VG Regensburg, Beschluss v. 08.07.2021 – RO 2 S 21.1138

Titel:

Erfolgloser rechtskräftiger Eilantrag gegen bauordnungsrechtliches Betretungsrecht

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 4, Abs. 5
BayBO Art. 54 Abs. 2 S. 1, S. 4

Leitsätze:

1. Das Betretungsrecht besteht nicht nur iRd bauaufsichtlichen Aufgaben und Befugnisse, sondern ganz allgemein, wenn der Vollzug des Baurechts gewährleistet werden muss, dh es kann auch schon vor Beginn einer Baumaßnahme oder auch noch nach deren Abschluss ausgeübt werden. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
2. Für den Realakt des Betretens eines Grundstücks oder einer Wohnung iRd bauaufsichtlichen Befugnis ist bei Einverständnis der Betroffenen der vorherige Erlass eines Verwaltungsakts nicht erforderlich; bei fehlendem Einverständnis kann die Bauaufsichtsbehörde auf der Rechtsgrundlage des Art. 54 Abs. 2 S. 4 BayBO Duldungsanordnungen erlassen, um diese mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchzusetzen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Eilrechtsschutz, Interessenabwägung, Bauordnungsrecht, Bauaufsicht, Baukontrolle, Betretungsrecht, Realakt, Duldungsverfügung, Unverletzlichkeit der Wohnung, Zwangsgeldandrohung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 16.08.2021 – 15 CS 21.2022

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller tragen die Kosten des Verfahrens als Gesamtschuldner.

III. Der Streitwert wird auf 2.500,-- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragsteller begehren vorläufigen Rechtsschutz gegen eine Anordnung der Antragsgegnerin, mit der sie unter Androhung von Zwangsgeldern verpflichtet wurden, das Betreten ihres Anwesens durch Bedienstete des Bauordnungsamtes der Antragsgegnerin zu dulden.

2
Die Antragstellerin zu 1) ist Eigentümerin und Bewohnerin des Grundstücks FlNr. 150/2 Gemarkung P* … (* …-Str. 21 in Regensburg), das auch der Antragsteller zu 2) bewohnt. Anlässlich einer Baukontrolle stellte das Bauordnungsamt der Antragsgegnerin fest, dass auf dem Grundstück Bauarbeiten (Ausheben einer Baugrube, Errichtung einer Winkelstützwand und einer Toranlage) durchgeführt wurden. Eine mündlich gegenüber dem Antragsteller zu 2) verfügte Baueinstellung bestätigte die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 05.03.2021 gegenüber der "Fa. …", deren Verantwortlicher und Inhaber der Antragsteller zu 2) ist. Der Baueinstellungsbescheid wurde nicht angefochten und somit bestandskräftig. Mit Schreiben vom 20.04.2021 teilte die Antragsgegnerin der "Fa. …" mit, das im Bescheid vom 05.03.2021 angedrohte Zwangsgeld sei wegen der Durchführung weiterer Bauarbeiten auf dem Grundstück fällig geworden. Gleichzeitig wurde ein weiteres Zwangsgeld angedroht. Hiergegen erhob die "Fa. … - Inhaber K* …" am 20.05.2021 Klage, die unter dem Az. RO 2 K 21.989 anhängig ist.

3

Mit Schreiben vom 26.04.2021 zeigten die Bevollmächtigten der Antragsteller die Vertretung der Firma "Fa. …" und der Antragstellerin zu 1) gegenüber der Antragsgegnerin an. Dabei wurde mitgeteilt, die geplante Winkelstützwand sei entfernt worden. Des Weiteren erklärten die Bevollmächtigten der Antragsteller unter anderem, dass die Mandantschaft an einem gemeinsamen Ortstermin nicht interessiert sei, da das Ordnungsamt unnötige Probleme bereite. Dementsprechend sei auch ein Betreten zu untersagen. Nach einem behördlichen Vermerk erklärten die Verfahrensbevollmächtigten, dass sie auch den Antragsteller zu 2) persönlich vertreten.

4
Nachdem die Antragsgegnerin angekündigt hatte, einen Ortstermin zum Zwecke der Baukontrolle durchzuführen, erklärten die Bevollmächtigten der Antragsteller mit Schreiben vom 17.05.2021, ein Ortstermin sei aufgrund beruflicher Ortsabwesenheit der Antragsteller derzeit nicht möglich. Mit Schreiben vom 21.05.2021 kündigte die Antragsgegnerin erneut an, am 15.06.2021 einen Ortstermin zur Kontrolle der Bautätigkeit auf dem Grundstück durchführen zu wollen. Ein entsprechender Anordnungsbescheid werde kürzlich erlassen werden. Sofern die Baukontrolle nicht freiwillig ermöglicht werde, werde unmittelbarer Zwang unter Heranziehung von Polizeibeamten angewendet. Den Antragstellern wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach einer Gesprächsnotiz vom 27.05.2021 teilte der sachbearbeitende Bevollmächtigte der Antragsteller mit, der Termin passe ihm nicht. Er werde umgehend alternative Terminvorschläge einsenden. Nach einer Anmerkung auf dem Gesprächsvermerk ist dies jedoch nicht geschehen.

