VG München, Urteil v. 15.09.2021 – M 29 K 19.3107

Titel:

Zwangsgeldandrohung bei Baubeseitigung - Vollstreckung aus öffentlich-rechtlichem Vertrag

Normenketten:

BayVwVfG Art. 54, Art. 61
BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1
BGB § 133

Leitsätze:

1. Bei einer Klage gegen die Vollstreckung aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sind materiell-rechtliche Einwendungen insbesondere zu der Frage, ob die zu vollstreckende Verpflichtung überhaupt besteht, möglich, denn der Kläger hat bei der Vollstreckung aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, anders als bei der Vollstreckung aus einem bestandskräftigen Verwaltungsakt, keine andere Möglichkeit des Rechtsschutzes. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb nur dann, wenn ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
3. Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 35 BauGB muss weiter hinzukommen, dass das Vorhaben nach Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung auch äußerlich erkennbar geprägt wird. Die Gestaltung muss der üblichen Gestaltung und Beschaffenheit landwirtschaftlicher Betriebsgebäude entsprechen. Wenn ein Gebäude schon nach seiner äußeren Gestalt und Ausstattung nicht wie ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, sondern eher wie ein Wochenendhaus wirkt, dient es nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zwangsvollstreckung aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, Vertragsauslegung, Nutzung einer Hütte „zum Zwecke der Fischhaltung“, Dienen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Nutzung einer Hütte "zum Zwecke der Fischhaltung", landwirtschaftlicher Betrieb, Betriebsgebäude, Treu und Glauben

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 04.03.2024 – 1 ZB 22.321

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen die Verpflichtung zur Zahlung eines Zwangsgeldes sowie eine weitere Androhung von Zwangsgeld.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... (Gemarkung …). Auf dem Grundstück befinden sich zwei Fischteiche. Es ist bebaut mit einem eingeschossigen Gebäude mit Walmdach und breit geschwungener Schleppgaube (früher: Schafsunterstand und Heuhütte) und einer Art Gartenhaus, das sich auf einer Insel inmitten eines Fischteiches befindet.

3
Der Kläger schloss am 18./24. Januar 2006 mit dem Beklagten einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Duldung von drei Hütten auf den Grundstücken Fl.Nr. ... und .../7 (damals noch ungeteilt als Fl.Nr. ...). Hinsichtlich des oben genannten Gebäudes verpflichtete sich der Beklagte, „die als Schafunterstand und Heuhütte bezeichnete Hütte für Zwecke der Fischhaltung“ zu dulden (Ziffer 4.2 des Vertrages). In dem

Vertrag heißt es unter Ziffer 4.5 weiter, der Kläger verpflichte sich, die drei Hütten nach Aufgabe der (…) in diesem Vertrag geduldeten Nutzung auf seine Kosten innerhalb von drei Monaten ersatzlos abzubrechen. Bei nicht fristgerechter oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtungen aus Ziffern 4.3, 4.5 und 4.6 wird jeweils ein Zwangsgeld (…) bezüglich Ziffer 4.5 in Höhe von 5.000,- € (…) fällig. Die Androhung und Anwendung weiterer Zwangsmittel bleibt dem Landratsamt … vorbehalten. Hinsichtlich der Verpflichtungen in Ziffern 4.3 und 4.5 bis 4.7 hat sich der Kläger schließlich der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 BayVwVfG unterworfen (Ziffer 4.8 des Vertrages).

4
Bei einem Ortstermin am 9. Juni 2015 wurde festgestellt, dass die Fischerhütte im Inneren mit einer Einbauküche, einem Badezimmer mit Badewanne, einem Kamin, Stuckelementen an der Decke und dunklem Mobiliar ausgestattet ist. Bei einer weiteren Kontrolle am 28. August 2017 wurde eine weitere Möblierung der Fischerhütte festgestellt. Auf den sich in der Verwaltungsakte befindenden Lichtbildern sind ein eingerichtetes Wohnzimmer mit Ecksofa und Kamin, Vorhänge, eine Standuhr, ein Esstisch mit Polsterstühlen, ein Buffet und verschiedene Dekorationselemente wie Wandbilder, Tischlampen und Zimmerpflanzen zu erkennen. Des Weiteren wurde festgestellt, dass ein Zugangstor zur Fischerhütte mit Briefkasten, Klingel und Mülltonnenbehältnis errichtet worden ist. In einem Vermerk des beim Ortstermin anwesenden Mitarbeiters der Beklagten ist festgehalten, dass der Kläger im Verlauf des Ortstermins einen Schrank geöffnet habe, in dem Gummistiefel und Kleinwerkzeug enthalten gewesen seien. Ferner habe der Kläger angegeben, die Möbel nur deshalb in der Fischerhütte aufgestellt zu haben, weil er diese sonst nicht aufbewahren könne.

