VG Regensburg, Beschluss v. 08.12.2021 – RN 6 S 21.1907

Titel:

Weitere Zwangsgeldandrohung nach Baueinstellungsverfügung

Normenketten:

BayVwZVG Art. 21a, Art. 29, Art. 36, Art. 37, Art. 38
BayBO Art. 54 Abs. 2 S. 4, Art. 75 Abs. 1
GG Art. 13 Abs. 1, Abs. 7

Leitsätze:

1. Isolierte Zwangsgeldandrohungen können nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. Einwendungen gegen den unanfechtbaren Verwaltungsakt sind ausgeschlossen. Möglich ist nur noch die Rüge von Rechtsverletzungen, die die gesetzlichen Voraussetzungen der Zwangsmittelandrohung als solche betreffen. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Fällen des entgegenstehenden Willens des Betroffenen bedarf die allgemeine gesetzliche Ermächtigung, eine Wohnung zu betreten (Art. 54 Abs. 2 S. 4 BayBO), einer Konkretisierung im Einzelfall in Form des Erlasses einer Duldungsanordnung. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wenn ein Baukörper noch nicht bewohnt wird und somit der Betroffene diesen noch nicht als persönliche Lebensstätte nutzt, ist dieses Gebäude noch nicht als Wohnung iSv Art. 13 Abs. 1 GG einzustufen. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
4. Nach Art. 36 Abs. 1 S. 2 BayVwZVG ist für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Ein Verzicht auf eine solche Frist ist jedoch rechtmäßig, wenn eine „reine“ Unterlassungs- oder Duldungsverpflichtung zu vollstrecken ist. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

isolierte Zwangsgeldandrohung, Einstellung von Bauarbeiten, Wohnung, Duldungsanordnung, Erfüllungsfrist, Unterlassungs- oder Duldungsverpflichtung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1
Der Antragsteller, Eigentümer des Grundstücks FlNr. .../2 der Gemarkung … (…) wendet sich im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine in Folge einer Baueinstellungsverfügung des Landratsamts R. (LRA) erlassene (weitere) Zwangsgeldandrohung.

2
Mit Bauantrag vom 10. April 2019 beantragte der Antragsteller eine Baugenehmigung für die Sanierung des bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück FlNr. .../2 der Gemarkung … Beabsichtigt waren Umbaumaßnahmen am Gebäude entsprechend einem Sanierungskonzept des Architekturbüros W. vom 10. April 2019 sowie der Neubau eines Carports.

3
Mit Bescheid vom 2. Juli 2019 erteilte das LRA dem Antragsteller die Baugenehmigung für das Bauvorhaben. Als Auflage wurde festgesetzt, dass die Bauarbeiten entsprechend dem Sanierungskonzept des Architekturbüros W. durchzuführen seien. Die Baugenehmigung wurde unter die auflösende Bedingung der Einhaltung des Sanierungskonzeptes gestellt.

4
Mit Bescheid vom 25. September 2019 ordnete das LRA an, dass die Bauarbeiten auf dem Grundstück FlNr. .../2 der Gemarkung … sofort einzustellen seien (Ziffer 1). Für den Fall, dass die Verpflichtung in Ziffer 1 des Bescheides nicht befolgt werde, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 Euro angedroht (Ziffer 2). In Ziffer 3 wurde die sofortige Vollziehung der Ziffer 1 des Bescheides angeordnet. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass bei einer Bauüberwachung am 24. September 2019 festgestellt worden sei, dass planabweichend von den genehmigten Bauzeichnungen an allen 4 Außenwänden eine Stahlbetonbodenplatte angebaut worden sei. Die Bodenplatten-Bruttogrundfläche mit bestehendem Altbau sei mit 13,10 m mal 14,60 m (191,26 m²) ermittelt worden. An der Südwestseite sei der Bodenplattenanbau mit einer Breite von 5,65 m und einer Länge von 14,60 m am bestehenden, ca. 13,20 m langen und 6,73 m breiten Altbau ermittelt worden. In den Bauzeichnungen sei hier eine Terrasse mit einer Bruttogrundfläche von ca. 3,01 m x 3,20 m (39,73 m²) dargestellt. An der Südost-, Nordost- und Nordwestseite sei der Bodenplattenanbau mit einer Breite von durchschnittlich 70 cm festgestellt worden. Zudem sei planabweichend der Standort des Carports vom östlichen Grundstücksbereich in den nördlichen Grundstücksbereich verlagert worden und die Bruttogrundfläche vom Carport mit 7,50 m mal 7,50 m (56,26 m²) ausgebildet worden. In den Bauzeichnungen sei eine Fläche von 7,20 m mal 7,20 m (51,84 m²) dargestellt. Anstelle von 8 Punktfundamenten sei eine 3-seitige, 36,5 cm starke Stahlbetonstützwand mit einer Höhe von 1,25 m auf einer Betonbodenplatte ausgebildet worden. Soweit feststellbar, sei ein Grenzabstand zur nordöstlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze von 3 m eingehalten. Zudem sei an der nordöstlichen Grundstücksgrenze planabweichend eine Stützwand aus Findlings- und Feldsteinen bis zu einer Höhe von ca. 0,5 m bis 1,95 m ausgebildet worden. Die Gesamtlänge der noch in der Bauphase befindlichen Stützwand sei mit ca. 28 m ermittelt worden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze zum Grundstück FlNr. .../0 der Gemarkung … betrage ca. 0,7 m bis 1,40 m. In den Bauzeichnungen sei ein natürlicher Böschungsverlauf mit einer Neigung von ca. 1:1 bis 1:1,5 dargestellt. Die ausgeführten Arbeiten seien genehmigungspflichtig gemäß Art. 55 ff. BayBO. Eine baurechtliche Genehmigung nach Art. 68 BayBO liege nicht vor. Würden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt, so könne die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Bauarbeiten anordnen. Die Einstellung der Bauarbeiten sei im vorliegenden Falle notwendig, um weitere Fehler, Beeinträchtigungen oder Schäden zu vermeiden. Der Einstellung liege pflichtgemäße Ermessensausübung und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zugrunde. Die bauaufsichtliche Maßnahme entspreche dem aus dem Rechtsstaatsgebot folgenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wenn sie zur Erreichung des mit ihr verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich sei und die dem Betroffenen auferlegte Belastung in einem angemessenen Verhältnis zu den mit der Maßnahme verfolgten Interessen stehe. Ein Fortsetzen der Bauarbeiten würde im Gegenteil dazu führen, dass Tatsachen geschaffen würden, die gegebenenfalls nur mit erheblichem tatsächlichem und finanziellem Aufwand rückgängig gemacht werden könnten. Auf die weitere Begründung des Bescheids wird Bezug genommen.

