

Titel:

Erfolgslose Beschwerde gegen Ablehnung eines Eilantrages im Verfahren gegen eine Anordnung zur Einstellung von Bauarbeiten mit Anordnung des Sofortvollzuges

Normenkette:

VwGO § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 4, § 80 Abs. 3, § 146 Abs. 4 S. 6
BayBO Art. 55, Art. 57 Abs. 1 Nr. 9, Art. 75

Leitsatz:

Die Verhinderung gesetzwidriger (Bau-)Arbeiten, die Verhinderung der Schaffung eines bauordnungswidrigen Zustands oder die Verhinderung der Verfestigung eines bereits bestehenden bauordnungswidrigen Zustands liegen stets im besonderen öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dem Begründungszwang für den sofortigen Vollzug ist dann regelmäßig mit dem Hinweis im Bescheid Genüge getan, dass der Sofortvollzug im besonderen öffentlichen Interesse liegt, weil sonst die Baueinstellungsverfügung ins Leere läuft und ihren Zweck verfehlt, wenn der Antragsteller durch Ausnutzung der aufschiebenden Wirkung die Bauarbeiten fortsetzt, die bauliche Anlage fertigstellt und dies nur schwer rückgängig zu machen ist. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde (erfolglos), formelle Anforderungen an die Begründung der Anordnung des Sofortvollzuges, Anordnung der Einstellung von Bauarbeiten, Baueinstellung, öffentliches Interesse an sofortiger Wirksamkeit, Begründungserfordernis, Bauzustandsfeststellung, Dokumentationen des Baukontrolleurs, Lichtbilder

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 17.08.2021 – RN 6 S 21.1278

Tenor

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

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Eilverfahren gem. § 80 Abs. 5 VwGO gegen eine ihm gegenüber erlassene Anordnung zur Einstellung von Bauarbeiten für die Errichtung von Grenz- bzw. Stützmauern sowie für die Durchführung einer Aufschüttung. Er ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... der Gemarkung W ... (Baugrundstück).

2

Im Anschluss an eine Baukontrolle vom 25. März 2021 (Bl. 1 ff. der Behördenakte 40-23-2021-BA) forderte das Landratsamt D ... mit Schreiben vom 30. März 2021 den Antragsteller formlos auf, einen Bauantrag für auf dem Baugrundstück begonnene Bauarbeiten einzureichen. Nach einer weiteren Baukontrolle am 26. Mai 2021 (Bl. 14 ff. der Behördenakte) erließ das Landratsamt unter dem 2. Juni 2021 einen dem Antragsteller am 4. Juni 2021 zugestellten, auf das Baugrundstück bezogenen Bescheid, nach dessen Tenor Nr. 1 „die Bauarbeiten an der grenzständigen Mauer und die Auffüllungen auf o.g. Grundstück (...) sofort einzustellen“ sind. Diesbezüglich wurde die sofortige Vollziehung des Bescheids angeordnet (Nr. 2). Ferner wurde im Bescheid geregelt, dass für den Fall der Nichtbeachtung der Baueinstellung ein Zwangsgeld in Höhe von 500 Euro zur Zahlung fällig wird (Nr. 3). In den Gründen des Bescheids ist u.a. ausgeführt, dass bei der Baukontrolle am 25. März 2021 festgestellt worden sei, dass die auf dem

Baugrundstück bestehende Mauer an der Grundstücksgrenze auf eine Gesamthöhe von z.T. über 2 m erhöht worden sei. Diese Maßnahme sei gem. Art. 55 BayBO baugenehmigungspflichtig, eine Baugenehmigung hierfür liege aber nicht vor. Bei einer erneuten Kontrolle am 26. Mai 2021 sei festgestellt worden, dass das Baugrundstück in genehmigungspflichtigem Umfang aufgefüllt worden sei. Im vorliegenden Fall seien die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO erfüllt. Der Erlass der Baueinstellung sei auch ermessensgerecht; es entspreche regelmäßig dem Grundsatz pflichtgemäßen Ermessens, ungenehmigte oder vorschriftswidrige Bauarbeiten zu unterbinden und zunächst die formelle und materielle Legalität herbeizuführen.

