

Titel:

Baueinstellung wegen abweichender Bauausführung

Normenketten:

BayBO Art. 68 Abs. 5, Art. 75 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Nr. 2a

BayDSchG Art.6 Abs. 1 S. 2, Art. 15

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1, § 114 S. 1

VwZVG Art. 31 Abs. 2 S. 1

Schlagworte:

Baueinstellung wegen abweichender Bauausführung, unvollständige Baubeginnanzeige, fehlende denkmalschutzrechtliche Erlaubnis, Baueinstellung, Baugenehmigung, Bauvorhaben, Bescheid, Ermessensentscheidung, Wohngebiet, Wohnhaus, Zwangsgeld, Zustimmung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 37926

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich mit der vorliegenden Klage gegen eine Baueinstellung ihres Bauvorhabens Nutzungsänderung eines Nebengebäudes in ein Wohnhaus.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlurNr. ..., Gemarkung ..., ... (Hauptgebäude) bzw. ... (Nebengebäude), ... Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohngebäude (...), das vormalig als Forstamt ... der damaligen Staatsforstverwaltung genutzt wurde und unter Denkmalschutz steht, da es sich vom Gebäudetyp um ein einmaliges Sandsteingebäude handelt. Zusätzlich hat sich auf dem Grundstück ein Nebengebäude befunden. Dieses stand nicht unter Denkmalschutz.

3

Das Baugrundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... der Beklagten, der als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

4

Am 21. Dezember 2015 beantragte die Klägerin bei der Bauordnungsbehörde der Beklagten die Baugenehmigung für einen „Teilabbruch eines Nebengebäudes zur Wiedererrichtung und Umnutzung zu einem Wohnhaus“. In der Ziffer 2 der Baubeschreibung zum Bauantrag der Klägerin wurde hinsichtlich der Teile des Baus und der zu verwendenden Baustoffe/Bauteile hinsichtlich der Außenwände, der tragenden Wände und Stützen, der Trennwände, des Fußbodenaufbaues, des Tragwerkes des Daches sowie der Dachhaut jeweils „Bestand“ angegeben. Als „Neu“ wurden für die Außenwände „Glas und Holzkonstruktion“ sowie für die Trennwände „Trockenbau“ angegeben.

5

Mit bestandskräftigem Bescheid der Beklagten vom 21. September 2016 wurde die beantragte Nutzungsänderung im vereinfachten Verfahren genehmigt. In der Ziffer 3 des Bescheides wurde von den

Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. ... wegen Nichteinhaltung der festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit der Art der Nutzung des ehemaligen Nebengebäudes als Wohngebäude eine Befreiung erteilt. Die notwendige denkmalrechtliche Zustimmung nach Art. 6 BayDSchG wurde unter Auflagen erteilt.

6

Das Nebengebäude auf dem Flurstück Nr. ..., Gemarkung ..., erhielt mit Bescheid der Beklagten, Amt für Geoinformationen und Bodenordnung, vom 28. September 2018 die Hausnummer ... Am 31. August 2018 ging bei der Bauordnungsbehörde der Beklagten die Baubeginnanzeige der Klägerin ein, wonach am „30. August 2018 (Entkernung ab sofort)“ mit dem Bauvorhaben begonnen wurde. In der Ziffer 4 der Baubeginnanzeige unter der Rubrik „Standsicherheitsnachweis“ wurde nichts ausgefüllt, stattdessen findet sich handschriftlich darunter vermerkt: „Standsicherheitsnachweis wird nachgereicht. Dieser kann erst nach Entkernung abschließend geklärt werden. Die Entkernung umfasst keine statischen Belange.“

7

Die Bauordnungsbehörde der Beklagten stellte im Rahmen einer Baukontrolle am 31. Oktober 2018 fest, dass das Nebengebäude auf dem Anwesen ... annähernd vollständig beseitigt worden war und stellte fernmündlich gegenüber der Klägerin am gleichen Tag den Bau ein. Zum Zeitpunkt der Baueinstellung waren der Dachstuhl, die südliche und die östliche Außenwand abgebrochen worden.

8

Am 2. November 2018 erließ die Beklagte gegenüber der Klägerin folgenden Bescheid:

„1. Die am 31.10.2018 fernmündlich verfügte Baueinstellung wird hiermit schriftlich bestätigt.