5
Mit Schreiben vom 16. Oktober 2019 bat das LRA den Antragsteller unter Bezugnahme auf die Baueinstellungsverfügung vom 25. September 2019 um Auskunft darüber, zu welchem Zwecke im entfernten Wohngebäude eine Holz-Stützkonstruktion eingefügt worden sei, ob auf den angesprochenen Bodenplatten eine weitere bauliche Anlage errichtet werden solle, weshalb der Standort des Carports verschoben worden sei und welchem Zweck die derartig starke Stahlbetonstützwand des Carports dienen solle. Die Auskunft sollte bis spätestens 25. Oktober 2019 erteilt werden.

6
Mit E-Mail vom 25. Oktober 2019 wandte sich der Architekt des Antragstellers, Herr W., an das LRA und erklärte, die Holzkonstruktion im Gebäudeinneren diene der Abstützung der bestehenden Tragkonstruktion sowie des Dachstuhles. Bei der statischen Überprüfung des Gebäudes sei festgestellt worden, dass die bestehende Tragkonstruktion (Mauerwerk) des Gebäudes einsturzgefährdet sei. Zur Sicherung des Bestandes sei die aktuell vorzufindende temporäre Konstruktion eingebaut worden. Diese werde nach Fertigstellung beziehungsweise im Zuge der Sanierung wieder entfernt. Das um das Gebäude laufende Stahlbetonfundament diene zum einen als Stabilisierung des bestehenden Mauerwerks und zum anderen solle dieser Überstand als Fundament für einen geplanten tragenden Vollwärmeschutz dienen. Da das bestehende Mauerwerk nicht mehr tragfähig sei, sei eine technische Lösung gesucht worden, welche zugleich eine energetische Verbesserung des Gebäudes nach sich ziehe. Demnach sei geplant, das Gebäude mit einem Vollwärmeschutz auszustatten, welcher zugleich mit tragenden Holzständern zu

versehen sei. Holzständer würden durch Anker mit dem Bestandsmauerwerk verbunden und somit sei die Tragfähigkeit des Mauerwerks wieder hergestellt. Des Weiteren diene diese Holzkonstruktion als Tragwerk für den bestehenden Dachstuhl. Die Bodenplatte vor der Gebäudelängsseite solle nach Aussage des Bauherrn als Unterkonstruktion für die geplante Terrasse dienen. Der Standort des Carports sei vom Bauherrn verschoben worden, um eine bessere Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Die Höhenlage der Bodenplatte sei aufgrund der Zufahrt von der Straße so gewählt. Um den Höhenunterschied zum Wohngebäude zu überbrücken sei umlaufend Stahlbetonaufkantung hergestellt. Auf deren Höhe solle dann später das Gelände angeglichen werden. Auf der Stahlbetonaufkantung solle dann später ein Holzcarport errichtet werden.

7
Nach einem Aktenvermerk über eine Baubesprechung vom 6. November 2019 sei im Rahmen dieser Besprechung Folgendes festgestellt worden: Zumindest in 3 Punkten sei vom Sanierungskonzept abgewichen worden. Aufgrund der auflösenden Bedingung der Baugenehmigung sei diese erloschen. Damit bestehe auch kein Bestandsschutz mehr. Die verfügte Baueinstellung solle bestehen bleiben. Die vom Planfertiger vorgestellten Maßnahmen bezüglich der Standsicherheit stellten einen Neubau dar und seien nicht genehmigungsfähig. Der Bauherr solle zusammen mit seinem Planfertiger ein neues Sanierungskonzept erarbeiten und dann dem Landratsamt vorliegen.

8
Nach einem Aktenvermerk des LRA vom 23. Januar 2020 über ein Telefonat mit dem Ingenieurbüro K. habe dieses die Planung übernommen. Die Frist zur Abstimmung eines neuen Sanierungskonzeptes sei mündlich bis zum 28. Februar 2020 verlängert worden.

9
Mit Schreiben vom 23. März 2020 erklärte das LRA gegenüber den damaligen Bevollmächtigten des Antragstellers, dass im Rahmen einer Bauüberwachung auf dem Baugrundstück folgende Abweichungen von der Baugenehmigung vom 2. Juli 2019 festgestellt worden seien: es sei planabweichend ein komplett neues, um das Gebäude verlaufendes Stahlbetonfundament errichtet worden, dass auch für die geplante tragende Vorsatzschale (Vollwärmeschutz Wand) diene. Zudem sei noch geplant gewesen, entgegen dem Sanierungskonzept - welches nur vorgesehen hätte, einen neuen Oberputz an der bestehenden Außenfassade anzubringen und die bestehende Dachkonstruktion statisch und optisch aufzubereiten -, eine neue tragende Außenwand vor die bestehende Außenwand zu setzen und eine komplett neue statische Dachkonstruktion zu errichten. Wie aus den allgemeinen Vorbemerkungen der vorgelegten statischen Berechnung des Büros W. ersichtlich sei, könne die Standsicherheit des Gebäudes nur durch die vorstehenden geplanten Maßnahmen sichergestellt werden. Durch die Nichteinhaltung von Teilen des Sanierungskonzeptes sei die Baugenehmigung aufgrund der auflösenden Bedingung erloschen. Die Alternativplanung sei, auch in Form eines inzwischen eingegangenen Vorschlages des Ingenieurbüros K., nicht genehmigungsfähig. Daher beabsichtige das LRA, die Beseitigung des Restwohngebäudes anzuordnen. Es wurde Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 30. April 2020 eingeräumt.

