

Titel:

Veränderung eines Baudenkmals

Normenkette:

DSchG Art. 6 Abs. 1

BayBO Art. 75 Abs. 1 S. 1

BayVwZVG Art. 7 Abs. 2, Abs. 3

BGB § 709, § 714

Leitsatz:

Beim „Verändern“ nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 DSchG handelt es sich um einen umfassenden Begriff, von dem sämtliche Änderungen des bestehenden Zustands umfasst sind; dies gilt auch dann, wenn es sich nicht um den Originalzustand handelt oder sonstige „Vorbelastrungen“ bestehen. Zu den erlaubnispflichtigen Veränderungen zählen auch alle von außen nicht sichtbaren Maßnahmen an Baudenkmalern; selbst die Bereinigung einer „Bausünde“ ist erlaubnispflichtig, um die präventive Kontrolle einer beabsichtigten (Rück-) Änderung zur gewährleisten, sowie auch Reparaturen. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

einstweiliger Rechtsschutz, bauaufsichtliche Maßnahmen (insbesondere Baueinstellung) betreffend Umbau eines Einzelbaudenkmals, mehrfache Verstöße insbesondere gegen Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 DSchG, Maßnahmen im Denkmalinne (insbesondere Beseitigung von Putz), Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Bauherrin, Bescheidzustellung an einen (vertretungsberechtigten) Gesellschafter, Bauantrag, Baudenkmal, Baueinstellung, Baugenehmigung, Baugenehmigungsverfahren, Ermessen, Ermessensreduzierung auf Null, Gemarkung, Gutachten, wirksame Zustellung, bauaufsichtliche Maßnahme, Einzelbaudenkmals, Umbau, Erlaubnispflicht, Beseitigung

Fundstelle:

BeckRS 2019, 19664

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,- EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen für sofort vollziehbar erklärte bauaufsichtliche Maßnahmen (Baueinstellungsverfügung; Verpflichtung zur Vorlage weiterer Unterlagen).

2

Der Antragstellerin, einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts, wurde - vertreten durch Herrn ... - mit Bescheid vom 11. September 2017 die Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Dachgeschossausbau und Aufzugseinbau“ auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung ... Bodensee (...) erteilt. Das Gebäude ... ist wie folgt in die Denkmalliste eingetragen: „Wohn- und

Geschäftshaus, sog. Haus, viergeschossiger Traufseitbau mit Satteldach und Kranluke im gestaffelten Zwerchgiebel, um 1650 (dendro.dat.), wohl unter Einbeziehung älterer Bauteile im Erdgeschoss und Keller; Wappenstein, modern bez. 1483“. Das Gebäude liegt ferner im „Ensemble Insel ... im Bodensee“.

3

Die Baugenehmigung vom 11. September 2017 enthält unter Nr. 2 insgesamt 13 Nebenbestimmungen zu Baugestaltung und Denkmalschutz. Unter anderem ist ausgeführt: „Bei dem Gebäude ‚...‘ handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Bei den Bauarbeiten wird eine sachgemäße Behandlung der Oberflächen (Decken, Wände, Böden) einschließlich der Detailarbeiten - Fenster, Fenstersprossen, Trauf- und Ortgangausbildungen, Putzstruktur usw. - erforderlich“ (Auszug Nr. 2.1). „Schadhafte jüngere Schichten des Innenputzes können abgenommen werden, historischer Gefachputz, der in aller Regel ja noch Reste von Fachwerkfassungen aufweist, ist, auch in Bereichen, wo er nicht auf Sicht präsentiert werden soll, im größtmöglichen Umfang zu erhalten und gegebenenfalls vor einer Überputzung/Verkleidung entsprechend restauratorisch zu sichern“ (Nr. 2.8). „Sollten während der Durchführung der Maßnahme bislang nicht vorgesehene, zusätzliche Arbeiten als notwendig erachtet werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege und das Stadtbauamt ... unverzüglich erneut zu beteiligen“ (Nr. 2.12). „Während des jeweiligen Baufortschrittes werden weitere Zwischentermine zur Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Weitere Auflagen in denkmalpflegerischer Hinsicht bleiben vorbehalten“ (Nr. 2.13).

4

Nach einer Ortsbesichtigung durch die Antragsgegnerin am 23. April 2019 und einem Ortstermin mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 23. Mai 2019 erließ die Antragsgegnerin mit Datum 29. Mai 2019 folgenden Bescheid:

5

1. Die Bauarbeiten zum Umbau und Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Dachgeschossausbau und Aufzugseinbau, ausgenommen die Gaststätte im Erdgeschoss, auf dem Grundstück Fl.Nr. ..., Gemarkung ..., sind einzustellen.

6

2. Es ist ein Tekturantrag für die bereits planabweichend begonnene und noch geplante Bauausführung, insbesondere hinsichtlich der Dachgeschosse, bis 28. Juni 2019 vorzulegen.

7

3. Es ist eine Aufstellung über alle durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen, die ohne denkmalrechtliche Erlaubnis durchgeführt wurden bzw. noch durchgeführt werden sollen, bis zum 28. Juni 2019 vorzulegen.