Die Bauarbeiten für das oben genannte Vorhaben sind ab sofort einzustellen. Die sofortige Vollziehung wird angeordnet.

2. Für den Fall, dass der Baueinstellung nicht sofort Folge geleistet wird, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 5.000,00 EUR angedroht. Dieser Betrag wird bei einem Verstoß gegen die angeordnete Baueinstellung sofort zur Zahlung fällig, ohne dass es eines weiteren Verwaltungsaktes bedarf. Zur Zahlung ist Frau ... verpflichtet. ...“

9

Zur Begründung wurde ausgeführt, mit Bescheid der Beklagten vom 21. September 2016 sei der Klägerin die Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Nebengebäudes in ein Wohnhaus auf dem streitgegenständlichen Grundstück erteilt worden. Im Rahmen einer Ortseinsicht am 31. Oktober 2018 sei festgestellt worden, dass das Nebengebäude annähernd vollständig beseitigt worden sei; der Dachstuhl, die südliche und östliche Außenwand seien abgebrochen worden. Hierdurch sei es zu einer von den genehmigten Plänen abweichenden Ausführung des Vorhabens gekommen. Das Formblatt der erforderlichen Baubeginnanzeige nach Art. 68 Abs. 5 BayBO sei nicht ordnungsgemäß ausgefüllt, da die Angaben zum Standsicherheitsnachweis fehlten. Die durchgeführten Arbeiten stellten massive Abbrucharbeiten dar. Das Nebengebäude befinde sich in unmittelbarer Nähe des Hauptgebäudes, das in der Denkmalliste als Einzeldenkmal (ehemaliges Forstamt ...) eingetragen sei. Die Abbrucharbeiten, die denkmalschutzrechtlich erlaubnispflichtig seien, wirkten sich auf das Erscheinungsbild des in der Nähe befindlichen Baudenkmals aus. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis liege nicht vor. Am 31. Oktober 2018 seien die Bauarbeiten fernmündlich eingestellt worden. Die Anordnung sei nach pflichtgemäßem Ermessen ausgeübt worden.

10

Mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 30. November 2018 erhob die Klägerin Klage und beantragte am 31. Mai 2019:

11

Der Bescheid der Beklagten vom 02.11.2018 (Az.: ...) wird aufgehoben.

12

Zur Begründung führte der Prozessbevollmächtigte der Klägerin aus, die Klägerin habe am 25. Januar 2019 einen Änderungsantrag zu dem mit Bescheid vom 21. September 2016 genehmigten Bauantrag bei der Bauordnungsbehörde der Beklagten eingereicht. Es seien lediglich Deckblätter auf die bereits genehmigten Bauvorlagen geklebt und die etwas missverständliche Vorhabenbezeichnung korrigiert worden. Die Nachforderungen der Bauordnungsbehörde seien irritierend gewesen, sodass der Änderungsantrag seitens der Klägerin zurückgezogen worden sei. Wegen der zum Teil maroden Bausubstanz des Nebengebäudes habe die Planung von Anfang an den Abbruch von tragenden Innenwänden vorgesehen, insbesondere habe die Zwischendecke im Dachbereich komplett entfernt werden müssen. Bei der Bauausführung habe sich herausgestellt, dass auch der Dachstuhl sowie Teile der Außenwände komplett beseitigt werden müssten. Für die genehmigte Erneuerung der Außenwände im Erd- und Dachgeschoss sowie für die notwendige Erneuerung der Dachkonstruktion sei es objektiv unerlässlich gewesen, das Nebengebäude vorübergehend zu großen Teilen abzutragen. Diese Maßnahmen seien in enger Abstimmung mit Herrn ... von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Beklagten erfolgt. Der Beklagten sei am 31. August 2018 die Baubeginnanzeige vorgelegt worden mit dem zusätzlichen Vermerk, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht werde.

13

In der Besprechung mit der Bauordnungsbehörde, der Klägerin, ihrer Architektin sowie ihres Prozessbevollmächtigten habe am 23. November 2018 Einigkeit bestanden, dass im Widerspruch zu den genehmigten Plänen geringfügig mehr an Bestand abgebrochen worden sei. Die Beklagte habe mit unterschiedlichen Aktenzeichen (... und ...) Nachforderungen gestellt, die irritierend gewesen seien. An der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bestehe kein Zweifel. Durch die Baueinstellung im Bescheid vom 2. November 2018 sei der Klägerin ein beträchtlicher Schaden entstanden.