10
Mit Bescheid vom 22. April 2020 drohte das LRA für den Fall, dass die mit Bescheid des LRA vom 25. September 2019 angeordnete Baueinstellung nicht befolgt bzw. dieser zuwider gehandelt werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 EUR an. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass bei einer Baukontrolle am 20. April 2020 festgestellt worden sei, dass die planabweichend errichtete Stützsteinwand an der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einem viertelkreisförmigen Anschluss in Südwestrichtung parallel zur südöstlichen Gebäude Außenwand um ca. 24 m verlängert worden sei. Bei der Garagenzufahrt sei eine Findlingssteinmauer mit geringer Überbauung der öffentlichen Fläche des Grundstücks FlNr. .../19 der Gemarkung … mit einer Höhe von bis zu 1,10 m erstellt worden. Die Stützwandlänge ab öffentlicher Fläche Richtung Wohngebäude betrage ca. 7 m und beim südlichen Garageneck Richtung Wohngebäude 2 m. Zwischen den vorgenannten Stützmauern sei höchstwahrscheinlich eine Treppenanlage zur Überwindung der Höhendifferenz der Garagenzufahrt bis zur RFOK Wohngebäude geplant. Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht habe sich hier noch eine natürliche, mit Mineralschotter aufgefüllte Böschung befunden. Der Freiraum sei bei den Umfassungswänden der Garage mit Angleichung an das natürliche Gelände, ausgenommen sei die südwestliche Zufahrt, aufgefüllt worden. Zwischen der Garage und dem Wohngebäude sei die Auffüllung bis zum Niveau Oberkante Betonbodenplatte Erdgeschoss Wohngebäude bzw. bis zur Oberkante der ca. 1,25 m hohen betonen Außenwand der Garage erfolgt. Ansonsten seien für

einen kleinen Gartenteich die Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen hergestellt und die Freiflächen (Humusflächen) planiert und gärtnerisch mit Stauden sowie Bäumen bepflanzt worden. Zwangsmittel könnten so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt werde. Die neue Androhung des Zwangsgeldes sei zulässig, weil weitere Zuwiderhandlungen zu befürchten sein. Aufgrund der Fortsetzung der unzulässigen Bauarbeiten habe das LRA erneut ein Zwangsgeld angedroht, falls die angeordnete Baueinstellung erneut nicht befolgt werde bzw. dieser zuwider gehandelt werde. Auf die weitere Begründung des Bescheids wird Bezug genommen. Dem Bescheid beigefügt war die Fälligkeitsmitteilung hinsichtlich des angedrohten Zwangsgeldes aus dem Bescheid vom 25. September 2019.

11
Mit E-Mail vom 29. April 2020 verlängerte das LRA die Anhörungsfrist aus dem Schreiben vom 23. März 2020 gegenüber den nunmehrigen Bevollmächtigten des Antragstellers bis zum 7. Mai 2020.

12
Mit Schreiben vom 7. Mai 2020 regten die Bevollmächtigten des Antragstellers gegenüber dem LRA an, von der beabsichtigten Beseitigungsanordnung sowie von weiteren Vollstreckungsmaßnahmen einstweilen Abstand zu nehmen. Auf die Begründung des Schreibens wird Bezug genommen.

13
Mit Bescheid vom 14. Mai 2020 verpflichtete das LRA den Antragsteller dazu, das Wohngebäude und die entsprechende Bodenversiegelung (Ziffer 1), den Carport im westlichen Bereich und die entsprechende Bodenversiegelung (Ziffer 2), die Stützwand aus Findlingssteinen mit einer Gesamtlänge von ca. 53 m an der nordöstlichen Grundstücksgrenze entlang zur südöstlichen Grundstücksgrenze (Ziffer 3) und die Stützwand aus Findlingssteinen mit einer Gesamtlänge von ca. 7 m an der westlichen Grundstücksgrenze auf der Flurnummer 72/2 der Gemarkung … zu beseitigen (Ziffer 4). Es wurden zudem folgende Zwangsgelder angedroht: für den Fall, dass der Verpflichtung in Ziffer 1 nicht innerhalb von 6 Monaten nach Unanfechtbarkeit des Bescheides nachgekommen werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 3.000,00 EUR (Ziffer 5), für den Fall, dass der Verpflichtung in Ziffer 2 nicht innerhalb von 6 Monaten nach Unanfechtbarkeit des Bescheides nachgekommen werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR (Ziffer 6), für den Fall, dass der Verpflichtung in Ziffer 3 nicht innerhalb von 6 Monaten nach Unanfechtbarkeit des Bescheides nachgekommen werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 1.000,00 EUR (Ziffer 7) sowie für den Fall, dass der Verpflichtung in Ziffer 4 nicht innerhalb von 6 Monaten nach Unanfechtbarkeit des Bescheides nachgekommen werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 EUR (Ziffer 8). Zur Begründung wird ausgeführt, nach Art. 76 Satz 1 BayBO könne die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen angeordnet werden, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden seien, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden könnten. Dies sei hier der Fall. Das Vorhaben sei zum einen formell illegal errichtet worden. Mit der Baugenehmigung vom 2. Juli 2019 sei zwar dem Bauvorhaben zugestimmt worden, aber aufgrund der abweichenden Ausführung des Sanierungskonzeptes sei diese aufgrund der auflösenden Bedingung erloschen. Auch die vorgebrachten Lösungsvorschläge vom Bauherrn und die vorgelegten Statikberechnungen ließen keinen anderen Schluss zu. Zum anderen sei das Vorhaben auch materiell illegal. Das Baugrundstück befinde sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es handele sich bei dem Vorhaben um ein nicht privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB. Es beeinträchtige öffentliche Belange im Sinne des §§ 35 Abs. 3 BGB. Insbesondere seien die natürliche Eigenart der Landschaft sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt. Optisch sei eine erhebliche Störung der Landschaft festzustellen. Die baulichen Anlagen seien in diesem Bereich als wesensfremd anzusehen, da sie nicht im Bezug zur vorgegebenen Bodennutzung stünden. Weiter ließe die Realisierung des Vorhabens die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten. Eine nachträgliche Genehmigung im Wege eines Ersatzbaus nach Art. 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB scheide ebenso aus wie die vorgebrachte Legalisierungsmöglichkeit über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das betroffene Grundstück befinde sich zudem in einem Landschaftsschutzgebiet und widerspreche dem Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Es könnten auch nicht auf sonstige Weise rechtmäßige Zustände geschaffen werden, insbesondere scheide eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der beschriebenen baulichen Anlagen wegen der genannten Ausführungen aus. Der Erlass der Beseitigungsanordnung habe auch pflichtgemäßem Ermessen entsprochen. Bei einer Duldung der rechtswidrigen Maßnahme oder bei einer Baugenehmigung ohne Rechtsgrundlage werde das rechtsstaatliche Denken Schaden nehmen und andere Bürger, welche zur Einhaltung der gesetzlichen

