VG München, Urteil v. 29.07.2025 – M 9 K 24.7093

Titel:

Baueinstellung hinsichtlich der Errichtung eines Baumhauses

Normenketten:

BayBO Art. 2 Abs. 1 S. 1, Art. 55 Abs. 1, Art. 75 Abs. 1 S. 1
BayVvVfG Art. 28 Abs. 2
BayVwZVG § 31 Abs. 2

Leitsätze:

1. Bei Baueinstellungsverfügungen ist im Regelfall vor ihrem Erlass keine Anhörung erforderlich, denn eine sofortige Entscheidung ist regelmäßig im öffentlichen Interesse notwendig, um den illegalen Weiterbau und damit einen möglicherweise nicht mehr rückgängig zu machenden Verstoß gegen die Rechtsordnung zu verhindern (vgl. VGH München BeckRS 2020, 30381 Rn. 8). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Baumhaus stellt eine genehmigungsbedürftige bauliche Anlage gem. Art. 2 Abs. 1 S. 1 BayBO dar. (Rn. 22 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baueinstellung, Baumhaus im Außenbereich, Fehlende Anhörung, Zwangsgeldhöhe, Baugenehmigung, Zwangsgeld, Vorhaben, Bescheid, Gefahrenabwehr, Zwangsgeldandrohung, Gemarkung, Hinterlegung, Anordnung, Festsetzung, Einstellung, Genehmigung, Verletzung, Kosten des Verfahrens, entgangener Gewinn, unterschiedliche Behandlung, Baueinstellungsverfügung, Rechtmäßigkeit, Anhörungspflicht, Bekanntgabe, Ermessensentscheidung, Störerauswahl, Baumhaus, bauliche Anlage, Anhörung

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

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

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

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen eine mit Bescheid vom 29. Oktober 2024 verfügte Baueinstellung hinsichtlich der Errichtung eines Baumhauses auf dem Grundstück FlNr. …, Gemarkung … (im Folgenden: Klägergrundstück).

2
Am 22. Oktober 2024 fand einer Baukontrolle durch die Beklagte auf dem Klägergrundstück statt. Dabei wurde festgestellt, dass begonnen worden war, ein Baumhaus aus einem alten Container samt einem Dach zu errichten. An einem Baum auf dem Grundstück wurde eine schriftliche Baueinstellungsverfügung angebracht (vgl. Bl. 9 ff. der Behördenakte – BA).

3
Bei einer weiteren Kontrolle der Beklagten am 29. Oktober 2024 führte der Kläger gegenüber dem Baukontrolleur unter anderem aus, dass er die angebrachte Einstellungsverfügung entfernt habe. Der Baukontrolleur ordnete die Baueinstellung gegenüber dem Kläger mündlich an.

4
Mit streitgegenständlichem Bescheid der Beklagten vom 29. Oktober 2024, zugestellt am 31. Oktober 2024 (vgl. Bl. 31 f. d. BA), wurde die sofortige Einstellung sämtlicher Bauarbeiten im Zusammenhang mit dem auf dem Klägergrundstück errichteten Baumhaus angeordnet sowie die am 22. Oktober 2025 an einem Baum des Klägergrundstücks angebrachte Baueinstellungsverfügung bestätigt (Nr. 1 des Bescheids). Weiter wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 7.500,- Euro angedroht (Nr. 2 des Bescheids). Zur Begründung des

Bescheids wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Errichtung des Bauvorhabens genehmigungspflichtig sei. Die Einstellungsverfügung sei verhältnismäßig und angemessen sowie dem Gleichheitsgrundsatz entsprechend, da die Beklagte in ähnlich gelagerten Fällen bisher ebenfalls eine Baueinstellung verfügt habe. Die Höhe des Zwangsgelds orientiere sich am wirtschaftlichen Interesses des Bauherrn an der Errichtung des Baumhauses. Auf den Bescheid und seine Begründung im Übrigen wird Bezug genommen.

5
Hiergegen erhob der Kläger am 26. November 2024 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht München und beantragt sinngemäß,

1. die Anordnung zur Einstellung der Bauarbeiten auf dem Grundstück Flurnummer …, Gemarkung …, aufzuheben,

2. festzustellen, dass die von der Behörde getroffene Anordnung rechtswidrig war,

3. den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger eine schriftliche Genehmigung für die Fortführung der Bauarbeiten zu erteilen,

4. die Erstattung sämtlicher durch die rechtswidrige Anordnung entstandenen Kosten, insbesondere der Kosten für Rechtsanwälte, Sachverständige und entgangener Gewinn,

5. das Zwangsgeld zu mindern oder ersatzlos zu streichen,

hilfsweise:

festzustellen, dass die Baumaßnahme genehmigungsfrei ist und die Anordnung der Beklagten, eine Baugenehmigung einzuholen, rechtswidrig ist.