14

In rechtlicher Hinsicht sei die Baueinstellung rechtswidrig, da die Anordnung unverhältnismäßig und ermessensfehlerhaft ergangen sei. Die Notwendigkeit der Maßnahmen, den Dachstuhl sowie weite Teile der Außenwände komplett zu beseitigen, habe sich erst im Zuge der Bauausführung herausgestellt. Ein Erhalt der Außenwände sei aus statischen Gründen nicht möglich gewesen. Da das Dach durch den Wegfall der Außenwände keine Stütze gehabt habe, habe auch der Dachstuhl komplett entfernt werden müssen. Das Nebengebäude solle nach wie vor im Einklang mit den genehmigten Plänen aufgebaut und als Wohngebäude genutzt werden. Die Klägerin habe sich bemüht, die Planunterlagen nachzubessern, jedoch habe die Beklagte den Änderungsantrag der Klägerin als neues Baugesuch behandelt.

15

Eine Baueinstellung sei ermessensfehlerhaft, wenn das Bauvorhaben zwar formell rechtswidrig, aber offenkundig materiell rechtmäßig sei. So sei der Fall hier. Denkmalschutzrechtliche Gründe könnten die Baueinstellung nicht rechtfertigen. Die Baumaßnahmen seien in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt. Sogar der ersatzlose Abbruch des Nebengebäudes sei aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unbedenklich. Das Denkmalschutzamt habe schon im Jahr 1972 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. ... bestätigt, dass das Nebengebäude auf dem Grundstück FlurNr. ... ersatzlos abgebrochen werden könne.

16

Entsprechendes gelte für den fehlenden Standsicherheitsnachweis. Da es sich bei dem Nebengebäude um ein altes Gebäude mit zum Teil maroder Bausubstanz handele, habe bei Beginn der Abbrucharbeiten nicht abschließend beurteilt werden können, auf welche Bausubstanz im Bestand zurückgegriffen werden könne. Die Beklagte habe daher Unmögliches verlangt.

17

Die Beklagte erwiderte mit Schriftsatz vom 15. Juli 2019 und beantragte

Klageabweisung.

18

Zur Begründung führte sie aus, der korrigierte, eingereichte Bauantrag der Klägerin sei unvollständig gewesen und sodann von der Klägerin zurückgenommen worden. Mit E-Mail vom 30. August 2018 seien drei Varianten für das Wohnhaus vorgelegt worden (Variante A: komplettes Dach über den Wintergarten; Variante B: Dach Hühnerstall und Gebäude getrennt; Variante C: Dachgeschoss mit Loggia und Schiebeelement in der Fassade). Der Klägerin sei mitgeteilt worden, dass denkmalfachlich alle Varianten möglich seien und die denkmalschutzrechtliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden könne. Ein Tekturantrag sei jedoch nicht eingereicht worden. Am 15. November 2018 sei der Klägerin schriftlich mitgeteilt worden, eine Aufhebung des Einstellungsbescheides könne nicht erfolgen, da nach wie vor die erforderlichen Bauantragunterlagen fehlten. Am 20. November 2018 habe die Klägerin das Schreiben der Beratenden Ingenieure für Baustatik, ..., vom 19. November 2018 vorgelegt, in dem der Sachstand der geplanten Arbeiten dargestellt worden sei. Aufgrund des erfolgten Abbruchs sei jedoch die Einreichung eines neuen Bauantrages notwendig und der Tekturbauantrag nicht ausreichend, da das genehmigte Vorhaben (Nutzungsänderung) von der ausgeführten Version des Vorhabens (Teilabbruch) abweiche.

19

Am 20. Dezember 2018 habe die Klägerin lediglich Kopien der Antragsunterlagen vom 21. Dezember 2015 übersandt, die aufgrund ihrer Unvollständigkeit zurückgesandt worden seien. Am 24. Januar 2019 seien erneut eine Kopie des Bauantrages vom 21. Dezember 2015 sowie ein auf den 15. Januar 2019 datierter Bauantrag vorgelegt worden. Die Unterlagen seien wiederum unvollständig gewesen. Der Prozessbevollmächtigte der Klägerin habe schriftlich am 21. Februar 2019 die Rücknahme des Bauantrages vom 25. Januar 2019 erklärt. Mit Bescheid der Beklagten vom 14. März 2019 sei daraufhin der Antrag als zurückgenommen behandelt und der Plansatz II an den Prozessbevollmächtigten übersandt worden.