8

4. Es ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Klärung des durch die Bauarbeiten entstandenen brandschutztechnischen Problems bis 28. Juni 2019 vorzulegen.

9

Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 bis 4 wurde angeordnet (Ziffer 5). Ziffer 6 des Bescheids spricht Duldungsverpflichtungen an Gesellschafter der Antragstellerin (Herren ...) aus. Ziffern 7 bis 11 des Bescheids enthalten Zwangsgeldandrohungen.

10

Der Bescheid war adressiert an die Antragstellerin, „vertreten durch Herrn ...“.

11

Zur Begründung führt der Bescheid aus: Beim Balkon im 2. Obergeschoss seien zwei Holzbalken an der Ostfassade durch neue ersetzt worden. An der südlichen Kommunwand sei in sämtlichen Geschossen auf einer Fläche von ca. 96 qm der bestehende Putz komplett entfernt und das Mauerwerk sichtbar gemacht worden. Ebenso sei an der nördlichen Kommunwand auf einer Fläche von ca. 20 qm der Putz entfernt

worden, somit auf insgesamt ca. 116 qm. Es sei mit planabweichenden Ausführungen, insbesondere in den Dachgeschossen, begonnen worden. Weiterhin seien Farbschichten von Treppengeländern, Brüstungstäfern usw. bis aufs rohe Holz mechanisch entfernt worden. In mehreren Räumen seien Wandverkleidungen aus altem Holz eingebaut worden.

12

Der Erhaltungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz unterlägen nicht nur die äußeren Bauteile des Denkmals wie etwa die Fassaden, die historischen Balkonkonstruktionen, sondern auch Bestandteile des inneren Ausbaus wie z.B. die historischen Innenputze und deren Farbbeschichtungen. Die beiden historischen Balken der Balkonkonstruktion an der Ostfassade des Innenhofs seien ohne vorherige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden vollständig entfernt worden. Eine Schadenskartierung sei nicht vorgelegt worden. Somit habe auch kein Urteil gefällt werden können, ob die vollständige Entfernung zustimmungsfähig gewesen sei oder ob gesunde Teile der historischen Balkenlage hätten erhalten werden können bzw. müssen.

13

Historische bzw. bauzeitliche Putze einschließlich der historischen bzw. bauzeitlichen Farbbeschichtungen an den beiden Kommunwänden seien ohne vorige Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden so gut wie vollständig abgeschlagen und entsorgt worden. Dies bedeute einen unwiederbringlichen Verlust von denkmalgeschützter Bausubstanz (Putze und Farbaufbauten). Die mechanische Entfernung von Farbschichten bei Treppengeländern, Brüstungstäfern usw. sei ebenfalls ohne Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgt. Gleiches gelte für die Anbringung von Wandverkleidungen aus altem Holz.

14

Grundlage für die Baueinstellung sei Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Es liege zumindest eine formelle Illegalität vor, da das Vorhaben vom Inhalt der Baugenehmigung vom 11. September 2017 abweiche. Die zur Unterbindung dieser Maßnahme erforderliche Baueinstellung sei zulässig, da zu befürchten sei, dass ansonsten diese Maßnahme nicht mehr oder nur sehr schwer rückgängig zu machen sei bzw. weitere Schäden am Baudenkmal entstünden. Aus Gründen der präventiven Kontrolle, welche das Baugenehmigungsverfahren bezwecke, sei die Baueinstellung das geeignete und auch erforderliche Mittel, um beizeiten dafür zu sorgen, dass auf Dauer rechtmäßige Zustände hergestellt würden. Bezüglich der Gaststätte könne eine Baueinstellung nicht mehr verfügt werden, da die Arbeiten weitestgehend abgeschlossen seien.

15

Grundlage für die Forderung nach einem Tekturantrag sei Art. 76 Satz 3 BayBO, bezüglich weiterer Unterlagen Art. 54 Abs. 2 BayBO. Es sei festgestellt worden, dass umfangreiche Baumaßnahmen im Innern des Gebäudes durchgeführt worden seien, die allesamt denkmalfachlich nicht mit den Denkmalbehörden abgestimmt worden seien; hierfür sei auch keine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt worden. Um die durchgeführten Maßnahmen nachvollziehen und gegebenenfalls weitere Schritte einleiten zu können, sei dringend erforderlich, dass alle Maßnahmen, die ohne denkmalrechtliche Erlaubnis durchgeführt worden seien, aufgelistet würden. Durch die bauliche Veränderung von Bauteilen habe sich auch die brandschutzrechtliche Beurteilung der baulichen Anlage verändert, so dass hierdurch ein brandschutztechnisches Problem entstanden sei, das einer Lösung bedürfe.

16

Die Baueinstellung und die Anforderung von Unterlagen entsprächen auch pflichtgemäßem Ermessen, bzw. es liege eine Ermessensreduzierung auf Null vor.

17

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Bescheid vom 29. Mai 2019 Bezug genommen. Der Bescheid wurde mit Postzustellungsurkunden zugestellt.