6
Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass die am 22. Oktober 2024 angebrachte Verfügung unleserlich und somit unzureichend bekannt gegeben sei. Weiter habe man ihm keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, was einen Verstoß gegen das Anhörungsrecht nach Art. 28 BayVwVfG darstelle. Die Anordnung der sofortigen Einstellung der Bauarbeiten und die Festsetzung des hohen Zwangsgelds seien unverhältnismäßig, da mildere Mittel zur Verfügung ständen. Zudem stelle die unterschiedliche Behandlung vergleichbarer Fälle eine Verletzung des Gleichheitssatzes dar, da für bestehende Anlagen in der Nachbarschaft mit teilweise deutlich größeren Baukörpern keine Baugenehmigung eingeholt worden sei und diese möglicherweise sogar gegen bauliche Vorschriften verstießen. Weiter berücksichtige die Festsetzung des Zwangsgelds die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Klägers nicht. Die errichtete Lagerfläche diene dem Zweck, Futtermittle, Gerätschaften, Werkzeuge usw. unterzubringen, und diene somit nur der Unterbringung von Sachen im Sinne des § 57 Abs. 1c BayBO [sic!]. Auf das Schreiben vom 26. November 2024 im Übrigen wird Bezug genommen.

7
Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 30. Juni 2025 beantragt,

8
die Klage abzuweisen.

9
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass es sich bei der streitgegenständlichen Anlage nicht um verfahrensfreies Gebäude i.S.d. Art. 57 BayBO handele. Insbesondere sei Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO nicht erfüllt, da eine entsprechende Privilegierung der Beklagten weder bekannt noch durch den Kläger nachgewiesen sei. Die Beklagte handele im Rahmen der Einstellungsverfügung in Erfüllung des ihr zustehenden Interesses; besondere Gründe für eine andere Entscheidung lägen hier nicht vor. Die Beklagte räume ein, dass im Bereich … … eine bauliche Fehlentwicklung vorliege, wirke dieser aber entgegnen und verfolge seit vielen Jahren konsequent das Ziel, weitere rechtswidrige Baumaßnahmen zu unterbinden und eine Verfestigung rechtswidriger Zustände zu verhindern. Es würden engmaschige Kontrollen durchgeführt und insbesondere sämtliche Neuerrichtungen konsequent verfolgt. Bei der Bemessung der

Zwangsgeldhöhe sei das erhebliche wirtschaftliche Interesse des Klägers an der Fortsetzung des Vorhabens berücksichtigt worden. Es handele sich bei dem Baumhaus um keine einfache Holzkonstruktion, sondern um eine bauliche Anlage, welche unter erheblichem Aufwand mit schwerem Gerät auf das Grundstück verbracht worden sei und mit einem Kran in einen Baum gehoben worden sei. Der logistische Aufwand lasse vermuten, dass der Kläger in das Vorhaben beträchtliche Mittel investiert habe und ein entsprechendes Interesse an der weiteren Durchführung des Vorhabens habe. Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

10
Mit Beschluss vom 9. Juli 2025 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen (§ 6 Abs. 1 VwGO), nachdem die Beteiligten im Rahmen der Klageerstzustellung dazu gehört worden waren.

11
Mit Schreiben vom 28. Juli 2025 führte der Kläger weiter klagebegründend aus, dass die langjährige Nutzung des Containers, der über 30 Jahre alt sei und seit mindestens 15 Jahren ununterbrochen im Besitz des Klägers sei, und seine eindeutige landwirtschaftliche Zweckbestimmung die Verfahrensfreiheit belege. Zudem ruhe der Container auf einem einfachen, mobilen Unterbau ohne jegliche Bodenverankerung und sei jederzeit versetzbar, so dass er nicht genehmigungspflichtig sei. Weiter sei er lediglich wirtschaftlich berechtigt und nicht der neue Eigentümer des Grundstücks oder der baulichen Anlage, sondern habe die Ausführung der Arbeiten übernommen. Das angedrohte Zwangsgeld stehe in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Aufwand der Entfernung. Die Entsorgungskosten betrügen etwa 90,- € und der zum einmaligen Umbau erforderliche Teleskoplader habe 467,53 € gekostet, wobei eine entsprechende Rechnung vom 17. Oktober 2024 für die Miete eines Teleskopstaplers vorgelegt wurde. Ein Kran sei nicht notwendig gewesen. Es sei keine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Klägers oder der geringen Kostenlast vorgenommen worden. Auf das Schreiben im Übrigen wird Bezug genommen.