3

Am 1. Juli 2021 erhob der Antragsteller beim Verwaltungsgericht Regensburg eine (dort weiterhin anhängige) Klage mit dem Antrag, den Bescheid vom 2. Juni 2021 aufzuheben (Az. RO 6 K 21.1280). Nachdem mit Änderungsbescheid vom 20. Juli 2021 die Nr. 3 des Bescheides neu gefasst wurde (jetziger Text: „Für den Fall der Nichtbeachtung der in Nr. 1 festgelegten Verpflichtung wird hinsichtlich der Bauarbeiten an der grenzständigen Mauer ein Zwangsgeld in Höhe von 250,- € sowie für die Durchführung der Auffüllung ein Zwangsgeld in Höhe von 250,- € zu Zahlung fällig.“), ließ der Antragsteller diesen Änderungsbescheid mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 3. August 2021 in seine Anfechtungsklage einbeziehen.

4

Der Antragsteller hat dem Verwaltungsgericht eine „Bauzustandsfeststellung“ des Beratenden Ingenieurs und (öffentlich bestellten) Sachverständigen für Schäden an Gebäuden Dipl.-Ing. (FH) (M ...) vom 22. Juni 2021 vorgelegt, die auf Basis einer Ortsbesichtigung am 9. Juni 2021 (unter Teilnahme des Vaters des Antragstellers und des Sachverständigen) erstellt wurde. Hierin heißt es wörtlich:

5

„1.0 Allgemein

6

Der Sachverständige trifft seine Feststellungen durch Augenschein (...).

(...)

7

2.0 Feststellungen

8

2.1 Feststellung zur Höhe der Auffüllung:

9

Die Auffüllung erstreckt sich auf der Nordseite des Grundstücks von West nach Ost. Im Westen ca. 5 m über die Gebäudekante hinaus (Bild 689), im Osten bis an die Grenze und nach Norden ca. 10 m (Bilder 694, 695, 696) von der Nordwestecke des Hauses nach Norden und ca. 7 m (Bilder 700, 701) auf der Ostseite über die Endkante der Garage nach Norden.

10

Die Fläche der Aufschüttung beträgt dann ca. 300 m², siehe Anlage Lageplan 1:500. (Anlage SV 1)

11

Das Urgelände ist im „Bayernatlas“ (Geoportal der Bayerischen Vermessungsverwaltung) noch vorhanden. Ein Schnitt von Süd nach Nord konnte ausgedruckt werden (Anlage SV 2). Dabei wird deutlich, dass die Auffüllung erst ca. 6 m nach dem Gebäude beginnt. Nach den 6 Metern ist das Gelände kontinuierlich abgefallen.

12

Von einer Bestandshöhe, Höhenkote 387,50 bis zur Grundstücksgrenze auf ca. 384,80. Das Urgelände sieht man noch auf dem Foto 693 nach der Terrasse ist ein Höhensprung von ca. 50 cm vorhanden. Ebenfalls auf Bild 691 ist die Geländeformation im unveränderten Zustand zu erkennen.

13

Die Schüttung wurde so ausgeführt, dass eine Geländebruchkante ungefähr 3 Meter vor der nördlichen Grundstücksgrenze angelegt worden ist. Das Gelände auf der Grundstücksgrenze ist nur wenig erhöht. Dies ist sichtbar auf den noch vorhandenen Sträuchern (Bild 698). Die Auffüllarbeiten sind gestoppt worden. Der Zustand am Tag meiner Besichtigung am 09.06.2021 zeigt eine Auffüllung, die ca. in der Höhe 387 Meter über Normal Null fast waagrecht ist. Auf der Ostseite sind hohe Erdhaufen vorhanden, die wegen dem Einspruch durch das Landratsamt noch nicht verteilt worden sind. (Bild 702). Die Grenzwall zum östlichen Nachbarn ist noch nicht fertig gestellt. Höhenmessungen habe ich keine vorgenommen. Die Feststellungen sind nur aufgrund von Augenschein und vergleichenden Bauzuständen im Bestand vorgenommen worden. Durch Einzeichnung der bereits aufgefüllten Fläche ist gemäß Urelände von 385,5 bis ca. 387 Meter über Normal Null eine Auffüllung von ca. 1,50 m erfolgt (Anlagen SV 2 und SV 3).

