Wohnungseigentümergeinschaft trennt, nicht wirklich richtig. Hieraus wird aber hinreichend klar, dass mit dem Bescheid keine Verpflichtung der I KG als materieller Adressatin anvisiert war.
- 30 Dass vielmehr die Antragstellerin – als Wohnungseigentümergeinschaft – als durch den Bescheid in Pflicht genommenes Subjekt ohne jeden Zweifel gewollt und gemeint war, ergibt sich vom objektiven Empfängerhorizont demgegenüber schon aus dem Betreff des Bescheids („Anordnung zur Durchsetzung bestandskräftiger Auflagen aus der Baugenehmigung sowie Anordnung zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes durch die Wohnungseigentümergeinschaft \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*“). Zum einen war die Antragstellerin auch materieller Adressat der Baugenehmigung, sodass die dort verfügbaren Auflagen von ihr zu erfüllen waren. Zum andern ist sie im zweiten Teil des Betreffs un-

mittelbar als diejenige angesprochen, durch die die angeordneten Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Ganz eindeutig und unzweifelhaft ist die Antragstellerin jedenfalls deshalb die materielle Adressatin des Bescheids, weil sie in jedem einzelnen Teil des Bescheidtenors ausdrücklich in Pflicht genommen wird. So heißt es in Nr. I des Tenors des Bescheids vom 24. September 2019, dass näher benannte Auflagen der Baugenehmigung „durch die Wohnungseigentümergeinschaft (...)“ zu erfüllen seien. Ebenso ausdrücklich wird „die Wohnungseigentümergeinschaft (...)“ in Nr. II und Nr. III des Bescheids verpflichtet, dort näher aufgeführte Maßnahmen umzusetzen. In Nr. IV des Bescheidtenors ist geregelt, dass Zwangsgelder fällig werden, „falls die Wohnungseigentümergeinschaft (...) den unter Nr. I. bis III. genannten Verpflichtungen nicht fristgemäß oder ordnungsgemäß nachkommen“ sollte. Schließlich reglementiert Nr. V des Bescheides, dass „die Wohnungseigentümergeinschaft (...)“, die dort zudem „als Veranlasser“ angesprochen wird, die Kosten des Verwaltungsverfahrens zu tragen habe. Auch aus der Bescheidbegründung – jedenfalls außerhalb der missverständlichen Erwägungen zur Störerauswahl (s.o.) – wird hinreichend klar, dass die Antragstellerin als materieller Adressat angesehen wird [vgl. Seite 7: „(...)“, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ihren Verpflichtungen aus der Baugenehmigung nicht im erforderlichen Umfang nachgekommen“ ist; Seite 10: „seitens der Hausverwaltung (...) als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft“ sowie: „Die Belastung der Wohnungseigentümergeinschaft besteht darin, dass es durch die Umsetzung der Maßnahmen zu einer vorübergehenden finanziellen Aufwendung kommt.“; Seite 12: „Die Höhe der Zwangsgelder orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse, das die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, als Bauherr an der Nichterfüllung der einzelnen Auflagen hat.“]. Gerade weil das Anhörungsschreiben vom 20. August 2018 noch ausdrücklich im Adressfeld an die Antragstellerin selbst, vertreten durch die I KG, gerichtet war, ergibt sich auch aus den Gesamtumständen, dass nur die Antragstellerin als Inhaltsadressatin des sodann erlassenen Bescheids vom 24. September 2018 gemeint sein sollte.

- 31 ee) Da mithin keine Zweifel daran bestehen, dass in dem der I KG zugestellten Bescheid vom 24. September 2018 die Antragstellerin als Inhaltsadressatin bzw. materielle Adressatin angesprochen war, wurde dieser Bescheid durch Zustellung an die I KG als deren gesetzliche Vertreterin der Antragstellerin bekanntgegeben und daher gem. Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG für und gegen diese wirksam. Ob in diesem Fall der Verwalter (die I KG) (in diese Richtung VG Wiesbaden, U.v. 8.3.2017 – 1 K 1258/14.WI – juris Rn. 21; Kreuter, NVwZ 2008, 360/362) oder die Wohnungseigentümergeinschaft selbst als Bekanntgabeadressat anzusehen ist (so Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 41 Rn. 48), hat dann lediglich dogma-

tische Bedeutung, aber keine praktischen Auswirkungen. Die Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO wurde mithin durch die Zustellung an die I KG (18. Oktober 2018) ausgelöst und begann entsprechend § 187 Abs. 1 BGB am 19. Oktober 2018 zu laufen.