12
Am 29. Juli 2025 fanden Augenschein und mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

13
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

14
Über den Rechtsstreit konnte aufgrund der mündlichen Verhandlung am 29. Juli 2025 trotz Ausbleibens der Klageseite entschieden werden. Denn in der frist- und formgerechten Ladung zur mündlichen Verhandlung wurde darauf hingewiesen, dass auch im Fall des Nichterscheinens der Beteiligten verhandelt und entschieden werden kann (§ 102 Abs. 2 VwGO).

15
Die sich nach Auslegung (I.) gegen den Bescheid des Beklagten vom 29. Oktober 2024 richtende Klage bleibt ohne Erfolg, da sie unbegründet ist. Der Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO (II.).

16
I. Die Klageanträge sind ausgehend von dem Begehren des Klägers (§ 88 VwGO) sachgerecht dahingehend auszulegen, dass sich die Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 29. Oktober 2024 richtet. Es entspricht nicht dem klägerischen Begehren und dient im Sinne einer klägerwohlwollenden Auslegung auch der Vermeidung zusätzlicher Verfahrenskosten durch zusätzliche Streitwerte, dass die übrigen angekündigten Anträge zum Gegenstand des Verfahrens gemacht werden. Denn offensichtlich wären sie bereits unzulässig. Soweit der Kläger beantragt, festzustellen, dass die von der Behörde getroffene Anordnung rechtswidrig war, wäre eine Feststellungsklage subsidiär gegenüber der ebenfalls erhobenen Anfechtungsklage gegen die Baueinstellungsverfügung (vgl. § 43 Abs. 2 VwGO) und somit unzulässig. Soweit der Kläger beantragt, den Beklagten zu verpflichten, dem Kläger eine schriftliche Genehmigung für die Fortführung der Bauarbeiten zu erteilen, besteht kein Rechtsschutzbedürfnis für die Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung einer schriftlichen Genehmigung für die Fortführung der

Bauarbeiten, da der Kläger im Falle einer erfolgreichen Anfechtungsklage gegen die Baueinstellung mit seinen Bauarbeiten fortfahren könnte. Soweit der Kläger beantragt, dass ihm sämtliche durch die rechtswidrige Anordnung entstandene Kosten erstattet werden, insbesondere die Kosten eines etwaigen Rechtsanwalts oder Sachverständigen und entgangener Gewinn, als auch dass das Zwangsgeld gemindert bzw. gestrichen wird, fehlt es ebenfalls am Rechtsschutzbedürfnis, da im Falle einer erfolgreichen Anfechtungsklage gegen den Bescheid der Beklagten vom 29. Oktober 2023 auch die Zwangsgeldandrohung durch das Gericht aufgehoben würde als auch die Beklagte gemäß § 154 Abs. 1 VwGO schon von Gesetzes wegen als unterliegender Teil die Kosten des Verfahrens und somit dem Grunde nach auch die Kosten etwaiger Rechtsanwälte oder Sachverständigen tragen müsste. Gleiches gilt für die angekündigten Hilfsanträge, da auch die Feststellungsklage hinsichtlich einer etwaigen Verfahrensfreiheit subsidiär gegenüber der erhobenen Anfechtungsklage wäre und keine Anordnung der Beklagten, dass der Kläger eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben einholen muss, aktenkundig ist.

17
II. Die so verstandene Klage ist unbegründet. Die mit Bescheid vom 29. Oktober 2024 angeordnete Einstellung der Arbeiten ist rechtmäßig, da die Errichtung des Baumhauses einer Baugenehmigung bedarf, welche jedoch nicht vorliegt.