18

Am 14. Juni 2019 ließ die Antragstellerin, „vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter ...“, Klage zum Verwaltungsgericht Augsburg „gegen die im baurechtlichen Bescheid der Beklagten vom 29.5.2019 erhaltenen Verfügungen Ziffer 1 bis 4“ erheben (Au 4 K 19.891).

19

Ferner wurde beantragt,

20

die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

21

Zur Begründung wurde - nach gerichtlicher Aufforderung - mit Schriftsatz vom 31. Juli 2019 ausgeführt: Der klagegegenständliche Baueinstellungsbescheid der Beklagten vom 29. Mai 2019, Ziffer 1 bis 4 sei rechtswidrig und verletze die Antragstellerin in ihren Rechten. Bei objektiver Auslegung des Inhalts der angegriffenen Baueinstellungsverfügung wende sich der Bescheid an die ... GbR als rechtsfähige Personengesellschaft.

22

Ob die für die Existenz des angegriffenen Verwaltungsakts notwendige Bekanntgabe tatsächlich erfolgt sei, könne zunächst dahinstehen. Habe die Behörde wie vorliegend bestimmt, dass die Bekanntgabe in Form der Zustellung erfolgen solle, fänden in erster Linie die Zustellungsvorschriften Anwendung. Eine wirksame Zustellung sei jedoch nicht erfolgt. Bei einem wie bei der vorliegenden Grundstücksgemeinschaft an mehrere Personen gerichteten Bescheid könne eine solche Zustellung grundsätzlich nur in der Weise erfolgen, dass jeder Adressat eine gesonderte Ausfertigung des Bescheids erhalte. Dies sei nicht erfolgt. Eine Übergabe setze voraus, dass das zuzustellende Schriftstück, hier der Bescheid vom 29. Mai 2019, in den ausschließlichen Verfügungsbereich und alleinigen Besitz des Empfangsberechtigten gelange. Vorliegend sei eine Aushändigung des Bescheids laut Postzustellungsurkunde an Herrn ... erfolgt. Herr ... sei jedoch am 1. März 2019 aus der Gesellschaft ausgeschieden. Der jetzige Geschäftsführer der Gesellschaft, Herr, habe keine Ausfertigung des klagegegenständlichen Bescheids erhalten.

23

Eine Heilung des Zustellungsmangels sei nicht erfolgt. Zwar genüge die Zustellung an einen für mehrere Beteiligte allgemein bestellten Vertreter. Unstreitig sei jedoch an den geschäftsführenden Gesellschafter, Herrn, der klagegegenständliche Bescheid nicht zugestellt worden. An den ausgeschiedenen Gesellschafter, Herrn, habe der Bescheid nicht mit Wirkung zu Lasten der Grundstücksgemeinschaft zugestellt werden können. Nachdem sich die Beklagte für die Zustellung entschieden habe, reiche eine einfache Bekanntgabe auf Grund der Bekanntgabe einer Duldungsverfügung nicht aus, da eine Duldungsverfügung ein Aliud gegenüber der Baueinstellungsverfügung darstelle.

24

Aus Wortlaut und Systematik des § 41 Abs. 5 VwVfG folge, dass § 41 VwVfG neben den Vorschriften über die Zustellung nicht anwendbar sei. Mangels wirksamer Zustellung und Bekanntgabe scheitere eine Heilung nach § 8 VwZG, da der Antragstellerin kein Alleinbesitz an dem Schriftstück verschafft worden sei. Eine Heilung durch Einlegung eines rügelosen Rechtsmittels scheidet ebenfalls aus.

25

Es sei daher festzustellen, dass der Bescheid vom 29. Mai 2019 zu Lasten der Antragstellerin keine Rechtswirkung entfalte.

26

Vorsorglich und hilfsweise werde ausgeführt: Die Voraussetzungen für eine Baueinstellung nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO lägen nicht vor. Es bestehe kein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, weder zur Baugenehmigung, noch zu sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

27

Bei den beiden ausgetauschten Balken habe es sich nicht um historische, dem Denkmalschutz unterfallenden, sondern um neuzeitliche Balken gehandelt. Diese hätten an der Oberseite erhebliche Feuchtigkeitsschäden aufgewiesen und hätten ertüchtigt werden müssen.

28

Bei den streitgegenständlichen Innenputzen habe es sich nicht um historische, sondern um neuzeitliche Putze gehandelt, nämlich um Zementputze, die vermutlich aus der Zeit um 1990 stammten und die mit nicht geeigneter Dispersionsfarbe mehrfach überstrichen worden seien.

