

**Titel:**

**Untersagung der Nutzung eines Gartenhauses und Versiegelung**

**Normenketten:**

BayBO Art. 76 S. 2

BayVwVfG Art. 28 Abs. 2 Nr. 1

VwZVG Art. 34, Art. 35

**Leitsätze:**

1. Der Erlass einer vorbeugenden Nutzungsuntersagung ist bereits dann gerechtfertigt, wenn konkrete Anhaltspunkte gegeben sind, aus denen auf eine unmittelbar bevorstehende rechtswidrige Nutzung geschlossen werden kann. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nur eine unmittelbar bevorstehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung rechtfertigt eine Anwendung von unmittelbar wirkenden Zwangsmaßnahmen. Abwehr einer drohenden Gefahr bedeutet dabei, dass in einem örtlich und zeitlich bestimmten Einzelfall mit einer unmittelbar bevorstehenden Schadensmöglichkeit so weitgehend zu rechnen ist, dass nach verständigem Ermessen behördliches Eingreifen angezeigt ist. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

vorbeugende Nutzungsuntersagung, Entbehrlichkeit vorheriger Anhörung bei Gefahr im Verzug, Anwendung unmittelbaren Zwangs in Form von Versiegelungen ohne vorherige Androhung, intendiertes Ermessen, unmittelbar bevorstehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung

**Fundstelle:**

BeckRS 2024, 17408

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

**Tatbestand**

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine ihr gegenüber verfügte Nutzungsuntersagung und begehrt zudem die Aufhebung einer bereits durchgeführten Vollstreckungsmaßnahme in Form einer Versiegelung.

2

1. Die Klägerin ist Eigentümerin der Grundstücke Fl.Nrn. ...1 und ...3 der Gemarkung L\* ... Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Mit Bescheid der Stadt Aschaffenburg vom 24. November 2008 wurde der damalige Ehemann der Klägerin verpflichtet, sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück K\* ... S\* ... ..., Fl.Nrn. ...1 und ...3 der Gemarkung L\* ..., innerhalb von zwei Monaten nach Bestandskraft des vorgenannten Bescheides vollständig zu beseitigen (Ziffer 1). Gemäß Ziffer 2 dieses Bescheides wurde die Klägerin verpflichtet, die Anordnung unter Ziffer 1 zu dulden. Abweichend von der unter Ziffer 1 des vorgenannten Bescheides gesetzten Frist ist die Beseitigung des bewohnbaren Gartenhauses entsprechend der Genehmigung vom 28. Juli 1949 sowie der Keller mit Kellerabgang und Kellerabgangsüberdachung sowie der Wintergarten erst nach der persönlichen Nutzungsaufgabe durch die Klägerin und ihren damaligen Ehemann durchzuführen. Innerhalb von sechs Monaten nach Nutzungsaufgabe sind diese oder dessen Rechtsnachfolger verpflichtet, die genannten Baulichkeiten zu beseitigen (Ziffer 3). Auf die Begründung dieses Bescheides wird Bezug genommen. Nachdem die Klage gegen den Bescheid vom 24. November 2008 mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Würzburg

vom ... 2009 (\* \* \* ...) abgewiesen und in der Folge der Antrag auf Zulassung der Berufung durch Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom ... 2012 (\* ... ...) abgelehnt worden war, wurde der vorgenannte Bescheid bestandskräftig. Auf die genannten Gerichtsentscheidungen wird verwiesen.

### 3

Im Laufe des Jahres 2015 zog der Ex-Ehemann der Klägerin aus dem streitgegenständlichen Anwesen aus. Ausweislich eines Auszugs aus dem Melderegister zog schließlich auch die Klägerin im Oktober 2018 dort aus und vermietete das Anwesen an Dritte. Mit Bescheid der Beklagten vom 19. März 2020 wurde der Klägerin ein Zwangsgeld angedroht, sollte sie der in Ziffer 2 des Bescheides vom 24. November 2008 verfügte Duldungsverpflichtung zuwiderhandeln. Auch dieser Bescheid wurde bestandskräftig, nachdem die diesbezügliche Klage (\* \* \* ...) rechtskräftig abgewiesen worden war. Der vorangegangene Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO (\* \* \* ...) war bereits mit Beschluss vom ... 2020 abgelehnt, die hiergegen gerichtete Beschwerde war mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (\* ... ...) zurückgewiesen worden. Auf diese gerichtlichen Entscheidungen wird ebenfalls Bezug genommen.