32 b) Entgegen der Ansicht der Antragstellerin gilt vorliegend die Klagefrist / Monatsfrist gemäß § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO i.V. mit § 58 Abs. 1 VwGO und nicht die Jahresfrist / Ausschlussfrist gemäß § 58 Abs. 2 VwGO. Die Rechtsbehelfsbelehrung im Bescheid vom 24. September 2018 war nicht unrichtig i.S. von § 58 Abs. 2 VwGO.

33 Gemäß § 58 Abs. 1 VwGO beginnt die Frist für ein Rechtsmittel oder einen anderen Rechtsbehelf nur zu laufen, wenn der Beteiligte über den Rechtsbehelf, die Verwaltungsbehörde oder das Gericht, bei denen der Rechtsbehelf anzubringen ist, den Sitz und die einzuhaltende Frist schriftlich oder elektronisch belehrt worden ist. Diese Anforderungen erfüllt die Rechtsbehelfsbelehrung des streitgegenständlichen Bescheids. Sie beschränkt sich allerdings nicht – was als Mindestvorgabe genügen würde (vgl. BayVGH, B.v. 18.4.2011 – 20 ZB 11.349 – juris Rn. 3 m.w.N.) – auf die Belehrung über die gesetzlichen Vorgaben nach § 58 Abs. 1 VwGO, sondern geht mit dem weitergehende Zusatz „schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form“ darüber hinaus und nimmt dabei in der Sache Bezug auf § 55a und § 81 Abs. 1 VwGO, in dem diese Varianten der Klageerhebung geregelt sind. Es ist zwar als solches nicht schädlich, auf Modalitäten der Rechtsmitteleinlegung hinzuweisen. Solche Hinweise dürfen aber nicht unrichtig oder irreführend, d.h. geeignet sein, bei dem Betroffenen einen Irrtum über die formellen oder materiellen Voraussetzungen des in Betracht kommenden Rechtsbehelfs hervorzurufen und ihn dadurch abzuhalten, den Rechtsbehelf überhaupt, rechtzeitig oder in der richtigen Form einzulegen (vgl. BVerwG, U.v. 13.12.1978, 6 C 77.78 – BVerwGE 57, 188 = juris Rn. 23; U.v. 21.3.2002 – 4 C 2.01 – BayVBl 2002, 678 = juris Rn. 12; B.v. 31.8.2015 – 2 B 61.14 – NVwZ 2015, 1699 = juris Rn. 8; B.v. 3.3.2016, 3 PKH 5.15, juris Rn. 6). Es kommt dabei nicht darauf an, ob der zu beanstandende Zusatz der Belehrung im konkreten Fall tatsächlich einen Irrtum beim Betroffenen (hier: der Antragstellerin) hervorgerufen und dazu geführt hat, dass das Rechtsmittel nicht oder nicht rechtzeitig eingelegt worden ist. Im Dienste der Rechtsmittelklarheit genügt es vielmehr, dass der irreführende Zusatz objektiv geeignet ist, die Rechtsmitteleinlegung zu erschweren (BVerwG, U.v. 30.4.2009 – 3 C 23.08 – BVerwGE 134, 41 = juris Rn. 17).