5
Mit Schreiben des Landratsamts vom 22. Juni 2018 wurde der Kläger aufgefordert, die für Zwecke der Fischhaltung geduldete Hütte bis zum 31. Oktober 2018 abzubrechen, da diese nicht mehr zum Zweck der Fischhaltung genutzt werde. In dem Schreiben heißt es, aufgrund des Ausbaus und Möblierung der Hütte müsse eine Wohnnutzung, zumindest in Form einer Wochenendnutzung angenommen werden und dass die Nutzung zum Zwecke der Fischhaltung nicht mehr erforderlich sei. Das Gebäude sei daher genehmigungspflichtig, aber nicht genehmigungsfähig.

6
Bei einem weiteren Ortstermin am 28. März 2019 wurde ausweislich eines sich in den Verwaltungsakten befindenden Aktenvermerks eine unveränderte Möblierung der Fischerhütte festgestellt. Der Kläger öffnete wiederum eine Kommode und zeigte ein Gerät zur Bestimmung der Wassertauglichkeit sowie weitere Gerätschaften, die zur Bewirtschaftung der Fischteiche erforderlich sind. Gegenüber dem Mitarbeiter des Landratsamts erklärte der Kläger, die luxuriöse Ausstattung der Hütte stehe für ihn nicht in Widerspruch zur Duldung als Fischerhütte. Er habe die Möbel und könne diese hier aufstellen. Auf einen in den Haupträumen wie im Dachgeschoss vorhandenen Radio- und TV-Anschluss angesprochen, erklärte der Kläger ausweislich des sich in den Verwaltungsakten befindlichen Aktenvermerks, es könne ja sein, dass die Hütte mal als Wohnhaus genehmigt würde. Wenn er was mache, dann richtig.

7
Mit Schreiben vom 28. Mai 2019, zugestellt am 3. Juni 2019, teilte das Landratsamt mit, dass das in Ziffer 4.7 des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 18./24. Januar 2006 angedrohte Zwangsgeld in Höhe von 5.000,- € fällig geworden sei. Überdies wurde ein weiteres Zwangsgeld in Höhe von 10.000,- € angedroht, falls der Verpflichtung zum Abbruch der „Hütte zum Zweck der Fischhaltung“ gemäß Ziffer 4.5 des öffentlichen-rechtlichen Vertrages vom 18./24. Januar 2006 nicht innerhalb von acht Wochen ab Zustellung, im Falle der Anordnung der aufschiebenden Wirkung eines Rechtsmittels, ab Bestandskraft dieses Bescheides nachgekommen werde.

8
Der Kläger hat am ... Juli 2019 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erhoben. Er ist der Auffassung, die Vereinbarung vom 18./24. Januar 2006 sei kein Vollstreckungstitel, aus dem der Beklagte die Zwangsvollstreckung betreiben könne. Die Verpflichtung des Klägers, die Hütte innerhalb von drei Monaten abzubrechen, stehe unter einer aufschiebenden Bedingung. Der Nachweis und der Eintritt der Bedingung seien daher gemäß § 765 ZPO durch öffentliche Urkunde zu führen. Der angefochtene Bescheid des Beklagten stelle keine solche Urkunde dar. Der Anspruch auf Beseitigung der Hütte sei durch Leistungsklage geltend zu machen. Überdies sei die Bedingung auch nicht eintreten, da der Kläger die