### 4

Obwohl die Mieter des Anwesens erst im April 2023 auszogen, hatte sich die Klägerin dort bereits im November 2022 wieder mit einzigem Wohnsitz angemeldet. Die Klägerin ist dort allerdings noch nicht wieder eingezogen, sondern hält sich nach einem Unfall derzeit noch in Spanien auf. Mitarbeitern der Beklagten teilte sie mit E-Mail vom 6. Juni 2023 mit, dass sie aufgrund eines schweren Unfalls noch nicht nach Aschaffenburg zurückkehren könne, sie aber im hier streitgegenständlichen Anwesen zu wohnen gedenke, sobald ihr Gesundheitszustand eine Rückkehr nach Deutschland zulasse. Mit Bescheid vom 20. Juni 2023 hatte die Beklagte der Klägerin daraufhin die Nutzung des gesamten Anwesens samt aller baulichen Anlagen in der K\* ... S\* ... mit sofortiger Wirkung untersagt.

### 5

Nachdem seitens des Gerichts Bedenken hinsichtlich der Verhältnismäßigkeit dieser, das komplette Anwesen umfassenden Nutzungsuntersagung geäußert worden waren, hob die Beklagte mit Bescheid vom 3. August 2023 den Bescheid vom 20. Juni 2023 auf (Ziffer 1) und untersagte der Klägerin unter Ziffer 2 die Nutzung folgender Anlagen in der K\* ... S\* ... A\* ..., Fl.Nr. ... 1 und ... 3 der Gemarkung L\* ... mit sofortiger Wirkung: a) Wohnbares Gartenhaus mit Keller, Kellertreppe und Überdachung, b) 4 Hütten inkl. 2 Überdachungen, c) 2 Freisitze und d) Terrasse. Unter Ziffer 3 wurde die sofortige Vollziehung der Ziffer 2 des Bescheides angeordnet. Gemäß Ziffer 4 wird die Verpflichtung in Ziffer 2 in Teilen durch unmittelbaren Zwang vollstreckt. Die Stadt Aschaffenburg bringt ein amtliches Siegel an den Eingangstüren des bewohnbaren Gartenhauses und der Hütten an. Wer dieses Siegel beschädige, ablöse oder unkenntlich mache, erfülle den Tatbestand einer Straftat nach § 136 StGB.

### 6

Wegen der Begründung wird auf die Gründe des Bescheides verwiesen. Der Bescheid ging dem Bevollmächtigten der Klägerin ausweislich der bei den Behördenakten befindlichen Empfangsbestätigung am 4. September 2023 zu.

### 7

2. Mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 2. Oktober 2023, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ die Klägerin Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 3. August 2023 erheben und beantragen,

Der Bescheid der Beklagten vom 3. August 2023 wird in den Ziffern 2 bis 5 aufgehoben.

### 8

Begründet wurde die Klage im Wesentlichen damit, dass die Klägerin das streitgegenständliche Anwesen für ihren Alterswohnsitz benötige. Es widerspreche dem Bestandsschutz nach Ziffer 3 der Beseitigungsanordnung vom 24. November 2008, die Beseitigungsverpflichtung für das bewohnbare Gartenhaus während der Zeit der Fremdnutzung durch Mieter auszusetzen, nicht jedoch für eine Rückkehr zum Zwecke der Selbstnutzung. Zudem sei die angeordnete Nutzungsuntersagung hinsichtlich der Terrasse und der beiden Freisitze nicht mehr erforderlich und daher rechtswidrig.