5
Mit Bescheid vom 28.05.2021 verpflichtete die Antragsgegnerin sowohl die Antragstellerin zu 1) als auch den Antragsteller zu 2), das Betreten des gesamten Anwesens …-Str. 21 in Regensburg durch Bedienstete des Bauordnungsamtes der Stadt Regensburg ab sofort - im Falle der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsbehelfs ab Eintritt der Bestandskraft des Bescheids - zu dulden (Nrn. 1 und 2). Die sofortige Vollziehung der Duldungsanordnungen wurde angeordnet (Nr. 3). Den Antragstellern wurde für den Fall, dass sie der festgelegten Duldungspflicht am 16.06.2021 zwischen 09.30 Uhr und 10.30 Uhr zuwiderhandelten, jeweils ein Zwangsgeld in Höhe von 1.500,00 EUR angedroht. Die Kosten des Verfahrens wurden der Antragstellerin zu 1) als Veranlasserin auferlegt.

6
Zur Begründung des Bescheids legte die Antragsgegnerin im Wesentlichen dar, die Überwachung der Baueinstellungsanordnung und etwaiger weiterer Bauarbeiten könne nicht vollständig erfolgen, da aufgrund der geschlossenen Toranlage eine Einsehbarkeit in den rückwärtigen Gartenbereich, in dem sich ein Pool befinde, nicht gegeben sei. Die Eigentümerin habe der zuständigen Baukontrolle am 15.04.2021 den Zugang zum rückwärtigen Gartenbereich nicht gestattet. Des Weiteren sei durch die Bevollmächtigten der Antragsteller das Betreten des Grundstücks untersagt worden. Eine Bereitschaft zur Ermöglichung einer Baukontrolle sei nicht signalisiert worden. Die mit dem Vollzug der Bayerischen Bauordnung beauftragten Personen seien nach Art. 54 Abs. 2 Satz 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in Ausübung ihres Amtes berechtigt, Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung sei insoweit eingeschränkt. Die Durchführung der Baukontrolle sei zwingend erforderlich, um die Situation auf dem gesamten Grundstück der Antragstellerin zu 1) besichtigen zu können. Die Einhaltung der bestandskräftigen Baueinstellung sei zu überwachen. Die Antragsgegnerin habe ihr Ermessen dahingehend ausgeübt, dass Duldungen zum Betreten des gesamten Anwesens angeordnet worden seien. Die Anordnungen seien auch verhältnismäßig und geeignet. Ein Betreten des entsprechenden Gartenbereichs sei zwingend erforderlich. Ein milderes Mittel sei nicht ersichtlich. Es sei auch zu berücksichtigen, dass von Seiten der Bauherrin und der Bevollmächtigten über den aktuellen Zustand auf dem Grundstück trotz Aufforderung keine Informationen erfolgten oder Nachweise vorgelegt würden. Für den ordnungsgemäßen Zustand des Anwesens und der Freiflächen sei die Eigentümerin verantwortlich. Weiterer Bewohner des Anwesens sei laut Einwohnermeldedaten neben der Antragstellerin zu 1) auch der Antragsteller zu 2). Die sofortige Vollziehung der Nrn. 1 und 2 des Bescheids sei angeordnet worden, da in der Regel ein besonderes öffentliches Interesse daran bestehe, dass behördliche Anordnungen bzw. deren Umsetzung überwacht würden. Ferner sei zu überwachen, ob das angedrohte Zwangsgeld fällig geworden sei. Die umgehende Umsetzung des Betretungsrecht sei für eine ordnungsgemäße Bauüberwachung erforderlich. Der Zustand bzw. der Fortschritt der Bauarbeiten sei zeitnah zu überwachen. Ein Zuwarten mit einer Baukontrolle bis zum Ende eines möglichen gerichtlichen

Verwaltungsverfahrens können nicht erfolgen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bescheid Bezug genommen.

