

Titel:

Einstweiliger Rechtsschutz gegen Baueinstellung wegen Erneuerung der Fenster und Sanitäranlagen bei Veränderungssperre

Normenketten:

BauGB § 14 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3

BayBO Art. 75 Abs. 1 S. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Für eine Baueinstellung genügt der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstoßes. Allerdings ist die Behörde verpflichtet, die Baueinstellungsverfügung „unter Kontrolle zu halten“, sich also zu vergewissern, ob sich der Anschein eines Rechtsverstoßes bestätigt. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Abgrenzung der Instandhaltung von der Neuerrichtung oder Änderung einer baulichen Anlage ist für den Einzelfall im Rahmen einer Gesamtbetrachtung nach der Verkehrsauffassung zu entscheiden. (Rn. 38) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wenngleich die Bauleitplanung vereinzelt durch Unterhaltungsarbeiten erschwert werden kann, geht der gesetzliche Schutz der Planung nicht so weit, dass Veränderungssperren den Einstieg in bauliche Mängel und städtebauliche Missstände ebnet. Der Eigentümer hat das Recht, alle Bauarbeiten vorzunehmen, die der Erhaltung der funktionsgemäßen Nutzung der Anlage dienen. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)
4. Der Begriff der Unterhaltungsarbeiten ist aus der besonderen Sicht der Veränderungssperre grundsätzlich eng auszulegen. Unterhaltungsarbeiten fallen dessen ungeachtet unter § 14 Abs. 3 BauGB, wenn beschädigte Gebäudeteile in technisch verbesserter Weise oder mit anderem Material ersetzt werden. Der alte Zustand braucht nicht genau wieder hergestellt zu werden. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baueinstellung, Veränderungssperre, Unterhaltungsarbeiten, Bestimmtheit Verwaltungsakt, Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, Erneuerung der Fenster und Sanitäranlagen, Instandhaltung, aufgestauter Reparaturbedarf, Ermessensfehlgebrauch, Ausnahme

Fundstelle:

BeckRS 2019, 26853

Tenor

1. Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 2. Oktober 2019 gegen den Bescheid des Beklagten vom 17. September 2019 wird wieder hergestellt.
2. Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen einen Bescheid des Antragsgegners, wonach die Antragstellerin die Arbeiten zur Erneuerung der Fenster sowie der Sanitäranlagen in dem fünfstöckigen Gebäudeteil * des ehemaligen ... auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... unter Anordnung der sofortigen Vollziehung sowie Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,00 EUR sofort einzustellen hat.

2

Das streitgegenständliche Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung der Gemeinde ... über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich „...“ vom 22. September 2017, bekannt gemacht und in Kraft getreten am 28. September 2017. Mit Satzung

vom 18. September 2019, bekannt gemacht und in Kraft getreten am 26. September 2019, wurde die zunächst für zwei Jahre ab Bekanntmachung geltende Veränderungssperre um ein Jahr verlängert; die Jahresfrist beginnt mit dem Ablauf der Veränderungssperre.

3

Laut mit einem Lageplan versehener Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „...“ vom 28. September 2017 bezieht sich die Planung auf die Fl.Nrn. ..., ..., ..., ..., ..., Teil ..., ..., ..., ..., ... der Gemarkung ... Als Nutzung soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

4

Die Veränderungssperre wurde erlassen, um die Planung für dieses Gebiet, welches bislang als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist und nunmehr in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll, zu sichern.

5

Mit Bescheid des Antragsgegners vom 21. Oktober 1982 wurde auf den damaligen Fl.Nrn. ..., ..., ..., ... der Gemarkung ... das streitgegenständliche Grundstück betreffend die Errichtung eines ... genehmigt. Das erste Obergeschoss des inmitten stehenden Gebäudes wird derzeit von dem Kinderschuhproduzent „...“ unter anderem als Lagerfläche genutzt.

6

Am 12. September 2019 führte der Antragsgegner nach einer mit Lichtbildern versehenen Mitteilung der Verwaltungsgemeinschaft ... vom 10. September 2019, welche wiederum zuvor vom Ersten Bürgermeister der Gemeinde ... einen Hinweis erhielt, eine Baukontrolle durch. Hierbei wurde festgestellt, dass in bzw. an dem streitgegenständlichen Gebäude der Antragstellerin neue Fenster eingebaut sowie Sanitäranlagen erneuert werden.

7

Laut einem mit weiteren Lichtbildern versehenen Vermerk des Baukontrolleurs vom 12. September 2019 sei das Gebäude während der Baukontrolle offen gestanden und man habe niemanden angetroffen. Die Sanitäranlagen sowie circa die Hälfte der Fenster seien erneuert worden. Die übrigen neuen Fenster seien im Gebäude gestanden. Der Vorgang wurde schließlich als Schwarzbau erfasst.

8

Mit Bescheid vom 17. September 2019 untersagte der Antragsgegner der Antragstellerin die Arbeiten zur Erneuerung der Fenster sowie der Sanitäranlagen in dem Gebäudeteil * des ehemaligen ... (gekennzeichnet auf dem als Bestandteile des Bescheids beiliegenden Lageplan sowie Luftbild) auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ... (Ziffer 1) unter Anordnung der sofortigen Vollziehung (Ziffer 2) sowie Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 10.000,00 EUR für den Fall, dass der Anordnung in Ziffer 1 nicht nachgekommen wird (Ziffer 3). Die Einstellungsverfügung stützte das Landratsamt auf Art. 75 Abs. 1 BayBO. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass mit den nicht baugenehmigungspflichtigen Arbeiten zur Erneuerung der Fenster und der Sanitäranlagen in dem Gebäudeteil begonnen worden sei, ohne dass hierfür eine nach § 3 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 der Satzung der Gemeinde ... über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich „...“ i.V.m. § 14 Abs. 2 BauGB erforderliche Ausnahme vorliegen würde. Eine solche Ausnahme sei erforderlich, da der Einbau der neuen Fenster im gesamten Gebäudeteil und die Erneuerung der Sanitäranlagen eine wesentlich wertsteigernde Veränderung der baulichen Anlage darstellen und über die Unterhaltungsarbeiten, die der Erhaltung des bisherigen baulichen Zustandes dienen würden, hinausgehen würden. Insbesondere seien nicht lediglich einzelne, beschädigte Fenster ausgetauscht worden. Das Verlegen neuer Fliesen und die Installation neuer Sanitäranlagen würden zudem eine Modernisierung darstellen. Nachdem bei Weiterführung der Arbeiten schwer zu beseitigende, vollendete Tatsachen geschaffen werden würden, sei ferner die Anordnung des sofortigen Vollzuges geboten. Hinsichtlich der Androhung des Zwangsgeldes in Höhe von 10.000 EUR wurde auf Art. 29 ff. VwZVG verwiesen.