Schranken bereit seien, würden durch eine Duldung der Baumaßnahmen vor den Kopf gestoßen. Es komme auch ein möglicher Bestandsschutz nicht in Betracht, da der bauliche Bestand in einem nicht tragfähigen Zustand sei und die Statik mittels neuer Tragelemente zu 100% ersetzt werden müsse. Diese Maßnahmen seien gleichzusetzen mit einer Neuerrichtung. Hierbei werde nicht betrachtet, ob das Bauwerk einem Neubau von außen gleiche, sondern es werde vielmehr die Statik des bestehenden Bauwerkes betrachtet. Auch eine vom Ingenieur K. vorgelegte Gegenüberstellung von Abgang zu Bestand könne die vorgenannte baurechtliche Einschätzung nicht ändern, da in dieser Gegenüberstellung sowohl die Außenwände als auch die Dachkonstruktion als Bestand angegeben sein. Faktisch jedoch seien diese Bauteile aus mangelnden statischen Gegebenheiten nicht mehr zu werten. Dies führte dazu, dass weit weniger als die Hälfte des Bestandes verbleibe. Zudem sei bei der Anordnung der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gewahrt worden. Es sei kein anderes, milderes Mittel ersichtlich und die Interessen der Allgemeinheit seien in diesem Fall höher zu werten als die Interessen des Antragstellers an einer Belassung des rechtswidrigen Zustandes und der Nutzung der illegal errichteten Gebäude aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen. Auf die weitere Begründung des Bescheids wird Bezug genommen.

14
Mit Schreiben vom 23. September 2020 übersandten die Bevollmächtigten des Antragstellers einen Vorentwurf für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erhalt Wohnnutzung am …“, der vom Ingenieurkontor B. im Auftrag des Antragstellers entworfen worden war.

15
Mit Bescheid vom 10. Dezember 2020 drohte das LRA für den Fall, dass die mit Bescheid vom 25. September 2019 angeordnete Baueinstellung nicht befolgt bzw. dieser zuwider gehandelt werde, ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 EUR an. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass bei einer erneuten Baukontrolle am 7. Dezember 2020 festgestellt worden sei, dass seit der Baukontrolle am 20. April 2020 unter anderem die Fenster- und Türöffnungen in der südwestlichen, nordwestlichen, nordöstlichen und südöstlichen Außenwand vergrößert worden seien. In der südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Außenwand seien 3 Mauerpfeiler auf einer Breite von 43-54 cm reduziert worden. Der Innen- und Außenputz an den 4 Außenwänden sei abgeschlagen worden. In der Garage sei ein Bodenbelag aus antikisierten Granitplatten verlegt worden. Die Garage sei mit GranitSteinpflastersteinen befestigt worden. Bei der Höhendifferenz zwischen Garagenzufahrt und dem Erdgeschoss-Fußboden sei eine 2,50 m Breite Außentreppe mit 7 Granitblockstufen ausgebildet worden. Bei der Außentreppe und an der südwestlichen Grundstückszufahrt seien insgesamt 3 historisierte, zweiflammige Außenleuchten aufgestellt worden. Im östlichen Bereich von Grundstück sei ein Brunnen aufgestellt und eine Abwasserleitung angeschlossen worden. Die seit der Baukontrolle am 20. April 2020 durchgeführten Maßnahmen widersprächen der angeordneten Beseitigungsanordnung. Der zugrunde liegende Verpflichtungsbescheid sei unanfechtbar bzw. vollziehbar geworden. Aufgrund der erneuten Fortsetzung der unzulässigen Bauarbeiten könne zu Recht ein erneutes Zwangsgeld angedroht werden. Zwangsmittel könnten so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt werde. Auf die weitere Begründung des Bescheids wird Bezug genommen. Dem Bescheid beigefügt war die Fälligkeitsmitteilung hinsichtlich des mit Bescheid vom 22. April 2020 angedrohten Zwangsgeldes in Höhe von 5.000,00 EUR.

16
Mit am 24. Dezember 2020 und am 11. Januar 2021 beim Verwaltungsgericht Regensburg eingegangenen Schriftsätzen seines Bevollmächtigten hat der Antragsteller Klage gegen die Zwangsgeldandrohung vom 10. Dezember, über die noch nicht entscheiden ist (RN 6 K 21.50), erheben und um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen lassen (RN 6 S 20.3192).

17
Nach einem Aktenvermerk des Antragsgegners über eine Baukontrolle am 10. Februar 2021 sei festgestellt worden, dass seit der letzten Ortseinsicht am 7. Dezember 2020 zwei zweiflammige Mastlaternen neu aufgestellt worden seien. Insgesamt befänden sich 5 derartige Mastlaternen auf dem Baugrundstück. An der Innenseite der nordöstlichen Garagenaußenwand beim Elektroanschlusskasten sei eine Kabelbühne/-rinne angedübelt worden, um eine elektrotechnisch ordnungsgemäße Stromkabelführung sicherzustellen.

18

Nach einem weiteren Aktenvermerk über eine Baukontrolle am 15. März 2021 sei im Außenbereich eine Sitzbankfläche fest montiert worden.