29

Hinsichtlich des Abtragens von Farbschichten im Treppenbereich sei auszuführen, dass das Treppenhaus aus vier Holztreppen bestehe, die teilweise zum Zeitpunkt der Übergabe der Immobilie an die Klägerin Lackspuren aufgewiesen hätten, die an vielen Stellen bereits brüchig, spröde, lose und partiell abgerieben gewesen seien. Tatsächlich seien nur an einem Geländer und an den dazugehörigen vertikalen Streben partiell noch vorhandene Lackreste, die stark versprödet und lose gewesen seien, abgetragen worden. Die Unterseite der Treppe sei mit einer stark beschädigten Tapete teilweise beklebt und nicht lackiert gewesen. Bezogen auf die gesamte Treppenanlage seien spröde, brüchige, abgeblätterte und farbgebleichte neuzeitliche Lack- und Tapetenreste mit einem Flächenanteil von 3,2% der Treppenoberfläche von neuzeitlichen, nicht atmungsaktiven und lösemittelhaltigen Lacken entfernt worden. Die Putze und Lacke seien nicht historisch, sondern bausubstanzschädlich und nicht atmungsaktiv gewesen.

30

Die Wände, die mit Altholz verkleidet worden seien, hätten allesamt aus neuzeitlichen Trockenbauverschalungen bestanden. Auf diese neuzeitliche Trockenbauverschalung seien Altholzpaneele aufgebracht worden. Es seien keinerlei Arbeiten am Altbestand erfolgt.

31

Die südseitig bemängelten Kommunwände befänden sich allesamt im Treppenhaus des Gebäudes. Die Wände der Nordseite seien bereits seit Anfang 2018 seitens der unteren Denkmalschutzbehörde und vom Baurechtsamt anlässlich mehrerer Begehungen unbeanstandet zur Kenntnis genommen worden.

32

Der Vorwurf, mit ungenehmigten Arbeiten im Dachgeschoss begonnen zu haben, sei haltlos. Bisher seien lediglich zum Schutz technischer Anlagen Trockenbauwände eingezogen worden, um elektrische Stromleitungen in das Dachgeschoss zu verlegen. Vorgenannte Arbeiten seien auf Empfehlung des Brandschutzexperten in Erfüllung des Brandschutzkonzepts begleitet und bauüberwacht worden.

33

Die Fertigstellungsquote aller Arbeiten im streitgegenständlichen Gebäude liege bei ca. 90%. Die Baueinstellung sei deswegen auch unverhältnismäßig.

34

Die Antragsgegnerin beantragte mit Schreiben vom 8. August 2019,

35

den Antrag abzulehnen.

36

Ausweislich des Bescheides und der PZU-Nachweise seien auch den Gesellschaftern der Antragstellerin Ausfertigungen des Bescheides zugestellt worden. Im Übrigen werde auf den streitgegenständlichen Bescheid verwiesen.

37

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die Behördenakten Bezug genommen.

II.

38

Der Antrag ist zulässig, aber unbegründet.

39

Die Begründung der Anordnung des Sofortvollzugs entspricht den Anforderungen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4, Abs. 3 VwGO. Sie ist erkennbar nicht formelhaft erfolgt, sondern auf den vorliegenden Einzelfall, insbesondere die Betroffenheit des Denkmals, zugeschnitten. Eine Baueinstellung ist ohnehin regelmäßig nur mit einer Sofortvollzugsanordnung sinnvoll, da sie ansonsten ihren Zweck verfehlen würde (BayVGH, B.v. 16.9.2013 - 14 CS 13.1383 - juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 19.1.2006 - 2 CS 05.2635 - juris Rn. 4).

40

Die im Übrigen im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO durch das Verwaltungsgericht vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das öffentliche Interesse am Vollzug der durch den Bescheid vom 29. Mai 2019 getroffenen bauaufsichtlichen Maßnahmen (Baueinstellung; Verpflichtung zur Vorlage weiterer Unterlagen) das Interesse der Antragstellerin überwiegt, vom Vollzug bis zur Entscheidung über ihre Klage verschont zu bleiben. Denn die im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotene, aber auch ausreichende summarische Prüfung ergibt, dass sich die im streitgegenständlichen Bescheid getroffenen Entscheidungen wohl als rechtmäßig erweisen und die Antragstellerin daher nicht in ihren Rechten verletzt werden (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Gleiches gilt - soweit sie überhaupt mit der Klage angegriffen wurden - für die Androhung von Zwangsgeldern.

41

1. Der Bescheid vom 29. Mai 2019 dürfte gem. Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG durch Bekanntgabe gem. Art. 41 Abs. 1 BayVwVfG an die Antragstellerin - durch die hier gewählte Form der Zustellung (vgl. Art. 41 Abs. 5 BayVwVfG) - wirksam geworden sein.

42

Inhaltsadressat des Bescheides, d.h. diejenige teilrechtsfähige Person, die von seinen Regelungen materiell betroffen ist (vgl. BayVGH, B.v. 26.7.2019 - 15 CS 19.1050 - Rn. 25 m.w.N.), ist hier die Antragstellerin als Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Dies sieht offenkundig auch die Antragstellerin so (Schriftsatz vom 31.7.2019, S. 1: „Der klagegegenständliche Bescheid richtet sich ... an die ... GbR ...“). Voraussichtlich zu Recht ist der Bescheid Herrn ... als Vertreterin der Gesellschaft bürgerlichen Rechts und damit als Bekanntgabeadressat zugestellt worden (Postzustellungsurkunde, Bl. 89 Behördenakt).