Hütte nach wie vor zur Fischhaltung und nicht zu Wohnzwecken nutze. Es gebe keine Vorschrift, wie der Innenraum eines Gebäudes, dass der Fischhaltung diene, auszustatten sei. Auch sei es zulässig, ausgemusterte Möbel in derartigen Räumen unterzubringen und sie statt moderner Vielzweckregale zu Lagerzwecken zu nutzen. Das Wohnhaus des Klägers befinde sich nur wenige 100m von der Fischhütte entfernt. Deshalb nutze er die Hütte nicht zu Wohnzwecken. Es sei auch keine langfristige Schlafgelegenheit eingerichtet. Zwar sei das Bad tatsächlich etwas aufwändig gestaltet. Die Kosten eines weniger aufwändig gestalteten Bades seien jedoch nur geringfügig niedriger als die Kosten des Bades, das der Kläger eingerichtet habe. Auch hieraus könne nicht auf eine Wohnnutzung geschlossen werden. Das Landratsamt lege insbesondere Wert darauf, dem Kläger alle möglichen Schwierigkeiten und Probleme zu machen, wohingegen man zugunsten anderer Bewohner, Nutzer und Bauwerber großzügiger verfahre. Das Landratsamt habe bereits im Jahr 2011 Kenntnis gehabt, dass der Kläger das Innere der Fischerhütte weiter ausbaue und dies sogar in einer Vereinbarung mit dem Kläger vom 10. Januar 2011 erwähnt. Man sei auch nie davon ausgegangen, dass der Kläger eine gewerbliche Fischzucht mit entsprechendem Fischverkauf betreibe.

9
Der Kläger beantragt,

10
1. die Zwangsvollstreckung des Beklagten gemäß dem Schreiben des Landratsamts … vom 28. Mai 2019 einzustellen,

11
2. den Bescheid des Landratsamts … vom 28. Mai 2019 über die Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,- € aufzuheben und 12

12
3. festzustellen, dass die Voraussetzungen für die Androhung eines Zwangsgeldes oder sonstige Zwangsmitteln gemäß öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 18./24. Januar 2006 nicht vorliegen.

13
Der Beklagte beantragt,

14
die Klage abzuweisen.

15
Zur Begründung trägt er vor, das gesamte Gebäude sei innen vollständig zu Wohnzwecken möbliert worden. Im Obergeschoss seien bei einer Baukontrolle zwei noch neu verpackte Matratzen gelagert gewesen. Es könne daher davon ausgegangen werden, dass hier ein Schlafraum vorbereitet werde. Auch die Außenanlagen seien mit Liegestühlen und Tischen für Erholungszwecke möbliert. Bei den vorhandenen Möbeln handele es sich überwiegend um Antiquitäten. Eine zweckentsprechende Nutzung zur Fischzerlegung und -zubereitung sei bei diesen Möbeln hygienisch nicht möglich. Auch Küche und Bad seien für eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung zur Fischzubereitung nicht geeignet. Kein vernünftiger Fischwirt würde sein Gebäude so ausstatten und unzweckmäßig einrichten, wie es bei dem betroffenen Gebäude der Fall sei. Die unter Ziffer 1 des Klageantrags erhobene Anfechtungsklage sei schließlich bereits unzulässig, da die Mitteilung der Fälligkeit des Zwangsgeldes kein Verwaltungsakt sei.

16
Mit Beschlüssen vom 3. Mai 2021 und 1. September 2021 lehnte die erkennende Kammer die Anträge des Klägers auf Beiziehung der Fahrtenbücher und Stundenaufzeichnungen der Baukontrolleure des Landratsamts ab. Auf die Gründe der Beschlüsse wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen.

17
Das Gericht hat am 15. September 2021 über die örtlichen Verhältnisse auf dem Grundstück des Klägers Beweis durch Einnahme eines Augenscheines erhoben. Hinsichtlich der Einzelheiten dieses Augenscheins und der anschließenden mündlichen Verhandlung, in der die Beteiligten ihre Anträge stellten, wird auf das Protokoll verwiesen.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

19
Die Klage ist zulässig, soweit der Kläger im Wege der Vollstreckungsgegenklage die Einstellung der Zwangsvollstreckung (Klageantrag zu 1.) und im Wege der Anfechtungsklage die Aufhebung der Androhung eines weiteren Zwangsgeldes (Klageantrag zu 2.) begehrt (vgl. zur Zulässigkeit der Vollstreckungsgegenklage BVerwG, U.v. 3.3.1995 – 8 C 32.93 – BVerwGE 98, 58, 60). Die weitergehende Klage auf Feststellung, dass die Voraussetzungen für die Androhung des Zwangsgeldes nicht vorliegen, ist demgegenüber aufgrund der Subsidiarität der Feststellungsklage gegenüber der (ebenfalls erhobenen) Anfechtungsklage unzulässig (vgl. § 43 Abs. 2 VwGO).

20
Soweit die Klage zulässig ist, bleibt sie aber in der Sache ohne Erfolg. Weder ist die Zwangsvollstreckung aus dem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 18./24. Januar 2006 rechtswidrig (hierzu unter 1.) noch trifft dies auf die Androhung eines weiteren Zwangsgeldes mit Bescheid des Beklagten vom 28. Mai 2019 zu (hierzu unter 2.).