19
Nach einem weiteren Aktenvermerk über eine Baukontrolle am 21. Mai 2021 seien bei der Außentreppe zwei historisierte Metallhandläufe angebracht und in der Garage eine Edelstahl-Wasserverteilungsarmatur ausgebildet worden.

20
Mit Beschluss vom 19. Mai 2021 hat das Verwaltungsgericht Regensburg den Antrag im einstweiligen Rechtsschutz abgelehnt.

21
Mit Schreiben vom 27. Mai 2021 erklärte das LRA unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Baukontrolle vom 21. Mai 2021, dass man sich gezwungen sehe, bei weiteren Baumaßnahmen erneut Vollstreckungsmaßnahmen einzuleiten.

22
Nach einem weiteren Aktenvermerk über eine Baukontrolle vom 2. September 2021 sei festgestellt worden, dass seit der letzten Ortseinsicht die Tor-/Fensteröffnungen im EG mittels OSB-Platten verschlossen worden seien. Außerdem seien im Inneren des Gebäudes Geberit-Vorwandelemente für Waschbecken vorinstalliert bzw. fertig installiert worden. Auf der Betonsohle im Inneren seien geplante Abmauerungen für Dusche und WC aufgezeichnet worden und deutlich zu erkennen.

23
Mit Bescheid vom 3. September 2021 drohte das LRA für den Fall, dass die mit Bescheid vom 25. September 2019 angeordnete Baueinstellung nicht gefolgt bzw. dieser zuwidergehandelt werde, ein Zwangsgeld i.H.v. 20.000,00 EUR an (Ziffer 1). Zur Begründung wurde auf die Baukontrollen am 21. Mai 2021 sowie am 2. September 2021 Bezug genommen und erklärt, dass aufgrund der weiteren Fortsetzung der Bauarbeiten erneut ein Zwangsgeld angedroht worden sei für den Fall der weiteren Nicht-Befolgung der Baueinstellung. Der zugrunde liegende Verpflichtungsbescheid sei unanfechtbar bzw. vollziehbar geworden. Aufgrund der erneuten Fortsetzung der unzulässigen Bauarbeiten könne zu Recht ein erneutes Zwangsgeld angedroht werden. Zwangsmittel könnten so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt werde. Auf die weitere Begründung des Bescheids wird Bezug genommen. Dem Bescheid beigefügt war die Fälligkeitsmitteilung hinsichtlich des mit Bescheid vom 10. Dezember 2020 angedrohten Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,00 EUR.

24
Mit am 20. September 2021 beim Verwaltungsgericht Regensburg eingegangenen Schriftsätzen seines Bevollmächtigten hat der Antragsteller Klage gegen den Bescheid vom 3. September 2021 erhoben, über die noch nicht entscheiden ist (RN 6 K 21.1908), und um einstweiligen Rechtsschutz nachsuchen lassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Voraussetzung des Art. 36 Abs. 6 Satz 2 BayVwZVG, dass das vormalige Zwangsmittel erfolglos geblieben und somit der Baueinstellungsverfügung weiterhin zuwidergehandelt worden sein müsse, hier nicht erfüllt sei. Das Verschließen der Tür- und Fensteröffnungen mittels OSB-Platten sei lediglich eine Sicherungs- und keine das Vorhaben fortsetzende Baumaßnahme und somit im Sinne der Baueinstellungsverfügung nicht relevant. Ähnlich verhalte es sich mit den Kreidezeichnungen auf der Betonsohle. Diese seien bereits vor längerer Zeit angebracht worden. Um Baumaßnahmen im Sinne des Art. 75 BayBO handele es sich auch bei diesen nicht, da sie keinen Baufortschritt herbeiführen könnten. Auch für die Vorwand-Elemente könne nichts anderes gelten. Diese seien weder installiert noch vorinstalliert, sondern lediglich vom Antragsteller für einen Bekannten gelagert worden. Keine von ihnen sei für das streitgegenständliche Bauvorhaben vorgesehen. Abgesehen davon handele es sich bei allen vorgenommenen Maßnahmen um solche, die leicht wieder zu beseitigen seien, was zur Folge habe, dass auch eine etwaige Interessenabwägung hier zugunsten des Antragstellers ausgehen müsse. Unbeantwortet bleibe schließlich die Frage, wie die Angehörigen des LRA bei der Baukontrolle in die Räumlichkeiten gelangt seien. Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO seien die mit dem Vollzug der BayBO beauftragten Personen zwar berechtigt, in Ausübung ihres Amtes Grundstücke und Anlagen einschließlich der Wohnung zu betreten. Die Vorschrift begründe damit ein Betretungsrecht. Erforderlich sei dazu aber bei fehlender Zustimmung des Eigentümers und/oder berechtigten Besitzers der Erlass einer vorherigen Prüfungsanordnung. Eine solche sei nicht erlassen worden. Ebenso wenig habe die

Zustimmung des Antragstellers vorgelegen. Zudem müssten sich die Mitarbeiter des Antragsgegners gewaltsam Zutritt verschafft haben. Auch habe keine Gefahr im Verzug vorgelegen und es seien auch keine subjektiven Rechte Dritter betroffen gewesen. Die Anfertigung der Fotografien aus dem Gebäudeinneren sei damit rechtswidrig erfolgt. Aus dieser rechtswidrigen Beweiserhebung folge nach Gesamtabwägung aller Umstände auch ein Verwertungsverbot insbesondere im Rahmen gerichtlicher Verfahren.

25
Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage vom 20. September 2021 gegen den Zwangsgeldandrohungsbescheid vom 3. September 2021 anzuordnen.

26
Der Antragsgegner beantragt,

den Antrag abzulehnen.