9

Die Antragstellerin erhob mit Schriftsatz vom 2. Oktober 2019 Klage gegen den Bescheid vom 17. September 2019 und beantragte gleichzeitig die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung dieser Klage. Zur Begründung wurde im Einzelnen dargelegt, dass die Beendigung der bereits begonnenen

Baumaßnahmen, namentlich der Austausch der Fenster sowie die Installation eines neuen Heizungssystems, erforderlich seien, da durch das Eindringen von Feuchtigkeit eine erhebliche Beschädigung der Bausubstanz drohe.

10

Ferner wurde ein Verkehrswertgutachten des Sachverständigenbüros ... übermittelt, wonach das im Bescheid des Antragsgegner als Nummer 2 bezeichnete Gebäude als Bauteil 7 des Lageplanes ausgewiesen ist und der Verkehrswert für das Anwesen FINr. ... der Gemarkung ... mit 240.000 EUR beziffert ist.

11

Der Bauteil 7 sei zwischen 1948 und 1950 errichtet worden und würde sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden. Die Fenster, welche noch aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes stammen würden, seien - wie den beigefügten Lichtbildaufnahmen zu entnehmen - in einem schlechten Zustand. Durch das auf dem als Anlage ASt6 beigefügten Lichtbild abgebildete, nicht bündig befestigte sowie nicht schließbare Fenster seien bereits in der Vergangenheit erhebliche Mengen Regenwasser in das Gebäudeinnere gelangt. Durch die Feuchtigkeit sei es zur Beschädigung der Bausubstanz gekommen, so dass unter anderem der betroffene Teil der Wand, an dem der Rahmen des Fenster angebracht sei, habe überarbeitet werden müssen. Das Fenster befinde sich zudem in der Etage über dem gewerblichen Mieter „...“ (Kinderschuhproduzent), für den die Gefahr eines Wasserschadens bestehe, da das im Obergeschoss eindringende Wasser auch in die darunterliegenden Geschosse fließen könne.

12

Denn noch vor Erwerb des Objektes durch die Antragstellerin seien im gesamten Gebäudeteil sämtliche Heizkörper und Rohre entfernt worden, so dass - wie den Lichtbildaufnahmen zu entnehmen - zahlreiche Löcher zurückgeblieben seien und somit eindringendes Wasser von den oberen Stockwerken in die darunterliegenden Stockwerke fließen könne. Aufgrund des auf den Lichtbildaufnahmen abgebildeten Lochs unterhalb der Fensterseite, wo sich das durch die undichten Fenster eintretende Wasser sammelte, habe sich -wie auf den Lichtbildern zu erkennen sei - auf der Etage des Mieters „...“ bereits Schimmel gebildet und der Putz an den Wänden gelöst. Daneben wurden weitere Lichtbildaufnahmen von defekten Fenster sowie Wasserschäden (Wasserflecken, abfallender Putz, Schimmel) überreicht.

13

Die Antragstellerin habe bereits neue Fenster bestellt, diese im August und September ohne Beanstandung durch den Antragsgegner eingebaut und beabsichtige, den Austausch der Fenster zu beenden. Der Austausch der Fenster diene dem Erhalt des Objektes und stelle keine erhebliche wertsteigernde Baumaßnahme dar.

14

Dass der Antragsgegner nunmehr den Streitgegenständlichen Bescheid erlassen habe, dürfe damit zusammenhängen, dass der Antragsgegner vergeblich das Objekt der Antragstellerin habe erwerben wollen.

15

Vor dem Eigentumserwerb der Antragstellerin habe es im vergangenen Winter ferner einen Wasserrohrbruch gegeben. Dieser sei dadurch bedingt gewesen, dass das in den Wasserleitungen befindliche Wasser im Winter gefroren und daraufhin die Wasserleitungen aufgebrochen seien. Da die Wasserleitungen zu nah und ohne Isolierung an der Außenwand verlegt worden seien, seien diese trotz damaliger Beheizung des Gebäudes aufgeplatzt. Die Folgen eines Wasserrohrbruches Anfang des Jahres würden die als Anlagen ASt17 und ASt18 beigefügten Lichtbildaufnahmen zeigen. Die dort befindlichen Rohre seien aufgrund des Wasseraustritts erheblich verrostet und der gesamte Bodenbereich zersetze sich.

16

Da nicht auszuschließen sei, dass es im bevorstehenden Winter erneut zu Wasserrohrbrüchen der alten Wasserleitungen komme, wodurch das Gebäude weiter beschädigt werden würde, sei eine zeitnahe Installation neuer, isolierter Wasserleitungen erforderlich. Damit habe die Antragstellerin bereits begonnen.

17

Zur Sicherung der Bausubstanz sei es - insbesondere im Hinblick auf die bevorstehende Jahreszeit mit erhöhtem Niederschlag - dringend geboten, die beabsichtigten Bauarbeiten durchzuführen. Der Zustand des Objektes sei nach Beendigung der Arbeiten zwar selbstredend besser als zuvor. Die Instandsetzung der Sanitäreinrichtungen und der Austausch der Fenster würden jedoch nicht zu einer wesentlichen Veränderung oder Wertsteigerung des Objektes - wie von dem Antragsgegner ohne tragfähige oder belastbare Grundlage lediglich behauptet - führen. Es handle sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen, sondern um Unterhaltungs- bzw. Erhaltungsmaßnahmen. Durch weitere Wasserschäden würde sich der Wert des Objektes vielmehr verringern als erhöhen. Hintergrund der streitgegenständlichen Arbeiten sei keine Wertsteigerung, sondern die Sicherung des Wertes des Gebäudes, den dieses heute habe. Das Objekt werde auch nach der Beendigung der Maßnahmen weiterhin nur für die vorgesehenen Nutzungen (Lager und Produktion) verwendet werden.