### 9

3. Die Beklagte b e a n t r a g t mit Schriftsatz vom 30. Oktober 2023,

die Klage abzuweisen.

#### 10

Zur Begründung bezog sie sich zunächst auf die Gründe des Bescheides vom 3. August 2023. Ergänzend führte die Beklagte aus, dass die präventive Nutzungsuntersagung geeignet, erforderlich und angemessen sei, um zu verhindern, dass durch eine erneute Nutzungsaufnahme die Beseitigung der baulichen Anlagen auf dem Anwesen der Klägerin erneut vereitelt oder weiter hinausgezögert würde. Die Klägerin habe nämlich trotz der bestandskräftigen Beseitigungsanordnung und der diesbezüglich bestandskräftigen, zwangsgeldbewehrten Duldungsanordnung unmissverständlich angekündigt, in den zu beseitigenden Gebäuden wieder einziehen zu wollen. Die melderechtliche Anmeldung sei bereits erfolgt und es seien Vorkehrungen für den baldigen Einzug geschaffen worden. So sei das Gartenhaus frisch gestrichen und zwischenzeitlich auch ein Hundezwinger errichtet worden. Schutzwürdige Belange der Klägerin seien aufgrund der bestandskräftigen Beseitigungsanordnung und Duldungsverpflichtung nicht gegeben. Aufgrund des Umstandes, dass die Klägerin die insoweit eindeutige Rechtslage beständig ignoriere und selbst die zwangsgeldbewehrte Duldungsanordnung die Klägerin offenbar nicht von einem geplanten Wiedereinzug abzuhalten vermöge, sei die Versiegelung des bewohnbaren Gartenhauses und der Hütten vor Ort als Vollstreckungsmaßnahme in Form des unmittelbaren Zwangs ohne vorherige Androhung gerechtfertigt.

#### 11

4. Den vorangegangenen Antrag der Klägerin auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheids und Aufhebung der Vollstreckungsmaßnahmen nach Ziffer 4 des streitgegenständlichen Bescheids hat das Gericht mit Beschluss vom ... .. 2023 (\* \* \* ...\*) abgelehnt. Die hiergegen erhobene Beschwerde hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom ... .. 2024 verworfen ... .. (\*). Auf die Gründe dieser Entscheidungen wird verwiesen.

#### 12

Mit Schreiben vom 29. April 2024 hat die Beklagte mitgeteilt, dass auf dem Grundstück der Klägerin mittlerweile die vier Hütten inklusive zwei Überdachungen mit Ausnahme der Bodenplatten entfernt wurden. Bei den zwei Freisitzen sei jeweils die Bodenplatte noch vorhanden. Das Gericht hat daraufhin mit Beschluss vom ... .. 2024 das Klagebegehren hinsichtlich der vier Hütten samt Überdachungen abgetrennt (\* \* \* ...\*) und dieses Verfahren – nach entsprechenden Erledigterklärungen der Beteiligten – eingestellt. Zudem wurde der im Laufe des vorliegenden Verfahrens gestellte Feststellungsantrag der Klägerin bezüglich des mit Schreiben der Beklagten vom 24. Oktober 2023 fällig gestellten Zwangsgeldes abgetrennt und unter dem Aktenzeichen \* \* \* ... fortgeführt.

#### 13

5. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren und in den Verfahren \* \* \* ..., \* \* \* ..., \* \* \* ..., \* \* \* ... und \* \* \* ... sowie auf die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

#### 14

Über die vorliegende Klage konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten hierauf mit Schriftsatz jeweils vom 19. April 2024 verzichtet haben (§ 101 Abs. 2 VwGO).

#### 15

1. Die Klage ist im zuletzt erhobenen Umfang unzulässig, soweit sie sich gegen Ziffer 3 des Bescheids der Beklagten vom 3. August 2023 richtet. Denn hinsichtlich der Anordnung der sofortigen Vollziehung ist nur ein Antrag nach §§ 80 ff. VwGO statthaft (vgl. BVerwG, B.v. 30.11.1994 – 4 B 243/94 – juris Ls. 1).