7
Mit Schreiben ihrer Bevollmächtigten vom 11.06.2021 ließen die Antragsteller beim Verwaltungsgericht Regensburg Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz stellen. Der Bescheid vom 28.05.2021 sei rechtswidrig und verletze die Antragsteller in ihren Grundrechten auf Unverletzlichkeit der Wohnung. Die Duldungsanordnung beinhalte das Betreten des gesamten Anwesens. Gleichwohl gebe die Antragsgegnerin im Bescheid nur Feststellungen zum Garten, insbesondere zum Vorgarten an. Soweit auch ein Betreten des Gebäudes angeordnet werde, sei der Bescheid offensichtlich rechtswidrig. Für eine Überprüfung des Vorgartens sei eine Duldungsanordnung nicht erforderlich, die im Garten vorgenommenen gestalterischen Maßnahmen mit Pflanzungen seien offensichtlich vom Bürgersteig einsehbar. Einem beigefügten Foto könne entnommen werden, dass im Vorgartenbereich zur Straßenseite hin keine Winkelstützwand errichtet sei. Die im Bescheid angegebene Toranlage befinde sich nicht im Vorgartenbereich, sondern in dem der Straße abgewandten Bereich. Dort seien nach der Satzung der Antragsgegnerin jedenfalls Anlagen zur privaten Kleintierhaltung oder Gewächshäuser bis 15 m² zulässig. Diese Flächengröße überschreite die Toranlage nicht. Generell sei für die Feststellung der Toranlage ein Betreten auch nicht erforderlich, da die Antragsgegnerin hiervon bereits Kenntnis habe. In rechtlicher Hinsicht sei darauf hinzuweisen, dass eine Toranlage die gleiche Auswirkung habe wie ein Kleintierstall. Die Toranlage sei lediglich 2,10 m hoch, eine Beseitigungsverfügungen wäre schlichtweg rechtswidrig. Das Betreten der restlichen, östlicher gelegenen Grundstücksteile sei nicht erforderlich. Dieser Teil des Grundstücks sei nicht einsehbar. Er sei durch 3,5 m hohe Lärmschutzwände abgeschirmt. Die reine Gartengestaltung könnten daher nur die tatsächlichen Bewohner des Anwesens wahrnehmen. Etwas, das niemand wahrnehmen könne, könne nicht stören. Fehl gehe auch der Vortrag der Antragsgegnerin, im Vorgartenbereich sei ein Weiterbau erfolgt. Das Pflanzen einer satzungskonformen Hecke stelle bereits kein Bauvorhaben dar, da die Pflanzen sich nicht aus Bauprodukten zusammensetzten. Es bestehe auch keine dringende Gefahr. Die Gartenanlegearbeiten seien offensichtlich abgeschlossen. Es sei daher nicht erforderlich, dass vor Bestandskraft des Bescheids mittels sofortiger Vollziehbarkeit in Grundrechte verletzender Weise in die Privatsphäre eingedrungen werde. Der Bescheid sei auch nicht angemessen, im Wohnraum seien keine Bauarbeiten vorgenommen worden. Das sei auch von niemandem behauptet worden. Der Vorgarten könne bereits von der Straße her eingesehen werden. Die besonderen Voraussetzungen für das Betreten von Wohnraum seien nicht gegeben. Dabei umfasse der Begriff der Wohnung nicht nur die eigentlichen Räumlichkeiten, sondern auch Freiflächen, die einer privaten Nutzung zugeordnet seien und bei denen ein Mindestmaß an räumlicher Abschottung gegeben sei. Explizit spreche die Kommentierung von Hausgärten. Die Antragsgegnerin beziehe sich im Wesentlichen auf ihre Gestaltungssatzung. Ein Garten, welcher nicht einsehbar sei, müsse jedoch nicht uniformiert gestaltet werden. Die Satzung sei an dieser Stelle sowieso schlicht und ergreifend rechtswidrig. In diesem Zusammenhang werde auch auf Rechtsstreitigkeiten verwiesen, nach welchen die Antragsgegnerin auch Solaranlagen in diesem Gebiet nicht zulassen wolle.

8
Auf Hinweise und Nachfragen des Gerichts teilten die Klägerbevollmächtigten unter dem 01.07.2021 mit, die Winkelstützwand sei wieder entfernt worden. Der Garten sei mit satzungskonformer Ligusterhecke bepflanzt wurden, Pflanzarbeiten seien keine Bauarbeiten.

9
Am 01.07.2021 ließen die Antragsteller Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid erheben. Diese ist unter dem Aktenzeichen RO 2 K 21.1277 anhängig.

10
Die Antragsteller beantragen,

Die sofortige Vollziehung des Bescheids der Antragsgegnerin vom 28.05.2021, AZ: … - 03 wird ausgesetzt.

11
Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

12

Der angegriffene Bescheid sei zur Überwachung der Baueinstellungsverfügung und etwaiger weiterer Bauarbeiten erforderlich geworden, da ein Betreten des Grundstücks zur Durchführung einer Baukontrolle von Seiten der Antragsteller nicht zugelassen worden sei. Das Betretungsrecht erfasse nur die Freiflächen, insbesondere den rückwärtigen Gartenbereich und nicht das Gebäude (Wohnung im engeren Sinne). Zwar sei im Bescheid vom "gesamten Anwesen … 21 in Regensburg" die Rede. Doch lasse sich durch Auslegung zweifelsfrei erkennen, dass für die Baukontrolle sowie Überwachung der Bereitstellungsanordnung ein Betreten des Gebäudes nicht erforderlich und damit auch nicht angezeigt sei. Eine Vollzugshilfe durch die Polizei zur Durchsetzung der Duldungsanordnung werde am 16.06.2021 nicht stattfinden; sollte der Duldungsanordnung zuwider gehandelt werden, werde zunächst das Zwangsgeld fällig. Im Übrigen sei der Bescheid der anwaltlichen Vertretung der Antragsteller am 01.06.2021 zugegangen, sie hätten jedoch mit ihrem Antrag bis 11.06.2021 zugewartet. Der Antrag sei nicht begründet, da keine ernstlichen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Duldungsanordnung bestünden. Sollten untergeordnete Mitwirkungshandlungen erforderlich sein, ließen diese den Charakter der Duldungsanordnung nicht entfallen. Falls das "Gartentor" und damit der Weg auf den östlichen Grundstücksbereich verschlossen sein sollte, handle es sich beim Öffnen des Zugangs um eine solche untergeordnete Mitwirkungshandlungen. Auch sei unerheblich, ob sich die Antragsteller am 16.06.2021 vor Ort befänden. Auch der rückwärtige Bereich des Grundstücks müsse betreten werden, da sich gerade die ausgehobene Baugrube, die für eine Poolnutzung angedacht gewesen sei, dort befinde. Die Baueinstellungsverfügung vom 05.03.2021 sei nicht Inhalt des hier streitgegenständlichen Bescheids. Im Übrigen werde auf diesen Bescheid verwiesen.

