

Titel:

Wohngebäude im Außenbereich, Beseitigungsanordnung

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 1

BauGB § 35

Schlagworte:

Wohngebäude im Außenbereich, Beseitigungsanordnung

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Kostengläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine Beseitigungsanordnung betreffend ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.

2

Das klägerische Grundstück Fl.-Nr. 1176/8, Gemarkung H ... (auch alle folgenden Flurnummern sind solche der Gemarkung H ...), ist mit einem Gebäude bebaut, das zu Wohnzwecken genutzt wird.

3

In Nr. 1 des Bescheids vom ... Januar 2023 in Gestalt des Änderungsbescheids vom ... September 2024 wird der Kläger verpflichtet, das (Wohn-)Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück innerhalb von neun Monaten ab Bestandskraft des Bescheides zu beseitigen. Soweit die Bestandskraft der Duldungsanordnung vom ... September 2024 gegen den Nutzer nach Bestandskraft dieses Bescheides eintritt, gilt der Fristbeginn von neun Monaten mit Eintritt der Bestandskraft der Duldungsanordnung. Nr. 2 des Bescheids vom ... Januar 2023 enthält die Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 15.000.- Euro für den Fall, dass der Verpflichtung nach Nr. 1 des Bescheids nicht oder nicht fristgerecht nachgekommen wird.

4

Zur Begründung wird im Ausgangsbescheid im Wesentlichen ausgeführt, das Landratsamt sei im Juni 2020 darüber in Kenntnis gesetzt worden, dass auf dem Außenbereichsgrundstück ein Wochenendhäuschen zur dauerhaften Wohnnutzung an Dritte vermietet werde. Das Wohnhaus weise eine Länge von 8,20 m, eine Breite von 4,30 m und eine Höhe von 2,50 m auf. Das Grundstück sei in den späten 1950er bzw. frühen 1960er Jahren mit einer Gartenhütte bebaut worden. Diese Gartenhütte habe über einen Feststoffofen, Strom und einen eigenen Wasseranschluss verfügt. Sie sei aber nicht zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt worden. Die darauffolgenden Eigentümer hätten am Bestand keine Veränderungen vorgenommen. Der Kläger sei seit dem ... November 2008 Eigentümer des Grundstücks. Das Häuschen habe zum Zeitpunkt der Veräußerung über zwei ineinander übergehende, nicht durch Türen getrennte Räume, einen kleinen verglasten Windfang am Eingang und einen nur von außen zugänglichen Anbau verfügt. Es habe als Holz- und Geräteschuppen gedient. Mit Erwerb des Grundstücks durch den Kläger seien umfangreiche Änderungen vorgenommen worden. Das Grundstück sei am ... November 2011 an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen und eine Sanitäreinrichtung (Toilette, Badewanne, Waschmaschinenanschluss, Fußbodenheizung) eingebaut worden. Seit dem Jahr 2013 werde durch die Gemeinde H ... ein Wasserverbrauch für das Grundstück gemeldet. Das Gebäude verfüge auch über einen

eigenen Telefon- und Internetanschluss. Hinzu kämen umfangreiche Umbauten durch Mieter, darunter eine Wärmedämmung, eine neue Verschalung und ein Anbau, in dem sich nun die Hauseingangstür befindet. Mit Schreiben vom ... Februar 2021 und vom ... Juli 2021 sei dem Eigentümer und Vermieter die Sach- und Rechtslage erläutert und die Möglichkeit eröffnet worden, einen Bauantrag zu stellen. Der Kläger habe mit Schreiben vom ... März 2021 und vom ... August 2021 Stellung genommen und die Vermietung zu dauerhaften Wohnzwecken bestätigt. Zudem sei die Einreichung eines Bauantrags angekündigt worden. Ein Bauantrag sei jedoch nicht eingegangen. Eine Baugenehmigung liege nicht vor.

5

Eine Verfahrensfreiheit und eine Baugenehmigung lägen nicht vor. Das Gebäude sei daher formell rechtswidrig. Das Vorhaben liege im Außenbereich. Ein Privilegierungstatbestand sei nicht zu erkennen. Das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilende Vorhaben widerspreche den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für das Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft darstelle. Außerdem gehe mit dem Gebäude eine Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung einher. Das Vorhaben sei somit bauplanungsrechtlich unzulässig und materiellrechtlich rechtswidrig. Das Ermessen werde pflichtgemäß ausgeübt und entspreche insbesondere dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Von einer pflichtgemäßen Ermessensausübung sei regelmäßig dann zu sprechen, wenn die Bauaufsichtsbehörde gegen formell und materiell rechtswidrige Anlagen einschreite. An dem Bestandsgebäude seien umfangreiche bauliche Änderungen vorgenommen worden, um eine dauerhafte Wohnnutzung zu etablieren. Mit den Änderungen habe sich der baurechtswidrige Zustand verfestigt. Ziel der Beseitigungsanordnung sei es, baurechtskonforme Zustände herzustellen. Dazu sei sie geeignet. Sie sei auch erforderlich, ein milderes Mittel mit gleicher Effektivität sei nicht ersichtlich. Es könnten insbesondere nicht auf sonstige Weise, beispielsweise durch eine Baugenehmigung, rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Auch ein teilweiser Rückbau komme nicht in Betracht. Eine Nutzungsuntersagung komme ebenfalls nicht in Betracht, da das Gebäude weiterhin bestehen bliebe. Die Beseitigungsanordnung sei angemessen, da das Interesse der Allgemeinheit an der Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften die Interessen des Eigentümers überwiege. Auch das Planungsinteresse der Gemeinde überwiege die Interessen des Eigentümers. Von Seiten des Landratsamts werde für ungenehmigte Gebäude im Außenbereich die Linie verfolgt, einen Altbestand solange zu dulden, wie der bauliche Bestand noch durch verhältnismäßigen Unterhaltungsaufwand durch den Eigentümer erhalten werden kann. Eine „natürliche“ Bereinigung erfolge, sobald eine Bestandserhaltung aufgrund des Alters nicht mehr möglich sei. Eine Duldung sei aber dann nicht mehr vertretbar, wenn der Altbestand nicht mehr vernünftigerweise zu erhalten sei und durch die Erneuerung von wesentlichen Teilen das Gebäude ersetzt werde. Das entsprechende Gebäude sei weitreichend geändert worden, nicht zuletzt, um eine dauerhafte Wohnnutzung zu etablieren. Der Kläger sei als Eigentümer und Vermieter Handlungsstörer und damit der richtige Adressat. Die Anordnung sei auch möglich, d. h. ausführbar, und treffe ihn nicht unzumutbar. Sofern zivilrechtliche Hindernisse der Beseitigung entgegenstünden, würden diese im Rahmen einer entsprechenden Anordnung zur Duldung ausgeräumt. Im Übrigen wird auf den Bescheid Bezug genommen.