20

Rechtsgrundlage für den Baueinstellungsbescheid vom 2. November 2018 sei Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 lit. a BayBO. Hiernach sei die Bauordnungsbehörde berechtigt, die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen, wenn bei der Ausführung eines genehmigungsbedürftigen Bauvorhabens von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen worden sei. Eine Abweichung liege bereits dann vor, wenn bei der Bauausführung die Bauvorlagen nicht eingehalten worden seien und die Genehmigungsfrage erneut aufgeworfen werde. Dies sei infolge der planabweichenden Beseitigung von wesentlichen Teilen des Gebäudes der Fall. Die Beseitigung vollständiger Bestandteile von baulichen Anlagen führe zum Erlöschen einer bereits erteilten Baugenehmigung und somit zu einer erneuten Genehmigungspflicht. Dies gelte auch dann, wenn der neu gebaute Zustand identisch mit dem ursprünglich genehmigten Zustand sei, da der Bestandsschutz verloren gegangen sei. Der Grundrissplan sehe in gelber Farbe bestimmte neue Öffnungen in der Außenwand vor, nicht aber die Beseitigung einer durchgehenden Innenwand, vielmehr sollten alle vier Außenwände erhalten bleiben. Diese seien als Bestand in schwarzer Farbe dargestellt. In der Baubeschreibung heiße es zudem unter der Nr. 2 zu den Außenwänden „Bestand Sandstein“, zu den tragenden Wänden, Stützen „Bestand Mauerwerk“ und zu den Bauteilen „Tragwerk des Daches“ und „Dachhaut, Dämmstoffe“ stehe als Erläuterung in der rechten Spalte „Bestand“.

21

Richtig sei, dass nach der Planung (Schnitt vom 19. Dezember 2015) die Zwischendecke komplett entfernt werden sollte. Die Abtragung des Nebengebäudes zu großen Teilen sei nicht in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgt. Die Änderungen seien derart umfangreich gewesen, dass ein Tekturantrag auch bei korrekter Antragstellung nicht möglich gewesen wäre, da viele öffentlich-rechtliche Vorschriften (Brandschutz, Statik, Denkmalschutz, Planungsrecht etc.) durch die Änderung berührt gewesen seien, die eine erneute vollständige Prüfung notwendig gemacht hätten. Das Gebäude sei seiner Substanz beraubt worden, sodass das Vorhaben nur als Neubauvorhaben hätte genehmigt werden können. Ein entsprechender Neuantrag sei jedoch nicht vollständig eingereicht, die unzureichend eingereichten Unterlagen seien zurückgezogen worden. Die als transparent aufgelegten Plankorrekturen seien nicht von einem Planvorlageberechtigten unterzeichnet gewesen.

22

Eine Einstellung sei auch auf Art. 68 Abs. 5 BayBO zu stützen, da entgegen dieser Vorschrift mit dem Vorhaben begonnen worden sei. Das Formblatt für die Baubeginnanzeige sei nicht ordnungsgemäß ausgefüllt worden, da Angaben zum Standsicherheitsnachweis fehlten.

23

Die Bauordnungsbehörde sei zudem nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO i. V. m. Art. 15 BayDSchG berechtigt, die Baueinstellung anzuordnen, da die Bauarbeiten im Widerspruch zu Art. 6 BayDSchG erfolgt seien.

24

Die Einstellung der Arbeiten sei verhältnismäßig, da das Vorhaben nicht offensichtlich genehmigungsfähig sei. Zum Zeitpunkt der Baueinstellung sei das streitgegenständliche Gebäude nur noch als Torso vorhanden gewesen. Da wesentliche Elemente (Außenwände) gefehlt hätten, sei eine Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht möglich gewesen.