13
Unter dem 24.06.2021 übersandte die Antragsgegnerin einen Bericht über die Ortseinsicht auf dem Grundstück der Antragsteller am 16.06.2021. Das Grundstück sei um 09.30 Uhr über den Zugangsweg betreten worden und es sei an der Haustür geklingelt worden. Es sei jedoch nicht geöffnet worden, auch sei keine Person angetroffen worden. Um 10:15 Uhr sei das Grundstück erneut über den Zugangsweg betreten und nochmals geklingelt worden. Es sei aber wiederum nicht geöffnet und auch keine Person angetroffen worden. Ein Betreten anderer Flächen des Grundstücks, außer des Zugangswegs zur Haustür, sei nicht erfolgt. Vom Straßenraum aus habe der rückwärtige Gartenbereich, insbesondere der Zustand der Arbeiten zur Erstellung des Pools, nicht eingesehen werden können. Des Weiteren teilte die Antragsgegnerin mit, bei dem Ortstermin habe an dem Gartentor ein Schloss erkannt werden können. Da die Fläche vor dem Tor nicht betreten worden sei, könne nicht gesagt werden, ob es verschlossen gewesen sei.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Behörden- und Gerichtsakten einschließlich der Akten aus den Verfahren RO 2 K 21.986 und RO 2 K 21.1277 verwiesen.

II.

15
Der nach § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zulässige Antrag ist unbegründet.

16
1. Der Antrag ist zulässig. Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3a VwGO ganz oder teilweise anordnen, im Falle des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ganz oder teilweise wiederherstellen. Allerdings ist die von den Bevollmächtigten beantragte Aussetzung der sofortigen Vollziehung durch das Gericht gesetzlich nicht vorgesehen. Auch wenn die Antragsteller anwaltlich vertreten sind, ist ihr Begehren jedoch verständig auszulegen (vgl. § 88 VwGO). Dem Vorbringen der Bevollmächtigten der Antragsteller lässt sich entnehmen, dass sich deren Rechtsschutzinteresse darauf richtet, vorläufig von Vollzugsmaßnahmen verschont zu bleiben. Dies kann in der gegebenen Konstellation dadurch erreicht werden, dass das Gericht hinsichtlich der nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO durch die Behörde angeordnete sofortige Vollziehbarkeit der Duldungsanordnungen die aufschiebende Wirkung der Klage wiederherstellt und hinsichtlich der in Nrn. 4 und 5 enthaltenen Zwangsgeldandrohungen, die nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. Art. 21a Bayerisches Verwaltungszustellung- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) von Gesetzes wegen sofort vollziehbar sind, anordnet. Der Antrag ist auch gemäß § 80 Abs. 5 Satz 2 VwGO schon vor der Erhebung der Klage zulässig. Es kann hier dahingestellt bleiben, ob ein solcher Antrag als unzulässig abzulehnen ist, wenn auch im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung noch keine

entsprechende Klage erhoben wurde, aber die Frist hierfür noch offen ist. Vorliegend wurde am 01.07.2021, nach Aktenlage dem letzten Tag der Klagefrist, eine entsprechende Klage erhoben, deren aufschiebende Wirkung wiederhergestellt bzw. angeordnet werden kann.

17
2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

18
2.1 Die Behörde hat die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit des streitgegenständlichen Bescheids in einer den Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO genügenden Form begründet. Die Begründung ist einzelfallbezogen und nicht lediglich formelhaft; auf ihre inhaltliche Richtigkeit und Tragfähigkeit kommt es insoweit nicht an.

19
2.2 Die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit in Nr. 3 des Bescheids vom 28.05.2021 hält auch der materiell-rechtlichen Prüfung stand. Das Gericht trifft im Rahmen der Entscheidung nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO eine eigene Ermessensentscheidung und ist nicht auf die Überprüfung der behördlichen Entscheidung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO beschränkt. Im Rahmen der gerichtlichen Ermessensentscheidung kommt den Erfolgsaussichten der Klage, deren aufschiebende Wirkung wiederhergestellt werden soll, maßgebliche indizielle Bedeutung zu. Erweist sich die Klage aller Voraussicht nach als erfolgreich, so entspricht es regelmäßig pflichtgemäßem Ermessen, die aufschiebende Wirkung wiederherzustellen, weil ein besonderes Vollzugsinteresse an einem rechtswidrigen und rechtsverletzenden Verwaltungsakt grundsätzlich nicht besteht. Umgekehrt gilt, dass in den Fällen, in denen sich die erhobene Klage nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage als voraussichtlich erfolglos darstellt, die aufschiebende Wirkung in aller Regel nicht wieder herzustellen ist, sofern ein besonderes Vollzugsinteresse im Sinne des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO grundsätzlich vorliegt. Stellen sich nach summarischer Prüfung die Erfolgsaussichten der Klage als offen dar, hat eine Abwägung der widerstreitenden Interessen stattzufinden, ohne dass den Erfolgsaussichten der Klage dabei Gewicht zukäme. Gemessen daran ist der vorliegende Antrag abzulehnen, weil die am 01.07.2021 erhobene Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 24.05.2021 nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage keine Aussicht auf Erfolg bietet.