43

Gem. Art. 7 Abs. 2 BayVwZVG wird bei nicht rechtsfähigen Personenvereinigungen an ihre gesetzlichen Vertreter zugestellt. Bei mehreren gesetzlichen Vertretern genügt die Zustellung an einen von ihnen (Art. 7 Abs. 3 BayVwZVG). Aus §§ 709, 714 BGB ergibt sich, dass bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gesetzliche Vertreter im Zweifel die zur Geschäftsführung befugten Gesellschafter sind. Aus dem Gesellschaftsvertrag der Antragstellerin ergibt sich nichts anderes. Vielmehr sind gem. § 7 Nr. 1 Satz 1 des Gesellschaftsvertrags die Gesellschafter jeweils einzeln zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet (Behördenakt, Bl. 62). Entgegen der Behauptung der Antragstellerin ist nicht ersichtlich, dass Herr ... aus der Gesellschaft zum 1. März 2019 (vollständig) ausgeschieden und damit nicht mehr zumindest einer der gesetzlichen Vertreter wäre. Der antragstellerseits vorgelegte Notarvertrag über die Abtretung eines GbR-Geschäftsanteils vom 7. Februar 2019 weist in Nr. II aus, dass Herr ... einen Teilgeschäftsanteil von 44% an Herrn ... abgetreten hat und damit noch einen Geschäftsanteil in Höhe von 6% an der GbR hält. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags mit der Folge, dass Herr ... entgegen seiner weiterhin bestehenden Gesellschafterstellung nicht mehr (einzel-) vertretungsberechtigt wäre, hat die Antragstellerin nicht vorgelegt. Bezeichnenderweise ist noch in dem Schreiben der Antragstellerbevollmächtigten vom 19. Juni 2019 (Bl. 104 Behördenakt) davon die Rede, dass Herr ... „als Gesellschafter der ... GbR“ von seinem Aussageverweigerungsrecht Gebrauch mache.

44

Im Übrigen ließe sich hier wohl jedenfalls auf die Grundsätze der Anscheinsvollmacht zurückgreifen, welche ihrem Rechtsgedanken nach auch im öffentlichen Recht und damit auch für die Verwaltungszustellung gelten (vgl. VG München, B.v. 27.8.2018 - M 8 S 18.2849 - juris Rn. 63; Schlatmann in Engelhardt/App/ders., VwVG / VwZG, § 7 VwZG Rn. 2; zur Vertretungsmacht aus Rechtsscheinsgrundsätzen bei der GbR vgl. Palandt, BGB, § 714 Rn. 3). Die Baugenehmigung vom 11. September 2017 ist an die Antragstellerin, vertreten durch Herrn, adressiert gewesen; insofern ist eine Vertretungsmacht des Herrn ... gerade auch in Bezug auf das in Rede stehende Bauvorhaben offenkundig. Seit Einleitung des in dem streitgegenständlichen Bescheid mündenden bauaufsichtlichen Verfahrens nach der Ortsbesichtigung am 23. April 2019 sind seitens der Antragstellerin keinerlei Anhaltspunkte dafür angeführt worden, dass Herr ... nicht mehr zu ihrer Vertretung berechtigt sei. Vielmehr hat Herr ... in diesem bauaufsichtlichen Verfahren mehrfach Korrespondenz mit der Antragsgegnerin geführt, ohne auf ein etwaiges Ausscheiden aus der Gesellschaft oder ein Erlöschen der Vertretungsmacht hinzuweisen. So hat er mit dem Betreff „... GbR“ am 24. Mai 2019 der Antragsgegnerin den Gesellschaftsvertrag aus dem Jahr 2010 zukommen lassen und sich für weitere Informationen anboten (Bl. 54 Rückseite Behördenakt). Befragt nach dem gesetzlichen Vertreter der ... GbR für einen Bauantrag vom 8. April 2019 hat Herr ... unter anderem sich angegeben (Bl. 94 Behördenakt; für eine weitere Korrespondenz vgl. Bl. 79, Bl. 97 Behördenakt). Damit spricht alles zumindest für den Rechtsschein einer Vertretungsmacht des Herrn ...; bei pflichtgemäßer Sorgfalt hätten die Antragstellerin bzw. der oder die sonstige(n) Gesellschafter auch erkennen können, dass sich Herr ... weiter als Vertreter der Antragstellerin geriert.

45

Im Übrigen sind Ausfertigungen des streitgegenständlichen Bescheids mittels Postzustellungsurkunde an sämtliche Gesellschafter, einschließlich des Herrn, zugestellt worden (Behördenakt, Bl. 89 ff., insbes. Bl. 91). Auch wenn die Zustellung an die übrigen Gesellschafter wohl im Hinblick auf die in Nr. 6 des Bescheids enthaltenen Duldungsverfügungen erfolgte, ändert dies nichts daran, dass eine Zustellung des Bescheids mit entsprechendem Bekanntgabe- bzw. Zustellungswillen der Antragsgegnerin erfolgt ist.

