

Titel:

Baueinstellung gegen Mobile-Home

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5

BayBO Art. 1 Abs. 2 Nr. 1, Art. 2 Abs. 1, Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 lit. a, Art. 75 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Der rechtmäßige Erlass einer Baueinstellungsverfügung setzt nur voraus, dass konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird, nicht aber die tatsächliche Bestätigung dieser Vermutung. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Eigenschaft der Unbeweglichkeit wird nicht dadurch aufgehoben, dass ein Objekt - hier: Mobile-Home - mittels Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel wieder weggeschafft werden kann. (Rn. 13)

(redaktioneller Leitsatz)

3. Bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kann und soll regelmäßig eine Baueinstellungsverfügung ergehen (intendiertes oder Regelerlassen). (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

4. Eine Baueinstellung scheidet erst aus, wenn eindeutig feststeht, dass keine weiteren Arbeiten an der (Gesamt-)Anlage mehr durchgeführt werden. Soweit noch Arbeiten zum Ausbau, Verbesserung, Korrektur oder auch Nachbesserungen erfolgen, sind die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen. (Rn. 18)

(redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baueinstellung, Aufstellung eines Mobile-Home, Bauliche Anlage, Abschluss der Bauarbeiten, Baustelleneinrichtung (verneint), bauliche Anlage, Unbeweglichkeit, Baustelleneinrichtung, öffentliche Seilbahn, intendiertes Ermessen

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 04.02.2021 – M 11 S 20.4484

Tenor

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin begehrt vorläufigen Rechtsschutz gegen eine Baueinstellung.

2

Bei einer Ortsbesichtigung im Juni 2020 stellte das Landratsamt fest, dass auf einer Fläche nördlich des Gebäudes der Talstation der Seilbahn zwei Betonsockel sowie Anschlüsse für Strom, Wasser und Internet errichtet worden waren. Mit Bescheid vom 28. Juli 2020 stellte das Landratsamt die Bauarbeiten ein und ordnete die sofortige Vollziehung an. Über die dagegen erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht noch nicht entschieden. Den erhobenen Eilantrag hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 4. Februar 2021 abgelehnt. Die Klage werde voraussichtlich keinen Erfolg haben, da die Baueinstellungsverfügung aller Voraussicht nach rechtmäßig sei. Die rechtliche Beurteilung des Vorhabens unterfalle dem sachlichen Geltungsbereich der Bayerischen Bauordnung. Die Bauarbeiten seien (auch) nach der Aufstellung des Mobile-Home, das eine Grundfläche von 60 m² aufweise, noch nicht abgeschlossen. Nach den vorgetragenen (Bau-)Maßnahmen liege keine Verfahrensfreiheit vor, insbesondere handle es sich nicht um eine Baustelleneinrichtung. Insoweit fehle es an einem engen zeitlichen und funktionalen Zusammenhang

mit aktuellen Bauarbeiten. Es bestünden konkrete Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des maßgeblichen Bebauungsplans „Im S.A.straße“ liege und damit ein rechtswidriger Zustand geschaffen werde. Die von der Antragsgegnerin getroffene Ermessensentscheidung sei nicht zu beanstanden.

3

Über den gegen den Bebauungsplan erhobenen Normenkontrollantrag der Antragstellerin hat der Verwaltungsgerichtshof noch nicht entschieden.

4

Mit der Beschwerde macht die Antragstellerin insbesondere geltend, dass es sich bei der Seilbahn um eine Anlage des öffentlichen Verkehrs handle, der sachliche Anwendungsbereich der Bayerischen Bauordnung somit nicht anwendbar sei. Der Container diene als Baustelleneinrichtung der Vorbereitung von Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Seilbahn. Die Aufstellung des Bau-/Bürocontainers stelle sich entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts jedenfalls als verfahrensfrei dar, das Vorhaben sei auch materiell-rechtlich nicht zu beanstanden. Der Bebauungsplan sei unwirksam, das Vorhaben sei nach der Aufstellung des Baucontainers abgeschlossen. Eine Ermessensentscheidung habe das Landratsamt nicht getroffen.

5

Der Antragsgegner beantragt

die Zurückweisung der Beschwerde.

6

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die Behördenakten verwiesen.

II.

7

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

8

Die mit der Beschwerde dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) rechtfertigen keine Abänderung oder Aufhebung der gerichtlichen Entscheidung. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragstellerin zu Recht abgelehnt. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage wird die Klage der Antragstellerin gegen die Baueinstellung voraussichtlich erfolglos bleiben, sodass das Interesse an der Herstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegenüber dem Vollzugsinteresse der angefochtenen Baueinstellungsverfügung nachrangig ist.

9

Das Verwaltungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die auf Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO gestützte Baueinstellungsverfügung voraussichtlich rechtmäßig ist.

10

Es ist zutreffend davon ausgegangen, dass die rechtliche Beurteilung der Aufstellung des Mobile-Home - auch bei Annahme, dass es sich um einen Baucontainer für die Planung und Überwachung des Tauschs des Tragseils sowie den Einbau einer neuen Steuerung handelt - dem sachlichen Anwendungsbereich der Bayerischen Bauordnung nach Art. 1 Abs. 1 BayBO unterliegt. Die Antragstellerin betreibt mit der K.bahn eine öffentliche Seilbahn für den Personenverkehr im Sinn des Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO, Art. 11 Abs. 1 BayESG. Auch für die hier maßgebliche Altanlage gemäß Art. 12 Abs. 2 BayESG sind Betriebsanlagen die aus der Infrastruktur und Teilsystemen bestehenden Gesamtsysteme, die zum Zwecke der Beförderung von Personen oder Gütern in Betrieb genommen werden (vgl. BayVGH, U.v. 11.3.2009 - 15 BV 08.1306 - BayVBI 2009, 636 zu einer Betriebsanlage einer Eisenbahn). Das schließt Bauwerke und sonstige Einrichtungen der Seilbahn, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Seilbahnverkehrs erforderlich sind, mit ein. Gemeinsames Kriterium für eine objektiv zu bestimmende Zugehörigkeit zur Seilbahn ist die Verkehrsfunktion und der räumliche Zusammenhang mit dem Seilbahnbetrieb (vgl. BayVGH, U.v. 11.3.2009 a.a.O.). Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO schließt die Anwendung der Bayerischen Bauordnung nur dort aus, wo die Anlage gerade in ihrer Funktion als Betriebsanlage (und damit als Anlage des öffentlichen Verkehrs) in den Blick genommen ist.

11

Die Beschwerde legt nicht dar, dass bei Berücksichtigung dieser Maßstäbe das Vorhaben der Antragstellerin gemäß Art. 1 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von dem Anwendungsbereich der Bayerischen Bauordnung ausgenommen ist. Der bloße Hinweis auf Art. 56 Nr. 4 BayBO genügt, unabhängig davon, dass der Anwendungsbereich der Vorschrift auf die nichtöffentlichen Seilbahnen beschränkt ist (vgl. Dhom in Busse/Kraus, Busse/Kraus, BayBO, Stand Februar 2021, Art. 54 Rn 34), nicht. Auch die Behauptung der Antragstellerin, das Mobile-Home diene Arbeiten, die die Seilbahn in ihrem Hauptbetrieb sowie die Gaststätten in der Tal- und Bergstation und den Beherbergungsbetrieb der Ferienwohnungen auf den Grundstücken der Talstation betreffen, vermag ein bauaufsichtsrechtliches Einschreiten nicht in Frage zu stellen. Bei dem Mobile-Home/Bau-Container handelt es sich nicht um eine Nebenanlage der Seilbahn. Nach dem Beschwerdevortrag soll die Anlage als Baustelleneinrichtung genutzt werden und damit einen vorübergehenden Zeitraum der Aufstellung umfassen. Dass der maximale Zeitraum (noch) nicht bestimmbar ist, ist hierfür nicht entscheidend (vgl. Lechner/Busse in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 57 Rn. 324). Sie dient damit nicht der Herstellung, dem Betrieb oder der Unterhaltung der Seilbahn. Auch liegt kein Nebenbetrieb vor, da ein solcher (nur) den Belangen der Verkehrsteilnehmer dient (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 1 Rn. 49, 50) Es handelt sich vielmehr um eine (sonstige) bauliche Anlage, die dem Bauaufsichtsrecht unterliegt. Aus diesem Grund führen auch die ergänzenden Ausführungen der Antragstellerin unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu der steuerrechtlichen Bewertung eines Containers nicht zu einer anderen Beurteilung.

12

Bauarbeiten sind dann unzulässig, wenn sie entgegen öffentlich-rechtlicher Vorschriften durchgeführt werden (Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Entscheidend dafür, ob die Voraussetzungen für eine Baueinstellungsverfügung vorliegen, ist, ob die Behörde im Zeitpunkt des Erlasses der Anordnung nach den ihr erkennbaren objektiven Umständen annehmen durfte, dass die von ihr festgestellten Arbeiten die Ausführung eines genehmigungspflichtigen Vorhabens darstellen. Mit der Baueinstellung soll verhindert werden, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden. Es soll geprüft werden können, ob das Vorhaben mit dem öffentlichen Recht vereinbar ist, bevor ein rechtswidriger Zustand entstanden ist oder sich verfestigt (vgl. BayVGh, B.v. 24.4.2018 - 1 CS 18.308 - juris Rn. 9). Der rechtmäßige Erlass einer Baueinstellungsverfügung setzt nur voraus, dass konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird, nicht aber die tatsächliche Bestätigung dieser Vermutung (vgl. BayVGh, B.v. 15.6.2020 - 1 CS 20.396 - juris Rn. 2). So liegt der Fall hier. Die anlässlich der Ortseinsicht festgestellten Arbeiten bieten hinreichenden Anlass für die Annahme, dass ein genehmigungspflichtiges Vorhaben vorliegt.

13

Bei der Aufstellung des Mobile-Home handelt es sich um eine bauliche Anlage im Sinn des Art. 2 Abs. 1 Sätze 1 und 3 BayBO. Hierfür reicht eine verfestigte Beziehung zwischen dem Mobile-Home und dem Grundstück, das von der Antragstellerin für den Betrieb der Seilbahn genutzt wird, aus. Die Eigenschaft der Unbeweglichkeit wird nicht dadurch aufgehoben, dass das Mobile-Home mittels Inanspruchnahme technischer Hilfsmittel wieder weggeschafft werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 30.10.2018 - 9 C 18.675 - juris Rn. 9 zu einem Wohnwagen; B.v. 8.7.2014 - 2 ZB 13.616 - juris Rn. 3 zu einem Bauwagen; Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 2 Rn. 38). Der Vortrag der Antragstellerin, das Verwaltungsgericht habe Voraussetzungen aufgestellt, die vom Gesetz nicht gefordert seien, insbesondere da ein Bau-/Bürocontainer gerade nicht überwiegend ortsfest benutzt werde, üblicherweise mit „verschiedenen Anschlüssen“ versehen sei, jedoch nicht den Eindruck erwecke, dass er als Ersatz für ein Gebäude diene, steht der Annahme einer baulichen Anlage nicht entgegen. Zum einen handelt es sich bereits aufgrund der Grundfläche des Mobile-Homes/Büro-/Baucontainers von 60 m² erkennbar nicht um einen herkömmlichen Baucontainer, zum anderen ist die Dauer der Verbindung nicht entscheidend. Dass die Anlage nur für einen ganz unbedeutenden Zeitraum aufgestellt wurde, macht auch die Antragstellerin nicht geltend (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 2 Rn. 41, 51).

14

Die Aufstellung des Mobile-Homes ist auch nicht gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 Buchst. a BayBO verfahrensfrei. Eine Baustelleneinrichtung ist eine vorübergehend aufgestellte Anlage, wobei ein konkreter Zusammenhang mit aktuellen Bauarbeiten bzw. einem konkreten Bauvorhaben bestehen muss. Existiert

dieser enge zeitliche und funktionale Zusammenhang von Anfang an nicht, handelt es sich nicht um eine (verfahrensfreie) Baustelleneinrichtung (vgl. Lechner/Busse in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 57 Rn. 326).

15

Die in der Beschwerdebegründung vorgetragene Maßnahme ist - bei Annahme eines Bau-/Bürocontainers - nicht geeignet, den erforderlichen Zusammenhang zu belegen. Soweit sich die Antragstellerin auf den Austausch des Tragseils und der Steuerung sowie die Erneuerung der Gaststätte der Bergstation einschließlich der Küche und den Einbau einer Hausbrauerei und einer Brennerei beruft, deren Arbeiten der Container als Baustelleneinrichtung begleiten soll, fehlt es an der Darlegung, welche (konkrete) Funktion dem Mobile-Home für die angeführten Maßnahmen zukommen soll. Dies ergibt sich nicht aus dem vorliegenden Angebot über den Seiltausch bzw. dem Auftrag für den Austausch der Steuerung der Seilbahn. Beiden Unterlagen ist nicht zu entnehmen, dass die Antragstellerin den Firmen für die Durchführung der Arbeiten einen Container bzw. sonstigen Räumlichkeit zur Verfügung stellen müsste. Zudem reicht es entgegen der Auffassung der Antragstellerin für den Beginn und die Durchführung von Bauarbeiten nicht, dass das neue Tragseil für die Seilbahn bereits angefertigt wurde und auf dem Gelände der Seilbahn in einer (nicht genehmigten) Lagerhalle gelagert werden soll. Denn angesichts des vorliegenden Angebots für den Seiltausch aus dem Jahr 2018 kann im Hinblick auf dessen Aktualität nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass in Kürze mit den Bauarbeiten begonnen werden wird, zumal die Annahme des Angebots durch die Antragstellerin nicht dargelegt ist. Auch die regelmäßig durchzuführenden Prüftermine führen nicht zu der Annahme eines konkret bevorstehenden Austauschs eines Seils. Die bloße Befürchtung der Antragstellerin, dass ein solcher Austausch der Seile aufgrund der Empfehlung weiterer Untersuchungen in den Prüfbescheinigungen kurzfristig bevorstehen könnte, reicht nicht, insbesondere da die Prüfbescheinigungen für beide Tragseile der Seilbahn einen betriebssicheren Zustand attestieren. Für die angeführten baulichen Maßnahmen im Bereich der Bergstation trägt die Beschwerdebegründung unter Hinweis auf die veranschlagten Kosten lediglich vor, dass die Sanierung der Sanitäranlagen fertiggestellt und auch mit der Erneuerung der Küche begonnen worden sei. Insoweit lässt sich der Beschwerdebegründung lediglich die pauschale Behauptung entnehmen, dass hierfür ein Container für die Begleitung der Arbeiten benötigt worden wäre und es eine rein unternehmerische Entscheidung darstelle, ob nur ein Baucontainer oder aber fünf Baucontainer aufgestellt werden müssten. Zudem fehlt es an der Einreichung eines erforderlichen Bauantrags für die beabsichtigten baulichen Maßnahmen, insbesondere für den Einbau einer Hausbrauerei einschließlich Brennerei. Dass insoweit bereits eine Baugenehmigung vorliegt, trägt auch die Antragstellerin nicht vor.

16

Für den Erlass einer Baueinstellungsverfügung genügen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Anlage in materieller Hinsicht gegen Baurecht verstößt. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass das Vorhaben teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen des für diesen Bereich erlassenen Bebauungsplans liegt. In diesem Zusammenhang kann daher die Frage der Wirksamkeit des Bebauungsplans dahingestellt bleiben.

17

Das Beschwerdevorbringen vermag auch keine Ermessensfehler aufzuzeigen. Bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kann und soll regelmäßig eine Baueinstellungsverfügung ergehen (intendiertes oder Regelerlassen vgl. BayVGh, B.v. 21.7.2020 - 1 CS 20.1204 - juris Rn. 11; B.v. 2.8.2000 - 1 ZB 97.2669 - juris Rn. 5.) Hiervon ausgehend hat das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt, dass keine besonderen Gründe vorliegen, die eine andere Entscheidung als die Baueinstellung rechtfertigen könnten und insbesondere das Vorhaben in materiell-rechtlicher Hinsicht nicht offensichtlich genehmigungsfähig sei. Zur einer offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens äußert sich die Beschwerdebegründung nicht. Sie beschränkt sich vielmehr darauf, den Bebauungsplan als „höchst rechtswidrig“ zu bezeichnen, der alleine dem Zweck diene, die Durchführung von Bauvorhaben zu verhindern.

18

Auch der Einwand der Antragstellerin, im Zeitpunkt der Baueinstellung sei die Baumaßnahme im Grunde bereits fertiggestellt, greift nicht durch. Eine Baueinstellung scheidet erst aus, wenn eindeutig feststeht, dass keine weiteren Arbeiten an der (Gesamt-)Anlage mehr durchgeführt werden. Soweit noch Arbeiten zum Ausbau, Verbesserung, Korrektur oder auch Nachbesserungen erfolgen, sind die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen (vgl. BayVGh, B.v. 28.9.2020 - 1 ZB 18.146 - juris Rn. 5). Das Verwaltungsgericht hat

zutreffend angenommen, dass die Bauarbeiten auch nach Aufstellung des Mobile-Home noch nicht abgeschlossen sind. Davon geht im Übrigen auch die Antragstellerin aus, die im erstinstanzlichen Verfahren vorgetragen hatte, dass das Mobile-Home bislang noch nicht auf die dafür vorgesehenen Stützen gestellt worden sei. Auch im Beschwerdeverfahren führt sie aus, dass die Arbeiten zur uneingeschränkten Nutzung des Baucontainers fast vollständig abgeschlossen seien und nur noch der Wasser- und Stromanschluss fehlen würden.

19

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5, 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. Beilage 2/2013 zu NVwZ Heft 23/2013) und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

20

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).