25

Die Klägerin ließ über ihren Prozessbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 1. Dezember 2019 ergänzend vortragen, aus den genehmigten Plänen zur Baugenehmigung vom 21. September 2016 ergebe sich, dass die östliche Außenwand komplett abgerissen und neu errichtet werden sollte („Roteintrag“), selbiges gelte für ein Drittel der nördlichen und südlichen Außenwand. Das zweite Drittel der südlichen Außenwand sei ein Eingangstor gewesen, weshalb hierfür kein Abriss notwendig gewesen sei. Lediglich von dem letzten Drittel der südlichen Außenwand seien aus statischen Gründen ca. 70 cm zu viel abgerissen worden. Logische Konsequenz der von der Beklagten genehmigten Pläne sei der Abbruch des Dachstuhles gewesen. Der Abbruch sei am 19. September 2018 erfolgt, dies sei allerdings den Gesetzen der Schwerkraft geschuldet, da es objektiv nicht möglich gewesen wäre, den Bodenbalken des Dachstuhles zu vertiefen, ohne das ganze Konstrukt zu erneuern. Vor dem Abriss des Dachstuhles habe die Klägerin auf Bitte des Stadtplanungsamtes die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Herr ...) wegen Vorschlägen zu notwendigen Planänderungen am 28. August 2018 eingeholt. Herr ... habe in einem Gespräch den Abriss und die Wiederherstellung des Dachstuhls als notwendig erachtet und dieser Maßnahme zugestimmt. Am 28. Oktober 2018 habe die Klägerin die Baustelle von sich aus stillgelegt, da die Antwort der Bauordnungsbehörde zu Alternativen der Wiederherstellung des Anbaus auf der westlichen Seite ausgestanden habe. Am 31. Oktober 2018 sei fernmündlich durch die Beklagte ein Baustopp verfügt worden. Da die Baustelle nicht frei zugänglich gewesen sei, sei nicht bekannt, ob der Baueinstellung überhaupt eine Baukontrolle vor Ort vorausgegangen sei. Die von der Klägerin beauftragte Ingenieurin für Baustatik habe der Bauordnungsbehörde die Notwendigkeit der tatsächlich vollzogenen Abbruchmaßnahmen am 19. November 2018 schriftlich erläutert.

26

In der mündlichen Verhandlung am 11. Dezember 2019 wurde mit den Beteiligten die Sach- und Rechtslage erörtert und auf die bereits schriftlich gestellten Klageanträge Bezug genommen.

27

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorliegende Gerichtsakte sowie auf die Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

28

Die zulässige Klage ist unbegründet.

29

Der Bescheid der Beklagten vom 2. November 2018 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

30

Die Beklagte hat nach Überzeugung des Gerichts zu Recht die Baueinstellung der Nutzungsänderung von Nebengebäude in Wohnhaus auf dem Anwesen der Klägerin ... in ... verfügt. Die Baueinstellungsverfügung der Beklagten ist zum Zeitpunkt des Erlasses am 2. November 2018 rechtmäßig ergangen (vgl. Ziffer 1) und ist durchweg in der folgenden Zeit und auch noch im relevanten Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung am 11. Dezember 2019 rechtmäßig geblieben (vgl. Ziffer 2). Die nach Art. 75 Abs. 1 BayBO zu treffende Ermessensentscheidung der Beklagten erfolgte ermessensfehlerfrei (vgl. Ziffer 3). Die Androhung des Zwangsgeldes in der Ziffer 2 des streitgegenständlichen Bescheides vom 2. November 2018 ist ebenfalls rechtmäßig (vgl. Ziffer 4).

31

1. Die Rechtsgrundlagen für die bauaufsichtliche Einstellung des Bauvorhabens sind Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2a und Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO.

32

a. Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2a BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Bauarbeiten einstellen, wenn bei der Bauausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens von den genehmigten Bauvorlagen abgewichen wird. Für ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde genügt bereits die formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens, die Frage der materiellen Rechtmäßigkeit spielt allenfalls in Rahmen der zu treffenden Ermessensentscheidung der Behörde eine Rolle (vgl. BayVGh, B.v. 14.11.2001 - 20 ZB 01.2648 - juris; B.v. 20.1.2009 - 15 CS 08.1638 - juris; B.v. 18.9.2013 - 2 CS 13.1610 - juris). Hiermit soll sichergestellt werden, dass eine Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund ordnungsgemäßer und gegebenenfalls geänderter Bauvorlagen in dem dafür vorgesehenen Verwaltungsverfahren erfolgt und bis dahin keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden (vgl. BayVGh, B.v. 14.11.2001 - 20 ZB 01.2648 - juris). Insoweit genügt der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstößes (vgl. BayVGh, B.v. 14.10.2013 - 9 CS 13.1407- juris). Von den genehmigten Bauvorlagen wird dann abgewichen, wenn bei der Bauausführung die mit den Genehmigungs- oder Prüfvermerken (Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO) versehenen Bauvorlagen, also Bauzeichnungen, Lageplan, Baubeschreibung usw., nicht eingehalten werden (siehe etwa OVG Berlin v. 19.11.1996, BRS 59 Nr. 219; Decker in Simon/Busse, BayBO, Dezember 2019, Art. 75 Rn. 56). Maßgeblich sind dabei die der Baugenehmigung beigefügten Bauvorlagen. Auch kleinere Abweichungen, die die Identität des Vorhabens nicht in Frage stellen, reichen daher aus (VGh Mannheim v. 30.9.1996, VBIBW 1997, 141 = BRS 59 Nr. 99;). Das gilt auch für Bauteile oder bauliche Anlagen, die für sich allein betrachtet, genehmigungsfrei sind, aber als Bestandteil eines genehmigungspflichtigen Gesamtbauvorhabens der erteilten Baugenehmigung gemäß ausgeführt werden müssen (vgl. BayVGh, B.v. 4.5.1999 - 14 B 95.3778 - juris).