20
Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO haben die Bauaufsichtsbehörden - hier also die Antragsgegnerin - bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Die Bauaufsichtsbehörden können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen, Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Damit die Bauaufsichtsbehörden ihre voranstehenden Aufgaben sachgerecht erfüllen können, ist es erforderlich, die entsprechenden Sachverhalte von Amts wegen zu ermitteln, um feststellen zu können, ob ein bauaufsichtliches Einschreiten veranlasst ist oder bereits getroffene bauaufsichtliche Maßnahmen befolgt und ordnungsgemäß umgesetzt wurden. Daher hat der Gesetzgeber in Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO bestimmt, dass die mit dem Vollzug dieses Gesetzes beauftragten Personen berechtigt sind, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich Wohnungen zu betreten. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Grundgesetz - GG -, Art. 106 Abs. 3 Bayerische Verfassung - BV -) wird insoweit gesetzlich eingeschränkt. Zu Recht geht die Antragsgegnerin davon aus, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des Betretungsrechts vorliegen. Das Betretungsrecht steht den berechtigten Personen "in Ausübung ihres Amtes" zu. Damit wird deutlich, dass dieses Recht nicht nur im Rahmen der bauaufsichtlichen Aufgaben und Befugnisse des Art. 54 Abs. 2 BayBO besteht, sondern ganz allgemein, wenn der Vollzug des Baurechts gewährleistet werden muss. Insbesondere kann das Betretungsrecht auch schon vor Beginn einer Baumaßnahme oder auch noch nach deren Abschluss ausgeübt werden (vgl. Art. 77 Abs. 1 BayBO). Eine konkrete Gefahr ist nicht erforderlich (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 54 Rn. 134). Allerdings muss auch das Betreten eines Grundstücks, etwa zum Zwecke einer Baukontrolle, den sicherheitsrechtlichen Anforderungen der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit genügen. Vorliegend ist es erforderlich, das Grundstück der Antragstellerin zu 1), das auch vom Antragsteller zu 2) bewohnt wird, zum Zwecke der Baukontrolle zu betreten. Auf dem Grundstück haben unzweifelhaft verschiedene Bauarbeiten stattgefunden. Schon zur Prüfung der Frage, ob derartige Arbeiten verfahrensfrei durchgeführt werden

dürfen und auch im Übrigen gesetzeskonform sind, sind Feststellungen der Bauaufsichtsbehörde vor Ort veranlasst. Auch die Genehmigungsfreiheit eines Bauvorhabens entbindet nicht von der Verpflichtung zur Erfüllung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden und lässt die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Im vorliegenden Fall geht es jedoch insbesondere um die Frage, ob gegen die bestandskräftige Baueinstellung, die gegenüber der Firma des Antragstellers zu 2) ausgesprochen wurde, verstoßen wurde und die Anordnung weiterer bauaufsichtlicher Maßnahmen oder Zwangsmittel veranlasst ist. Schon allein dies rechtfertigt die Ausübung des Betretungsrechts. Dabei ist auch ein wiederholtes Betreten zulässig, wenn dies zur Ermittlung des Sachverhalts erforderlich ist, insbesondere, wenn die Möglichkeit zwischenzeitlicher Veränderungen besteht.

21
Das Betreten eines Grundstücks oder einer Wohnung im Rahmen der Befugnis nach Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO selbst ist ein Realakt. Eine vorherige Anordnung durch Verwaltungsakt ist nicht erforderlich, sofern das Einverständnis der Betroffenen vorliegt. Ist dies hingegen nicht der Fall, kann die Bauaufsichtsbehörde auf der Rechtsgrundlage des Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO Duldungsanordnungen erlassen, um diese mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchzusetzen. So liegt es hier. Die Antragsteller widersetzen sich dem Betreten ihres Grundstücks durch Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde und sie haben durch ihre Bevollmächtigten ein Betreten untersagt. Es ist auch nach wie vor nicht ersichtlich, dass sie diese Untersagung lediglich auf bestimmte Teile oder Bereiche ihres Anwesens beschränkt hätten. Damit bestand und besteht für die Antragsgegnerin grundsätzlich Veranlassung, entsprechende Duldungsanordnungen gegen die auf dem Anwesen wohnende Grundstückseigentümerin - die Antragstellerin zu 1) - sowie den ebenfalls dort wohnenden Antragsteller zu 2) zu erlassen. Dies ist erforderlich, um das Betretungsrecht des Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO zur Erfüllung der bauaufsichtlichen Aufgaben durchzusetzen. Dem ist nicht - wie die Antragsteller meinen - entgegenzuhalten, dass jedenfalls Teile des Gartens auch von der Straße aus einsehbar wären. Zum einen muss sich die Bauaufsichtsbehörde regelmäßig nicht darauf verweisen lassen, dass eine Einsichtnahme auch von der Straße oder von einem Nachbargrundstück aus möglich wäre (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Art. 54 Rn. 135). Insbesondere erfordern detailliertere Feststellungen, die etwa mittels Messungen zu treffen sind, eine unmittelbare Nähe zum Bauort. Gleiches gilt für die Verschaffung eines Überblicks auf dem Grundstück als solchem oder die Dokumentation zu Beweiszwecken durch Anfertigen von Lichtbildern oder Skizzen. Vorliegend kommt hinzu, dass es der Bauaufsichtsbehörde nach Aktenlage verständlicherweise auch darum geht, die auf dem Grundstück befindliche Toranlage sowie die hinteren Gartenbereiche, in denen ebenfalls Bautätigkeit festgestellt worden ist, in Augenschein zu nehmen. Da die verfügte und bestandskräftige Baueinstellung auch diese Bauarbeiten betrifft, erfordert naturgemäß eine Kontrolle ihrer Einhaltung auch die Besichtigung der betreffenden Grundstücksflächen, die nach dem eigenen Vorbringen der Bevollmächtigten der Antragsteller anderweitig nicht einsehbar sind. Auch insoweit ist ein Betreten des Anwesens im vorderen Teil erforderlich, um zu den rückwärtig liegenden Grundstücksteilen zu gelangen.