14

2.2 Grenzwall:

15

Die Grenzwall zum östlichen Nachbarn ist mittlerweile fertiggestellt. Bild vom 18.06.2021 vom Auftraggeber (Bild AG 1 ...). Darauf ist zu sehen, dass die Wall vom Gelände Grundstück ... ca. 1,95 m hoch errichtet worden ist. Auf die Mauerkrone wird lediglich ein Blech aufgebracht. Damit ist die Wall kleiner als 2 Meter auf der Grundstückseite ... gemessen ausgeführt. Die Wall zum Grundstück Haus Nr. ... ist ebenfalls kleiner als 2 m hoch (Bild 706).

16

2.3 Von Herrn ... wird vorgetragen, dass sich die Kellerabgangstreppe sehr stark abgesenkt hat und er aus diesem Grunde auch eine Anfüllung zur Erzeugung von einem Gegendruck für erforderlich angesehen hat. Die Aufklaffungen zwischen Treppe und Wall betragen ca. 10 mm (Bilder 703, 704, 705).

17

3.0 Stellungnahme

18

3.1 Nach meinen Feststellungen ist die Auffüllung kleiner als 2 m und die Fläche kleiner als 500 m². Ein Erfordernis für einen Bauantrag besteht nicht.

19

3.2 Die von mir festgestellte und durch ein Lichtbild dargestellte Mauerhöhe zum Nachbargrundstück Flur-Nr. ...1 und zum Nachbargrundstück ...3 ist nicht höher als 2 m. Auch hier gilt, dass ein Bauantrag für eine Mauer mit einem Maß < 2 Meter nicht erforderlich ist.

20

4.0 Schlussbemerkung

21

Der Verfasser behält sich bei nachträglichem Bekanntwerden von bisher unbekanntem Fakten ausdrücklich eine Änderung der baufachlichen Stellungnahme vor.“

22

Der gutachterlichen Äußerung war ein Lageplan (Ausdruck aus dem BayernAtlas) beigelegt, in dem der Sachverständige den Bereich der Aufschüttung im nördlichen Grenzbereich darstellt, sowie eine handschriftliche Zeichnung (Geländedarstellung „Schnitt Süd-Nord“, Maßstab 1:100), mit der die im „Bauzustandsfeststellung“ beschriebene Höhe der Aufschüttung aus Sicht des Sachverständigen abgebildet wird. Ferner legte der Antragsteller mit Schriftsatz seiner Bevollmächtigten vom 30. Juni 2021 dem Verwaltungsgericht zusammen mit der „Bauzustandsfeststellung“ fünf Lichtbilder vor. Ein Lichtbild zeigt einen Mann, der einen ausgeklappten 2 m-Zollstock an eine Wall hält, wobei der Zollstock wenige Zentimeter über die Oberkante der Wall hinausreicht. Hierbei handelt es sich um das in der „gutachterlichen „Bauzustandsfeststellung“ unter „2.2 Grenzwall“ zitierte „Bild AG 1 ...“. Bei den übrigen vier Lichtbildern handelt es sich um die in der „Bauzustandsfeststellung“ unter „2.1 Feststellungen zur Höhe der Auffüllung“ genannten Bilder „693“, „694“, „701“ und „702“.

23

Die Bevollmächtigten des Antragstellers teilten dem Verwaltungsgericht auf Nachfrage mit Schriftsatz vom 19. Juli 2021 mit, dass die Bauarbeiten zu der grenzständigen Ummauerung sowie die Erdarbeiten bislang nicht vollständig abgeschlossen seien.

24

Der Antragsgegner wendet im Klageverfahren und wandte im erstinstanzlichen Eilverfahren gegenüber dem Verwaltungsgericht ein, dass aufgrund der Erhöhung der grenzständigen Einfriedungen und Stützmauern auf über 2 m und den durchgeführten Auffüllungen als Gesamtbaumaßnahme Bauarbeiten ohne die erforderliche Baugenehmigung vorgenommen worden seien. Es sei nicht nur zum östlichen Nachbarn hin die Wandhöhe von 2 m überschritten. Auch weise die Stützmauer im Norden insgesamt unter Einbeziehung eines auf die Mauer aufgesetzten Einstabmattenzauns eine Höhe von annähernd 3 m auf. Die dort durchgeführte Auffüllung erreiche in Bezug auf das Nachbargrundstück eine Höhe von ca. 4 m. Es sei nicht auszuschließen, dass durch die grenzständig ausgeführte Auffüllung Wirkungen wie von einem Gebäude ausgingen und dadurch die Einhaltung von Abstandsflächen notwendig werde. Eine endgültige Beurteilung bleibe insofern dem durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren auf Basis aussagekräftiger Planunterlagen vorbehalten.