33

Ein die Anordnung der Einstellung der (Bau-)Arbeiten rechtfertigendes Abweichen von den genehmigten Bauvorlagen ist in jedem Fall dann gegeben, wenn die veränderte Ausführung des Bauvorhabens so erheblich ist, dass die Genehmigungsfrage erneut aufgeworfen wird (OVG Berlin, B.v. 26.1.1995 - 2 S 35/94 - juris). Ausreichend ist es aber auch schon, wenn nicht geringfügige Änderungen an der Dachneigung und der Firsthöhe vorgenommen werden, auch wenn die Abweichung von den genehmigten Plänen mit bloßem Auge nicht erkennbar ist (BayVGh v. 13.3.2002 - 2 ZB 98.1328 - juris) oder wenn die insoweit maßgeblichen Höhen um einen halben Meter überschritten werden (BayVGh v. 16.6.2000 - 14 ZB 00.1375 - juris).

34

Da die Baugenehmigung in der Regel ein unteilbares Ganzes ist, wird durch ein teilweises planabweichendes Bauen das gesamte Bauvorhaben formell illegal (Decker in Simon/Busse, BayBO, s.o. Rn. 56 ff.).

35

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Baueinstellungsverfügung ist hierbei der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Denn bei einer Baueinstellung handelt es sich um einen Verwaltungsakt mit Dauerwirkung. Eine Baueinstellungsverfügung muss deshalb nicht nur im Zeitpunkt

ihres Erlasses rechtmäßig sein. Die Behörde muss auch in der Folgezeit die Verfügung unter Kontrolle halten und prüfen, ob neue sachliche oder rechtliche Gesichtspunkte eine Anpassung oder Aufhebung der Baueinstellung erforderlich machen (Decker in Simon/Busse, BayBO, Dezember 2019, Art. 75 Rn. 137 m.w.H. zur Rechtsprechung).

36

Gemessen an diesen rechtlichen Grundlagen ist die von der Beklagten erlassene Baueinstellung vom 2. November 2018 rechtlich nicht zu beanstanden.

37

Der Tatbestand des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2a BayBO ist erfüllt. Bei der Baukontrolle der Beklagten am 31. Oktober 2018 wurde festgestellt, dass das Nebengebäude annähernd vollständig beseitigt worden war und der Dachstuhl, die südliche sowie die östliche Außenwand abgebrochen worden waren. Dies wird durch die in der Behördenakte befindlichen Fotoaufnahmen sowie den in der Behördenakte der Beklagten befindlichen Aktenvermerk vom 31. Oktober 2018 bestätigt.

38

Nach dem Inhalt der erteilten Baugenehmigung für den „Teilabbruch eines Nebengebäudes zur Wiedererrichtung und Umnutzung eines Nebengebäudes zu einem Wohngebäude“ vom 21. September 2016, die wiederum auf der Eingabeplanung vom 19. Dezember 2015/21. Dezember 2015 beruhte, war der Abbruch in diesem Umfang nicht erlaubt und stellt nach Überzeugung des Gerichts eine eindeutige Planabweichung dar.