18
1. Die Baueinstellungsanordnung ist nicht formell rechtswidrig. Insbesondere führt die unterlassene Anhörung des Klägers vor Bescheidserlass nicht zur formellen Rechtswidrigkeit des Bescheids. Die Beklagte durfte vor Erlass des Bescheides von einer Anhörung des Klägers absehen. Gemäß Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG ist der Adressat eines belastenden Verwaltungsaktes grundsätzlich vorher anzuhören. Ausnahmsweise kann aber nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG von der Anhörung abgesehen werden, wenn nach den Umständen des Einzelfalls eine sofortige Entscheidung wegen Gefahr im Verzug oder im öffentlichen Interesse notwendig erscheint. Dieser Ausnahmetatbestand liegt in der Regel bei Baueinstellungsverfügungen vor, denn eine sofortige Entscheidung ist regelmäßig im öffentlichen Interesse notwendig, um den illegalen Weiterbau und damit einen möglicherweise nicht mehr rückgängig zu machenden Verstoß gegen die Rechtsordnung zu verhindern (vgl. BayVGH, B.v. 29.10.2020 – 1 CS 1979 – juris Rn. 8). Eine Baueinstellung muss im Interesse der Effektivität kurzfristig angeordnet werden (Decker in: Busse/Kraus, BayBO 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 75 Rn. 25). Ein von dieser Regel abweichender atypischer Fall liegt hier nicht vor.

19
Das Gericht hat auch keine Zweifel daran, dass die Baueinstellungsanordnung dem Kläger gegenüber wirksam im Sinne des Art. 41 BayVwVfG bekannt gegeben wurde. Dabei kann dahinstehen, ob dem Kläger die Baueinstellungsanordnung bereits im Moment der Kenntnisnahme der am 22. Oktober 2024 mittels Anheftung auf einen Baum des Klägergrundstücks bereits wirksam bekannt gegeben oder ein mündlicher Verwaltungsakt im Rahmen der Baukontrolle am 28. Oktober 2024 erlassen und bekannt gegeben wurde. Denn jedenfalls mit Zustellung des Bescheids vom 29. Oktober 2024 am 31. Oktober 2024 liegt eine wirksame Bekanntgabe der schriftlichen Baueinstellungsanordnung vor.

20
2. Die Baueinstellung ist auch materiell rechtmäßig. Rechtsgrundlage für die Baueinstellungsverfügung ist Art. 75 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Diese Voraussetzungen sind bereits dann gegeben, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung – formell rechtswidrig – errichtet wird, weil es sich bei dem Vorhaben um eine gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen handelt, die nicht gem. Art. 56 bis 58 BayBO verfahrensfrei ist.

21
Die Vorschrift des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist ein Instrument präventiver Bauaufsicht. Im Interesse der Effektivität sollen Bauarbeiten, die nach den konkreten Umständen des Einzelfalls auf ein Vorhaben gerichtet sind, das wahrscheinlich mit dem formellen und/oder materiellen Baurecht nicht vereinbar ist, bereits in der Entstehung unterbunden werden. Als Voraussetzung für eine Baueinstellungsverfügung genügen deshalb objektive konkrete Anhaltspunkte, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Baurecht widersprechender Zustand geschaffen wird, nicht dagegen auch die tatsächliche

Bestätigung dieser Vermutung (Decker in: Busse/Kraus, BayBO, 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 75 Rn. 48; Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 75 Rn. 10; BayVGH, U.v. 27.8.2002 – 26 B 00.2110 – juris). Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt bereits im Verstoß gegen formell-rechtliche Vorschriften. Für eine Baueinstellung ist (damit) allein die formelle Illegalität, also insbesondere das Bauen ohne die erforderliche Baugenehmigung (vgl. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO), ausreichend. Insoweit genügt der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben (VG Würzburg, B.v. 07.12.2021 – W 5 S 21.1440 – juris m.w.N.).

22
Ein solcher Anfangsverdacht war vorliegend gegeben. Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig gemäß Art. 55 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

23
Das Baumhaus stellt eine (bauliche) Anlage gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO dar. Dabei reicht es für die Tatbestandsmerkmal „mit dem Erdboden verbunden“ im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO aus, dass die Anlage wegen ihres natürliche Gewichtes unverrückbar auf dem Boden haftet und kraft ihrer eigenen Schwere im unzerlegten Zustand ohne Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel nicht fortbewegt werden kann, wobei eine mittelbare Verbindung mit dem Erdboden genügt (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 2 Rn. 38 f. m.w.N.). Ausreichend ist somit, dass die feste Verbindung mit dem Erdboden über Drittobjekte, wie etwa Baum und/oder Haltevorrichtungen, und unter Nutzung der Schwerkraft erfolgt. Nicht erforderlich ist insoweit, dass die Verbindung mit dem Erdboden eine dauerhafte im Sinne einer nicht mehr lösbaren ist (vgl. VG München, B.v. 19.4.2004 – M 9 S 04.1983 – juris Rn. 26) . Vorliegend wurde der als Baumhaus verwendete Container mit Unterkonstruktion offenkundig unter Zuhilfenahme schweren Gerätes auf mehrere dicke Äste eines Baumes gehoben.