21
1. Die Vollstreckungsgegenklage ist unbegründet.

22
Entgegen der Rechtsauffassung des Beklagten sind bei der Klage gegen die Vollstreckung aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, anders als bei der Vollstreckung aus einem bestandskräftigen Verwaltungsakt, materiell-rechtliche Einwendungen, insbesondere zu der Frage, ob die zu vollstreckende Verpflichtung überhaupt besteht, möglich, denn der Kläger hat bei der Vollstreckung aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, wiederum anders als bei der Vollstreckung aus einem bestandskräftigen Verwaltungsakt, keine andere Möglichkeit des Rechtsschutzes.

23
Die vom Kläger geltend gemachten materiell-rechtlichen Einwendungen gegen die zu vollstreckende Beseitigungspflicht greifen indes in der Sache nicht durch.

24
Die Verpflichtung zur Beseitigung der Fischerhütte aus Ziffer 4.5 des öffentlichen-rechtlichen Vertrages vom 18./24. Januar 2006 ist zur vollen Überzeugung der erkennenden Kammer entstanden. Die aufschiebende Bedingung einer Nutzungsaufgabe „für Zwecke der Fischhaltung“ ist eingetreten.

25
Dabei geht die erkennende Kammer davon aus, dass Ziffer 4.2 des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 18./24. Januar 2006 dahingehend auszulegen ist, dass eine Nutzung der Hütte „für Zwecke der Fischhaltung“ solange zu dulden ist, wie diese den Zwecken der Fischhaltung dient, sodass die Grundsätze des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB entsprechend heranzuziehen sind. Zwar ist der Wortlaut des Vertrages insoweit offen und würde grundsätzlich auch die Auslegung des Klägers, wonach eine Duldung so lange bestehe, wie „auch nur ein Fisch im Fischweiher schwimme“ (vgl. Bl. 962 der Verwaltungsakten), zulassen. Verträge, bzw. die ihnen zugrunde liegenden übereinstimmenden Willenserklärungen, sind indes nach dem objektiven Empfängerhorizont auszulegen (vgl. § 133 BGB). Hintergrund des öffentlich-rechtlichen Vertrages vom 18./24. Januar 2006 war die einvernehmliche Einigung einiger noch nicht zum Abschluss gebrachter bau-und umweltrechtlicher Verwaltungsverfahren. Hinsichtlich der vorliegend streitbefangenen Hütte heißt es dort in Ziffer 4 des Vertrages, das Landratsamt habe im Jahr 2003 die naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Errichtung eines Schafunterstandes mit Heulager erteilt. Die nachfolgende Regelung der Ziffer 4.2 des Vertrages, wonach eine Nutzung der Hütte (nunmehr) für Zwecke der Fischhaltung geduldet werde, ist damit nach dem objektivierten Empfängerhorizont so verstehen, dass anstelle einer Nutzung als Schafstall auch eine Nutzung als Fischerhütte geduldet werde, letztlich also eine Form der Landwirtschaft durch eine andere ersetzt werde solle. Eine weitergehende Regelung dergestalt, dass die Nutzung der Hütte nunmehr gänzlich von den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgekoppelt werden solle, lässt sich der Vereinbarung indes nicht entnehmen. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die bei

Vertragsschluss handelnden Personen, Herr Landrat K. für den Beklagten und Herr Rechtsanwalt Z. für den Kläger, beide Volljuristen und somit mit den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einer Nutzung als Schafstall bzw. Fischerhütte im Außenbereich vertraut sind.

26
Dies vorausgeschickt ist die erkennende Kammer nach Durchführung des Augenscheins davon überzeugt, dass die Hütte des Klägers nicht (mehr) für Zwecke der Fischhaltung genutzt wird, mithin der Fischhaltung nicht mehr dient. Die Kammer zieht insoweit die in der Rechtsprechung gebildeten Maßstäbe heran, wonach ein Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb nur dann dient, wenn ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde (vgl. BVerwG, U.v. 3. 11. 1972 – IV C 9/70, BVerwGE 41, 138). Im Hinblick auf den Schutzzweck des § 35 BauGB muss entsprechend dieser Grundsätze weiter hinzukommen, dass das Vorhaben nach Beschaffenheit, Gestaltung und Ausstattung durch die so umrissene Zuordnung auch äußerlich erkennbar geprägt wird (vgl. BVerwG, a.a.O.; BayVGH, U.v. 25.11.1997 – 27 ZB 95.3466 – juris m.w.N.). Die Gestaltung muss der üblichen Gestaltung und Beschaffenheit landwirtschaftlicher Betriebsgebäude entsprechen (vgl. – zu Weidezäunen – BayVGH, U. v. 24.11.1976 – 272 II 74 – BayVBl 1977, 180). Wenn ein Gebäude schon nach seiner äußeren Gestalt und Ausstattung nicht wie ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude, sondern eher wie ein Wochenendhaus wirkt, dient es nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb (vgl. BayVGH, U.v. 25.11.1997 – 27 ZB 95.3466 – juris m.w.N.).