#### 16

Im Übrigen ist die Klage zulässig. Insbesondere hat sich die hier streitgegenständliche Nutzungsuntersagung hinsichtlich der zwei Freisitze noch nicht erledigt, da diesbezüglich noch die Bodenplatten vorhanden sind und somit diese Flächen weiterhin von der Klägerin als Freisitze genutzt werden können. Hinsichtlich der Vollstreckungsmaßnahme der Versiegelung des bewohnbaren Gartenhauses ist gem. Art. 38 Abs. 2 VwZVG ebenfalls die Anfechtungsklage statthaft

## 17

2. Die Klage ist, soweit sie zulässig ist, allerdings unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom 3. August 2023 ist im zuletzt angefochten Umfang rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

## 18

Maßgeblicher Zeitpunkt der rechtlichen Bewertung ist bei einer Nutzungsuntersagung als Dauerverwaltungsakt der der letzten mündlichen Verhandlung (vgl. hierzu etwa Decker in Busse/Kraus, BayBO, Werkstand 1/2024, Art. 76 Rn. 452 m.w.N. zur Rechtsprechung). Gleiches gilt auch unter Berücksichtigung von Art. 22 VwZVG und Art. 38 Abs. 2 VwZVG für die Vollstreckungsmaßnahme bezüglich des bewohnbaren Gartenhauses.

## 19

2.1. Die Nutzungsuntersagung in Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheids hat die Beklagte zu Recht auf Art. 76 Satz 2 BayBO gestützt. Danach kann die Nutzung von baulichen Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden, untersagt werden.

## 20

2.1.1. Die verfügte Nutzungsuntersagung ist formell rechtmäßig.

## 21

Zwar hat die Beklagte hier vorab nicht nochmal eigens ein entsprechendes Anhörungsschreiben an die Klägerin gerichtet (vgl. hierzu Blatt 49 u. 56 BA). Allerdings war dies vorliegend nicht erforderlich. Denn unabhängig davon, dass die Beklagte diesbezüglich mit der Klägerin im regen Austausch stand (vgl. hierzu nur Blatt 49, 54 und 56 BA), konnte die Beklagte hier von einer Anhörung gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG absehen.

## 22

Nach dieser Vorschrift genügt es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 3.12.2004 – 6 A 10/02 – juris Rn. 13), dass die Behörde eine sofortige Entscheidung für notwendig halten durfte. Ein solcher Fall war vorliegend gegeben, da die Beklagte aufgrund entsprechender Äußerungen der Klägerin (vgl. insb. die E-Mail der Klägerin vom ...2023, Blatt ... f. der BA; „[...] ich werde selber dort wieder wohnen, sobald mein Gesundheitszustand die Heimfahrt ermöglicht.“) davon ausgehen musste, dass ein Wiedereinzug der Klägerin ins streitgegenständliche Anwesen unmittelbar bevorsteht und damit die Durchsetzung der bestandskräftigen Beseitigungsanordnung faktisch weiter verzögert bzw. gehindert wird.

## 23

2.1.2. Die verfügte Nutzungsuntersagung ist auch materiell rechtmäßig. Die tatbestandlichen Voraussetzungen hierfür lagen und liegen vor. Die baulichen Anlagen auf dem Anwesen der Klägerin sollen (erneut) im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden.

## 24

Mit bestandskräftigem Bescheid der Beklagten vom 24. November 2008 wurde der Ex-Ehemann der Klägerin verpflichtet, sämtliche bauliche Anlagen auf den Grundstücken Fl.Nrn. ...1 und ...3 der Gemarkung L\* ... zu beseitigen. Die Klägerin wurde aufgrund Ziffer 2 des vorgenannten Bescheides verpflichtet, die Beseitigung der baulichen Anlagen zu dulden.

## 25

Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Beseitigung des bewohnbaren Gartenhauses nach dem vorgenannten Bescheid noch aufgeschoben sei. Denn mit ihrem Auszug aus dem Anwesen im Oktober 2018 hat die Klägerin die persönliche Nutzung im Sinne der Ziffer 3 des Bescheides vom 24. November 2008 aufgegeben. Dies ist mit Blick auf die Gründe dieses Bescheides (vgl. Seite 4, dritter Absatz des Bescheides) völlig eindeutig. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die entsprechenden Ausführungen im Beschluss des Gerichts vom ... 2020 im Verfahren \* \* \* ... (vgl. S. 8 des Beschlusses unter 2.1.2.2.) und auf die Entscheidungsgründe des Urteils der erkennenden Kammer vom ... 2022 im Verfahren \* \* \* ... (vgl. S. 9 unter 2.2.) verwiesen. Diese Rechtsauffassung wurde seitens des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs bereits mehrfach bestätigt (vgl. S. 5 des Beschlusses

vom ...2021 im Verfahren \* ... .. sowie die Gründe unter Rn. 6 f. im Beschluss vom ...2024 im Verfahren \* ... ..\*). Die Tatbestandsseite des Art. 76 Satz 2 BayBO ist somit erfüllt.

## 26

Auch sind hinsichtlich der erlassenen Nutzungsuntersagung unter Berücksichtigung der Regelung des § 114 Satz 1 VwGO keine Ermessensfehler ersichtlich, zumal bei Art. 76 Satz 2 BayBO regelmäßig von einem sog. intendierten Ermessen auszugehen ist (vgl. etwa BayVGh, B.v. 26.4.2023 – 1 ZB 22.1869 – juris Rn. 14; aus der Literatur siehe nur Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 151. EL 8/2023, Art. 76 Rn. 301).

## 27

Insbesondere ist auch der Erlass einer vorbeugenden Nutzungsuntersagung bereits dann gerechtfertigt, wenn konkrete Anhaltspunkte gegeben sind, aus denen auf eine unmittelbar bevorstehende rechtswidrige Nutzung geschlossen werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 18.8.2017 – 9 ZB 15.1989 – juris Rn. 5). Solche konkreten Anhaltspunkte lagen und liegen hier unzweifelhaft vor. So hat sich die Klägerin bereits Ende 2022 wieder auf dem hier streitgegenständlichen Anwesen mit einzigem Wohnsitz melderechtlich angemeldet (vgl. Blatt ... sowie ... BA). Darüber hinaus hat sie in ihrer E-Mail vom ... .. 2023 an die Beklagte selbst unmissverständlich vorgetragen, dass sie dort wieder wohnen werde, sobald ihr Gesundheitszustand eine Heimfahrt ermögliche (vgl. Blatt ...f. der BA). Schließlich wurden vor Ort auch schon Renovierungsarbeiten vorgenommen und auf dem Anwesen zwischenzeitlich ein neuer Hundezwinger errichtet (vgl. Blatt ... u. ... der ergänzten BA). Die Beklagte durfte und darf angesichts dessen von einer unmittelbar bevorstehenden (erneut) rechtswidrigen Nutzung ausgehen.

## 28

Schließlich bestehen auch keine Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit der erlassenen Nutzungsuntersagung neben der der Klägerin gegenüber bereits mit Bescheid vom 24. November 2008 verfügten Duldungsanordnung. Denn es ist anerkannt, dass eine Nutzungsuntersagung auch neben einer Beseitigungsanordnung ergehen kann, wenn sie als zusätzliche Maßnahme sachlich gerechtfertigt und erforderlich ist, um den mit Art. 76 BayBO verfolgten Zweck, die Herstellung rechtmäßiger Zustände, zu erreichen oder zu fördern. Es liegt insbesondere im Sinne des Gesetzes, wenn die Behörde verhindert, dass mit dem Beginn einer erneuten Nutzung eines illegalen Bauwerks wiederum ein Sachverhalt geschaffen wird, der, z. B. aus sozialen Gesichtspunkten, der Durchsetzung einer bereits verfügten Beseitigung Schwierigkeiten bereitet (vgl. hierzu nur Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand: 151. EL 8/2023, Art. 76 Rn. 277 unter Verweis auf BayVGh, B. v. 27.2.1982 – 1 B 81 A. 1644).

## 29

Genau so liegt der Fall hier, da die Klägerin offensichtlich nicht gewillt ist, die bestandskräftige Beseitigungsanordnung zu akzeptieren bzw. ihrer entsprechenden Duldungsverpflichtung Folge zu leisten. Dies hat die Klägerin in ihrer E-Mail vom ... .. 2023 (vgl. Blatt ... f. der BA) auch unmissverständlich deutlich gemacht, indem sie u.a. ausführte: „Ich bin Eigentümerin und Bewohnerin!! des Anwesens K\* ... S\* ... .., eine Beseitigung ist weder angebracht noch werde ich eine solche dulden oder zulassen, da es sich um meinen ersten und einzigen Wohnsitz handelt!!“. Damit ist auch der Vortrag der Klägerin nicht nachvollziehbar, eine Nutzungsuntersagung sei hinsichtlich der Terrasse und den Freisitzen nicht mehr erforderlich. Denn diese wurden bislang gerade nicht vollständig beseitigt und können somit – auch wenn bei den Freisitzen nur noch die Bodenplatten vorhanden sind – weiter als Terrasse bzw. Freisitz genutzt werden.

## 30

Die Nutzungsuntersagung erweist sich demnach auch als ermessensfehlerfrei. Die Klage hinsichtlich der Nutzungsuntersagung ist damit unbegründet.

## 31

2.2. Gleiches gilt hinsichtlich des weiteren Antrags, die bereits durchgeführte Vollstreckungsmaßnahme in Form der Versiegelung des bewohnbaren Gartenhauses aufzuheben. Denn auch diese Vollstreckungsmaßnahme ist rechtmäßig ergangen und erweist sich auch weiter als rechtmäßig.

## 32

2.2.1. Rechtsgrundlage dieser Vollstreckungsmaßnahme in Form des unmittelbaren Zwanges sind die Art. 19, 29, 34 und 35 VwZVG.

**33**

Die allgemeinen Vollstreckungsvoraussetzungen, insbesondere ein wirksamer und sofort vollziehbarer Verwaltungsakt, lagen und liegen hier in Form der sofort vollziehbaren Nutzungsuntersagung vor.

**34**

2.2.2. Es ist mit Blick auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (vgl. Art. 29 Abs. 3 und Art. 34 Satz 1 VwZVG) auch nicht zu beanstanden, dass sich die Beklagte vorliegend für das Zwangsmittel des unmittelbaren Zwangs entschieden hat.

**35**

Eine Ersatzvornahme scheidet und scheidet im Hinblick darauf, dass es sich bei der Nutzungsuntersagung nicht um eine vertretbare Handlung handelt, von vornherein aus.

**36**

Aber auch die Einschätzung der Beklagten, ein Zwangsgeld würde hier nicht zum Ziel führen, begegnet keinen durchgreifenden Bedenken. Der Klägerin gegenüber wurde bereits eine Duldungsanordnung hinsichtlich der Beseitigung aller baulicher Anlagen auf dem streitgegenständlichen Anwesen verfügt (vgl. Ziffer 2 des Bescheides vom 24.11.2008). Bei Verletzung dieser Duldungspflicht wurde der Klägerin mit Bescheid vom 19. März 2020 ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR angedroht. Gleichwohl hat sich die Klägerin dort bereits wieder mit einzigem Wohnsitz angemeldet, hat dort Renovierungsarbeiten ausführen und zwischenzeitlich einen Hundezwinger errichten lassen und bekundet unmissverständlich trotz der bereits ergangenen bestandskräftigen Bescheide, die allesamt gerichtlich überprüft und bestätigt wurden, dort wieder einziehen zu wollen. Aufgrund dieser Umstände teilt das Gericht die Einschätzung der Beklagten, dass ein weiteres Zwangsgeld hier nicht erfolgsversprechend wäre. Die Entscheidung für das Zwangsmittel des unmittelbaren Zwangs ist daher rechtlich nicht zu beanstanden.

**37**

2.2.3. Gleiches gilt schließlich auch im Hinblick darauf, dass die Beklagte das Zwangsmittel ohne vorherige Androhung nach Art. 36 VwZVG hinsichtlich des bewohnbaren Gartenhauses auf dem Anwesen (vgl. Blatt ... ff. der BA) bereits in Form der Versiegelung angewendet hat. Denn insoweit kann sich die Beklagte auf Art. 35 VwZVG stützen.

**38**

Gemäß Art. 35 VwZVG können Ersatzvornahme und unmittelbarer Zwang innerhalb der Zuständigkeit der handelnden Behörde ohne vorausgehende Androhung angewendet werden, wenn es zur Verhütung oder Unterbindung einer mit Strafe bedrohten Handlung oder zur Abwehr einer drohenden Gefahr oder zur Durchführung der Abmeldung nicht versteuerter Kraftfahrzeuge von Amts wegen notwendig ist. Die Beklagte hat sich hier auf das Tatbestandsmerkmal der notwendigen Abwehr einer drohenden Gefahr gestützt. Dies ist nicht zu beanstanden.

**39**

Gemeint ist insoweit eine unmittelbar bevorstehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung; nur diese rechtfertigt eine Anwendung von unmittelbar wirkenden Zwangsmaßnahmen (vgl. BayVGh, B.v. 31.3.2010 – 9 ZB 07.2172 – juris Rn. 2). Abwehr einer drohenden Gefahr bedeutet dabei, dass in einem örtlich und zeitlich bestimmten Einzelfall mit einer unmittelbar bevorstehenden Schadensmöglichkeit so weitgehend zu rechnen ist, dass nach verständigem Ermessen behördliches Eingreifen angezeigt ist (vgl. etwa Harrer/Kugele//Thum/Tegethoff, Verwaltungsrecht in Bayern, Stand: 4/2024, Art. 35 VwZVG, Ziffer 5). Der öffentlichen Sicherheit unterfallen insbesondere die Unversehrtheit der Rechtsordnung und der verfassungsmäßigen Ordnung (vgl. BVerfGE 69, 315 (352); BayVerfGH BayVBl. 1990, 685 (689); BayVerfGHE 4, 194 ff.; Holzner in BeckOK Polizei- und Sicherheitsrecht, Stand 1.1.2023, Art. 6 LStVG Rn. 8).

**40**

Auch diese Voraussetzungen sind erfüllt. Denn durch einen Wiedereinzug der Klägerin in das bewohnbare Gartenhaus auf dem streitgegenständlichen Anwesen würde die Durchsetzung der bestandskräftigen Beseitigungsanordnung und damit die Herstellung baurechtmäßiger Zustände jedenfalls vorübergehend (erneut) vereitelt bzw. verzögert. Da sich der Unfall der Klägerin, aufgrund dessen die Klägerin bis dato reiseunfähig zu sein scheint, bereits Ende 2022 ereignete und die Klägerin im Juni 2023 mitteilte, sie werde ihren Wohnsitz in der K\* ... S\* ... nehmen, sobald ihr Gesundheitszustand eine Heimfahrt ermögliche (vgl.

Blatt ... f. der BA), ist die Beklagte zu recht von einer unmittelbar bevorstehenden Gefahr für die Rechtsordnung ausgegangen. Da die Voraussetzungen des Art. 35 VwZVG vorlagen, bedurfte es auch keiner vorherigen Androhung des Zwangsmittels nach Art. 36 VwZVG.

#### **41**

2.2.4. Auch die durchgeführte Vollstreckungsmaßnahme am bewohnbaren Gartenhaus ist demnach rechtmäßig, so dass die Klage auch diesbezüglich abzuweisen war.

#### **42**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.