18

Ferner würden die Bauarbeiten nicht den Zweck der mit der Veränderungssperre beabsichtigten Nutzungsänderung gefährden. Die erlassene Anordnung sei zur Sicherung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Auch unter Zugrundelegung des neuen Nutzungszweckes, wonach die bislang als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche künftig in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden solle, wäre es erforderlich, die Fenster auszutauschen und neue sanitäre Anlagen einzurichten. Es sei daher nicht erkennbar, dass die derzeit beabsichtigten Arbeiten dem einen oder dem anderen Nutzungszweck widersprechen könnten. Der Bescheid würde sich weder zu dieser noch zu den anderen Fragen verhalten. Es werde aus den Gründen nicht ersichtlich, ob der Antragsgegner die für das Ermessen nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO relevanten Umstände überhaupt erkannt oder berücksichtigt hat. Es liege zumindest ein Ermessensdefizit vor.

19

Der Anordnungsgrund ergebe sich aus dem Umstand, dass aufgrund der bevorstehenden Jahreszeit damit zu rechnen sei, dass weiter Regenwasser bzw. Schnee in die Bausubstanz eindringen, das Mietverhältnis mit der Firma „...“ gefährdet sowie ein weiterer Wasserschaden durch das Aufplatzen alter Wasserleitungen eintreten werde. Die Arbeiten sollten daher vor dem Winterbeginn durchgeführt werden. Das Abwarten auf eine Entscheidung in der Hauptsache sei für die Antragstellerin unzumutbar, da eine spätere Behebung der Schäden entweder nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Mitteln verbunden sei.

20

Es wird beantragt,

1. die aufschiebende Wirkung der gleichzeitig eingereichten Klage gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 17. September 2019, erlassen von dem Landratsamt ..., Aktenzeichen: ..., wiederherzustellen.
2. Hilfsweise zu Ziffer 1, durch Erlass einer einstweiligen Verfügung anzuordnen, dass der Antragsgegner verpflichtet ist, den Austausch der Fenster und den Einbau neuer Wasserleitungen, höchsthilfsweise lediglich den Austausch der Fenster, im Gebäudeteil * des ehemaligen Zentrallagers zur Anschrift ...- Straße,, zu dulden.

21

Mit Schriftsatz vom 10. Oktober 2019 beantragt der Antragsgegner, den Antrag abzulehnen.

22

Zur Begründung wurde der Hergang aus dortiger Sicht geschildert, die Begründung des Bescheides vom 17. September 2019 vertieft und im Einzelnen dargelegt, dass für die nicht baugenehmigungspflichtigen Arbeiten in dem Anwesen die vorherige Zulassung einer Ausnahme erforderlich gewesen wäre, da der Wert des Gebäudes durch den Austausch der gesamten Fenster sowie zum Teil der Sanitärräume erheblich gesteigert werde. Da eine solche Ausnahme nicht vorliegen würde, habe der Antragsgegner die Einstellung der Bauarbeiten verfügt und die sofortige Vollziehung angeordnet. Nach Ansicht des Antragsgegners handle es sich nicht um reine Maßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz, sondern um eine wesentlich wertsteigernde Veränderung einer baulichen Anlage, da nicht lediglich einzelne, beschädigte Fenster erneuert, sondern sämtliche Fenster im gesamten Gebäudeteil - mit Ausnahme des Obergeschosses, dessen Fenster bereits vor einigen Jahren erneuert worden seien - ausgetauscht sowie die Sanitärräume

komplett erneuert worden seien. Der Verkehrswert würde durch die ca. 60 Fensterelemente auf insgesamt vier Ebenen sowie die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen in dem Gebäudeteil, dessen Verkehrswert laut vorgelegtem Gutachten 240.000 EUR betrage, im Verhältnis zu den hierfür aufgewandten Kosten erheblich gesteigert werden. Ferner würden durch diese Maßnahmen bei einer angestrebten Vermietung höhere Mieteinnahmen erzielt werden können. Der Begriff der Unterhaltungsarbeiten sei aus der besonderen Sicht der Veränderungssperre eng auszulegen.

23

Grundsätzlich könne die Einstellung der Arbeiten nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO schon beim Vorliegen einer „Anscheinsgefahr“ angeordnet werden, mithin bereits dann, wenn ein Rechtsverstoß aus dem Blickwinkel der Bauaufsichtsbehörde nicht hundertprozentig sicher sei, aber konkrete Anhaltspunkte dafür sprechen würden, dass die Arbeiten gegen die einschlägigen Vorschriften verstoßen würden. Dies sei hier der Fall, da dem Antragsgegner zum Zeitpunkt der Baueinstellung keine Kenntnisse darüber vorgelegen hätten, welche Maßnahmen im Einzelnen für diesen Gebäudeteil geplant seien. Die Baueinstellung diene daher insbesondere auch dazu, abzuklären, ob gegebenenfalls weitere und sogar baugenehmigungspflichtige Maßnahmen oder Nutzungsänderungen in dem Gebäudeteil vorgesehen seien. Darüber hinaus sei mit Ausnahme des ersten Obergeschosses seit längerer Zeit keine Nutzung des Gebäudes mehr erfolgt. Dies werfe generell die Frage auf, ob nicht bereits für eine Wiederaufnahme der Nutzung, selbst wenn diese in dem 1982 genehmigten Umfang erfolge, eine Baugenehmigung erforderlich sei.

24

Die Baustellung sowie die Anordnung der sofortigen Vollziehung seien erforderlich, um zu verhindern, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden, die dem Planungswillen der Gemeinde ... entgegenlaufen würden.

25

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten verwiesen.

II.

26

Der zulässige Antrag ist begründet.