27
So liegt der Fall aber hier. Das Gebäude des Klägers entspricht sowohl in seinem äußeren Erscheinungsbild als auch hinsichtlich seiner Ausstattung einem Wohngebäude. Nach den in der Verwaltungsakte enthaltenen Lichtbildern ist das Gebäude voll möbliert. Es befinden sich eine Sofaecke, ein Kamin, geschnitzte Möbel, eine Standuhr und verschiedenste Dekorationselemente wie Zimmerpflanzen und Wandbilder in den besichtigten Räumen. Sowohl Küche als auch Badezimmer sind großzügig ausgestattet. Letzteres enthält neben einer Dusche sogar eine Badewanne. Dies konnte auch im Rahmen des Augenscheins so festgestellt werden. Das gesamte Erscheinungsbild der Hütte ist nicht, erst recht nicht ausschließlich, nach Gesichtspunkten ausgerichtet, die sich allein aus den konkreten Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Fischhaltung ergeben (BayVGH, U.v. 25.11.1997 – 27 B 95.3466 – juris Rn. 34; für den vergleichbaren Fall einer Jagdhütte BVerwG, B. v. 30.8.1996 – 4 B 117/96 – juris). Fehlt es damit aber an einer den Zwecken der Fischhaltung entsprechenden auch äußerlichen erkennbaren Prägung, kommt es nicht mehr darauf an, dass der Kläger in den geschnitzten Holzschränken Gerätschaften und Futtermittel für die Fischerei untergebracht sind, die Hütte damit (auch) für eine Zwecke der Fischhaltung verwendet werden kann.

28
Entgegen der Rechtssauffassung des Klägers ist der Eintritt der aufschiebenden Bedingung der vertraglichen Beseitigungsverpflichtung nicht durch öffentliche Urkunde nachzuweisen. Dabei kann dahinstehen, ob § 765 ZPO (bzw. § 726 ZPO) auf öffentlich-rechtliche Verträge Anwendung findet, denn nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Vorschriften beziehen sich diese auf Zug um Zug zu bewirkende Leistungen. Solche enthält der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 18./24. Januar 2006 indes nicht.

29
Auch der Einwand des Klägers, das Landratsamt habe seit 2011 gewusst, dass er die Fischerhütte ausbaut, verhilft der Klage nicht zum Erfolg. In der Sache rügt der Kläger die Verwirkung eines Beseitigungsanspruchs des Beklagten. Die Verwirkung ist ein Hauptanwendungsfall des aus Treu und Glauben (§ 242 BGB) abgeleiteten Verbots widersprüchlichen Verhaltens. Sie bedeutet, dass ein Recht nicht mehr ausgeübt werden kann, weil seit der Möglichkeit der Geltendmachung eine längere Zeit verstrichen ist und besondere Umstände hinzutreten, die die verspätete Geltendmachung des Rechts unter Berücksichtigung des beim Verpflichteten oder bei einem Dritten daraus erwachsenden Vertrauens als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen. Seit der Entstehung des Rechts und der Möglichkeit seiner Geltendmachung muss längere Zeit verstrichen sein (Zeitmoment) und der Berechtigte muss unter Verhältnissen untätig geblieben sein, unter denen vernünftigerweise etwas zur Wahrung des Rechts unternommen zu werden pflegt (Umstandsmoment). Erst hierdurch wird die Situation geschaffen, auf die ein Beteiligter vertrauen, sich einstellen und einrichten darf (Vertrauensmoment). Zeit-, Umstands- und

Vertrauensmoment sind nicht präzise voneinander zu trennen. Maßgeblich ist eine Gesamtbewertung aller zeitlichen und sonstigen Umstände (vgl. BVerwG, B.v. 15.1.2020 – 2 B 38.19 -juris Rn. 12; BayVGH, U.v. 30.6.2021 – 8 B 20.1833 – juris Rn. 26).