46

2. In der Sache dürften sich die im Bescheid vom 29. Mai 2019 getroffenen Maßnahmen als rechtmäßig erweisen

47

2.1 Rechtsgrundlage für die Baueinstellungsverfügung in Nr. 1 des Bescheids ist Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Nach allgemeiner Auffassung ist für eine solche Verfügung die formelle Rechtswidrigkeit ausreichend; auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit der beanstandeten Maßnahmen kommt es nicht an (vgl. BayVGh, B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.672 - juris Rn 8 f. m.w.N.). Dabei kann die Einstellung von Arbeiten bereits dann angeordnet werden, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Arbeiten gegen die einschlägigen Vorschriften verstoßen (BayVGh, a.a.O, Rn. 10). Ein Verstoß gegen formelles (oder materielles) Baurecht muss nicht verwirklicht sein; vielmehr reichen schon objektive, konkrete Anhaltspunkte dafür aus, dass ein solcher Zustand geschaffen werden kann (BayVGh, B.v. 5.10.2006 - 14 ZB 06.1133 - juris Rn. 2). Diesen Vorgaben entspricht die streitgegenständliche Baueinstellungsverfügung voraussichtlich.

48

Voraussichtlich liegt bereits ein - zureichender - formeller Verstoß gegen die Erlaubnispflicht gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 DSchG vor. Die Antragstellerin hat im Zuge der von ihr veranlassten Baumaßnahmen das in Rede stehende Einzeldenkmal Bindergasse 1 ohne die nötige Erlaubnis bzw. Baugenehmigung (vgl. Art. 6 Abs. 3 DSchG, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO) verändert.

49

Beim „Verändern“ nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 DSchG handelt es sich um einen umfassenden Begriff, von dem sämtliche Änderungen des bestehenden Zustands umfasst sind; dies gilt auch dann, wenn es sich nicht um den Originalzustand handelt oder sonstige „Vorbelastungen“ bestehen (vgl. Martin/Spennemann, in: Eberl/dies, DSchG, Art. 6 Rn. 7 ff.). Zu den erlaubnispflichtigen Veränderungen

zählen auch alle von außen nicht sichtbaren Maßnahmen an Baudenkmalern; selbst die Bereinigung einer „Bausünde“ ist erlaubnispflichtig, um die präventive Kontrolle einer beabsichtigten (Rück-) Änderung zur gewährleisten, sowie auch Reparaturen (vgl. Martin/Spennemann, a.a.O., Rn. 10). Nach diesem Maßgaben handelt es sich bei den im streitgegenständlichen Bescheid aufgeführten Maßnahmen (Ersetzung zweier Holzbalken bei einem Balkon im 2. OG; Entfernung des (Innen-) Putzes an der nördlichen und südlichen Kommunwand; Entfernung von Farbschichten an Treppengeländern, Brüstungstäfern; Anbringung von Wandverkleidungen aus Holz) wohl durchweg um Veränderungen an dem in Rede stehenden Denkmal.

50

Es ist, zumal bei summarischer Prüfung, nicht erkennbar, dass diese Maßnahmen von der Baugenehmigung vom 11. September 2017 erfasst sind. Vielmehr spricht alles dafür, dass eine Legalisierungswirkung für Veränderungen an dem Baudenkmal nur für die konkret in den Nebenbestimmungen zu Baugestaltung und Denkmalschutz aufgeführten Einzelmaßnahmen besteht, dass die Antragstellerin jedoch Arbeiten jenseits des nach diesen Nebenbestimmungen Zulässigen hat durchführen lassen.

51

In der Baugenehmigung wird in Bezug auf Balkondetails die Vorlage weiterer Unterlagen vor Baubeginn gefordert (Nr. 2.1, letzter Spiegelstrich der Baugenehmigung); eine Ersetzung von - auch schadhaften - Balken ohne Abstimmung mit den Denkmalbehörden ist nicht zugelassen.

52

In Bezug auf den Innenputz differenziert Nr. 2.8 der Baugenehmigung zwischen schadhaften jüngeren Schichten (die abgenommen werden können) und historischem Gefachputz (welcher in größtmöglichem Umfang zu erhalten und restauratorisch zu sichern ist). Eine großflächige Putzbeseitigung, wie im streitgegenständlichen Bescheid aufgeführt, von insgesamt 116 qm, insbesondere eine komplette Putzentfernung an der südlichen Kommunwand, ist davon höchstwahrscheinlich nicht erfasst. Dass es sich durchweg im Sinne von Nr. 2.8 der Baugenehmigung um schadhaften Putz gehandelt hat, lässt sich dem Vorbringen der Antragstellerin nicht entnehmen. In der Antragsbegründung spricht sie von zwar neuzeitlichen, aber nicht von schadhaften Putzen. Die von ihr insoweit vorgelegte Dokumentation eines Restaurators vom Juli 2018 ist insoweit ohnehin unergiebig, da dieses die Fassadenflächen des Gebäudes, also nicht die Innenputze betrifft. Daneben handelt es sich um eine stichprobenartige Untersuchung; eine für sämtliche in Rede stehenden Flächen differenzierende Prüfung, wie von Nr. 2.8 der Baugenehmigung wohl verlangt, ist der Unterlage nicht zu entnehmen. Der die Innenputze betreffende Dokumentationsbericht des Herrn ... stammt vom Juni 2019, also nach Erlass des streitgegenständlichen Bescheids und nach Durchführung der Putzbeseitigung. Dieser spricht zwar davon, dass sich die beseitigten Putze bereits großflächig abgelöst haben dürften. Entscheidend belastbar ist diese Aussage jedoch nicht, da sie - wie erwähnt - ex post getroffen wurde. Eigentlicher Anknüpfungspunkt der Aussage ist auch eine Erfassung der Barockdecken im Juli 2018; eine gezielte Untersuchung der beseitigten Wandputze vor deren Beseitigung hat also der Unterlagenersteller nicht vorgenommen. Dies wird in der Unterlage auch ausdrücklich eingeräumt (S.4: „Auf Grund fehlenden Wissens und fehlender fachmännischer Betreuung wurde hier vorab keine Befunduntersuchung des Putzes durchgeführt“; „...“, da es keine Putzanalysen und Zustandsdokumentation der Oberflächen gibt“). Dementsprechend wird auch eingeräumt, dass nicht geklärt werden könne, welche und wie viele Putz- und Farbschichten noch auf dem historischen Mauerwerk vorhanden gewesen seien. Gerade ein solches differenziertes Vorgehen bezüglich auch einzelner Putzschichten dürfte jedoch von Nr. 2.8 der Baugenehmigung verlangt sein.

53

Hinsichtlich der Entfernung von Farbschichten an insbesondere Treppengeländern und Brüstungstäfern lässt sich der Baugenehmigung vom 11. September 2017 keine Gestattung entnehmen. Vielmehr verlangt Nr. 2.10 der Baugenehmigung einen Erhalt u.a. der Brüstungstäfer in größtmöglichem Umfang. Im Übrigen - auch hinsichtlich der Treppe - dürften damit Nr. 2.12 und Nr. 2.13 der Baugenehmigung gelten, wonach - wie sich aus Formulierung und Kontext der Nebenbestimmungen ergibt - vor Durchführung von zusätzlichen (d.h. in den Nebenbestimmungen nicht genannten) Arbeiten eine Beteiligung der Denkmalbehörden und

eine Abstimmung mit diesen erforderlich ist. Soweit sich die Antragstellerin wohl auf den bereits - gerade in denkmalfachlicher Hinsicht - unzureichenden Zustand der Treppe (u.a. im Hinblick auf Beklebung und Lackierung) bezieht, betrifft dies eine eventuelle Genehmigungsfähigkeit der durchgeführten Maßnahmen. Für eine Baueinstellung reicht jedoch die Durchführung von Arbeiten ohne Vorab-Erteilung einer Genehmigung bzw. Erlaubnis aus; Anknüpfungspunkt für die Erlaubnispflicht ist - wie bereits erwähnt - der bestehende Zustand des Denkmals, auch wenn „Vorbelastungen“ bestehen oder wenn es sich nicht um den Originalzustand handelt. Zudem sind bereits - hier vorliegende - zureichende Anhaltspunkte für eine formelle Bau- bzw. Denkmalrechtswidrigkeit für eine Baueinstellung ausreichend.

54

Hinsichtlich der Anbringung von Wandverkleidungen aus Holz ergibt sich ebenfalls keine Gestattung aus den denkmalfachlichen Nebenbestimmungen zur Genehmigung vom 11. September 2017. Soweit die Antragstellerin darauf verweist, es habe sich lediglich um eine Anbringung auf neuzeitlichen Trockenbauverschalungen gehandelt, dürfte sich an der erlaubnis- bzw. genehmigungspflichtigen Änderung eines Denkmals nichts ändern. Insoweit ist erneut allenfalls die Frage einer eventuellen Genehmigungsfähigkeit angesprochen.

55

Hinsichtlich der im streitgegenständlichen Bescheid ferner genannten planweichenden Ausführungen im Dachgeschoss beruft sich die Antragstellerin voraussichtlich erfolglos auf Empfehlungen ihres Brandschutzexperten. Erneut ist insofern darauf hinzuweisen, dass bereits ein Verstoß gegen eine formelle Genehmigungspflicht für eine Baueinstellung ausreichend ist. Dass die von der Antragstellerin genannten - auch nicht näher spezifizierten - „Empfehlungen“ vom Genehmigungsumfang des Bescheids vom 11. September 2017 umfasst wären, ist bei summarischer Prüfung nicht erkennbar. Nebenbestimmung Nr. 1 dieses Bescheids spricht vom Brandschutznachweis für das Vorderhaus; dass die im streitgegenständlichen Bescheid angesprochenen baulichen Veränderungen insbesondere in den Dachgeschossen - die Antragstellerin selbst räumt den Einzug von Trockenbauwänden ein -, die auch erneut eine erlaubnispflichtige Veränderung des Denkmals darstellen würden, von dieser Nebenbestimmung erfasst würden, dürfte nicht anzunehmen sein.