34 Einen Beteiligten in die Irre führen kann hier der von der Antragstellerin gerügte Hin-



weis auf die Möglichkeit, die Klage auch zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erheben, nicht. Der Hinweis ist vielmehr richtig, weil die Klageerhebung durch die Antragstellerin ohne weiteres auch durch Erklärung zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle konkret des Verwaltungsgerichts Regensburg möglich gewesen wäre. Soweit von der Antragstellerin die von einem Teil der Kommentarliteratur (vgl. Kraft in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 173 Rn. 5; Ortloff/Riese in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2019, § 81 Rn. 11; Meissner/Steinbeiß-Winkelmann in ebenda § 173 Rn. 146; Kopp/Schenke, VwGO, 24. Aufl. 2018, § 74 Rn. 14, § 81 Rn. 12; Koehl, NVwZ 2017, 1089/1090) anerkannte Möglichkeit einer Klageerhebung zur Niederschrift des Urkundsbeamten eines anderen Verwaltungsgerichts bzw. eines Gerichts eines anderen Gerichtszweigs angesprochen und ein Hinweis hierauf in der Rechtsbehelfsbelehrung vermisst wird, mag es sich hierbei tatsächlich um eine weitere Modalität handeln, um wirksam Klage erheben zu können. Durch das Verschweigen dieser Option wird aber die hier erfolgte Rechtsbehelfsbelehrung nicht unrichtig. Denn § 58 Abs. 1 VwGO verlangt nur eine Belehrung über das Gericht, bei dem der Rechtsbehelf anzubringen ist. „Empfangszuständig“ in dem Sinn ist und bleibt aber nur das hier gem. § 45, § 52 Nr. 1 VwGO, Art. 1 Abs. 2 Nr. 2 AGVwGO erstinstanzlich zuständige Verwaltungsgericht Regensburg, das in der Rechtsbehelfsbelehrung zu Recht als solches benannt ist. Dies folgt daraus, dass die Klage nach § 173 Satz 1 VwGO i.V. mit § 129a Abs. 2 Satz 2 ZPO rechtlich erst mit dem Eingang der Niederschrift bei dem zuständigen Verwaltungsgericht wirksam erhoben ist (Koehl, NVwZ 2017, 1089/1090; Stuhlfauth in Bader u.a., VwGO, 7. Aufl. 2018, § 81 Rn. 18; Ortloff/Riese a.a.O. § 81 Rn. 11; Meissner/Steinbeiß-Winkelmann a.a.O. § 173 Rn. 146; Kopp/Schenke a.a.O. § 74 Rn. 14, § 81 Rn. 12). Dies kann dazu führen, dass die Niederschrift zwar noch innerhalb der Klagefrist erfolgt, die Klage aber dennoch wegen Versäumung der Monatsfrist (§ 74 VwGO) unzulässig ist, wenn das Protokoll der Niederschrift erst nach Fristablauf beim zuständigen Verwaltungsgericht eingeht (vgl. BFH, B.v. 9.3.2004 – X B 7/04 – juris Rn. 7). Der Kläger nimmt in diesem Fall den „Service“ eines an sich unzuständigen Gerichts in Anspruch, es verbleibt mit Blick auf die erst später eintretende Wirkung der Prozesshandlung aber in der Sache dabei, dass die Klage beim zuständigen Verwaltungsgericht erhoben wird, so wie es vorliegend richtig und vollständig in der Rechtsbehelfsbelehrung des streitgegenständlichen Bescheids lautet. Belehrt werden muss zudem nur über den regelmäßigen Weg der Rechtsbehelfseinlegung, weitere Hinweise auf außergewöhnliche andere Modalitäten der Einschaltung eines anderen Gerichts sind dagegen zum Schutz des Rechtssuchenden nicht nötig. Die von der Kommentarliteratur anerkannte Möglichkeit einer Klageerhebung zur Niederschrift des Urkundsbeamten eines Amtsgerichts oder eines anderen Verwaltungsgerichts stellt in diesem Sinne und auch