30
Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, denn es fehlt bereits an dem erforderlichen Umstands- und Vertrauensmoment. Zwar ist in dem am 10. Januar 2011 tatsächlich ein Ausbau der Hütte erwähnt. Allerdings heißt es dort, diese werde „zur Fischereihütte“ ausgebaut. Bei dem weiteren dort erwähnten, „zu Wohnzwecken ausgebauten“ Gebäude handelt es sich offensichtlich nicht um die genannte Fischereihütte, sondern das sich westlich davon befindende Wohnhaus auf der (heutigen) Fl.Nr. .../7. Bereits vor Abschluss dieses Vertrages haben überdies zahlreiche Baukontrollen der sich auf der (damals noch ungeteilten) Fl.Nr. ... befindenden Gebäude stattgefunden. Der Kläger hat in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass eine Nutzung des Gebäudes als Fischerhütte stattfinde (vgl. Bl. 613 der Verwaltungsakten). Die sich ebenfalls in den Verwaltungsakten befindenden Bildaufnahmen einer Baukontrolle am 26. Juli 2010 (Bl. 684 ff. der Verwaltungsakten) zeigen zudem einen nicht ausgebauten Zustand des als Fischerhütte geduldeten Gebäudes. Der Beklagte hat daher keine Situation der Untätigkeit geschaffen, aus der der Kläger das schützenswerte Vertrauen habe gewinnen können, dass gegen einen Ausbau und eine Nutzung der Hütte zu Wohnzwecken nicht eingeschritten werde.

31
Schließlich verfängt auch der Einwand des Klägers, das Landratsamt verhalte sich gegenüber seinen Nachbarn und anderen Bauwerbern großzügiger, nicht. Wenngleich dieser Einwand bei Vorliegen entsprechender Voraussetzungen im Rahmen einer behördlichen Beseitigungsverfügung mit Blick auf Art. 3 Abs. 1 GG grundsätzlich eine Rolle spielen kann, hat sich der Kläger im vorliegenden Fall selbst vertraglich zu einer Beseitigung der Fischerhütte bei Aufgabe der Nutzung für Zwecke der Fischhaltung verpflichtet und somit das Über-/Unterordnungsverhältnis verlassen. Ein Rückgriff auf Art. 3 Abs. 1 GG scheitert daher schon mangels Vorliegens vergleichbarer Sachverhalte.

32
Nach alldem bleibt die Vollstreckungsgegenklage des Klägers ohne Erfolg.

33
2. Die mit Bescheid des Landratsamts vom 28. Mai 2019 erfolgte Androhung eines weiteren Zwangsgeldes ist ebenfalls rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO).

34
Die Zwangsgeldandrohung findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 29 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, Art. 31, Art. 36 VwZVG. Danach kann die Vollstreckungsbehörde denjenigen, der eine Pflicht zu einer Handlung nicht erfüllt, durch ein Zwangsgeld zur Erfüllung anhalten (Art. 31 Abs. 1 VwZVG). Die erneute Androhung eines Zwangsgeldes war zulässig, nachdem die bisherige Androhung erfolglos blieb (Art. 36 Abs. 6 Satz 2, 37 Absatz 1 Satz 2 VwZVG).

35
Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen vor. Der Kläger hat sich mit öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 18./24. Januar 2006 zur Beseitigung der Fischerhütte verpflichtet. Die aufschiebende Bedingung der Beendigung einer Nutzung zum Zwecke der Fischhaltung ist, wie bereits dargelegt, eingetreten. Nach Art. 61 Abs. 2 S. 1 BayVwVfG ist der Zweite Hauptteil des VwZVG auf öffentlich-rechtliche Verträge entsprechend anzuwenden, wenn sich die Vertragspartner der sofortigen Vollstreckung unterworfen haben. Auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag kann somit die Grundlage für die Verwaltungsvollstreckung bilden.

36
Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen liegen ebenfalls vor. Zwangsgelder sind ein zulässiges Zwangsmittel zur Vollstreckung der Beseitigungsverpflichtung (Art. 29 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Art. 31 Abs. 1 VwZVG). Insbesondere ist die weitere Androhung eines Zwangsgeldes ist auch geeignet, erforderlich und angemessen. Bedenken hinsichtlich der Höhe des Zwangsgeldes hat der Kläger weder geltend gemacht, noch sind solche sonst ersichtlich. Gleiches gilt für das Vorliegen etwaiger Ermessenfehler des Beklagten.

37
Nach alldem ist die Klage insgesamt mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.