22
Die Maßnahme ist auch geeignet und wahrt den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Mit der verfügten Duldungsanordnung kann das Betretungsrecht der Bediensteten des Bauordnungsamts der Antragsgegnerin erforderlichenfalls mit Zwangsmitteln durchgesetzt werden. Ein milderes Mittel ist nicht ersichtlich.

23
Die von der Antragstellerseite gegen die verfügten Duldungsanordnungen vorgebrachten Einwendungen verhelfen weder der erhobenen Klage zu Erfolgsaussichten, noch dem vorliegenden Antrag zum Erfolg. Soweit die Antragsteller zu vermitteln versuchen, dass weitere baurechtlich relevante Arbeiten auf dem Grundstück nicht stattgefunden hätten und die bereits in Angriff genommene Errichtung einer Winkelstützwand rückgängig gemacht worden sei, ist dies unbehelflich. Die behördliche Kontrolle soll u.a. gerade ergeben, ob diese Angaben zutreffend sind oder nicht. Selbstredend muss sich die Behörde nicht unbesehen damit begnügen, dass ein Bauherr oder sonstiger Betroffener ohne Nachweise oder entsprechende Belege angibt, es gebe keinen Grund für bauaufsichtliches Einschreiten bzw. getroffene bauaufsichtliche Maßnahmen würden zuverlässig beachtet. Nach der Feststellung von Bauarbeiten, die zu einer - hier bestandskräftigen - Baueinstellung geführt haben, besteht hingegen regelmäßig Veranlassung, schon aus Gründen des Vollzugs die Einhaltung der Baueinstellungsanordnung behördlich zu überprüfen.

Auch für die Entscheidung, ob eine bauaufsichtliche Anordnung weiterhin in vollem Umfang aufrechterhalten bleibt, eingeschränkt werden kann oder erweitert werden muss, ist regelmäßig eine fachkundige Ermittlung des Sachverhalts vor Ort erforderlich. Im Übrigen ist die ausdrückliche Weigerung, das Grundstück betreten zu lassen, ohnehin nicht geeignet, gesteigertes Vertrauen in die Angaben der Antragsteller zu erwecken.

24
Auch ist dem Einwand nicht zu folgen, die Duldungsanordnungen beträfen das gesamte Wohnanwesen der Antragsteller und damit auch ein nicht veranlasstes Betreten von Wohnräumen. Zunächst berufen sich die Antragstellerbevollmächtigten darauf, in dem Gebäude hätten keine Bauarbeiten stattgefunden, so dass dessen Betreten nicht veranlasst sei. Zu Recht weist die Behörde aber darauf hin, dass ein solches Betreten des Gebäudes und somit der Wohnung im engeren Sinne auch nicht beabsichtigt und veranlasst sei und dies dem streitgegenständlichen Bescheid im Wege der Auslegung auch zu entnehmen sei. Zwar spricht der Bescheid in Nrn. 1 und 2 des Tenors jeweils vom gesamten Anwesen Von-Richthofen-Str. 21. Bereits aus der Darstellung des Sachverhalts in Abschnitt I der Gründe ergibt sich jedoch eindeutig, dass sich der Bescheid und damit seine Regelungswirkung (nur) auf die festgestellten Bauarbeiten in den "Außenanlagen" bezieht, namentlich auf die ausgehobene Baugrube, die Toranlage und die Winkelstützwand. Zudem ist ausdrücklich die Rede von den "Bauarbeiten an den Freiflächen" und der Überwachung der Baueinstellungsanordnung, die sich wiederum nur auf Flächen außerhalb des Gebäudes bezieht. Auch aus Abschnitt II der Gründe des Bescheids ergibt sich nichts Gegenteiliges. Soweit dort unter Nr. 2 auch das Betretungsrecht hinsichtlich der Wohnungen genannt ist, ist dies zunächst erkennbar darauf zurückzuführen, dass der Gesetzestext des Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO zitiert wurde und dort eben auch ausdrücklich Wohnungen genannt sind. Im Übrigen zeigt gerade die Argumentation der Bevollmächtigten der Antragsteller, dass die Benennung des Betretungsrechts auch in Wohnbereichen grundsätzlich durchaus veranlasst war (s.u.). Unter Nr. 2.1 des Abschnitts II der Gründe des Bescheids wird wiederum eindeutig und ausdrücklich dargelegt, dass es bei der durchzuführenden Baukontrolle um eine Beurteilung der Frage gehe, ob seit dem Erlass der Baueinstellung eine Fortsetzung von Bauarbeiten erfolgt sei und wie sich der derzeitige Zustand des Grundstücks darstelle. Ausdrücklich wird dort abschließend nochmals dargestellt, dass die Einhaltung der bestandskräftigen Baueinstellung und möglicherweise der unzulässige Weiterbau im rückwärtigen Grundstücksbereich zu überwachen seien. Es liegen daher bei vernünftiger und verständiger Betrachtungsweise keinerlei ernstliche Anhaltspunkte für die Befürchtungen der Antragsteller bzw. ihrer Bevollmächtigten vor, die Antragsgegnerin wolle mit dem streitgegenständlichen Bescheid ein Betreten von Wohnräumen in Gebäuden durchsetzen. Dies hat die Antragsgegnerin im Rahmen der Antragserwiderung auch nochmals klargestellt und verdeutlicht, ohne dass dies zu einer prozessualen Reaktion der Antragstellerseite, wie etwa einer Erledigungserklärung, geführt hätte.