27

Gemäß § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO hat eine Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Diese entfällt kraft Gesetzes bei den in § 80 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 VwGO aufgeführten Maßnahmen und des Weiteren nach Nr. 4 der Bestimmung, wenn die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde besonders angeordnet wird. Das besondere Vollzugsinteresse ist in diesem Falle schriftlich zu begründen (§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO).

28

Bei der Entscheidung über die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung hat das Gericht nach § 80 Abs. 5 VwGO eine eigenständige Abwägung der widerstreitenden Interessen vorzunehmen. Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens ist nämlich nicht die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der behördlichen Vollzugsanordnung am Maßstab des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO, sondern die eigenständig und losgelöst von der vorangegangenen behördlichen Vollzugsentscheidung zu beurteilende Frage, ob die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs wiederherzustellen ist. Diese eigenständige Abwägung hat sich an den verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 19 Abs. 4 GG und am Zweck des Aussetzungsverfahrens auszurichten. Die aufschiebende Wirkung des § 80 Abs. 1 VwGO soll gemäß der Rechtsschutzgarantie des Art. 19 Abs. 4 GG verhindern, dass durch die sofortige Vollziehung eines Verwaltungsaktes Tatsachen geschaffen werden, die, wenn sich der Verwaltungsakt bei gerichtlicher Überprüfung als rechtswidrig erweist, nur schwer und mit unverhältnismäßigem Aufwand rückgängig gemacht werden können. Sie ist andererseits kein Selbstzweck und soll einen im öffentlichen Interesse liegenden Vollzug nicht hindern (BVerwG, B.v. 26.6.1990 - 4 B 61/90 - juris).

29

Daraus folgt, dass den Erfolgsaussichten in der Hauptsache, sofern sie nach summarischer Prüfung offensichtlich sind, in der Abwägung eine besondere Bedeutung zukommt. Erweist sich die Hauptsache,

hier die Klage, als offensichtlich zulässig und begründet, überwiegt wegen Art. 19 Abs. 4 GG das Suspensivinteresse des Betroffenen jedes denkbare öffentliche Vollzugsinteresse, da es kein öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit eines offenkundig rechtswidrigen Verwaltungsaktes geben kann. Ergibt sich dagegen bei der summarischen gerichtlichen Prüfung, dass die Hauptsache offensichtlich erfolglos bleiben wird, was insbesondere der Fall ist, wenn der Verwaltungsakt offensichtlich rechtmäßig ist, liegt regelmäßig nur dann ein öffentliches Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit vor, wenn eine Gefährdungssituation bezüglich Dritter oder hinsichtlich eines Allgemeingutes vorliegt. Dann hat das Suspensivinteresse Betroffener zurückzutreten. Aber auch bei unsicherer oder offener Prognose über den Erfolg des eingelegten Rechtsbehelfs muss in sachgerechter Weise Rechtsschutz gewährt werden, der davor bewahrt, dass vor Unanfechtbarkeit eines belastenden Verwaltungsaktes vollendete Tatsachen geschaffen werden (vgl. BayVGh, B.v. 19.3.2003 - 14 CS 03.85 - juris).

30

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den streitgegenständlichen Bescheid vom 17. September 2019 wiederherzustellen. Die im vorliegenden Verfahren nur gebotene summarische Prüfung der Sach- und Rechtslage ergibt, dass die Klage der Antragstellerin voraussichtlich erfolgreich sein wird.

31

Nach Auffassung der Kammer sind die in Ziffer 1 des angefochtenen Bescheides angeordnete Baueinstellung sowie die Zwangsgeldandrohung in Ziffer 3 aller Voraussicht nach rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

32

Die Voraussetzungen der im streitgegenständlichen Bescheid genannten Rechtsgrundlage für die Anordnung der Baueinstellung (Art. 75 Satz 1 BayBO i.V.m. § 14 BauGB sowie der Satzung der Gemeinde ... über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich „...“) liegen - so das Ergebnis der vorgenommenen summarischen Prüfung - nicht vor.

33

Gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert, abgebrochen oder beseitigt werden.

34

Eine Baueinstellung kommt sowohl bei genehmigungswie nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben in Betracht. Bei genehmigungspflichtigen Vorhaben reicht für die Anordnung die formelle Baurechtswidrigkeit aus, also der Umstand, dass für das Vorhaben keine Genehmigung vorliegt oder von genehmigten Plänen abgewichen wird (vgl. Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. Art. 68 Abs. 5 BayBO). Die Baueinstellung beinhaltet folglich auch keine Aussage über die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens, sondern soll nur sicherstellen, dass eine Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund ordnungsgemäßer Bauvorlagen in dem dafür vorgesehenen Verfahren erfolgt und bis dahin keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden (vgl. BayVGh, B.v. 14.11.2001 - 20 ZB 01.2648 - juris).

35

Die Baueinstellung dient in erster Linie dazu, dem formellen Baurecht Geltung zu verschaffen. Mit ihrer Hilfe soll die Schaffung vollendeter, später nicht oder nur schwer rückgängig zu machender Tatsachen verhindert werden. Dieser im Kern präventiven Zielsetzung entspricht es, wenn die Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind. Insoweit genügt der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstoßes. Allerdings ist die Behörde verpflichtet, die Baueinstellungsverfügung „unter Kontrolle zu halten“, sich also zu vergewissern, ob sich der Anschein eines Rechtsverstoßes bestätigt (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 14.10.2013 - 9 CS 13.1407 - juris; B.v. 2.8.2018 - 9 CS 18.996 - juris; B.v. 13.2.2019 - 2 CS 18.2677 - juris).

36

Gemessen an diesen Grundsätzen liegt im vorliegenden Fall ein solcher „Anfangsverdacht“ - entgegen dem Vorbringen des Antragsgegners - nicht vor. Es liegen keine objektiv konkreten Anhaltspunkte vor, die es wahrscheinlich machen, dass mit den streitgegenständlichen Arbeiten ein dem öffentlichen Recht

insbesondere formell oder auch materiell widersprechender Zustand geschaffen wird. Die inmitten stehenden Arbeiten in bzw. an dem Gebäude der Antragstellerin stehen nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

37

1. Soweit der Einstellungsbescheid die Bauarbeiten in bzw. an dem Gebäudeteil betrifft, sind diese von der bestandsgeschützten Gewerbenutzung umfasst und verfahrensfrei.