unter Berücksichtigung der erst mit Zugang beim zuständigen Gericht verzögert eintretenden Wirkung nicht den herkömmlichen Vorgang der Klageerhebung i.S. von § 81 VwGO dar. Ein Hinweis auf diesen Sonderfall gehört daher auch aus diesem Grund nicht zum notwendigen Bestandteil einer Rechtsmittelbelehrung (zu § 147 Abs. 2 VwGO vgl. OVG NW, B.v. 23.1.1974 – III B 586/73 – NJW 1974, 879; Meissner/Schenk in Schoch/Schneider/Bier, VwGO, Stand: Februar 2019, § 58 Rn. 33; zu § 124 Abs. 2 VwGO a.F. vgl. VGH BW, B.v. 6.5.1991 – 13 S 870/91 – NJW 1991, 2098 f. = juris Rn. 4; zu § 70 Abs. 1 Satz 2 VwGO vgl. BayVGH, U.v. 23.1.1975 – 150 VII 74 – BayVBI 1976, 691 [nur Leitsatz]). Eine entsprechende Hinweispflicht würde auch dem Sinn und Zweck des § 58 Abs. 1 VwGO zuwiderlaufen. Denn ohne Ausführungen zu weiteren Einzelheiten, so etwa zur verzögerten Wirkung der Klageerhebung (§ 173 Satz 1 VwGO i.V. mit § 129a Abs. 2 Satz 2 ZPO), könnte ein entsprechender Hinweis sogar dazu führen, dass der Adressat nicht mehr fristgemäß im Rahmen der Monatsfrist des § 74 VwGO die Klage erhebt. Bezüge die Behörde auch dies in die Formulierung der Rechtsbehelfsbelehrung ein, würde diese dadurch nicht übersichtlicher, sondern länger und verwirrender. Im Übrigen wird der Adressat der Rechtsmittelbelehrung – hier die Antragstellerin – durch die gewählte Formulierung nicht davon abgehalten, den richtigen Rechtsbehelf überhaupt, in der richtigen Frist und in der richtigen Form einzulegen (B.v. 31.8.2015 – 2 B 61.14 – NVwZ 2015, 1699 = juris Rn. 11). Insbesondere ist die Belehrung nach ihrem Inhalt nicht derart zu verstehen, dass die verwaltungsgerichtliche Klage in einer unzulässigen Art und Weise erhoben werden könnte. Schließlich ist nicht ersichtlich, dass der Empfänger einer solchen Verfügung aufgrund der hier gewählten Formulierung der Rechtsbehelfsbelehrung, d.h. ohne Hinweis auf die Modalität der Klageerhebung gem. § 173 Satz 1 VwGO i.V. mit § 129a ZPO unter Inanspruchnahme des Urkundsbeamten eines anderen Gerichts, von der Erhebung einer Klage abgehalten werden könnte (BVerwG, U.v. 13.12.1978, 6 C 77.78 – BVerwGE 57, 188 = juris Rn. 24).

- 35 c) Es verbleibt damit bei der einmonatigen Klagefrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO, die für die Antragstellerin am 19. November 2018 (Montag), 24:00 Uhr, gem. § 57 Abs. 2 VwGO, § 222 Abs. 2 ZPO, analog § 188 Abs. 2 BGB ablief. Der Antragstellerin ist auch nicht gem. § 60 Abs. 1 VwGO Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren. Weder hat diese einen entsprechenden Antrag gestellt, noch ist ersichtlich, dass sie ohne Verschulden gehindert war, die Klagefrist einzuhalten. Sollte die I KG die Antragstellerin bzw. die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft nicht von der Zustellung informiert haben, muss sich die (teilrechtsfähige) Antragstellerin die Kenntnis der I KG als Verwalterin und damit als Empfangsvertreterin im Verwaltungsverfahren (§ 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG) sowie deren Verschulden unmittelbar zuzurechnen lassen (vgl. BVerwG, U.v. 9.10.1973 – V C 110.72 – BVerw-

GE 44, 104 – juris Rn. 27; Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 60 Rn. 11). Da somit die von der Antragstellerin erst am 22. März 2019 erhobene Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 24. September 2018 wegen Verfristung voraussichtlich als unzulässig abzuweisen ist, geht die im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung aufgrund mangelnder Erfolgsaussichten in der Hauptsache zu Lasten der Antragstellerin aus.