6

Hiergegen ließ der Kläger mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 8. Februar 2023, bei Gericht eingegangen am selben Tag, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben. Er beantragt in der mündlichen Verhandlung:

7

Der Bescheid des Beklagten vom ... Januar 2023, Az.: ..., in der Fassung des Änderungsbescheides vom ... September 2024 wird aufgehoben.

8

Nachdem das Gericht die Beteiligten gebeten hatte, dass die beantragte Akteneinsicht durch den Klägerbevollmächtigten vor Vorlage der Behördenakten an das Gericht unmittelbar beim Beklagten genommen wird, legte der Beklagte mit Schriftsatz vom 3. April 2023 ein Schreiben an den Klägerbevollmächtigten vom 16. März 2023 vor. In diesem Schreiben wird im Wesentlichen ausgeführt, es werde Akteneinsicht in die Verfahrensakte bzgl. des Beseitigungsverfahrens gewährt. Bezüglich der erbetenen Akteneinsicht in andere Bauakten bezüglich der Umgebungsbebauung sei Folgendes auszuführen: Akten älter als 20 Jahre würden an das Staatsarchiv abgegeben. Baurechtliche Grundlage der angefragten Vorhaben seien:

9

- Bzgl. Fl.-Nr. 1176/7, S ... Str. 104: Errichtung Ersatzbau und Erweiterung Einfamilienhaus genehmigt, § 35 Abs. 4 BauGB

10

- Bzgl. Fl.-Nr. 184/3, S ... Str. 102: Umbau und Sanierung Gaststätte und Errichtung Freischankfläche und Stellplätze genehmigt, § 35 Abs. 4 BauGB

11

- Bzgl. Fl.-Nr. 184/7: keine Akte, keine Informationen zum Bestand

12

- S ... Str. 108: Gebäude mit dieser Hausnummer nicht aufzufinden

13

Auf das Schreiben wird im Übrigen Bezug genommen.

14

Daraufhin und zur Begründung der Klage führt die Klagepartei zunächst mit Schriftsatz vom 15. Mai 2023 im Wesentlichen aus, es werde vollumfängliche Akteneinsicht in die Baugenehmigungsakten der Grundstücke Fl.-Nrn. 1176/7, 184/3 und 184/7 beantragt. Die Gebäude auf diesen und dem klägerischen Grundstück seien vor Jahrzehnten errichtet worden. Da teilweise eine Genehmigung nach § 35 Abs. 4 BauGB behauptet werde, müssten genehmigte landwirtschaftliche Gebäude vorgelegen haben. Es sei nicht nachvollziehbar, warum dies beim klägerischen Gebäude nicht der Fall sein sollte. In historischen Karten, u.a. der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde H ... aus dem Jahr 1996, sei das Gebäude als Bestand vermerkt. Da für das Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 184/7 keine Genehmigungsunterlagen vorlägen, sei das Landratsamt gehalten, auch insoweit eine Beseitigung zu verfügen. Im Rahmen des Ermessens sei der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Es sei nicht bekannt, was das Landratsamt veranlasst habe, gegen diese Bebauung nicht einzuschreiten. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

15

Mit Schriftsatz vom 7. August 2024 führt die Klagepartei weiter zu einem Antrag auf Akteneinsicht und der Begründung der Klage aus. Das Landratsamt müsse auch gegen die Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 184/7 vorgehen. Es bestehe zwar kein Anspruch auf Gleichheit im Unrecht, allerdings entbinde dieser Grundsatz die Behörde nicht von der Verpflichtung, ihre bauordnungsrechtliche Tätigkeit maßgeblich auch am Gleichheitssatz auszurichten. Die Behörde dürfe nicht systemlos oder willkürlich vorgehen, sondern müsse in allen vergleichbaren Fällen in der gleichen Art und Weise verfahren. Ein Einzelfall dürfe nur herausgegriffen werden, wenn sachliche Gründe vorlägen. Im Übrigen werde auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts verwiesen, wonach Bestandsschutz nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB nicht von vornherein ausscheide, wenn die ursprüngliche Errichtung nicht an bundesrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu messen gewesen sei. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

16

Auf weitere Bitte des Gerichts mit Schreiben vom 12. August 2024, zum klägerischen Schriftsatz vom 7. August 2024 Stellung zu nehmen und entsprechende Nachforschungen zu der Genehmigungslage anzustellen, führt der Beklagte mit Schriftsatz vom 23. August 2024 im Wesentlichen aus, entsprechende Nachforschungen seien angestellt worden. Die entsprechenden Akten würden übermittelt. Zum Ergebnis der Recherche könne ausgeführt werden, dass für das Grundstück Fl.-Nr. 1176/7 eine Genehmigung für die Erweiterung und Modernisierung eines Einfamilienhauses vom 13. Januar 2000 sowie eine Genehmigung für einen Ersatzbau und eine Erweiterung eines Einfamilienhauses vom ... Dezember 2004 gefunden werden konnte; ein Verfahren bzgl. eines Neubaus eines Einfamilienhauses sei nach Antragsrücknahme am ... Januar 2005 eingestellt worden. Für das Grundstück Fl.-Nr. 184/3 habe eine Genehmigung für den Umbau und die Sanierung einer bestehenden Gaststätte, die Errichtung einer teilüberdachten Freischankfläche und die Errichtung von Stellplätzen vom ... Mai 2010 gefunden werden können. Für das Grundstück Fl.-Nr. 184/7 sei im Haus des Beklagten keine Akte vorhanden. Zusätzlich habe über die Beigeladene Folgendes ermittelt werden können: für das Grundstück Fl.-Nr. 1176/7 die beiden genannten Genehmigungen, für das Grundstück Fl.-Nr. 184/3 eine Genehmigung für eine Gaststättenerweiterung und