38

Dies gilt für die Erneuerung der Fenster nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 d BayBO sowie für die Erneuerung der Sanitäranlagen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 b BayBO. Darüber hinaus sind die Demontage und der Ausbau der alten Sanitäranlagen sowie der Einbau neuer Sanitäranlagen ebenso wie der Austausch der Fenster als Instandhaltungsarbeiten im Sinne des Art. 57 Abs. 6 BayBO verfahrensfrei. Die Abgrenzung der Instandhaltung von der Neuerrichtung oder Änderung einer baulichen Anlage ist für den Einzelfall im Rahmen einer Gesamtbetrachtung nach der Verkehrsauffassung zu entscheiden (BayVGH, B.v. 20.1.2009 - 15 CS 08.1638 - juris; B.v. 7.12.2009 - 15 CS 09.2755 - juris). Nach diesem Maßstab ist nach summarischer Prüfung von Instandhaltungsarbeiten auszugehen. Insbesondere ist keine grundlegende Veränderung von Konstruktion und äußerer Gestalt des Gebäudes oder eine völlige Entkernung feststellbar.

39

2. Insbesondere liegt auch kein Verstoß gegen die vorhandene Veränderungssperre (§ 14 BauGB) vor.

40

Die Kammer geht bei der im vorliegenden Verfahren nur gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage davon aus, dass für das in Rede stehende Gebiet eine noch gültige Veränderungssperre wirksam erlassen und verlängert worden ist.

41

Eine unter Verstoß gegen § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommene Veränderung führt zur formellen und materiell-rechtlichen Illegalität der Veränderung (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 14 Rn. 86), wenn nicht die Regelungen des § 14 Abs. 2 oder 3 BauGB eingreifen.

42

a) Vorliegend erscheint fraglich, ob die streitige Baueinstellung auf Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO i. V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bzw. § 3 Abs. 1 Nr. 2 der Satzung der Gemeinde ... über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich „...“ gestützt werden kann.

43

Gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dürfen erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

44

Die Regelung dient dem Schutz der Gemeinde vor finanziellen Belastungen der Planung, die sich im Falle von wertsteigernden Maßnahmen daraus ergeben können, dass die Gemeinde im Falle einer Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung daraus resultierende Wertminderungen der Grundstücke, sofern sie nicht nur unerheblich sind, zur Entschädigung verpflichtet wäre (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 76 m.w.N.).

45

Von der Sperre bleibt dagegen neben der Verwirklichung einer genehmigten (1. Variante) oder genehmigungsfrei zulässigen (2. Variante) Nutzungsänderung auch die Fortführung der bisher planungsrechtlich rechtmäßig ausgeübten Nutzung unberührt (4. Variante). Die beim Inkrafttreten ausgeübten Nutzungen werden also nicht wegen des Wirksamwerdens der Sperre rechtswidrig; dies gilt selbstverständlich auch für vorhandene Gebäude und sonstige Anlagen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 137-139).

46

Die dritte Variante des § 14 Abs. 3 stellt Unterhaltungsarbeiten frei. Diese fallen gemäß § 14 Abs. 3 BauGB bzw. § 3 Abs. 2 der Satzung der Gemeinde ... über eine Veränderungssperre im Bebauungsplanbereich

„...“ nicht unter das Verbot des § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und zwar unabhängig davon, ob sie genehmigungspflichtig sind oder nicht (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 133 m.w.N.).

47

Unterhaltungsarbeiten dienen der Erhaltung des bisherigen baulichen Zustands, mithin der Vorsorge gegen Verfall der Bausubstanz. Die Freistellung soll gewährleisten, dass der bauliche Zustand der Gebäude im Satzungsgebiet erhalten werden kann, ohne dass eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 benötigt wird. Wenngleich die Planung vereinzelt durch Unterhaltungsarbeiten erschwert werden kann, geht der gesetzliche Schutz der Planung doch nicht so weit, dass Veränderungssperren den Einstieg in bauliche Mängel und städtebauliche Missstände ebnen. Der Eigentümer hat also das Recht, alle Bauarbeiten vorzunehmen, die der Erhaltung der funktionsgemäßen Nutzung der Anlage dienen. Unterhaltungsarbeiten sind danach Reparaturen und andere Maßnahmen, die der Erhaltung des baulichen Zustands eines noch funktionsgerecht nutzbaren Gebäudes oder einer anderen baulichen Anlage dienen (Instandhaltung). Sie können auch Instandsetzungsarbeiten zur Beseitigung erheblicher Baumängel einschließen, etwa zur Beseitigung von Sturmschäden am Dach oder von Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 131 f., 134).

48

Die Abgrenzung der Unterhaltungsmaßnahme von der Modernisierung ist - wie auch die Abgrenzung der Instandhaltung von der Neuerrichtung oder Änderung einer baulichen Anlage - für den Einzelfall im Rahmen einer Gesamtbetrachtung nach der Verkehrsauffassung zu entscheiden (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 20.1.2009 - 15 CS 08.1638 - juris; B.v. 7.12.2009 - 15 CS 09.2755 - juris).