27
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass weitere Baumaßnahmen entgegen der Baueinstellungsverfügung vom 25. September 2019 ausgeführt worden seien und daher erneut ein Zwangsgeld habe angedroht werden können. Insbesondere sei anzumerken, dass die Vorwandelemente bei der Baukontrolle bereits ortsfest montiert und verrohrt gewesen seien. Nach einer weiteren - nach Bescheidserlass erfolgten - Ortseinsicht am 13. September 2021 sei festgestellt worden, dass die Vorwandelemente zwischenzeitlich wieder abmontiert und seitlich an den Innenwänden abgestellt worden seien. Es sei entgegen der Auffassung des Antragstellers keinerlei Gewalt gegen Sachen oder Personen ausgeübt worden. Das Grundstück sei betretbar gewesen und es sei auch kein den Zutritt verwehrender Eigentümer vor Ort gewesen. Eine Konkretisierung des bauordnungsrechtlichen Betretensrechtes durch Einzelanordnung habe es daher nicht bedurft. Auch könne das Gebäude im derzeitigen Einrichtungszustand nicht als Wohnung im Sinne von Art. 13 Abs. 1 GG angesehen werden. Im hier vorliegenden Vollstreckungsstadium seien allerdings gemäß Art. 37 Abs. 3 VwZVG sogar Maßnahmen zur Betretung der Wohnung und Öffnung von verschlossenen Behältnissen und Türen denkbar. Dies sei aber vorliegend nicht geschehen, der zuständige Baukontrolleur habe Lichtbildaufnahmen vom Inneren des Gebäudes über eine Maueröffnung in der Außenwand angefertigt, welche nicht vollständig von den angebrachten Platten verdeckt worden sei. Das Gebäude sei nicht betreten worden.

28
Für weitere Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

II.

29
Der zulässige Antrag hat keinen Erfolg.

30
1. Der Antrag ist zulässig. Der Antragsteller begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage gegen die Zwangsgeldandrohung aus dem Bescheid vom 3. September 2021. Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage gegen einen belastenden Verwaltungsakt grundsätzlich aufschiebende Wirkung. Gemäß

§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO entfällt die aufschiebende Wirkung, soweit dies durch Bundes- oder Landesgesetz vorgeschrieben ist. Gemäß Art. 21a Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) haben auch Widerspruch bzw. Anfechtungsklage gegen eine Zwangsgeldandrohung (vgl. Ziff. 1 des Bescheids vom 3. September 2021), bei der es sich um eine Maßnahme der Verwaltungsvollstreckung handelt, keine aufschiebende Wirkung. Gem. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz. 1 Nr. 1-3 VwGO die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise anordnen.

31
2. Der Antrag ist unbegründet.

32

Ein Antrag hat nur dann Erfolg, wenn das Aussetzungsinteresse der Antragsteller das öffentliche Interesse am Sofortvollzug des streitgegenständlichen Verwaltungsakts überwiegt. Da an der Umsetzung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse besteht, richtet sich diese Interessenabwägung in der Regel nach den Erfolgsaussichten in der Hauptsache bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO. Führt diese summarische Prüfung dazu, dass der Rechtsbehelf offensichtlich Erfolg haben wird, so kann kein Interesse der Öffentlichkeit oder anderer Beteiligter daran bestehen, dass der mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtswidrige Verwaltungsakt sofort vollzogen wird. Wird der Hauptsacherechtsbehelf umgekehrt aller Voraussicht nach erfolglos bleiben, weil nach der im vorläufigen Rechtschutzverfahren gebotenen summarischen Prüfung keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheids bestehen, kann der Antrag abgelehnt werden, ohne dass es einer zusätzlichen Interessenabwägung bedarf. Denn der Bürger hat grundsätzlich kein schutzwürdiges privates Interesse daran, von der Vollziehung eines offensichtlich rechtmäßigen Verwaltungsaktes verschont zu bleiben, ohne dass es darauf ankommt, ob der Vollzug dringlich ist oder nicht (vgl. zum Ganzen BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 11 CS 08.3273 - juris m.w.N.). Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens nicht absehbar, verbleibt es bei einer Interessenabwägung.

33
Im vorliegenden Fall spricht bei summarischer Prüfung alles dafür, dass die Klage gegen die Zwangsgeldandrohung aus dem Bescheid vom 3. September 2021 erfolglos bleiben wird, da diese rechtmäßig ist und den Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzt (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

34
Gemäß Art. 29 Abs. 1 VwZVG können Verwaltungsakte, mit denen die Vornahme einer Handlung, Duldung oder Unterlassung gefordert wird, mit Zwangsmitteln vollstreckt werden. Als Zwangsmittel nennt das Gesetz in Art. 29 Abs. 2 Nr. 1 VwZVG das Zwangsgeld und bestimmt in Art. 29 Abs. 3 Satz 1 VwZVG, dass das Zwangsmittel in angemessenem Verhältnis zu seinem Zweck stehen muss. Die Vollstreckung setzt voraus, dass der zu einer sonstigen Handlung, einer Duldung oder einer Unterlassung Verpflichtete seine Verpflichtung nicht rechtzeitig erfüllt (Art. 19 Abs. 2 VwZVG). Einzelheiten zum Zwangsgeld sind in Art. 31 VwZVG geregelt. Nach Art. 31 Abs. 1 VwZVG kann die Vollstreckungsbehörde, wenn die Pflicht zu einer Handlung nicht oder nicht vollständig oder nicht zur gehörigen Zeit erfüllt wird, den Pflichtigen durch ein Zwangsgeld zur Erfüllung anhalten. Das Zwangsgeld beträgt bis zu 50.000,00 € und soll das nach Ermessen zu schätzende wirtschaftliche Interesse, das der Pflichtige an der Vornahme oder am Unterbleiben der Handlung hat, erreichen (Art. 31 Abs. 2 VwZVG). Eine neue Androhung ist erst dann zulässig, wenn die vorausgegangene Androhung des Zwangsmittels erfolglos geblieben ist (Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG). Zwangsmittel können so lange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist (37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG).