56

2.2 Für die Vorlage von Unterlagen, wie von Nr. 2 bis Nr. 4 des streitgegenständlichen Bescheids verlangt (Tekturantrag bzgl. planabweichender Ausführung; Aufstellung durchgeführter bzw. geplanter Maßnahmen; brandschutztechnisches Gutachten) dürften ebenfalls rechtliche Grundlagen zur Verfügung stehen.

57

Wie ausgeführt, spricht alles dafür, dass die Antragstellerin etliche nach dem Denkmalschutzrecht bzw. der Bayerischen Bauordnung gestattungspflichtige bauliche Maßnahmen hat ausführen lassen, ohne über die erforderliche Gestattung zu verfügen. Ein Tektur-Bauantrag - welcher wegen Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG, Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO die nach Art. 6 Abs. 1 DSchG erlaubnispflichtigen Maßnahmen umfasst - kann daher gem. Art. 76 Satz 3 BayBO gefordert werden. Die weiter verlangte Aufstellung durchgeführter und noch durchzuführender, nach dem Denkmalrecht erlaubnispflichtiger Maßnahmen kann voraussichtlich auf Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO gestützt werden. In Betracht käme auch die Auskunftspflicht gem. Art. 16 Abs. 2 DSchG, wobei ein Austausch der bzw. die ergänzende Heranziehung einer weiteren Rechtsgrundlage hier mangels Wesensänderung zulässig sein dürfte.

58

Nachvollziehbar, zumal bei summarischer Prüfung, erscheint auch die Annahme des streitgegenständlichen Bescheids (S. 6 oben), dass durch die (bisher nicht genehmigte) Veränderung von Bauteilen (in Betracht kommt hier insbesondere die Freilegung des Mauerwerks an Kommunwänden) brandschutzrechtliche Fragen aufgeworfen sind, welche in einem brandschutztechnischen Gutachten zu klären sind. Für diese Anforderung bietet Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO wohl ebenfalls eine tragfähige rechtliche Grundlage.

59

2.3 Ermessensfehler dürften hinsichtlich der getroffenen Anordnungen ebenfalls nicht vorliegen. Die im Bescheid (Nr.- 7) enthaltenen längeren Ermessenserwägungen sind voraussichtlich nach Maßgabe von § 114 Satz 1 VwGO nicht zu beanstanden.

60

Selbst wenn im Rahmen des Ermessens bei Anwendung des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der ohne Gestattung durchgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen wäre (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2017 - 15 ZB 16.672 - juris Rn. 14), ist in dieser Hinsicht nichts Belastbares seitens der Antragstellerin vorgetragen. In der Sache weist sie vor allem darauf hin, dass die durchgeführten Maßnahmen mangelhafte bzw. neuzeitliche Bestandteile des Denkmals betroffen hätten. Nähere Ausführungen für eine nach Maßgabe des Art. 6 Abs. 2 DSchG zu beurteilende - zumal offensichtliche - Gestattungsfähigkeit lassen sich auch den von ihr mit der Antragsbegründung vorgelegten Unterlagen nicht entnehmen.

61

Ein Ermessensfehler ergibt sich voraussichtlich nicht aus dem Vortrag der Antragstellerin, dass die Antragsgegnerin die Wände der Nordseite des Gebäudes bei mehreren Begehungen im Jahre 2018 nicht beanstandet habe. Dass hieraus ein Vertrauen der Antragstellerin hat entstehen können, dass ihr gegenüber keine bauaufsichtlichen Maßnahmen getroffen würden, ist nicht erkennbar. Zudem betrifft dies nur einen der festgestellten formalen Verstöße; insbesondere die großflächige Putzentfernung an der südlichen Kommunwand in sämtlichen Geschossen ist hiervon nicht erfasst. Ohnehin können die mit dem Bescheid beanstandeten Maßnahmen nicht jeweils isoliert betrachtet werden; vielmehr ergaben sich hier insgesamt zahlreiche Anhaltspunkte dafür, dass formelle Gestattungserfordernisse nicht beachtet wurden, so dass bauaufsichtliche Maßnahmen geboten erschienen.

62

Ermessensfehlerhaft bzw. unverhältnismäßig sind die im Bescheid getroffenen Anordnungen schließlich wohl auch nicht deshalb, weil das Bauvorhaben zu 90% fertiggestellt ist. Anderenfalls wäre der Bauherr begünstigt, der sein Vorhaben möglichst rasch unter Vernachlässigung der Gestattungs- und Abstimmungspflichten vorantreiben würde.

63

2.4 Der im Hauptsacheverfahren gestellte Klageantrag erfasst die Zwangsgeldandrohungen in Nr. 7 bis 11 des streitgegenständlichen Bescheids nicht; ausdrücklich wurde nur ein Aufhebungsantrag bezüglich Ziffern 1 - 4 des Bescheids gestellt. Vorsorglich ist auszuführen, dass bei summarischer Prüfung auch insoweit keine Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Bescheids bestehen. Insbesondere ist voraussichtlich nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin die Frist gem. Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG nicht in die Androhungen selbst, sondern in die Grundverfügungen Nr. 1 - 4 aufgenommen hat.

64

3. Der Antrag war daher mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1, Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.7.2, Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.