25

Den auf § 80 Abs. 5 VwGO gestützten Eilantrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seiner Anfechtungsklage hinsichtlich Nr. 1 des Tenors des Baueinstellungsbescheids wiederherzustellen sowie hinsichtlich Nr. 3 des Tenors des Baueinstellungsbescheids anzuordnen, lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 17. August 2021 ab. Zur Begründung wird im Eilbeschluss des Verwaltungsgerichts u.a. ausgeführt, die Anordnung des Sofortvollzugs im streitgegenständlichen Bescheid sei am Maßstab von § 80 Abs. 3 VwGO formell rechtmäßig erfolgt. Nach summarischer Prüfung erweise sich auch die streitgegenständliche Baueinstellungsverfügung als rechtmäßig. Einer vorherigen Anhörung des Antragstellers habe es wegen Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG nicht bedurft; zudem sei diese jedenfalls gem. Art. 45 Abs. 2 BayVwVfG nachgeholt worden. Die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befugnisnorm des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO, für die die sog. formelle Illegalität von Bauarbeiten genüge, lägen vor. Die Formulierung in Nr. 1 des inhaltlich hinreichend bestimmten Bescheidtenors sei dahingehend auszulegen, dass sämtliche Arbeiten an grenzständigen Mauern auf dem Baugrundstück einzustellen seien. Sowohl die Erhöhung der grenzständigen Mauer an verschiedenen Grundstücksgrenzen als auch die Aufschüttung im nördlichen Bereich des Baugrundstücks seien baugenehmigungspflichtig. Die Bauarbeiten seien noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine Verfahrensfreiheit für die grenzständigen Mauern / Stützmauern gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO sei nicht gegeben, weil diese in einigen Bereichen eine Höhe von mehr als 2 m aufwiesen. Aus den in der Bauakte befindlichen, anlässlich der Baukontrolle gefertigten Lichtbildern ergebe sich, dass vor Ort tatsächlich eine Mauerhöhe bis zu 2,50 m sowie die Anbringung eines Stabmattenzauns auf einer bis zu 2 m hohen Grenzmauer festgestellt worden sei. Diese Feststellung könne durch die allgemeine Abschätzung des Sachverständigen, der kein vollständiges Aufmaß des Urgeländes erstellt und vorgelegt habe sowie auf teilweise nicht vorgelegte Lichtbilder verweise, nicht entkräftet werden. Nach den anlässlich der Baukontrollen gefertigten Lichtbildern bedürfe die abschließende Beurteilung der Genehmigungspflicht zumindest genauerer, vom Antragsteller bisher nicht vorgelegter Unterlagen. Der beschriebene und ausreichende „Anfangsverdacht“ der Genehmigungspflichtigkeit auf Grund einer Höhe der im Bau befindlichen Einfriedungen von über 2 Metern sei gegeben. Gleichermaßen sei von einer Genehmigungspflicht der Aufschüttung auszugehen. Nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO seien Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m² verfahrensfrei. Dies lasse sich vorliegend sowohl bezogen auf die Höhe als auch auf die Fläche vorliegend nicht zweifelsfrei feststellen, zumal der Sachverständige einräume, keine exakte Höhenvermessung vorgenommen zu haben. Insoweit sei auch hier zumindest von erheblichen Anhaltspunkten, die für eine Genehmigungspflicht sprächen, auszugehen. Unabhängig davon gelte die genannte Beschränkung der Verfahrensfreiheit grundsätzlich nur dann, wenn das Bauvorhaben selbstständig als Einzelvorhaben ausgeführt werde und nicht einen unselbstständigen Teil eines einheitlich auszuführenden Gesamtvorhabens darstelle. Soweit Einzelvorhaben zwar für sich betrachtet genehmigungsfrei, jedoch unselbständige Teile von einem insgesamt genehmigungspflichtigen Gesamtvorhaben seien, erstrecke sich die Genehmigungspflicht und das Genehmigungsverfahren auch auf sie. Ein solches Gesamtvorhaben liege hier vor. Die Aufschüttung diene nach den vorliegenden Lichtbildern auch der Hinterfüllung der im Bau befindlichen Stützmauer. Somit sei derzeit von einer Gesamtmaßnahme auszugehen. Unabhängig davon sei derzeit auch nicht erkennbar, ob es mit der vor Ort angetroffenen Aufschüttung sein Bewenden habe. Der Antragsteller habe bisher keine