39

Entsprechend dem genehmigten Grundrissplan Erdgeschoss und der Baubeschreibung zum Bauantrag (Ziffer 2) sollten die westliche sowie die nordwestliche Außenwänden als Bestandsmauerwerk - in schwarzer Farbe dargestellt - erhalten bleiben. Der Grundrissplan sieht - in gelber Farbe markiert - lediglich bestimmte neue Öffnungen in der Außenwand vor, nicht aber die Beseitigung einer durchgehenden Innenwand und auch nicht die vollständige Beseitigung aller vier Außenwände, die als Bestand in schwarzer Farbe dargestellt sind. In der Baubeschreibung heißt es zudem unter der Nr. 2 zu den Außenwänden „Bestand Sandstein“, zu den tragenden Wänden, Stützen „Bestand Mauerwerk“ und zu den Bauteilen „Tragwerk des Daches“ und „Dachhaut, Dämmstoffe“ steht ebenfalls als Erläuterung in der rechten Spalte „Bestand“ und sollte daher entgegen den durchgeführten Abbrucharbeiten erhalten bleiben.

40

b. Darüber hinaus ist auch der Tatbestand des Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BayBO erfüllt, da die Klägerin mit der Ausführung des Bauvorhabens entgegen der Vorschrift des Art. 68 Abs. 5 BayBO begonnen hat.

41

Nach Art. 68 Abs. 5 BayBO darf mit der Bauausführung erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist (Nr. 1), die Bescheinigungen nach Art. 62 Abs. 3 BayBO der Bauaufsichtsbehörde vorliegen (Nr. 2) und die Baubeginnanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegt (Nr. 3). Diese drei Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen (Lechner in Simon/Busse, BayBO, August 2019, Art. 68 Rn. 560-566). Wird gegen Art. 68 Abs. 5 BayBO verstoßen, können von der Bauaufsichtsbehörde die begonnenen Bauarbeiten eingestellt werden (Art. 75 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 Nr. 1 BayBO). Nach Art. 62 Abs. 1 Satz 1, 62a Abs. 1 BayBO ist die Standsicherheit eines Gebäudes der Gebäudeklasse 1 - wie dies vorliegend nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO der Fall ist - entsprechend dem Formular der Baubeginnanzeige durch einen Standsicherheitsnachweis gemäß §§ 10, 15 BauVorIV nachzuweisen (BayVGH, B.v. 10.02.2014 - 2 CS 13.2472 - juris).

42

Zwar legte die Klägerin für das streitgegenständliche Bauvorhaben der Gebäudeklasse 1 nach Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO der Beklagten die Baubeginnanzeige nach Art. 68 Abs. 5 BayBO am 31. August 2018 (Eingangsdatum der Bauordnungsbehörde der Beklagten) vor, mit dem Eintrag des Baubeginns am „30.08.2018, (Entkernung ab sofort)“, diese enthielt jedoch nicht die erforderlichen Angaben zum

Standsicherheitsnachweis. In Bezug auf den Standsicherheitsnachweis war unter der Nr. 4 stattdessen nichts ausgefüllt gewesen, sondern es war handschriftlich vermerkt, dass der Standsicherheitsnachweis nachgereicht werde, da dieser erst nach der Entkernung abschließend geklärt werden könne. Die Klägerin kann sich auch nicht auf Unkenntnis berufen, da in den Hinweisen (Ziffer 3) zu der Baugenehmigung vom 21. Dezember 2015 explizit ausgeführt ist, dass der Baubeginn mindestens eine Woche vor Aufnahme der Arbeiten der Bauordnungsbehörde anzuzeigen ist (Art. 68 Abs. 7 BayBO) und für diese Anzeige und für Bescheinigungen von Prüfsachverständigen nach Art. 62 Abs. 4 Satz 2 BayBO die durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern verbindlich eingeführten Vordrucke zu verwenden sind (§ 1 Abs. 3 BauVorV).

43

2. Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass zwischenzeitlich die Voraussetzungen gen für die Baueinstellung als Dauerverwaltungsakt nicht mehr vorgelegen hätten, da ein entsprechender Bauantrag, der aufgrund der planabweichenden Abbrucharbeiten des Nebengebäudes erforderlich wurde, vollständig eingereicht worden sei.

44

Zwar hat die Klägerin am 25. Januar 2019 einen Änderungsantrag zu dem mit Bescheid vom 21. September 2016 genehmigten Bauantrag bei der Bauordnungsbehörde der Beklagten eingereicht, nach ihren eigenen Angaben wurden jedoch lediglich Deckblätter auf die bereits genehmigten Bauvorlagen geklebt und die „etwas missverständliche Vorhabenbezeichnung“ korrigiert.