49

Der Begriff der Unterhaltungsarbeiten ist aus der besonderen Sicht der Veränderungssperre grundsätzlich eng auszulegen. Von Unterhaltungsarbeiten sind Maßnahmen wie der Wiederaufbau eines Gebäudes zu unterscheiden, sei es ein verfallenes oder ein abgebranntes. § 14 Abs. 3 ist darauf nicht anwendbar. Das Gleiche gilt für bauliche Umgestaltung (Umbau), die Erweiterung und die Modernisierung. Modernisierungsmaßnahmen dienen der Anpassung baulicher Anlagen an zeitgemäße, vor allem wirtschaftlich/technisch veränderte Anforderungen. Unterhaltungsarbeiten fallen aber auch unter § 14 Abs. 3 BauGB, wenn beschädigte Gebäudeteile in technisch verbesserter Weise oder mit anderem Material ersetzt werden. Der alte Zustand braucht nicht genau wieder hergestellt zu werden. Besonders deutlich wird dies am Beispiel einer abgängigen oder veralteten Heizungsanlage, deren Erneuerung eine selbstverständliche Unterhaltungsmaßnahme zur Erhaltung der Nutzbarkeit beheizter Gebäude ist. Bei der Erneuerung haustechnischer Anlagen wird der Eigentümer nur selten den alten technischen Zustand wiederherstellen können, weil die technische Entwicklung vorangeschritten ist. Abgesehen davon können mit dieser Auslegung etwa auch die Anforderungen des § 9 Abs. 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) an die Wärmedämmeigenschaften von Außenbauteilen, die erneuert oder ersetzt werden sollen, und Vorgaben der EU an die energetische Qualität neu eingebauter Heizkessel (Verordnung (EU) Nr. 813/2013 der Kommission vom 2.8.2013 zur Durchführung der RL 2009/125/EG des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf die Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombiheizgeräten, ABl. L 239 v. 6.9.2013, S. 136) erfüllt werden. Dass damit unweigerlich eine Wertsteigerung des Gebäudes einhergeht, ist unschädlich (vgl. hierzu Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 134 f.).

50

Auch erhebliche Baumängel können umfassende Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich machen, die jedoch noch als privilegierte Unterhaltungsarbeiten anzusehen sind, weil sie vor weiterem Verfall schützen und die Erhaltung der bisherigen Nutzung bezwecken.

51

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern führt hierzu in seiner Entscheidung vom 12. Juli 1995 - 3 M 33/95 - juris Folgendes aus:

„Bei der Auslegung des Begriffes Unterhaltungsmaßnahmen gilt nach Auffassung des Senates, dass gerade in den neuen Bundesländern dieser Begriff häufig durchaus umfassende Reparaturarbeiten decken wird, da bei vielen Gebäuden dringlich Vorsorge gegen einen Verfall zu treffen ist. Die Notwendigkeit, erhebliche Reparaturarbeiten durchzuführen, liegt auf der Hand. Die Tatsache, dass der renovierte Gebäudeteil in der Regel auch den heutigen Lebensumständen voll entsprechen werden, ist lediglich eine

Folge des häufig aufgestauten Reparaturbedarfs, führt aber nicht dazu, dass Reparaturmaßnahmen rechtlich als Modernisierung anzusehen sind. Von Unterhaltungsarbeiten wird allerdings dann nicht mehr gesprochen werden können, wenn im Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Veränderungssperre eine bauliche Anlage nicht vorhanden ist, die im allgemeinen Sinne noch einen Zustand besitzt, der sie als funktionstüchtig erscheinen lässt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, aaO., Rdn. 68).

Der Antragsgegner hat im vorliegenden Fall nicht dargelegt, dass der noch teilweise vermietete Gebäudeteil der Antragstellerin bei Beginn der Reparaturarbeiten bereits funktionsuntüchtig gewesen sei. Damit sprechen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand durchaus Gründe dafür, dass die von der Antragstellerin durchgeführten Arbeiten Unterhaltungsarbeiten sind und unter § 14 Abs. 3 BauGB fallen, so dass ein Verstoß (auch) gegen § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht vorläge.“

52

Nach diesem Maßstab, der sich nach Auffassung der Kammer nicht lediglich auf die neuen Bundesländer beschränkt, sondern allgemein für Gebäude mit aufgestautem Reparaturbedarf anzuwenden ist, ist bei den streitgegenständlichen Arbeiten von Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB auszugehen.

53

Wie den der Kammer vorliegenden Lichtbildern zu entnehmen ist, befanden bzw. befinden sich sowohl die Fenster des Objektes aus den Jahren 1948 und 1950 als auch die Sanitäreinrichtungen in einem erkennbar schlechten Zustand. Die Notwendigkeit, umfangreiche Reparaturarbeiten durchzuführen, um das Objekt vor einem weiteren Verfall zu schützen und die bisherige Nutzung zu erhalten, liegt auf der Hand. Dass der renovierte Gebäudeteil damit zwangsläufig auch den heutigen Lebensumständen entsprechen wird, führt nicht dazu, dass die beabsichtigten Reparaturmaßnahmen rechtlich als Modernisierung anzusehen sind.

54

Ferner ist nicht davon auszugehen, dass der noch teilweise vermietete Gebäudeteil der Antragstellerin bei Beginn der Reparaturarbeiten bereits funktionsuntüchtig gewesen ist. Nach Auffassung der Kammer ist den vorgelegten Lichtbildern trotz des aufgestauten Reparaturbedarfs vielmehr zu entnehmen, dass der Gebäudeteil hinsichtlich der bestandskräftig genehmigten Nutzung als Lager nach wie vor - wenn auch nicht unter optimalen Bedingungen und für jedwede Ware - grundsätzlich nach wie vor funktionstüchtig ist.

55

Entgegen der Auffassung des Antragsgegners liegt insbesondere auch keine endgültige Aufgabe der Nutzung vor.

56

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt hierzu in seiner Entscheidung vom 1. Februar 2007 - 2 B 05.2470 - juris Folgendes aus:

„Inhalt, Umfang und Dauer der Bestandskraft eines Verwaltungsakts bestimmt das „einfache“ Recht (BVerwG vom 7.11.1997 NVwZ 1998, 735/736), der Baugenehmigung als Instrument des Bauordnungsrechts das Landesrecht. Dies gilt sowohl für die inhaltliche als auch die zeitliche Reichweite und schließt die Frage mit ein, wann eine Nutzungsunterbrechung zum Verlust des Schutzes einer erteilten Baugenehmigung führt (BVerwG vom 9.9.2002 BauR 2003, 1021). Für das Bayerische Landesrecht ist geklärt, dass die Tatbestands- und Feststellungswirkung der Baugenehmigung nach der Errichtung des Gebäudes erhalten bleibt und den rechtlichen Bestand des ausgeführten Vorhabens und seiner Nutzung gewährleistet. Dies gilt grundsätzlich auch für die Dauer der Nichtausübung der genehmigten Nutzung (vgl. Koch/Molodovsky/Famers, Bayer. Bauordnung, Art. 77 Anhang 2.2; eingehend BayVGH vom 20.2.2003 BayVBI 2003, 626; ebenso OVG Berlin vom 7.6.2004 LKV 2005, 227 und ThürOVG vom 29.11.1999 NVwZ-RR 2000, 578 für das jeweilige Landesrecht; Graf, ZfBR 2006, 215/219). Demnach war auch nach Eintritt des Leerstands im August 1999 bis zum Brand am 29. Juli 2002 in dem streitgegenständlichen Anwesen jederzeit die Wiederaufnahme der Wohnnutzung aufgrund der bestandskräftigen Baugenehmigung - ohne erneute Baugenehmigung - zulässig, ohne dass es entscheidungserheblich darauf ankäme, ob die jederzeitige Wiederaufnahme der Wohnnutzung in allen Räumen wegen des Wasserschadens ohne weiteres möglich gewesen wäre. Es spielt dabei keine Rolle, ob die Nutzung tatsächlich ausgeübt wird, oder wie lange die Nutzungsunterbrechung dauert, weil das geltende Bauordnungsrecht keine Nutzungsobliegenheit kennt (vgl. BayVGH vom 20.2.2003 a.a.O.). Von daher lässt die zeitlich begrenzte,

auch länger andauernde Nutzungsunterbrechung (vgl. den Zeitraum von ca. 40 Jahren in dem mit Urteil des BayVGH vom 20.2.2003 a.a.O. entschiedenen Fall) die Wirksamkeit der Baugenehmigung grundsätzlich unberührt und rechtfertigt auch nicht den Schluss, der Inhaber einer Baugenehmigung habe die genehmigte Nutzung endgültig aufgegeben oder auf die Genehmigung verzichten wollen. Es besteht auch kein Anlass, in diesem Zusammenhang die subjektiven Vorstellungen des Genehmigungsinhabers zu erforschen; denn das geltende Bauordnungsrecht kennt (anders als etwa das Wohnungsaufsichtsrecht) grundsätzlich keine Obliegenheit des Baugenehmigungsinhabers, Gründe für das Leerstehen von Gebäuden darzulegen.

(...)

Die Klägerin befindet sich damit in Einklang mit der sich an einer vernünftigen Immobilienbewirtschaftung orientierenden Verkehrsauffassung, nach der regelmäßig ein (vermietetes) Wohngebäude selbst nach einer längeren Nutzungsunterbrechung wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt wird. Für die Dauer des Leerstandes können vielfache Gründe technischer, wirtschaftlicher, finanzieller oder auch persönlicher Art ursächlich sein. Daher ist auch ein sich über mehrere Jahre hinziehender, immer häufiger anzutreffender schlichter Leerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden (vgl. Graf, ZfBR 2006/215) ohne Hinzutreten besonderer Umstände generell kein Indiz für eine beabsichtigte Nutzungsaufgabe. Der im vorliegenden Fall eingetretene Wasserschaden (der nicht schon zu einer Zerstörung des Gebäudes i.S. von § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geführt hatte) rechtfertigt nicht die Annahme, mit dem Auszug der Mieter Ende Juli 1999 sei eine endgültige Nutzungsaufgabe einhergegangen. Es entspricht vielmehr der Verkehrsauffassung, dass ein vernünftig wirtschaftender Grundeigentümer bzw. Gebäudeverwalter gegebenenfalls auch einen größeren Sanierungsaufwand betreiben wird, um die Gebäudesubstanz und ihre wirtschaftliche Verwertbarkeit sicherzustellen.“

57

Unter Anwendung dieser Maßstäbe kann eine endgültige Nutzungsaufgabe der Antragstellerin im Hinblick auf das inmitten stehende Objekt nicht vermutet werden.

58

Vorliegend ist die nach Art. 43 Abs. 1 BayVwVfG wirksame Baugenehmigung für die Errichtung eines Zentrallagers vom 21. Oktober 1982 weder zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben gewesen, noch war sie - im Hinblick auf den teilweisen Leerstand - durch Zeitablauf oder auf andere Weise im Sinne von Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG erledigt. Selbst wenn insoweit das „Zeitmodell“ anwendbar sein sollte, das das Bundesverwaltungsgericht zur Außenbereichsregelung in § 35 Abs. 5 Nr. 2 BauGB a.F. entwickelt und auf andere Fallgestaltungen übertragen hat (vgl. BVerwG, U.v. 18.5.1995 - 4 C 20/94 - juris), würde der lediglich teilweise Leerstand des Gebäudeteils nicht auf den Bestandsschutz im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts durchschlagen. Eine endgültige Aufgabe der genehmigten gewerblichen Nutzung kann insbesondere im Hinblick auf das offensichtlich bestehende Mietverhältnis mit dem Kinderschuhproduzent „...“ nicht angenommen werden.

59

b) Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Einstellungsverfügung des Antragsgegners bestehen darüber hinaus auch dann, wenn die baulichen Veränderungen den nach § 14 Abs. 3 BauGB zulässigen Rahmen von Unterhaltungsarbeiten überschreiten würden, so dass § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingreifen kann.

60

Nach der im vorliegenden Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage führen der Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Sanitäranlagen in bzw. an dem Gebäudeteil auf dem inmitten stehenden Grundstück FINr. ... der Gemarkung ..., welches laut vorgelegtem Gutachten des Sachverständigenbüros ... einen Verkehrswert von 240.000 EUR hat, zwar zwangsläufig zu einer Wertsteigerung des Grundstücks bzw. der baulichen Anlage. Von einer wesentlichen Wertsteigerung des Grundstücks bzw. der baulichen Anlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgrund der streitgegenständlichen Arbeiten kann insbesondere im Hinblick auf die Größe des Objektes und den Verkehrswert des Grundstückes jedoch nicht ausgegangen werden.

61

c) Die Anordnung des Antragsgegners verstößt in Ziffer 1 ferner gegen den Bestimmtheitsgrundsatz.