einen Umbau vom 15. Oktober 1963 und die Ablehnung bzgl. eines Anbaus zweier Räume vom ... September 1975 sowie für das Grundstück Fl.-Nr. 184/7 (ehemals Bestandteil des Grundstücks Fl.-Nr. 184/3) Antragsunterlagen aus dem Jahr 1961 bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses. Eine Anfrage beim Bayerischen Staatsarchiv habe zur Übermittlung zweier Akten geführt, die bereits von der Beigeladenen vorgelegt worden seien. Es sei entgegen der Mutmaßungen des Klägerbevollmächtigten keine Baugenehmigung bekannt, die das streitgegenständliche Gebäude zusammen mit einem der Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1176/7 zum Inhalt habe. Im Übrigen wird auf den Schriftsatz Bezug genommen.

17

Der Beklagte beantragt schließlich

18

Klageabweisung.

19

Zur weiteren Begründung neben den genannten Schriftsätzen führt er mit Schriftsatz vom 29. August 2024 im Wesentlichen aus, die Beseitigungsanordnung sei zu Recht ergangen. Das streitgegenständliche Wohngebäude widerspreche öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es sei bereits formell illegal, da eine erforderliche Baugenehmigung fehle. Es stünden auch materiell-rechtliche Vorschriften entgegen. Das Vorhaben befinde sich im Außenbereich und sei als sonstiges, nicht privilegiertes Vorhaben unzulässig, da es öffentliche Belange beeinträchtige. Es stehe im Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Es beeinträchtige auch die natürliche Eigenart der Landschaft durch die wesensfremde Inanspruchnahme des Außenbereichs und wirke negativ auf das Landschaftsbild. Außerdem sei der Belang des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt. Nachdem nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden könnten, habe der Beklagte in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens die Beseitigung der baulichen Anlage anordnen können. Einer Duldung stehe insbesondere das öffentliche Interesse, den Außenbereich von wesensfremden Bebauungen freizuhalten und eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, entgegen. Der Verstoß gegen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften wiege schwerer als das persönliche Interesse des Klägers am Fortbestehen der rechtswidrigen baulichen Anlage und deren Nutzung auf unbestimmte Zeit. Das Vorhaben habe negative Vorbildwirkung.

20

Schließlich sei die Beseitigungsanordnung auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ermessensgerecht und insoweit rechtmäßig. Der vorliegende Bebauungssplitter kennzeichne sich zum einen durch genehmigten Baubestand sowie zum anderen durch Altbestand, der vor Jahrzehnten errichtet worden sei, dessen Zulässigkeit sich jedoch nicht zweifelsfrei klären lasse. Für den Hauptgebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1176/7 und 184/3 der Gemarkung H* ... lägen Baugenehmigungen vor, die vorgelegt worden seien. Für das Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 184/7 der Gemarkung H* ... bestünden jedenfalls ausreichend Indizien dafür, dass das Gebäude als Wohngebäude genehmigt worden sei. Das Wohngebäude sei der Gaststätte S ... Str. 102 zugeordnet und habe ursprünglich als Pächterwohnung gedient. Im Jahr 2015 sei das Grundstück Fl.-Nr. 184/7 der Gemarkung H ... aus dem Grundstück Fl.-Nr. 184/3 der Gemarkung H* ... herausgemessen worden. Es werde Bezug genommen auf die Dokumente aus der Verwaltungsstreitsache Az. M 92 IX 76, aus denen sich ergebe, dass das Gebäude mit Bescheid vom ... Juni 1961 genehmigt worden sei. Entsprechend sei dem Ablehnungsbescheid vom ... September 1975 ebenfalls zu entnehmen, dass für die bestehende Gastwirtschaft auf dem gleichen Grundstück (damals Fl.-Nr. 184/3 der Gemarkung H ...) bereits ein Wohnhaus genehmigt worden sei. Die Dokumente wurden vorgelegt.

21

Bezüglich des streitgegenständlichen Bauwerks lasse sich eine baurechtliche Legitimation hingegen nicht belegen. Weder der Beklagte, die Beigeladene noch der Rechtsvertreter des Klägers könnten auf entsprechende Nachweise zurückgreifen. Es ließen sich lediglich Indizien finden, die auf eine Bebauung in der Nachkriegszeit hindeuteten. Auch wenn dies zuträfe, ließe sich eine dauerhafte Wohnnutzung jedenfalls nicht belegen. So datiere die älteste Meldung des Einwohnermeldeamtes zum Einzug auf dem streitgegenständlichen Grundstück auf das Jahr 2017. Ebenfalls lägen Ausführungen der Voreigentümerin vor, wonach das streitgegenständliche Grundstück in den späten 1950er oder frühen 1960er Jahren ohne Genehmigung mit einer Gartenhütte bebaut und in der Folge entsprechend, aber eben nicht zu

Wohnzwecken, genutzt worden sei. Weiterhin hätten auf dem streitgegenständlichen Grundstück anders als auf den anderen Grundstücken des Siedlungssplitters in jüngerer Zeit erhebliche Umbau- und Anbautätigkeiten von einem Gartenhaus zu einer Hauptnutzung zu Wohnzwecken stattgefunden. Der Beklagte differenziere bei bauaufsichtlichem Einschreiten gegen ungenehmigten Bestand danach, ob dieser nach der wesentlichen Bausubstanz und Nutzung unverändert über einen so langen Zeitraum besteht, dass dies beim Betroffenen einen gewissen Vertrauensschutz begründe oder ob es sich hierbei um einen Baubestand bzw. Neubau handelt, der jenseits dieses vertrauensbegründenden Zeitraums errichtet, substantiell verändert, erweitert oder umgenutzt worden sei. Für das streitgegenständliche Vorhaben sei der status quo aufgegeben worden und hätten umfangreiche Baumaßnahmen stattgefunden. Deshalb sei jedenfalls ein Vertrauen auf den Fortbestand entfallen. Auf den Schriftsatz wird im Übrigen Bezug genommen.

22

Mit weiterem Schriftsatz vom 31. August 2024 trägt der Kläger im Wesentlichen vor, für bauliche Anlagen, die seit unvordenklichen Zeiten unter den Augen der Behörden bestanden hätten und von diesen fortdauernd als zu Recht bestehend behandelt worden seien, spreche die Vermutung, dass sie seinerzeit auch ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit den bestehenden Gesetzen errichtet worden seien und damit Bestandsschutz genießen würden. Auch seien die Grundstücke Fl.-Nr.1176/8 und Fl.-Nr. 1176/7 durch Teilung des Stammgrundstücks Fl.-Nr. 1176 entstanden. Gemäß § 19 BBauG sei nach damaliger Rechtslage für eine Teilung eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung eine Teilungsgenehmigung notwendig gewesen. Damit sei die Bebauung auf dem klägerischen Grundstück nicht materiell rechtswidrig, da es im Zeitpunkt der Errichtung auf Grund einer Wohnsiedlungsgenehmigung (bis 1961 geltender § 4 Wohnsiedlungsgesetz) bzw. aufgrund der offenbar erteilten Teilungsgenehmigung (§ 19 ff. BBauG) genehmigungsfähig gewesen sei. Schließlich sei dem Kläger berichtet worden, dass das klägerische Grundstück kurz nach dem Zweiten Weltkrieg bebaut und zu Wohnzwecken genutzt worden sei. Auf den Schriftsatz wird im Übrigen Bezug genommen.

23

Unter dem 4. September 2024 erließ der Beklagte eine mit dem streitgegenständlichen Bescheid korrespondierende Duldungsverfügung gegen den Nutzer des streitgegenständlichen Gebäudes.

24

Mit Bescheid vom 5. September 2024 änderte der Beklagte den streitgegenständlichen Bescheid in der oben dargestellten Weise.

25

Das Gericht hat am 11. September 2024 Beweis erhoben über die örtlichen und baulichen Verhältnisse durch Einnahme eines Augenscheins. Wegen der bei dem Augenschein getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll Bezug genommen.

26

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 11. September 2024, auf die Gerichtsakte sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

27

A.

Die Klage hat keinen Erfolg.

28

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der angefochtene Bescheid vom ... Januar 2023 in Gestalt des Änderungsbescheids vom ... September 2024 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

29

Rechtsgrundlage für die angegriffene Beseitigungsanordnung ist Art. 76 Satz 1 BayBO. Nach dieser Vorschrift kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichteten oder geänderten Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere

Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Die Tatbestandsvoraussetzungen sind vorliegend erfüllt, weil die nicht genehmigte und nicht bestandsgeschützte Anlage (nachfolgend unter I.) auf dem klägerischen Grundstück nicht genehmigungsfähig ist (nachfolgend unter II.). Auch die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Ermessensausübung sind eingehalten (nachfolgend unter III.). Schließlich begegnen die Zwangsgeldandrohung und die Nebenentscheidungen keinen rechtlichen Bedenken (nachfolgend unter IV.).

30

I. Das Gebäude auf dem klägerischen Grundstück ist eine nicht genehmigte und nicht bestandsgeschützte Anlage. Eine Baugenehmigung besteht nicht; Bestandsschutz auf dieser oder anderer Grundlage ist nicht ersichtlich.

31

1. Eine Baugenehmigung mit der entsprechenden Legalisierungswirkung konnte für das streitgegenständliche Gebäude – vor allem nicht in seiner Ausgestaltung zum Zeitpunkt des Erlasses der Beseitigungsanordnung – weder durch den Beklagten noch die Beigeladene ermittelt und vor allem nicht seitens des Klägers vorgelegt werden. Die bloße von der Klagepartei geäußerte Vermutung, dass es nicht sein könne, das für das streitgegenständliche Gebäude keine Baugenehmigung existiere, vermag das Vorliegen einer Baugenehmigung nicht nachzuweisen. Der Beklagte hat ausführlich dazu vorgetragen, dass und welche Nachforschungen – auch nach entsprechender Aufforderung durch das Gericht – in eigenen Beständen, beim Staatsarchiv und bei der Beigeladenen stattgefunden haben, sowie dazu, dass hinsichtlich des klägerischen Grundstücks noch nicht einmal Indizien für das Vorliegen einer Baugenehmigung (nicht: einer (Wohn-)Nutzung) zu irgendeinem Zeitpunkt gefunden werden konnten (zu den Nachforschungen nochmals unten unter III.2). Der klägerseitige Vortrag enthält ebenfalls keine Nachweise oder wenigstens konkrete Anhaltspunkte dafür, dass bezüglich des klägerischen Grundstücks zu irgendeinem Zeitpunkt eine Baugenehmigung für das streitgegenständliche Gebäude oder ein Vorgängergebäude erteilt worden sein könnte. Ein – klägerseits jedenfalls angedeuteter – allgemeiner Erfahrungssatz, dass ein existierendes Gebäude genehmigt worden sein muss, besteht – selbst wenn alle Gebäude in der Umgebung genehmigt sind – nicht. Denn es ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen, dass im Umgriff genehmigter Baulichkeiten ein weiteres, nicht genehmigtes Gebäude errichtet wird.

32

Wenn der Klägerbevollmächtigte darauf rekurriert, dass nach einer Ansicht im Einzelfall ausnahmsweise eine widerlegliche Vermutung für den Bestandsschutz eines seit langer Zeit existierenden Gebäudes bestehe, scheidet dies unabhängig von der Frage, ob eine solche Ansicht richtig ist, vorliegend schon daran, dass diese Ansicht voraussetzt, dass ein Gebäude seit „unvordenkbaren Zeiten“ besteht (vgl. BayVGh, U.v. 3.5.1978 – 10 XV 74, zitiert bei Decker in: Busse/Kraus, 156. EL Dezember 2024, BayBO Art. 76 Rn. 136). Jedenfalls daran fehlt es hier, selbst wenn man – mit dem klägerischen Vortrag – davon ausginge, dass ein Gebäude auf dem klägerischen Grundstück bereits in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg und damit vor 70 bis 80 Jahren existierte; denn dies reicht für die Annahme des Bestehens seit „unvordenkbaren Zeiten“ nicht aus (ähnlich für einen Zeitraum von rund 60 Jahren VG Ansbach, U.v. 2.7.2020 – AN 17 K 19.01745 – juris Rn. 39). Des Weiteren erscheint es äußerst zweifelhaft, selbst bei einem Bestehen eines Gebäudes seit „unvordenkbaren Zeiten“ eine widerlegliche Vermutung für den Bestandsschutz anzunehmen. Hierfür fehlt es sowohl an einer rechtlichen Grundlage als auch einem entsprechenden Erfahrungssatz in der Realität (den man beispielsweise für die Annahme eines Anscheinsbeweises fruchtbar machen könnte).

33

Hinzu kommt, dass selbst dann, wenn man das Bestehen eines Bestandsschutzes für ein die Existenz eines früheren Gebäudes auf dem klägerischen Grundstück annehmen wollte, nicht nachweisbar ist, dass die damalige Nutzung zum dauerhaften Wohnen erfolgte. Wenn man schließlich auch das – Bestandsschutz der Nutzung zum dauerhaften Wohnen – unterstellen würde, wäre dieser jedenfalls durch die erheblichen Um- und Anbaumaßnahmen in jüngerer Zeit entfallen. Denn von einem etwaigen Bestandsschutz gedeckt sind nur Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen oder Nutzungsänderungen (vgl. BayVGh, U.v. 28.10.2008 – 2 B 05.3342 – juris Rn. 19 m.w.N.). Vorliegend erfolgte jedenfalls ein Anbau an die nordwestliche Seite des Gebäudes, in dem sich nun auch die Eingangstüre befindet; diese wurde versetzt (vgl. die Lichtbilder auf Bl. 19 ff. und Bl. 82 ff. der Behördenakte bzgl. der Beseitigungsanordnung). Ebenso

war im Rahmen des gerichtlichen Augenscheins deutlich zu erkennen, dass das Gebäude in jüngerer Zeit zum Zwecke der Wohnnutzung umfassend ertüchtigt worden ist, etwa durch eine im Vergleich zum Altbestand optisch als deutlich jünger zu erkennende Außenverschalung des gesamten Gebäudes (vgl. auch hierzu die genannten Lichtbilder). Gegenüber dieser Verschalung und dem vorderen, nordwestlichen Anbau erscheint der hintere, südöstliche Anbau nach den gerichtlichen Augenscheinsfeststellungen deutlich älter (vgl. S. 5 des Protokolls über den Augenschein). Aus dem Vortrag im gerichtlichen Verfahren, den vorgelegten Behördenakten und den Feststellungen im Rahmen des Augenscheins ergibt sich daher, dass in jüngerer Zeit – also vor allem zeitlich weit nach dem vorgetragenen angeblichen Bestandsschutz wegen früherer Nutzungen insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg und bis in die 1960er und 1970er Jahre – erhebliche Um- und Anbaumaßnahmen stattgefunden haben, die weit über Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen hinausgehen und qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen des Gebäudes beinhalten. Ein etwaiger Bestandsschutz wäre damit schon wegen entsprechenden tatsächlichen baulichen Änderungen an dem Gebäude entfallen.

34

Entsprechendes gilt, unterstellte man tatsächlich das Vorliegen einer Baugenehmigung für den früheren Zustand (beispielsweise in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1960er oder 1970er Jahre): Die jedenfalls in jüngerer Zeit ausgeführten erheblichen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wären nicht mehr von einer solchen Baugenehmigung umfasst und ließen – analog der obigen Ausführungen – eine entsprechende Legalisierungswirkung entfallen. Soweit ersichtlich ist das Vorliegen einer Baugenehmigung, die auch den Zustand nach diesen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen umfasst, auch klägerseits nicht behauptet. Jedenfalls fehlt es insgesamt an dem Nachweis, dass eine Baugenehmigung vorliegt.

35

Die Nichterweislichkeit des Umstands, dass eine Baugenehmigung vorliegt, geht zu Lasten des Klägers; insofern trägt er die materielle Beweis- bzw. Feststellungslast, da es sich hierbei um einen für ihn günstigen Umstand handeln würde: Beruft sich ein Bürger gegenüber einer Beseitigungsanordnung auf Bestandsschutz, weil er behauptet, das Bauwerk sei genehmigt und deswegen baurechtmäßig, so macht er im Wege einer Einwendung ein Gegenrecht geltend. Erweist sich als unaufklärbar, ob eine solche Baugenehmigung erteilt worden ist, so geht das zu Lasten des Bürgers, der sich auf diese Einwendung beruft (vgl. BVerwG, B.v. 23.12.1994 – 4 B 262.94 – juris 1. LS; U.v. 23.2.1979 – IV C 86.76 – Buchholz 406.16 Eigentumsschutz Nr. 13 = NJW 1980, 252; B.v. 5.8.1991 – 4 B 130.91 – Buchholz 406.17 Bauordnungsrecht Nr. 35). Denn der Grundsatz, dass die Unerweislichkeit von Tatsachen, aus denen ein Beteiligter ihm günstige Rechtsfolgen herleitet, grundsätzlich zu seinen Lasten geht, gilt nicht nur für eine Verpflichtungsklage, sondern auch in der Anfechtungssituation (vgl. BVerwG, B.v. 17.7.2003 – 4 B 55.03 – BauR 2004, 657; B.v. 1.11.1993 – 7 B 190.93 – NJW 1994, 468; B.v. 4.8.1991 – 4 B 130.91 – juris Rn. 4; BayVGh, B.v. 23.10.2023 – 1 ZB 23.775 – juris Rn. 9; B.v. 14.3.2022 – 1 ZB 21.2440 – juris Rn. 8).

36

Es ist daher davon auszugehen, dass für das streitgegenständliche Gebäude keine Baugenehmigung vorliegt.

37

2. Soweit der Klägerbevollmächtigte sinngemäß vorträgt, es müsse eine Wohnsiedlungsgenehmigung und/oder eine Teilungsgenehmigung vorgelegen haben und daraus leite sich ab, dass die Bebauung nicht materiell rechtswidrig gewesen sei, ist dem nicht zu folgen.

38

Dass eine Wohnsiedlungsgenehmigung vorgelegen haben könnten, ist eine bloße Vermutung der Klagepartei. Entsprechende Nachweise konnten nicht vorgelegt werden. Die Nichterweislichkeit geht entsprechend den obigen Ausführungen nach dem Prinzip des cui bono zulasten des Klägers.

39

Bezüglich einer potentiellen Teilungsgenehmigung (und damit auch mit Blick auf den entsprechenden Vortrag, der teilweise erst nach Niederlegung des Urteils erfolgte und damit für die hiesige Entscheidung nicht erheblich ist) ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Klägerbevollmächtigte führt in seinem Schriftsatz vom 31. August 2024 (und nochmals in dem nach Niederlegung des Urteils eingegangenen Schriftsatz vom 22.44.2024) unter anderem aus, dass nach § 19 BBauG nach damaliger Rechtslage für eine Teilung eines Grundstücks zum Zwecke der Bebauung eine Teilungsgenehmigung notwendig gewesen sei. Daraus und

aus einer tatsächlich erfolgten Teilung folgt jedoch gerade nicht zwingend, dass diese Teilung zum Zwecke der Bebauung erfolgt ist und damit eine Teilungsgenehmigung notwendig gewesen wäre. Aus der damaligen Rechtslage und der Grundstücksteilung lässt sich nicht entnehmen, ob eine Bebauung beabsichtigt war oder nicht. Auch bei Vorliegen einer Teilungsgenehmigung lässt daraus sich nicht ohne Weiteres schlussfolgern, dass eine Bebauung beabsichtigt und/oder genehmigt war.

40

Unabhängig davon und selbständig tragend wäre auch ein aus einer Wohnsiedlungsgenehmigung und/oder einer Teilungsgenehmigung abgeleiteter Bestandsschutz zwischenzeitlich durch die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in jüngerer Zeit entfallen. Das oben Gesagte gilt entsprechend.

41

3. Schließlich ergibt sich (materieller) passiver Bestandsschutz – unabhängig davon, ob und unter welchen Voraussetzungen man dieses Institut annehmen möchte – nicht auf sonstiger Grundlage, insbesondere nicht wegen einer Genehmigungsfähigkeit bzw. materiellen Legalität des Vorhabens für einen längeren Zeitraum. Es ist nicht ersichtlich, dass eine Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken in einem Gebäude auf dem klägerischen Grundstück über einen signifikanten Zeitraum erfolgt ist und zugleich baurechtlich genehmigungsfähig war. Eine Rechtsgrundlage für Letzteres ist nicht erkennbar. Jedenfalls gelten auch hier die obigen Ausführungen zu einem Entfall eines etwaig entstandenen Bestandsschutzes spätestens durch die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen in jüngerer Zeit entsprechend.

42

Das Gebäude in seiner streitgegenständlichen Form ist daher unter keinem in Betracht kommenden Umstand bestandsgeschützt.

43

II. Das streitgegenständliche Gebäude ist auch nicht genehmigungsfähig und damit (auch) materiell rechtswidrig. Denn es verstößt gegen Bauplanungsrecht. Es handelt sich um eine nichtprivilegierte Anlage im Außenbereich, die öffentliche Belange beeinträchtigt, § 35 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 BauGB.

44

Der Vorhabenstandort liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung des Wohngebäudes nach § 35 Abs. 1 BauGB ist weder vorgetragen noch ersichtlich, sodass ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB vorliegt. Als solches ist es nicht genehmigungsfähig, da es öffentliche Belange beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung jedenfalls der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB) und die Gefahr der Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB) liegen bei der hier vorliegenden Nutzung eines zu dauerhaften Wohnzwecken auf der Hand.

45

Der Begriff der natürlichen Eigenart der Landschaft ist nicht vorrangig im optischen oder ästhetischen Sinne zu verstehen, sondern im funktionellen. Es ist nach der in dem Gebiet natürlichen und naturgemäßen Nutzungsweise der Landschaft zu fragen und zu prüfen, ob die betreffenden Anlagen dieser Nutzungsweise widersprechen und daher als der Landschaft wesensfremd anzusehen sind (vgl. Söfker in: BeckOK BauGB, 64. Ed. 1.8.2024, § 35 Rn. 87 f.; Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 152. EL, § 35, Rn. 96). Dies findet seine Begründung in der Entscheidung des Gesetzgebers, den Außenbereich mit seinem Erholungswert für die Allgemeinheit grundsätzlich vor dem Eindringen wesensfremder Nutzungen zu bewahren, und ihn daher insbesondere von Bebauung freizuhalten (ständige Rspr. des BVerwG, vgl. etwa U. v. 30.4.1969 – IV C 63.68; vgl. auch BayVGh, U. v. 13.12.2018 – 2 B 18.1797 – juris). Nicht erforderlich ist, dass die Anlagen an exponierter Lage stehen und vom Betrachter unmittelbar wahrgenommen werden können. Gemessen daran sind vorliegend die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert beeinträchtigt. Nach dem Eindruck, den das Gericht im Rahmen des durchgeführten Augenscheins gewinnen konnte und ausweislich der bei der Gerichtsakte befindlichen Auszüge aus dem BayernAtlas (insbes. dem Luftbild) befinden sich in der näheren Umgebung weit überwiegend Äcker und Wiesen sowie bewaldete bzw. baumbestandene Flächen. Bauliche Anlagen erscheinen hier als Fremdkörper. Dies gilt vor allem für Anlagen wie das streitgegenständliche Gebäude, das zu dauerhaften Wohnzwecken genutzt wird. Solche Anlagen sind dem Außenbereich – der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist – wesensfremd und bilden einen Fremdkörper in der Landschaft und greifen in deren natürliche Funktion und Eigenart ein.

46

Weiter droht die Verfestigung einer Splittersiedlung. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB hat den Zweck, eine verstärkte Inanspruchnahme des Außenbereichs für Bebauung und damit eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. BVerwG, U. v. 14.4.2000 – 4 C 5.99 – juris; U. v. 3.6.1977 – 4 C 37.75 – BVerwGE 54, 73). Der Begriff ist nicht nur auf Wohn-, sondern auch auf andere Bebauung anwendbar, die mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden ist (vgl. BVerwG, U. v. 9.6.1976 – IV C 42.74; U. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97). Hier liegt jedoch sogar ein dauerhaft genutztes Wohngebäude vor. Das bloße Vorhandensein solcher Anlagen, das den Anschein der Rechtmäßigkeit erweckt, birgt die Gefahr, dass sich eine im Außenbereich unzulässige Ansiedelung von ähnlichen Bauwerken verfestigt und darüber hinaus negative Vorbildwirkung entfaltet, sich also weitere Bauherren durch sie ermutigt fühlen könnten, ebenfalls im Außenbereich Anlagen zur dauerhaften Wohnnutzung zu errichten (vgl. für den insoweit vergleichbaren Fall einer drohenden ungeordneten Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils BVerwG, U.v. 8.4.2014 – 4 B 5.14 – juris Rn. 8; BayVGH, B.v. 3.2.2022 – 9 ZB 20.2336 – juris Rn. 19 m.w.N.).

47

III. Das Landratsamt hat auch das ihm durch Art. 76 Satz 1 BayBO eingeräumte Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung entsprechenden Weise fehlerfrei ausgeübt (Art. 40 BayVwVfG, § 114 Satz 1 VwGO).

48

1. Im Fall eines wie hier materiell illegalen Vorhabens ist die Beseitigungsanordnung grundsätzlich angezeigt, auch wenn diesbezüglich kein sogenanntes intendiertes Ermessen vorliegt. Bei der Entscheidung, ob gegen eine keinen formellen Bestandsschutz genießende und auch materiell illegale Anlage eingeschritten wird, ist zu beachten, dass dem der Bauaufsichtsbehörde durch Art. 76 Satz 1 BayBO eingeräumten Ermessen die Tendenz eigen ist, die im öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung baurechtmäßiger Zustände grundsätzlich gebotene Pflicht zum Einschreiten zu verwirklichen (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 148. EL September 2022, Art. 76 Rn. 208 m.w.N.). Die Verhinderung und grundsätzlich auch die Beseitigung von „unheilbar“ rechtswidrigen Anlagen liegt im besonderen Interesse der Allgemeinheit an einer geordneten baulichen Entwicklung. Dabei genügt es regelmäßig, dass die Behörde zum Ausdruck bringt, der beanstandete Zustand müsse wegen seiner Rechtswidrigkeit beseitigt werden (vgl. BVerwG, U.v. 18.04.1996 – 4 C 22.94 – juris; BayVGH, B.v. 18.05.2012 – 1 ZB 11.1210 – juris Rn. 14). Bei einem Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände stehen sich nicht in dem Sinn ein „Für und Wider“ gegenüber, dass der zuständigen Behörde ohne gesetzliche Intention freigegeben wäre, zwischen dem Einschreiten und dem Nichteinschreiten zu wählen. Bei der Ermessensentscheidung über das Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände geht es vielmehr darum, dass die zuständige Behörde in die Lage versetzt werden soll, von dem an sich aus der Natur der Sache gerechtfertigten – sogar gebotenen – Einschreiten ausnahmsweise absehen zu dürfen, wenn sie dies nach den konkreten Umständen für notwendig hält. Angesichts dessen braucht sie das „Für und Wider“ nur dann abzuwägen, wenn ganz konkrete Anhaltspunkte für die Angemessenheit einer Ausnahme, etwa die Duldung eines rechtswidrigen Zustands, bestehen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.1980 – 4 B 67.80 – BRS 36 Nr. 93 Rn. 6). Unabhängig davon, dass Letzteres hier nicht der Fall ist, hat das Landratsamt vorliegend die für die Ermessensausübung maßgeblichen Umstände sachgerecht gewichtet, das eröffnete Ermessen ohne Ermessensfehler ausgeübt und dies in dem streitgegenständlichen Bescheid auch ausführlich dargestellt.

49

2. Dabei liegt in dem Vorgehen gegen das klägerische Gebäude insbesondere kein Verstoß gegen den Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG. Insbesondere liegt kein Ermessensfehler darin, dass das Landratsamt nur gegen das klägerische Gebäude, nicht gegen weitere Gebäude im Umgriff des klägerischen Grundstücks einschreitet.

50

Gleichheitssatzwidrig ist eine Beseitigungsanordnung im Zusammenhang mit potentiellen Bezugsfällen nur dann, wenn sie als systemlos oder willkürlich bezeichnet werden muss, weil die Behörde ohne vernünftigen, aus der Natur der Sache folgenden oder sonstwie einleuchtenden Grund im wesentlichen gleiche Sachverhalte ungleich behandelt.

51

Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Denn das Landratsamt hat sich, ohne dass dies im Rahmen einer Prüfung auf Ermessensfehler zu beanstanden wäre, dazu entschlossen, (nur) gegen das klägerische Gebäude einzuschreiten. Das Landratsamt hat sich – spätestens im Klageverfahren, sodass jedenfalls wirksam ergänzte Ermessenserwägungen vorliegen (§ 114 Satz 2 VwGO), aber auch schon in der Begründung des Bescheids (vgl. dort S. 4) – mit der Frage auseinandergesetzt, wie mit ungenehmigten und auch materiell illegalen Bestandsgebäuden wie dem des Klägers umzugehen ist. Dabei wurde auch auf die Situation der übrigen den Siedlungssplitter bildenden Gebäude und deren Genehmigungslage eingegangen. Das Landratsamt führt zunächst zu einem Beseitigungskonzept aus, wonach bei Altbestand eingeschritten werde, wenn dieser nicht mehr erhalten werden könne, sondern durch Erneuerung von wesentlichen Teilen das Gebäude ersetzt werde. Weiter trägt das Landratsamt umfänglich zur Bestandsbebauung im vorliegenden Fall vor. Dabei wird insbesondere ausgeführt, dass für die Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 184/3 und 11176/7 jeweils Genehmigungen des Bestandes (im Wesentlichen Gaststätte bzw. Wohnhaus) vorlägen. Für die Bebauung auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 184/7 habe keine Genehmigung ermittelt werden können, weder beim Landratsamt selbst noch über das Staatsarchiv noch bei der Beigeladenen. Allerdings lasse sich auf Grundlage von Unterlagen aus einem vergangenen Verwaltungsstreitverfahren (Az. M 92 IX 76) annehmen, dass eine Genehmigung für die Bestandsbebauung mit Bescheid vom ... Juni 1961 erteilt worden sei. Insgesamt sei also nur für das klägerische Grundstück keine Genehmigung zu ermitteln gewesen, weshalb ein Einschreiten insoweit gerechtfertigt sei. Dies ist rechtlich mit Blick auf eine Prüfung möglicher Ermessensfehler nicht zu beanstanden. Vielmehr ist eine sehr umfangreiche und in der Sache zutreffende Auseinandersetzung der Behörde mit dem (Genehmigungs-)Stand des klägerischen und der umliegenden Gebäude erkennbar, die zu einer sachgerechten und nachvollziehbaren Entscheidung führt, (nur) gegen das klägerische Gebäude bauaufsichtlich mittels einer Beseitigungsanordnung einzuschreiten. Es wurden auch klägerseits keine durchgreifenden Anhaltspunkte – abseits von Vermutungen – vorgetragen, wonach für das klägerische Gebäude oder ein Vorgängergebäude eine Genehmigung erteilt worden sein könnte (vgl. dazu bereits oben). Es liegt nahe, dass sich das heutige Gebäude aus einer (ungenehmigten) Bebauung mit einer Nebenanlage über die Jahrzehnte entwickelt hat und nie eine Genehmigung erteilt worden ist. Es sind keine zwingenden Gründe dafür erkennbar, dass – wie die Klagepartei jedenfalls andeutet – auch für das klägerische Gebäude eine Genehmigung oder jedenfalls Hinweise auf eine solche aufzufinden sein müssen, wenn dies bei den übrigen Gebäuden der Fall sei. Daher ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Landratsamt gegen das klägerische Gebäude einschreitet, weil für dieses anders als für die übrigen Gebäude noch nicht einmal konkrete Anhaltspunkte für eine (frühere) Genehmigung vorliegen und auch klägerseits nicht vorgebracht werden konnten.

52

3. Auch sind im Übrigen keine Ermessenfehler erkennbar. Die Ermessenausübung begegnet – selbst wenn man den strengen Maßstab, der bei einer Beseitigung eines bewohnten Gebäudes vor dem Hintergrund der herausgehobenen Bedeutung des Art. 13 GG anzulegen ist, anwendet – nicht erkennbar. Den Interessen des derzeitigen Bewohners ist insoweit Genüge getan, als eine für ein Gebäude dieser Art (eingeschossig, überschaubare Abmessungen) verhältnismäßig lange Frist für die Beseitigung von neun Monaten ab Bestandskraft der Beseitigungsanordnung eingeräumt wird. Dies erscheint verhältnismäßig, um für den Bewohner eine neue Wohnung zu finden und das Gebäude zu beseitigen.

53

Auch die Störerauswahl begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Mangels eigener Regelungen zur Störerauswahl in der Bayerischen Bauordnung ist auf Art. 9 LStVG zurückzugreifen, wonach die Maßnahme sowohl gegen den Handlungsstörer (Art. 9 Abs. 1 LStVG) als auch gegen den Zustandsstörer (Art. 9 Abs. 2 LStVG) gerichtet werden kann. Der Kläger ist hinsichtlich des hier streitgegenständlichen Gebäudes als Grundstückseigentümer jedenfalls Zustandsstörer. Dass lediglich der Kläger zur Beseitigung verpflichtet wurde, ist rechtmäßig. Kommen mehrere Störer in Betracht, hat die Behörde nach pflichtgemäßem Ermessen auszuwählen. Sie darf sich vor dem Hintergrund des Prinzips der Effektivität der Gefahrenabwehr von Erwägungen wie der Wirksamkeit und Schnelligkeit des Eingreifens, der Leistungsfähigkeit, der Sach- und Ortsnähe oder anderen Kriterien leiten lassen (vgl. BayVGh, U. v. 10.1.2005 – 24 BV 04.456 – Rn. 45, juris). Es ist vorliegend schon mit Blick auf die Effektivität der Gefahrenabwehr nicht zu beanstanden, wenn das Landratsamt den vermietenden Kläger unmittelbar in Anspruch nimmt.

54

Insgesamt stellt sich die Beseitigungsanordnung als verhältnismäßig dar. Sie ist geeignet, um rechtmäßige Zustände wiederherzustellen und Bezugsfälle zu vermeiden. Da das Gebäude materiell-rechtlich nicht genehmigungsfähig ist (s.o.), kommen mildere Mittel nicht in Betracht. Insbesondere scheidet eine Duldung aus, da sie nicht gleich wirksam wäre, um Bezugsfälle zu vermeiden und rechtmäßige Zustände zu schaffen.

55

IV. Schließlich sind auch die in Bezug auf die Beseitigung des Gebäudes auf Grundlage der Art. 29, Art. 31, Art. 36 VwZVG erlassene Zwangsgeldandrohung sowie die Nebenentscheidungen nicht zu beanstanden. Eine Zwangsgeldandrohung stellt vorliegend das mildeste (Zwangs-)Mittel dar. Sie ist auch verhältnismäßig. Insbesondere berücksichtigt die Höhe des angedrohten Zwangsgelds das wirtschaftliche Interesse des Klägers, Art. 31 Abs. 2 VwZVG, und liegt auch innerhalb des Rahmens des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG. Einwände gegen die konkrete Höhe wurden von der Klägerseite auch nicht erhoben.

56

Nach alledem wird die Klage abgewiesen.

57

B.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Dem Kläger waren auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese einen Antrag auf Klageabweisung gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO.

58

C.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 und Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.