24
Es besteht keine Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO, wonach freistehende Gebäude ohne Feuerungsanlagen, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 qm Brutto-Grundfläche und höchstens 140 qm überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind, verfahrensfrei sind. Denn eine Zugehörigkeit zu bzw. ein Dienen des streitgegenständlichen Vorhabens für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinn der § 35 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, § 201 BauGB ist weder vom Kläger vorgetragen noch für das Gericht ersichtlich. Insoweit reicht es entgegen des Vortrags des Klägers für eine Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO auch nicht aus, dass der Container, welcher der Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens diente, bereits in seinem Betrieb langjährig eingesetzt war, zumal unklar ist, ob es sich dabei um einen Betrieb im o.g. Sinne handelt.

25
3. Auch die Störerauswahl begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Bei einer Auswahl zwischen mehreren Störern ist in der Regel der Handlungsstörer vor dem Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen, wenn nicht die Wirksamkeit der Maßnahme eine andere Reihenfolge gebietet (vgl. BayVGH, B.v. 23.3.2020 – 1 ZB 18.1772 – juris Rn. 12; BayVGH, U.v. 3.7.2018 – 1 B 16.2374 – juris Rn. 16; B.v. 28.5.2001 – 1 ZB 01.664 – juris Rn. 5). Für die Errichtung des streitgegenständlichen Vorhabens ist unstreitig der Kläger als Bauherr verantwortlich. Dass die Beklagte ihn als verantwortlichen Handlungsstörer auch vor dem Hintergrund der effektiven Gefahrenabwehr herangezogen hat, ist nicht zu beanstanden, zumal er gegenüber der Behörde durchgehend selbst aufgetreten ist. Einer weitergehenden Begründung bzw. einer Ermittlung der Eigentumsverhältnisse am Klägergrundstück bedurfte es im vorliegenden Fall deshalb nicht.

26
4. Die Einstellung der Bauarbeiten durch das Landratsamt erweist sich auch als ermessensgerecht, Ermessensfehler sind nicht zu erkennen. Für die Begründung der Ermessensentscheidung einer Baueinstellungsanordnung reicht es aus, wenn darauf hingewiesen wird, dass diese im Hinblick auf die formelle und/oder materielle Baurechtswidrigkeit, also das Fehlen einer Genehmigung oder sonstigen Zulassungsentscheidung bzw. den Widerspruch zu materiellem Recht, erfolgt ist (VG München, U.v. 29.02.2016 – M 8 K 15.5673 – juris). Diesen Anforderungen genügen die Ausführungen in den Gründen des angefochtenen Bescheides. Im Übrigen ist das der Bauaufsichtsbehörde nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO

eingeräumte Ermessen insoweit ein intendiertes, als ein öffentliches Interesse daran besteht, die Fortführung unzulässiger Bauarbeiten zu verhindern, sofern nicht besondere Gründe vorliegen, die eine andere Entscheidung als die Baueinstellung rechtfertigen (BayVGH, B.v. 29.10.2020 – 1 CS 20.1979 – juris; B.v. 2.8.2000 – 1 ZB 97.2669 – juris; Decker in: Busse/Kraus, BayBO, 157. EL Januar 2025, BayBO Art. 75 Rn. 83 f. m.w.N.).

27
Derartige besondere Gründe sind vorliegend nicht ersichtlich. Insbesondere ist ein solcher nicht in der vom Kläger vorgetragenen vermeintlichen Duldung baurechtswidrigen Zustände auf den Nachbargrundstücken zu sehen. Eine unzulässige Ungleichbehandlung wäre daher hier nur dann anzunehmen, wenn die Beklagte in anderen vergleichbaren Fällen – bei laufenden Arbeiten zur Errichtung von Bauvorhaben, die einer Genehmigung oder isolierten Abweichung bedürfen – von Baueinstellungen abgesehen hätte. Dafür ist aber nichts ersichtlich. Vielmehr hat die Beklagte nachvollziehbar ausgeführt, in ähnlich gelagerten Fällen bisher ebenfalls eine Baueinstellung verfügt zu haben und insbesondere sämtliche Neuerrichtungen im Bereich des Klägergrundstücks konsequent zu verfolgen. Ein vorrangiges Vorgehen gegen die aktuellsten Bausünder ist ein tragfähiger Grund, um der bei diesen neueren Vorhaben größeren negativen Vorbildwirkung entgegenzutreten (BayVGH, B. v. 7.6.2017 – 9 ZB 15.255 – juris Rn. 5).