45

Zu Recht forderte die Beklagte (mehrfach) von der Klägerin die Einreichung eines vollständigen Bauantrages, da aufgrund der massiven Abbrucharbeiten der Tekturantrag für eine neue rechtliche und fachliche Beurteilung des Bauvorhabens nicht ausreichend war. Die durchgeführten Bauarbeiten (Beseitigung nahezu vollständiger Bestandteile, südliche und nördliche Außenwand, Dachstuhl) sind derart umfangreich erfolgt, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften wie unter anderem der Brandschutz, die Statik, der Denkmalschutz sowie das Planungsrecht durch die Änderungen berührt sind, die eine erneute vollständige Prüfung notwendig und erforderlich machen. Dies gilt auch dann, wenn der neu gebaute Zustand identisch mit dem ursprünglich genehmigten Zustand ist, da der Bestandsschutz der baulichen Anlage mit dem Abbruch verloren gegangen ist (vgl. BayVGh, B.v. 9.8.2016 - 9 ZB 14.2684 - juris).

46

Die eingereichten Antragsunterlagen der Klägerin vom 20. Dezember 2018 bzw. vom 24. Januar 2019 genügen ebenfalls diesen Anforderungen nicht. Mit ihnen wurden lediglich Kopien der ursprünglichen Antragsunterlagen vom 21. Dezember 2015 übersandt. Letztlich folgte durch den Prozessbevollmächtigten der Klägerin schriftlich am 21. Februar 2019 die Rücknahme des Bauantrages vom 25. Januar 2019.

47

Schließlich kann die Klägerin auch aus der Besprechung am 28. August 2018 zusammen mit ihrer Architektin und Herrn ... der Unteren Denkmalschutzbehörde der Beklagten nichts zu ihren Gunsten herleiten. In diesem Gespräch wurden lediglich mögliche Alternativen der Nutzung des Nebengebäudes, der aus statischen Gründen erforderlichen Dachdeckung und zur Farbgebung der Fassade besprochen, ohne dass ein abschließendes Ergebnis, insbesondere mit Auswirkungen auf bauordnungsrechtliche Belange, festgehalten wurde.

48

3. Das Gericht kann zudem keine Fehler in der Ermessensausübung erkennen, § 114 Satz 1 VwGO. Die geplante Nutzungsänderung von Nebengebäude in Wohnhaus durch den umfangreichen Abriss wesentlicher Bauteile ist jedenfalls nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

49

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsnorm des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO vor, so liegt es im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ob sie eine

Baueinstellungsverfügung erlässt oder nicht. Die Ermessensausübung ist gemäß § 114 Satz 1 VwGO vom Gericht nur daraufhin zu überprüfen, ob die behördliche Entscheidung die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten hat oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde.

50

Die von der Beklagten im Bescheid wiedergegebenen Ermessenserwägungen tragen die Entscheidung für eine Einstellung. Im Übrigen entspricht es regelmäßig dem von einer Baueinstellung verfolgten Zweck eines möglichst frühzeitigen Eingreifens in den Entstehungsprozess illegaler Vorhaben, diese Einstellung auch auszusprechen, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen (sog. intendiertes Ermessen, siehe hierzu Decker in Simon/Busse, BayBO, Dezember 2019, Art. 75 Rn. 83 f.).

51

Die Beklagte hat dem Grunde nach das ihr im Rahmen der Einstellungsverfügung zustehende Ermessen erkannt, in dem sie im Bescheid vom 2. November 2018 ausführt, die Anordnung ist in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens geboten, da auch unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn auf andere Weise kein den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechender rechtmäßiger Zustand geschaffen werden kann. Sonstige Ermessensfehler in Gestalt eines Ermessens Fehlgebrauchs bzw. einer Ermessensdisproportionalität sind nicht erkennbar und wurden auch nicht vorgetragen.

52

4. Die Rechtsgrundlagen für das im Bescheid vom 2. November 2018 angedrohte Zwangsgeld finden sich in Art. 36, 18, 19 Abs. 1 Nr. 2, 29 und 31 VwZVG. Die Höhe des angedrohten Zwangsgelds von 5.000,00 EUR hält sich im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG und ist nicht zu beanstanden.

53

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.