35
Die Vorschrift des Art. 38 Abs. 1 Satz 3 VwZVG schränkt die Anfechtung isolierter Zwangsgeldandrohungen, die nicht mit dem zugrundeliegenden Verwaltungsakt verbunden sind, wesentlich ein. Diese können nur insoweit angefochten werden, als eine Rechtsverletzung durch die Androhung selbst behauptet wird. Einwendungen gegen den unanfechtbaren Verwaltungsakt sind demnach ausdrücklich ausgeschlossen (vgl. BayVerfGH, E.v. 24.1.2007 - Vf. 50-VI-05 - BayVBl. 2007, 306; OVG Koblenz, U.v. 20.11.1996 - 8 A 13546/95 - NVwZ 1997, 1009). Möglich ist nur noch die Rüge von Rechtsverletzungen, die die gesetzlichen Voraussetzungen der Zwangsmittelandrohung als solche betreffen (vgl. etwa Art. 31, 36 VwZVG; BayVerfGH, E.v. 24.1.2007, a.a.O. m.w.N.). Daneben ergibt sich aus Art. 38 Abs. 3 VwZVG der verwaltungsgerichtliche Rechtsschutz gegen die Anwendung von Zwangsmitteln (vgl. BayVGH, B.v. 27.7.2009 - 20 CS 09.1410 - juris).

36
Ausgehend von diesen Maßgaben ist das in Ziff. 1 des Bescheids vom 3. September 2021 angedrohte Zwangsgeld nicht zu beanstanden.

37
a) Es liegen die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen vor.

38
aa) Der Zwangsgeldandrohung in Ziffer 1 des Bescheides vom 3. September 2021 liegt die Anordnung in Ziffer 1 des Bescheides vom 25. September 2019 zugrunde, in welcher die Einstellung aller Bauarbeiten auf

dem Grundstück FlNr. .../2 der Gemarkung … angeordnet worden war. Diese Grundverfügung war zum Zeitpunkt des Erlasses des streitgegenständlichen Bescheides am 3. September 2021 nicht mehr mit einem förmlichen Rechtsbehelf anfechtbar und damit nach Art. 19 Abs. 1 Nr. 1 VwZVG vollstreckbar. Die Rechtmäßigkeit des zu vollstreckenden Verwaltungsaktes ist dabei keine Vollstreckungsvoraussetzung, da keine Konnexität gefordert ist (vgl. BVerwG, U.v. 13.4.1984 - 4 C 31/81 - NJW 1984, 2591).

39
Insofern genügt es, wenn ein wirksamer Verwaltungsakt vorliegt und dies ist hier der Fall.

40
Dass vorliegend der Bescheid vom 25. September 2019 nichtig nach Art. 44 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) wäre, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Zudem hat sich der Bescheid - auch durch die Beseitigungsanordnung vom 14. Mai 2020 - nicht erledigt (vgl. BayVGH, B.v. 8.7.21 - 15CS 21.1642 - juris).

41
bb) Weiterhin setzt nach Art. 19 Abs. 2 VwZVG die Vollstreckung voraus, dass der zur Zahlung von Geld oder zu einer sonstigen Handlung, einer Duldung oder einer Unterlassung Verpflichtete seine Verpflichtung nicht rechtzeitig erfüllt. Die erneute Androhung eines Zwangsmittels ist in diesem Zusammenhang erst dann zulässig, wenn die vorausgegangene Androhung des Zwangsmittels erfolglos geblieben ist (vgl. Art. 36 Abs. 6 Satz 2 VwZVG). Nicht Voraussetzung ist, dass eine vorausgegangene Zwangsmittelandrohung auch bereits tatsächlich vollstreckt worden ist.

42
Die genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die erneute Androhung eines Zwangsgeldes war zur Durchsetzung der Einstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück FlNr. .../2 erforderlich. Gegenüber dem Antragsteller wurde mit Bescheid vom 10. Dezember 2020 ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 EUR angedroht, nachdem bei der Baukontrolle am 7. Dezember 2020 verschiedene, nach der Baukontrolle vom 20. April 2020 noch einmal neu vorgenommene Bautätigkeiten, wie unter anderem die Vergrößerung von Fenster- und Türöffnungen, Änderungen an Mauerpfeilern, das Verlegen von Granitsteinen, das Anbringen einer Außentreppe sowie Arbeiten am Putz festgestellt wurden. Im weiteren Verlauf erfolgten am Baugrundstück nach der Aktenlage am 10. Februar 2021, am 15. März 2021, am 21. Mai 2021 sowie am 2. September 2021 weitere Baukontrollen. Diesbezüglich ergibt sich aus den jeweiligen Baukontrollberichten sowie den diesen als Anlage beigefügten Lichtbildern, dass der Antragsteller auch in der Folgezeit weitere Arbeiten im Sinne des Art. 75 Abs. 1 BayBO auf dem Grundstück vollzogen hat. Dabei kann letzten Endes dahinstehen, ob die im Rahmen der Baukontrolle am 2. September 2021 festgestellten Maßnahmen des Einfügens von OSB-Platten in die Fenster- und Türöffnungen, sowie die vollzogenen Einzeichnungen auf der Betonsohle Arbeiten im Sinne des Art. 75 Abs. 1 BayBO darstellen und ob die Vorwandelemente für Waschbecken und Toiletten, welche sich im Erdgeschoss des Gebäudes befunden haben, tatsächlich schon montiert und installiert oder lediglich gelagert waren, da in der Bescheidsbegründung jedenfalls auch auf die im Rahmen der Baukontrolle vom 21. Mai 2021 festgestellten Maßnahmen - Anbringung von zwei historisierten Metallhandläufen an der Außentreppe sowie Ausbildung einer Edelstahl-Wasserarmatur in der Garage - abgestellt wurde, welche zweifelsohne unter den Begriff baulicher Arbeiten aus Art. 75 Abs. 1 BayBO fallen. Die Lichtbilder, welche die vorgenommenen Arbeiten erkennen lassen, sind auch im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Prozesses verwertbar. Zwar ist es so, dass das Betretungsrecht nach Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO im Falle von Wohnungen den engen Bindungen des Art. 13 Abs. 7 GG unterliegt, da insofern eine Ermächtigungsgrundlage zum Eingriff in das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung vorliegt. In Fällen des entgegenstehenden Willens des Betroffenen bedarf die allgemeine gesetzliche Ermächtigung, eine Wohnung zu betreten, daher einer Konkretisierung im Einzelfall in Form des Erlasses einer Duldungsanordnung (vgl. BayVGH, U.v. 10.4.1986 - 2 B 85 A.630 - juris). Im vorliegenden Fall jedoch ist festzustellen, dass schon nicht anzunehmen ist, dass eine Wohnung im Sinne des Art. 13 Abs. 1 GG vorliegt. Wohnung ist in diesem Zusammenhang jeder nicht allgemein zugängliche feststehende, fahrende oder schwimmende Raum, der - auch nur vorübergehend - zur Stätte des Aufenthalts oder Wirkens von Menschen gemacht wird. Wohnungen sind die zu Aufenthalts- oder Arbeitszwecken bestimmten und benutzten Räume einschließlich der Nebenräume und des angrenzenden freien Geländes, also unter anderem auch Tageszimmer, Hotelzimmer, Keller, Speicher, Treppen, Wohnwagen, Wohnschiffe, nicht aber bloße Verkehrsmittel (Kraftwagen) (vgl. Dürig/Herzog/Scholz/Papier, 95. EL Juli 2021, GG Art. 13 Rn. 10). Der verfassungsrechtliche Schutz der