28
Offenbleiben kann, ob die Baueinstellung in Fällen der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit der eingestellten Arbeiten an einem Ermessensfehler leidet (vgl. zum Streitstand Decker in: Busse/Kraus, BayBO, 157. EL Januar 2025, Art. 75 Rn. 91), da die vorgenommene Errichtung in Anbetracht der Außenbereichslage nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist.

29
5. Das unter Nr. 2 angedrohte Zwangsgeld ist auf der Grundlage der Art. 29 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1, 31, 36 BayVwZVG ebenfalls nicht zu beanstanden. Insbesondere erweist sich die Zwangsgeldandrohung nicht ihrer Höhe nach als ermessensfehlerhaft.

30
Nach Art. 31 Abs. 2 VwZVG beträgt das Zwangsgeld mindestens 15,- EUR und höchstens 50.000,- EUR, wobei es das wirtschaftliche Interesse, dass der Pflichtige an der Vornahme oder am Unterbleiben der Handlung hat, erreichen soll und dieses wirtschaftliche Interesse des Pflichtigen nach pflichtgemäßem Ermessen zu schätzen ist. Das Verwaltungsgericht hat innerhalb der Grenzen des § 114 VwGO nur zu prüfen, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist. Dazu ist festzustellen, ob die Behörde in ihre Ermessenserwägung all das eingestellt hat, was nach Lage der Dinge einzustellen ist, ob sie dabei von einem richtig ermittelten Sachverhalt ausgegangen ist und die sodann vorgenommene relative Gewichtung sachgerecht ist.

31
Die Erwägungen zur Höhe des festgesetzten Zwangsgeldes haben ausreichenden Niederschlag in der Begründung des streitgegenständlichen Bescheids gefunden haben. Denn sich der Begründung der Zwangsgeldandrohung lässt entnehmen, dass sich die Beklagte des ihr zustehenden Ermessens bewusst war. Die Beklagte hat insoweit ausgeführt, dass sich die Höhe des Zwangsgeldes an dem wirtschaftlichen Interesse orientiert, das der Kläger der Errichtung des Vorhabens hat. Eingehend auf die konkreten Umstände des Einzelfalles – Investitions- und Beseitigungskosten – hat die Beklagte ein Zwangsgeld in Höhe von 7500,- EUR als angemessen angesehen. Hierbei hält insbesondere auch die Erwägung, der Kläger habe ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse da für die Errichtung des Vorhabens beträchtliche Mittel investiert habe, der beschränkten gerichtlichen Überprüfung stand. Denn das genannte Verhalten des Klägers lässt gerade auf ein hohes wirtschaftliches Interesse an der Errichtung des Baumhauses schließen und kann daher als objektiver Anhaltspunkt durchaus Berücksichtigung finden. Dem steht auch nicht entgegen, dass der Kläger im Rahmen des gerichtlichen Verfahrens dargelegt hat, dass die Beseitigungskosten lediglich wenige hundert Euro betragen und Rechnungen hinsichtlich der geringen Kosten der Errichtung vorgelegt hat. Denn insoweit hat die Beklagte nicht alleine die Kosten der Errichtungs- und Beseitigungskosten zur Begründung der Zwangsgeldhöhe in den Blick genommen, sondern diese lediglich als Ausgangspunkt dafür genommen, von einem hohen wirtschaftlichen Interesse des Klägers auszugehen. Der Kläger hat im Übrigen auch nicht behauptet, dass die Zwangsgeldhöhe seine

wirtschaftlichen Verhältnisse überschreite bzw. diese wirtschaftlichen Verhältnisse im gerichtlichen Verfahren plausibilisiert. Der Kläger kann insoweit von der Beklagten auch keine weitergehende Prüfung oder Ermittlung seines wirtschaftlichen Interesses oder seiner persönlichen, wirtschaftlichen Verhältnisse verlangen, da es sich um Umstände handelt, die in seine Sphäre liegen und der Kläger ohne Weiteres hätten darlegen und plausibilisieren können (vgl. BayVGH, B.v. 20.7.2023 – 7 CS 23.1036 – juris Rn. 21). Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Zwangsgeldandrohung nicht per se eine Geldzahlungspflicht für den Adressaten begründet. Ob die Zwangsgeldandrohung in eine Zahlungsverpflichtung umschlägt, hängt allein vom selbstbestimmten Verhalten des Klägers ab.

32
III. Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.