62

Inhaltlich hinreichende Bestimmtheit setzt voraus, dass insbesondere für den Adressaten des Verwaltungsakts die von der Behörde getroffene Regelung so vollständig, klar und unzweideutig erkennbar ist, dass er sein Verhalten danach richten kann. Es reicht aus, wenn sich die Regelung aus dem gesamten Inhalt des Bescheids, insbesondere seiner Begründung, sowie den weiteren, den Beteiligten bekannten oder ohne weiteres erkennbaren Umständen unzweifelhaft erkennen lässt (vgl. u.a. BayVGH, B.v. 7.4.2012 - 9 ZB 10.1503 - juris: BVerwG, U.v. 3.12.2003 - 6 C 20/02 - juris).

63

Diesen in der Rechtsprechung geklärten Anforderungen an das in Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG normierte Bestimmtheitsgebot genügt die angefochtene Baueinstellungsverfügung in Ziffer 1 nicht, da diese zum einen nicht die gebotene Differenzierung zwischen den intakten und beschädigten bzw. funktionstüchtigen Fenstern und Sanitäranlagen vornimmt, sondern insgesamt die Einstellung der Arbeiten zur Erneuerung der Fenster und Sanitäranlagen anordnet.

64

Dem Antragsgegner geht es jedoch vermutlich primär darum, dass eine umfassende Erneuerung der Fenster, welche auch die noch intakten Fenster umfasst, sowie der kompletten Sanitäranlagen einschließlich der Fliesenarbeiten unterbleibt. Unzweifelhaft ergibt sich dies aus dem angefochtenen Bescheid jedoch nicht.

65

Für die beschädigten Fenster und die nicht mehr funktionstüchtigen Sanitäranlagen jedenfalls liegt ganz eindeutig kein Verstoß gegen die inmitten stehende Veränderungssperre vor. Die Annahme eines Widerspruchs zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften (hier die Veränderungssperre) könnte daher nur für einen Teil der hier inmitten stehenden Arbeiten zur Baueinstellung führen. Eine Differenzierung nach der Art der Arbeiten wäre demnach geboten gewesen.

66

Darüber hinaus bleibt unklar, was unter den in Ziffer 1 genannten „Sanitäranlagen“ zu verstehen ist, insbesondere, ob hiervon auch der Einbau der neuen Heizungsanlage sowie die Fliesenarbeiten in den Sanitärräumen umfasst sein sollen.

67

d) Weiterhin ist die Baueinstellungsverfügung auch hinsichtlich der Ermessensausübung durch den Antragsgegner zu beanstanden. Der Antragsgegner hat sein ihm gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO zustehendes Ermessen fehlerhaft ausgeübt.

68

Bei den der Baueinstellungsanordnung zugrundeliegenden Arbeiten handelt es sich insbesondere nicht um ein formell rechtswidriges Bauvorhaben, bei welchem die Bauaufsichtsbehörde - wie bereits erörtert - das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausüben kann, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind und der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstoßes genügt.

69

Hätte der Antragsgegner im vorliegenden Fall bei seiner Entscheidung nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO die unter die Unterhaltungsarbeiten im Sinne des § 14 Abs. 3 BauGB fallenden Arbeiten, zumindest an den ganz offensichtlich defekten Fenstern und Sanitäranlagen, berücksichtigt, wäre er möglicherweise zu einer anderen Einschätzung hinsichtlich der wesentlichen Wertsteigerung nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und damit einhergehend gegebenenfalls zu einer anderen Entscheidung nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO gekommen, so dass vorliegend ein Ermessensfehlergebrauch und damit ein Ermessensfehler (§ 114 Abs. 1 VwGO) vorliegt. Darüber hinaus hat sich der Antragsgegner nicht mit dem Vorliegen der Voraussetzungen einer Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB auseinandergesetzt. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern führt hierzu in seiner Entscheidung vom 12. Juli 1995 - 3 M 33/95 - juris Folgendes aus:

„Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung bestehen auch dann noch, wenn (für das Erdgeschoß und das zweite Obergeschoß) eine bodenrechtlich relevante Nutzungsänderung iSd. §§ 14 Abs. 1 Nr. 1, 29 BauGB bejaht wird und/oder die baulichen Veränderungen den nach § 14 Abs. 3 BauGB zulässigen Rahmen von Unterhaltungsarbeiten überschreiten, so daß § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingreifen

kann. Das Vorliegen dieser Tatbestände führt nämlich nicht zwangsläufig dazu, daß die Bauaufsichtsbehörde nach § 80 Abs. 1 Satz 2 LBauO 1994 einschreiten muß. Vielmehr steht das bauaufsichtsbehördliche Einschreiten stets im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Zwar gebietet das öffentliche Interesse grundsätzlich das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände, so daß nur besondere Umstände Anlaß zu einer Abwägung des Für und Wider geben (OVG MV, Beschluss v. 02.11.1993, 3 M 89/93, NVwZ 95, 608, mwN.). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier vor, weil sich eine andere Entscheidung als ermessensgerecht aufdrängt. Der Antragsgegner hätte die Vorschrift des § 14 Abs. 2 BauGB mit in seine Entscheidung, ob im vorliegenden Fall eingeschritten werden soll, einstellen müssen. Der Antragsgegner hat mithin das ihm zustehende Ermessen nicht hinreichend betätigt.“

70

Im vorliegenden Fall spricht Erhebliches dafür, dass der Antragsgegner der Antragstellerin für den Fall, dass die baulichen Veränderungen den nach § 14 Abs. 3 BauGB zulässigen Rahmen von Unterhaltungsarbeiten überschreiten würden, so dass § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingreifen könnte, eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen hat und damit rechtlich gehindert ist, insoweit eine Baueinstellung anzuordnen.

71

Bei Veränderungen baulicher Anlagen nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kommt indes auch häufiger eine Ausnahme nach § 14 Abs. 2 BauGB in Betracht als bei Vorhaben nach § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Begründet allein die wesentliche Wertsteigerung die Anwendung der Nummer 2, kann das Hindernis für eine Ausnahme gegebenenfalls auch durch eine entsprechende Verzichtserklärung ausgeräumt werden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 14 Rn. 84a).

72

Nach alledem war daher dem Antrag der Antragstellerin mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben.

73

Die Festsetzung des Streitwertes ergibt sich aus § 53 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG.