

Titel:

Kein Vollstreckungshindernis durch ein nach Bestandskraft einer Beseitigungsanordnung begründetes Besitzrecht des Pächters

Normenkette:

BayBO Art. 54 Abs. 2 S. 3 Hs. 1, Hs. 2

Leitsätze:

1. Ein nach dem Eintritt der Bestandskraft einer Beseitigungsanordnung begründetes Besitzrecht eines Pächters steht der Vollstreckung der Anordnung gem. Art. 54 Abs. 2 S. 3 Hs. 2 Var. 3 BayBO nicht entgegen. Eine Duldungsanordnung gegen den Pächter ist nicht erforderlich. (Rn. 19 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Beseitigungsanordnung gilt auch gegenüber Personen, die nach Erlass der bauaufsichtlichen Maßnahme ein Besitzrecht erlangt haben, sodass ein später abgeschlossener Pachtvertrag kein Vollstreckungshindernis begründet. (Rn. 20 – 23) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

(Erneute) Zwangsgeldandrohung, Besitzrecht eines Dritten unbeachtlich, wenn dieses erst nach Bestands- bzw. Rechtskraft einer Beseitigungsanordnung begründet wurde, Duldungsanordnung gegen unmittelbaren Besitzer, der erst nach Eintritt der Bestandskraft einer Beseitigungsanordnung, Besitz erlangt hat, nicht erforderlich, Bestandskraft, Beseitigungsanordnung, Vollstreckungsvoraussetzungen, Zwangsgeldandrohung, Besitzrecht des Pächters, Rechtsnachfolge, Vollstreckungshindernis, Pachtvertrag, Duldungsanordnung, bauaufsichtliche Maßnahme, Pächter

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 einen Bescheid des Landratsamts P. (im Folgenden: Landratsamt), mit dem für die Beseitigung verschiedener Anlagen bzw. baulicher Anlagen (erneute) Zwangsgeldandrohungen verfügt werden.

2

Zur Vorgeschichte dieses Verwaltungsstreitverfahrens wird Bezug genommen auf das vom Gericht beigezogene Gerichtsverfahren Az. M 9 K 20.3483. In diesem Verwaltungsstreitverfahren klagte der hiesige Kläger gegen eine vom Beklagten verfügte Beseitigungsanordnung für mehrere Anlagen und bauliche Anlagen auf dem Grundstück FINr. 349/1 der Gemarkung W. , das im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt und dessen Eigentümer der Kläger ist. Diese Beseitigungsanordnung mit Bescheid des Landratsamts vom ... Juli 2020 verpflichtete den Kläger zur Beseitigung derjenigen baulichen Anlagen und Anlagen, die denen entsprechen, für die in dem dem gegenständlichen Verfahren zugrundeliegenden Bescheid erneute Zwangsgeldandrohungen verfügt wurden. Mit Urteil des Gerichts vom 19. Oktober 2022, auf das Bezug genommen wird, wurde diese Klage (Az. M 9 K 20.3483) abgewiesen. Dieses Urteil ist rechtskräftig, der vom Klägerbevollmächtigten gestellte Antrag auf Zulassung der Berufung wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 23. Oktober 2023 (Az. 1 ZB 23.775), auf den ebenfalls Bezug genommen wird, abgelehnt. Seit dem Ablauf des 23. Oktober 2023 ist die Beseitigungsanordnung mithin bestandskräftig.

3

Nachdem der Kläger die bestandskräftige Beseitigungsanordnung nicht befolgte, wurde von den in der Beseitigungsanordnung mit Bescheid vom ... Juli 2020 angedrohten Zwangsgeldern ein Betrag in Höhe von, nach den Angaben der Beteiligten, EUR 4300,- fällig gestellt und auch bezahlt bzw. eingezogen (vgl. die entsprechenden, übereinstimmenden Angaben der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung vom 27. Oktober 2025, Sitzungsprotokoll Seite 2). Da die Beseitigung entsprechend dem bestandskräftigen Bescheid vom ... Juli 2020 jedoch gleichwohl immer noch nicht erfolgt ist, verfügte das Landratsamt mit dem hier streitgegenständlichen Bescheid vom ... Mai 2025 erneute Zwangsgeldandrohungen für den Fall, dass der Kläger die unter Nr. 1 des Bescheids vom ... Juli 2020 angeordnete Verpflichtung nicht innerhalb von höchstens drei Monaten ab Bestandskraft dieses Zwangsgeldandrohungs-Bescheids erfüllt, entsprechende erneute Zwangsgeldandrohungen. Hinsichtlich der einzelnen Zwangsgeldandrohungen wird auf den Bescheid, dort insbesondere die Verfügungen unter Nr. 1 a) bis e), Bezug genommen, im Übrigen wird auch auf den übrigen Bescheid einschließlich seiner Begründung Bezug genommen.

4

Hiergegen ließ der Kläger mit Schreiben seines Bevollmächtigten vom 21. Mai 2025 Klage erheben, zunächst noch ohne Antragstellung und Begründung.

5

Auf die Klagebegründung mit Schreiben des Klägerbevollmächtigten vom 25. Oktober 2025 samt Anlagen wird Bezug genommen.

6

Der Kläger beantragt,

7

den Bescheid des Landratsamts P. vom ... Mai 2025 aufzuheben.

8

Der Beklagte beantragt

9

Klageabweisung.

10

Die Verwaltungsstreitsache wurde mit Beschluss des Gerichts vom 15. Juli 2025 zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen.

11

Am 27. Oktober 2025 fand mündliche Verhandlung statt. Auf das Sitzungsprotokoll wird Bezug genommen.

12

Im Übrigen wird auf die Gerichtsakte, die beigezogene Gerichtsakte des Verfahrens Az. M 9 K 20.3483 sowie auf die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13

Die Klage hat keinen Erfolg.

14

Die Klage ist unbegründet. Der angefochtene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

15

Das Gericht folgt zunächst der Begründung des angefochtenen Bescheids und sieht insofern von einer weiteren Darstellung der Entscheidungsgründe ab, was beides hiermit festgestellt wird (§ 117 Abs. 5 VwGO).

16

Im Übrigen wird noch das Folgende ausgeführt:

17

Der Bescheid des Landratsamts vom ... Mai 2025 ist rechtmäßig. Die allgemeinen wie auch die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen für die verfükten Zwangsgeldandrohungen liegen vor.

18

Insbesondere ändern die Ausführungen in der Klagebegründung (Schreiben des Klägerbevollmächtigten vom 25. Oktober 2025 einschließlich der beigefügten Anlagen) nichts an der Rechtmäßigkeit der verfükten erneuten Zwangsgeldandrohungen.

19

Wie bereits vom Gericht im Rahmen der mündlichen Verhandlung (vgl. Sitzungsprotokoll insbesondere Seite 3) erläutert, ändert die Verpachtung des klägerischen Grundstücks mit dem vorgelegten Pachtvertrag vom ... Juli 2024 nichts an der Rechtmäßigkeit der (erneuten) Zwangsgeldandrohungen, insbesondere ergibt sich daraus kein Vollstreckungshindernis, da es in der vorliegenden Konstellation auf Grund gesetzlicher Anordnung trotz des Abschlusses des geltend gemachten Pachtvertrags nicht an der Erfüllbarkeit der zu vollstreckenden Beseitigungsanordnung fehlt.

20

Das folgt aus Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 BayBO. Insbesondere aus der dritten Variante dieser Vorschrift ergibt sich, dass das zeitlich (deutlich) nach dem Eintritt der Bestandskraft des zu vollstreckenden Grundverwaltungsakts (die Beseitigungsanordnung mit Bescheid vom ...7.2020 wurde mit rechtskräftigen Abschluss des Gerichtsverfahrens durch Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 23. Oktober 2023 bestandskräftig, der Pachtvertrag, der das Besitzrecht des neuen Pächters begründen soll, datiert vom Juli 2024) begründete Besitzrecht des geltend gemachten Pächters der Vollstreckung nicht entgegensteht, auch (und gerade) dann, wenn wie hier gegen den (neuen) Pächter keine Duldungsanordnung erlassen wurde.

21

Denn letzteres ist wegen Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 Var. 3 BayBO nicht erforderlich:

22

Die verfükte Beseitigungsanordnung gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 1 Variante 3 BayBO als sonstige Maßnahme auch für und gegen einen Rechtsnachfolger. Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 Variante 3 gilt „das“ auch für Personen, die ein Besitzrecht nach Erlass einer bauaufsichtlichen Maßnahmen erlangt haben. Das bedeutet zunächst unmittelbar, dass wegen Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 Var. 3 BayBO i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 1 Var. 3 BayBO die bestandskräftige Beseitigungsanordnung auch gegen den Pächter gilt. Dies bedeutet außerdem in der Folge, dass ein nach Bestandskraft der Beseitigungsanordnung begründetes Besitzrecht nicht als Vollstreckungshindernis einer Vollstreckung entgegengehalten werden kann, auch wenn gegen denjenigen, der mittlerweile ein Besitzrecht erlangt hat (i.e. hier der Pächter), keine Duldungsanordnung erlassen wurde. Denn (auch) gegen den Pächter gilt, wie oben gezeigt, die Beseitigungsanordnung selbst, wodurch ein im Vergleich zur weitergehenden Beseitigungsanordnung „Weniger“ in Gestalt einer (bloßen) Duldungsanordnung nicht mehr nötig ist. Die Beseitigungsanordnung ist für den Kläger daher nicht etwa deswegen rechtlich oder tatsächlich nicht erfüllbar, weil gegen den aktuellen Pächter des streitgegenständlichen Grundstücks (bislang) keine Duldungsanordnung erlassen wurde.

23

Das entspricht nicht nur, wie aufgezeigt, dem Wortlaut – die Vorschrift gilt ausdrücklich nicht nur in der Konstellation, dass ein Besitz-Rechtsnachfolger i.S.v. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 Var. 3 BayBO i.V.m. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 1 Var. 3 BayBO eine gegen den Grundstückseigentümer gerichtete, bestandskräftige Duldungsanordnung gegen sich gelten lassen muss (vgl. dazu statt vieler VG Würzburg, U.v. 8.3.2022 – W 4 K 20.553 – juris Rn. 28 m.w.N.), sondern auch (und erst recht) in der hier vorliegenden Konstellation, dass ein Besitz-Rechtsnachfolger eine gegen den Grundstückseigentümer gerichtete, bestandskräftige Beseitigungsanordnung gegen sich gelten lassen muss –, sondern auch dem Sinn und Zweck der Vorschrift des Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 BayBO. Denn die praktische Bedeutung der Vorschrift liegt vor allem darin, dass Duldungsanordnungen nach Eintritt der Bestandskraft einer gegen den Eigentümer gerichteten bauaufsichtlichen Verfügung nicht noch gegenüber einem neuen unmittelbaren Besitzer erlassen werden müssen. Andernfalls hätte es nämlich der Kläger in der Hand, die Vollstreckung durch den Abschluss iterativer, kurzfristig abgeschlossener Pachtverhältnisse (ob als „echtes“ Rechtsgeschäft oder als Scheingeschäft) zu verhindern bzw. zumindest immer wieder hinauszuzögern. Gerade dies will die Regelung des Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO verhindern. Dem Kläger ist in einer solchen Situation und so

auch hier notwendigerweise bewusst (gewesen), dass er das Grundstück (mit den baulichen Anlagen und Anlagen als dessen Bestandteile) in Kenntnis der bestehenden bestandskräftigen Beseitigungsanordnung, die ja ihm gegenüber ergangen ist, verpachtet, und somit auch, dass der Pachtvertrag mindestens mit einem Rechtsmangel behaftet ist, der einen zivilrechtlichen Schadensersatzanspruch auslösen dürfte.

24

Die vom Klägerbevollmächtigten genannte Gerichtsentscheidung (BayVGH, B.v. 23.4.2021 – 1 CS 21.31 – juris, dort insbesondere Rn. 16) ist dagegen für die hier in diesem Verwaltungsstreitverfahren vorliegende Konstellation nicht relevant: Bei dem der zitierten Entscheidung zu Grunde liegenden Sachverhalt lag nämlich kein Fall des Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Hs. 2 BayBO vor.

25

Daher kommt es unter keinem Gesichtspunkt darauf an, ob der abgeschlossene Pachtvertrag hier nach Prüfung des zuständigen AELF „sinnvoll“ (vgl. dazu das Schreiben des Landratsamts vom 15.1.2025 und die Stellungnahme AELF vom 10.12.2024, Bl. 324 f. der vorgelegten Behördenakten) ist, die auf dem Grundstück FINr. 349/1 der Gemarkung W. befindlichen baulichen Anlagen und Anlagen landwirtschaftlich dienend sein können oder der geltend gemachte Pachtvertrag überhaupt nur ein vorgeschobenes Scheingeschäft ist.

26

Auch im Übrigen bestehen gegen die Rechtmäßigkeit der angegriffenen erneuten Zwangsgeldandrohungen mit Bescheid des Landratsamts vom ... Mai 2025 keine Bedenken. Insbesondere sind die verfügten Zwangsgeldandrohungen unter Berücksichtigung der Bezugnahme auf den Ausgangsbescheid vom ... Juli 2020 und dessen Verfügungen auch bestimmt genug, insbesondere sind durch diese Bezugnahme auch die Formulierungen unter Nr. 1 a) bzw. b) („jede nicht entfernte Hütte“ bzw. „jede nicht entfernte Überdachung“) ebenso wenig zu beanstanden, wie die Formulierung unter Nr. 1 d) hinsichtlich der „weiteren abgelagerten Gegenstände“. Ebenso unterliegt die Rechtmäßigkeit der verfügten Zwangsgeldandrohungen hinsichtlich der jeweiligen Zwangsgeldhöhe keinen Bedenken.

Nach alledem wird die Klage abgewiesen. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 und Abs. 2 VwGO i.V.m. § 708 ff ZPO.