entsprechenden Räumlichkeiten beruht stets auf der Annahme, dass es sich jeweils um Bereiche handelt, die als Rückzugsbereich der privaten Lebensgestaltung dienen und die der Betroffene erkennbar der Öffentlichkeit entzogen und zur Stätte seines Lebens gemacht hat (vgl. Hömig/Wolff GG/Heinrich Amadeus Wolff, 13. Aufl. 2022, GG Art. 13 Rn. 5). Im vorliegenden Fall ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass der Antragsteller die vorhandenen Räumlichkeiten bislang nicht als Wohnraum nutzt. Es ist vielmehr nach den Lichtbildern aus den Ortseinsichten davon auszugehen, dass das Gebäude sich bis jetzt im Stadium des Rohbaus befindet. Unter Einbeziehung des erläuterten Schutzzwecks von Art. 13 GG, der darin besteht, die Privatsphäre und den Rückzugsbereich des jeweiligen Grundrechtsinhabers zu schützen, ist festzuhalten, dass dann, wenn ein Baukörper noch nicht bewohnt wird und somit der Betroffene diesen noch nicht als persönliche Lebensstätte nutzt, dieses Gebäude noch nicht als Wohnung im Sinne von Art. 13 Abs. 1 GG einzustufen ist. Es spricht demnach bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung viel dafür, dass eine Duldungsanordnung, wie sie der Bayerische Verwaltungsgerichtshof charakterisiert hat, im vorliegenden Fall nicht erforderlich war. Überdies ist zu berücksichtigen, dass bei Verfahrens- und Formfehlern, zu denen der Verzicht auf den Erlass einer Duldungsanordnung - sofern man von deren Notwendigkeit ausgeht - zählen würde, regelmäßig kein Verwertungsverbot im Verwaltungsprozess entsteht, wenn das Ergebnis ohne weiteres in rechtmäßiger Weise hätte erlangt werden können (vgl. Eyermann/Schübel-Pfister, 15. Aufl. 2019, VwGO § 86 Rn. 51), wobei vorliegend in dieser Hinsicht bei summarischer Prüfung Überwiegendes dafür spricht, dass eine potentielle Duldungsanordnung nicht zu beanstanden gewesen wäre.

43
b) Auch die besonderen Voraussetzungen der Zwangsgeldandrohung sind erfüllt. Nach Art. 29 Abs. 1 und 2 VwZVG können Verwaltungsakte, mit denen die Herausgabe einer Sache, die Vornahme einer sonstigen Handlung oder eine Duldung oder eine Unterlassung gefordert wird, mit Zwangsmitteln, unter anderem mit Zwangsgeld, vollstreckt werden. Nach Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG können Zwangsmittel solange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist. Das mit dem Bescheid vom 3. September 2021 erneut angedrohte Zwangsgeld ist auch ausreichend bestimmt im Sinne von Art. 36 Abs. 3 VwZVG. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes hält sich dabei im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG, der als Rahmen für die Bemessung von Zwangsgeldern einen Bereich von mindestens 15,00 EUR und maximal 50.000,00 EUR vorsieht. Ermessensfehler im Hinblick auf die Festlegung der Höhe sind zudem nicht erkennbar. Die Erhöhung des Zwangsgeldes im Vergleich zum Bescheid vom 10. Dezember 2020 und dem dort angedrohten Zwangsgeld von 10.000,00 EUR auf nun 20.000,00 EUR wird in nicht zu beanstandender Weise damit begründet, dass die Höhe des neu angedrohten Zwangsgeldes auch in dieser Höhe angemessen sei, da die erstmalige Androhung des Zwangsgeldes keine Wirkung gezeigt habe.

44
Auch bedurfte die erneute Zwangsgeldandrohung keiner ausreichend bemessenen Erfüllungsfrist im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG. Nach dieser Vorschrift ist für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Ein Verzicht auf eine solche Frist ist jedoch rechtmäßig, wenn eine „reine“ Unterlassungs- oder Duldungsverpflichtung zu vollstrecken ist (vgl. BayVGH, U.v. 21.7.1965 - 316 VIII 64 - UA S. 30 f., B.v. 24.4.2013, 22 CS 13.590 - juris Rn. 14). Bei der hier vorliegenden Baueinstellungsverfügung handelt es sich um eine Verpflichtung, die sich in einem solchen bloßen Unterlassen bzw. einer Duldung erschöpft (vgl. Busse/K./Decker, 140. EL Februar 2021, BayBO Art. 75 Rn. 78; BayVGH v. 29.3.1993, Az.: 14 CE 93 434 m. w. N.). Auch etwa noch notwendige Anweisungen an Handwerksbetriebe zur Einstellung der Arbeiten ändern nichts am grundsätzlichen Charakter der Baueinstellung als Unterlassungsverpflichtung.

45
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

46
Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Gerichtskostengesetz (GKG) unter Berücksichtigung der Ziff. 1.5 und 1.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.