25
Im Übrigen entbehrt das Vorbringen der Bevollmächtigten der Antragsteller nicht einer gewissen Widersprüchlichkeit. Zum einen bemängeln sie, dass der angegriffene Bescheid grundsätzlich auch das Betreten von Wohnungen ermöglichen würde. Andererseits weisen sie darauf hin, dass auch Gartenbereiche auf dem antragstellerischen Anwesen den Begriff der Wohnung im Sinne des Art. 13 GG erfüllen würden. Da in verschiedenen Gartenbereichen auf dem Anwesen der Antragsteller unstreitig Baumaßnahmen stattgefunden haben, die zu einer behördlichen Einstellung der Bauarbeiten geführt haben und hinreichenden Anlass für weitere Kontrollen bieten, ist somit aber auch das Betreten von Wohnbereichen im weiteren Sinne durch Mitarbeiter der Bauaufsichtsbehörde veranlasst, erforderlich und gerechtfertigt. Das Benennen des Betretungsrechts hinsichtlich von Wohnbereichen in den Gründen des Bescheids ist gerade im Hinblick auf die Argumentation der Antragstellerseite durchaus angebracht. Dabei kann vorliegend dahingestellt bleiben, welche Bereiche auf dem Anwesen der Antragsteller außerhalb der Wohnung im engeren Sinne (Wohnräume in Gebäuden) als Wohnung im weiteren Sinne (Hausgartenbereiche) einzustufen sind. Auch kann offenbleiben, ob und in welchem Maße sich die Anforderungen beim Betreten von Wohnungen im engeren Sinne von den Anforderungen bei der Zugangsverschaffung zu Wohnbereichen im weiteren Sinne unterscheiden. Vorliegend ist das Betreten der Gartenbereiche der Antragsteller durch Bedienstete der Bauaufsichtsbehörde jedenfalls von der Befugnisnorm des Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO gedeckt. Das bauaufsichtsbehördliche Betreten einer Wohnung fällt in den Anwendungsbereich des Art. 13 Abs. 7 GG. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass Art. 13 Abs. 7 GG nicht den Eintritt einer konkreten Gefahr voraussetzt. Eingriffe und Beschränkungen des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung sind bereits dann zulässig, wenn sie dem Zweck dienen,

einen Zustand nicht eintreten zu lassen, der seinerseits eine dringende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen würde (vgl. BVerwG, B.v. 07.06.2006 - 4 B 36/06 - juris). Eine solche Gefahr liegt vor, wenn ohne Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein wichtiges Rechtsgut geschädigt wird. In aller Regel stellt die Einhaltung der formellen und materiellen Anforderungen des Baurechts ein derartiges Rechtsgut dar (vgl. BayVGH, B.v. 26.03.2012 - 9 ZB 08.1359 -, juris Rn. 15). Vorliegend geht es der Behörde in erster Linie darum, zu kontrollieren, ob die nach Art. 75 Abs. 1 BayBO bestandskräftig verfügte Einstellung der Bauarbeiten, deren Durchführung sie für baurechtswidrig hält, beachtet wurde oder ob zur Durchsetzung der Anordnung (weitere) Mittel des Verwaltungszwangs erforderlich sind (siehe auch Art. 75 Abs. 2 BayBO). Die Feststellung und Verhinderung von Verstößen gegen vollziehbare Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde (die auch eine Ordnungswidrigkeit darstellen können, Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BayBO) stellt eine Maßnahme dar, die das Betreten von Wohnbereichen bei Vorliegen entsprechender Sachverhalte rechtfertigen kann. So liegt es hier. Dem Vorbringen der Antragsteller lassen sich keine Gründe entnehmen, die den Schluss rechtfertigen könnten, dass ein Betreten der Außenbereiche ihres Anwesens zum Zwecke der Bauüberwachung und -kontrolle in der gegebenen aktenkundigen Sachlage nicht von der Befugnisnorm des Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO, auch im Hinblick auf den Schutz nach Art. 13 GG sowie Art. 106 Abs. 3 BV, gedeckt wäre. Auch hat die Antragsgegnerin für die Durchführung der Baukontrolle im Rahmen der Zwangsgeldandrohungen einen konkreten Termin benannt, während es die Antragsteller versäumt haben, entsprechende Terminvorschläge zu machen, an denen sie bereit wären, ein Betreten ihres Anwesens durch Bedienstete der Antragsgegnerin zuzulassen.

26
Auch das übrige Vorbringen der Antragstellerseite ist nicht geeignet, die Rechtmäßigkeit der angegriffenen Duldungsanordnungen ernstlich in Zweifel zu ziehen. Soweit sich die Einwendungen auf die vorliegende bestandskräftige und nicht aufgehobene Baueinstellungsverfügung gegenüber der Firma des Antragstellers zu 2) beziehen, sind diese hier schon deshalb nicht relevant, weil diese Verfügung nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist. Streitgegenständlich sind ausschließlich der Bescheid vom 28.05.2021 und die darin enthaltenen Regelungen, die sich in den ausgesprochenen Duldungsanordnungen nebst Zwangsgeldandrohungen erschöpfen. Lediglich ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass keinerlei Anhaltspunkte für eine Bewertung dahingehend vorliegen, der bestandskräftige Baueinstellungsbescheid entfalte keine Wirkung, etwa weil er nichtig wäre. Die festgestellten Baumaßnahmen sind auch nicht offensichtlich formell und/oder materiell rechtmäßig. Die pauschale und unsubstantiierte Behauptung, die Gestaltungssatzung der Antragsgegnerin sei rechtswidrig, genügt hierfür nicht. Dass der von Antragstellerseite bemühte Vergleich der errichteten Toranlage mit Kleintierställen oder Gewächshäusern insoweit keine ernstlichen Zweifel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit der ergangenen Duldungsverfügungen erwecken kann, bedarf keiner vertieften Auseinandersetzung. Jedenfalls haben auf dem Anwesen der Antragsteller unstreitig Bauarbeiten stattgefunden, die Anlass und Rechtfertigung für eine weitere bauaufsichtliche Überprüfungen und hierfür erforderliche Baukontrollen auf den entsprechenden Grundstücksbereichen bieten und somit auch die ausgesprochenen Duldungsanordnungen tragen. Dabei kommt es insbesondere nicht darauf an, ob bauliche Anlagen von Nachbarn oder von öffentlichen Flächen aus bemerkt oder eingesehen werden können, sondern ausschließlich darauf, ob sie mit den baurechtlichen Vorschriften in Einklang stehen. Soweit die Antragstellerseite zum Ausdruck bringt, die Antragsgegnerin habe sich aus der Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken herauszuhalten, ist insbesondere auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO zu verweisen, der im Übrigen ausdrücklich auch die Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen zum möglichen Regelungsgegenstand baurechtlicher Vorschriften erklärt.

27
Soweit von Seiten der Antragsteller auf (angeblich) weitere, offenkundig nicht sie betreffende Rechtsstreitigkeiten etwa im Zusammenhang mit der Errichtung von Fotovoltaikanlagen in dem Baugebiet verweisen, erschließt sich schon nicht, welche Relevanz dies für den vorliegenden Rechtsstreit, dessen Gegenstand ausschließlich der Bescheid vom 24.05.2021 ist, haben soll.

28
Die tatbestandlichen Voraussetzungen für die ausgesprochenen Duldungsanordnungen liegen daher vor. Die Maßnahmen richten sich auch zu Recht gegen die Antragstellerin zu 1) und den Antragsteller zu 2). Die Antragstellerin zu 1) ist als Eigentümerin des Grundstücks jedenfalls Zustandsstörerin. Die

Duldungsverfügung gegen den Antragsteller zu 2), der ebenfalls Bewohner des Anwesens ist, stellt sich insbesondere schon im Hinblick auf die Frage des Betretens von Wohnbereichen im weiteren Sinne als veranlasst und gerechtfertigt dar.

29
Die Behörde hat auch das ihr zustehende Ermessen hinsichtlich des Erlasses von Duldungsverfügungen erkannt und in einer gerichtlich nicht zu beanstandenden Art und Weise ausgeübt. Die Ermessensausübung durch Behörden ist gerichtlich nur eingeschränkt im Rahmen des § 114 Satz 1 VwGO überprüfbar. Ermessensfehler, die der gerichtlichen Überprüfung unterliegen und vorliegend zu beanstanden wären, sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Insbesondere ist dabei auch zu berücksichtigen, dass die Bauaufsichtsbehörde zur Bauüberwachung gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO verpflichtet ist und die Antragsteller keine durchgreifenden Gründe genannt haben, die sie der Zulassung einer Baukontrolle in den Gartenbereichen ihres Grundstücks in der gegebenen Situation ernstlich entgegensetzen könnten.

30
Die Zwangsgeldandrohungen in Nrn. 4 und 5 des Bescheids sind nach Aktenlage ebenfalls nicht zu beanstanden. Auf die Ausführungen in dem Bescheid wird insoweit Bezug genommen. Von der ursprünglich wohl optional angedachten Durchsetzung der Duldungsanordnung mit Polizeikräften ist die Behörde ohnehin wieder abgerückt und sie begnügt sich mit der Androhung von Zwangsgeldern. Hierbei hat sie den zur Duldung verpflichteten Antragstellern eine angemessene und konkrete Frist gesetzt, die auch zeitlich bestimmt und so eingeschränkt ist, dass eine unzumutbare Belastung der Antragsteller nicht ersichtlich ist. Unerheblich ist für die vorliegende Entscheidung, dass diese Frist mittlerweile abgelaufen ist und ob die angedrohten Zwangsgeldern fällig geworden sind. Eine Aussetzungsentscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO, der grundsätzlich Rückwirkung auf den Zeitpunkt des Bescheiderlasses zukommt, ist insoweit nicht veranlasst. Insbesondere bestehen bezüglich der angedrohten Zwangsmittel keine Erfolgsaussichten der (auch hiergegen) erhobenen Klage, unabhängig von der Frage, ob im Ablauf der gesetzten Frist ein erledigendes Ereignis zu sehen ist oder nicht. Schließlich hängt der Ausgang des vorliegenden Verfahrens auf Gewährung von vorläufigem Rechtsschutz nicht davon ab, ob die Behörde nunmehr erneut unter nochmaliger Fristsetzung weitere Zwangsmittel androht.

31
Weitere Anhaltspunkte für die Rechtswidrigkeit der streitgegenständlichen Bescheids sind weder ersichtlich noch vorgetragen. Im Übrigen wird daher auf die Ausführungen des Bescheids Bezug genommen.

32
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 159 Abs. 2 VwGO.

33
4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 2, 53 Abs. 2 Nr. 2 Gerichtskostengesetz (GKG) unter Orientierung am Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.