- 36 3. Soweit der beim Verwaltungsgericht eingereichte Eilantrag trotz anderweitiger Formulierung und trotz anwaltlicher Vertretung der Antragstellerin als Antrag gem. § 123 VwGO auf vorläufige Einstellung der Vollstreckung des Zwangsgelds auszulegen sein sollte (§ 88 VwGO), wäre auch ein so verstandenes Antragsbegehren mangels glaubhaften gemachten Anordnungsanspruchs jedenfalls unbegründet.
- 37 a) Die Nrn. I. – III. des Bescheids vom 24. September 2016 bilden die zu vollstreckende Grundverfügung des Verwaltungsakts, die (s.o.) wegen Ablaufs der Monatsfrist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO bestandskräftig und damit grundsätzlich vollstreckbar geworden ist (Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG). Weil aufgrund der vorherigen Erwägungen zu 2. die bauordnungsrechtliche Anordnung hinsichtlich des Inhaltsadressaten nicht gem. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG unbestimmt und deshalb auch nicht gem. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG nichtig ist (vgl. BVerwG, U.v. 27.6.2012 – 9 C 7.11 – BVerwGE 143, 222 = juris Rn. 11), ist der Bescheid vom 24. September 2018 im Ganzen jedenfalls ab dem Zeitpunkt seiner Bestandskraft auch grundsätzlich vollstreckbar (zum Eilrechtsschutz gem. § 123 VwGO gegen eine Vollstreckung mit dem Argument, die Grundverfügung sei nichtig vgl. BayVGH, B.v. 10.12.2009 – 20 CS 09.2156 – juris Rn. 4; B.v. 10.10.2017 – 22 CS 17.1806 – juris Rn. 15 ff.).
- 38 b) Einwendungen gegen die Vollstreckung i.S. von Art. 21 VwZVG, die erst nach Erlass des streitgegenständlichen Bescheids entstanden sind, sowie Gründe gem. § 22 VwZVG sind nicht ersichtlich und wurden von der Antragstellerin nicht geltend gemacht (zum Eilrechtsschutz über § 123 VwGO in diesen Fällen vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2005 – 1 CE 05.153 – juris Rn. 12 ff.; B.v. 21.10.2010 – 15 CS 10.1243 – juris Rn. 14 ff.; B.v. 27.3.2012 – 6 CE 12.458 – juris; B.v. 8.12.2014 – 22 CE 14.2388 – juris).
- 39 c) Auch die Zwangsgeldandrohung gem. Nr. IV des streitgegenständlichen Bescheids sind wegen Verstreichens der Klagefrist (s.o. 2.) bestandskräftig geworden, sodass jedenfalls deswegen das Zwangsgeld auch fällig gestellt werden konnte.
- 40 Der Senat weist allerdings auf Folgendes hin: Gem. Art. 36 Abs. 2 Satz 1 VwZVG

kann eine Vollstreckungsanordnung mit dem Grundverwaltungsakt verbunden werden. Wenngleich die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen gem. Art. 19 VwZVG im Zeitpunkt des Bescheiderlasses hinsichtlich der Androhung eines Zwangsgelds nicht vorzuliegen brauchen, müssen sie aber spätestens in dem Zeitpunkt gegeben sein, in dem das Zwangsgeld zur Anwendung kommen soll (vgl. BayVGH, U.v. 28.10.1975 – 66 II 72 – BayVBl. 1976, 86 f.; U.v. 30.3.1977, - 367 II 74 – BayVBl. 1977, 403 f.; U.v. 22.6.1978, 54 f.; Harrer/Kugele/Kugele/Thum/Tegethoff, Verwaltungsrecht in Bayern, Stand: April 2019, zu Art. 36 VwZVG Anm. 7; Harrer/Kugele/Kugele/Thum/Tegethoff, Verwaltungsrecht in Bayern, Stand: April 2019, zu Art. 36 VwZVG Anm. 7). Verfäht die Behörde nach Art. 36 Abs. 2 Satz 1 VwZVG, ohne gleichzeitig die sofortige Vollziehung anzuordnen (vgl. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG), muss sie daher bei der Fristsetzung die noch laufende Rechtsmittelfrist berücksichtigen (Giehl in Giehl/Adolph/Käß, Verwaltungsverfahrenrecht in Bayern, Stand: März 2019, Art. 36 Anm. V.1.). Soweit hieraus geschlossen wird, dass eine Zwangsgeldandrohung rechtswidrig ist, wenn bei Erlass nicht sichergestellt ist, dass jedenfalls im Zeitpunkt des Ablaufs der nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG bestimmten Frist der Verwaltungsakt zwangsweise durchgesetzt werden kann (str., vgl. Linhart, Schreiben, Bescheide und Vorschriften in der Verwaltung, Stand: März 2019, § 18 Rn. 186; a.A. Kalkbrenner, BayVBl. 1976, 87; in der Sache wohl ebenso BayVGH, U.v. 12.11.1979 – 169 X 78 – BayVBl. 1980, 50/51; für den Fall der rechtzeitigen Einlegung eines Rechtsmittels gegen die Grundverfügung vgl. OVG NRW, U.v. 23.5.1985 – 7 A 2311/82 – NVwZ 1986, 761; OVG Rh-Pf, U.v. 11.4.1985 – 1 A 45/84 – NVwZ 1986, 761), könnte dies ggf. auch für die Zwangsgeldandrohungen in Nr. IV des streitgegenständlichen Bescheids vertreten werden. Denn die im Bescheid vorgesehenen Umsetzungsfristen der Grundverfügungen sind bei Unterlassung der Anordnung des Sofortvollzugs nicht auf den Zeitpunkt der Bestandskraft, sondern ausschließlich auf den der Zustellung des Bescheids bezogen. Die Möglichkeit der Klageerhebung und der hieraus folgende Suspensiveffekt der Grundverfügungen (§ 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO) ist bei Bescheiderlass offenbar nicht in Erwägung gezogen worden. Ob aus diesem Grund die Zwangsgeldandrohung als rechtswidrig anzusehen ist, kann dahinstehen. Selbst wenn dies der Fall wäre, hätte dies jedenfalls keine Folgen für die Vollstreckbarkeit nach dem VwZVG nach Eintritt der Bestandskraft des Gesamtbescheids, Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG. Der Verwirklichung der Zwangsgeldandrohungen als „schlicht rechtswidrige“ Leistungsbescheide im Sinne des Art. 23 Abs. 1 ZVG (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 2, Art. 36 ZVG) und damit als Verwaltungsakte steht mit Eintritt ihrer Bestandskraft grundsätzlich – d.h. vorbehaltlich ihrer Nichtigkeit (Art. 44 BayVwVfG) – nichts im Wege. Ein spezieller Nichtigkeitsgrund i.S. von Art. 44 Abs. 2 BayVwVfG kommt diesbezüglich von vornherein nicht in Betracht. Aber auch gem. Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG sind die Zwangsgeldandrohungen

gen nicht als nichtig anzusehen. Nach dieser Regelung ist ein Verwaltungsakt nichtig, soweit er an einem besonders schwerwiegenden Fehler leidet und dies bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommenden Umstände offenkundig ist. Anhaltspunkte für das Vorliegen dieser Voraussetzungen sind nicht gegeben. Denn Art. 36 Abs. 2 BayVwVfG sieht die Möglichkeit, die Androhung mit dem Grundverwaltungsakt zu verbinden, grundsätzlich vor. Zudem sind im Bescheid Umsetzungsfristen für die bauordnungsrechtlichen Anordnungen I. bis III. von zwei bis vier Monaten nach der Zustellung des Bescheids vorgesehen, also auf einen Zeitraum bezogen, in dem die Grundverfügungen bestandskräftig werden, wenn gegen sie (so wie hier) nicht rechtzeitig Anfechtungsklage erhoben wird. Zudem reglementiert das Gesetz in Art. 21, Art. 22 VwZVG ausdrücklich spezielle (hier nicht einschlägige) Fälle, in denen die Zwangsvollstreckung aufgrund nachträglicher Umstände einzustellen ist. Bei dieser Sach- und Rechtslage kann vorliegend jedenfalls von einem besonders schwerwiegenden Rechtsfehler, also einem solchen, der den davon betroffenen Verwaltungsakt als schlechterdings unerträglich, d.h. mit tragenden Verfassungsprinzipien oder der Rechtsordnung immanenten wesentlichen Wertvorstellungen unvereinbar erscheinen lässt (BVerwG, U.v. 22.2.1985 – 8 C 107.83 – BayVBI 1985, 410 = juris Rn. 22; B.v. 8.7.2016 – 2 B 125/15 – juris Rn. 15), keine Rede sein.

- 41 4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts stützt sich auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG; sie orientiert sich an Nrn. 1.5, 1.7.2 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt als Anlage in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019) und folgt der erstinstanzlichen Entscheidung, gegen die insofern keine Einwände erhoben worden sind.
- 42 5. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).