aussagekräftigen Skizzen o.ä. über die beabsichtigte Baumaßnahme vorgelegt. Es würde im Übrigen dem Sinn und Zweck, der mit dem bauaufsichtlichen Instrument der Baueinstellung verfolgt werde, widersprechen, wenn bei Vorhaben wie insbesondere hier den Geländeauffüllungen, die schnell ausgeführt werden könnten, nicht schon in diesem Stadium die weiteren Bauarbeiten untersagt werden könnten. Insoweit sei anerkannt, dass auch vorbeugende Maßnahmen von der Eingriffsgrundlage des Art. 75 Abs. 1 BayBO umfasst seien, wenn - wie hier - objektiv konkrete Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass alsbald rechtswidrig Anlagen errichtet würden oder mit den Bauarbeiten schon begonnen werde. Ermessensfehler lägen nicht vor; insbesondere sei nicht ersichtlich, dass die eingestellten Baumaßnahmen offensichtlich genehmigungsfähig seien. Schließlich lägen auch die Voraussetzungen für die Zwangsgeldandrohung in Nr. 3 des Bescheidtenors (in der Fassung des Änderungsbescheids) vor.

26

Mit seiner Beschwerde verfolgt der Antragsteller sein Rechtsschutzbegehren weiter. Aus seiner Sicht habe das Verwaltungsgericht zu Unrecht die formelle Rechtmäßigkeit der Anordnung des Sofortvollzugs am Maßstab von § 80 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 VwGO angenommen. Entgegen der Ansicht des Verwaltungsgerichts stünden die von ihm begonnenen Bauarbeiten auf dem Baugrundstück im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und seien daher rechtmäßig. Das erstinstanzlich vorgelegte Gutachten vom 22. Juni 2021 belege, dass es sich bei den von ihm durchgeführten Bauarbeiten - Errichtung einer Mauer und Neumodellierung des Gartengeländes - um bauliche Maßnahmen handele, die keiner behördlichen Genehmigung bedürften. Das Verwaltungsgericht sei diesbezüglich auch auf eine vorgelegte Bestätigung der Gemeinde nicht eingegangen. Die vom Sachverständigen überlassenen Anlagen und Lichtbilder seien dem Gericht vollständig zur Kenntnis gegeben worden. Soweit das Verwaltungsgericht ausführe, dass sich aus der Bauakte ergebe, die Ummauerung weise eine Höhe von bis zum 2,50 m auf, sei dem - auch in Ansehung des vorgelegten Sachverständigengutachtens - zu entgegnen, dass das Landratsamt D ... unzutreffende Mess- und Maßangaben gemacht habe. Im Bescheid selbst fänden sich hierzu keine genauen Darlegungen und Ausführungen. Das Ausgangsgericht stütze seine Einschätzung der Sach- und Rechtslage auf Umstände, die außerhalb des angefochtenen Bescheides lägen und die vom Antragsgegner nicht erwähnt und demgemäß nicht hinreichend begründet worden seien. Der Ausgangsbescheid sei mit der Bezugnahme auf den „Inhalt der Bauakten“ zu unbestimmt und schon aus diesem Grund aufzuheben. Der Antragsgegner belege nicht, wo genau die Mauer des Beschwerdeführers eine unzulässige Höhe aufweise und wie diese Höhe gemessen worden wäre. Das Landratsamt sei im angefochtenen Bescheid nicht darauf eingegangen, dass der Beschwerdeführer die Mauer teilweise als Außenwand einer geplanten Grenzgarage errichtet habe und dass es daher an dieser Stelle auf die Höhe von 2 m nicht ankomme. Soweit der Antragsgegner behaupte, dass die östliche Einfriedung in Richtung FINr. ...1 durch Aufmauern um ca. 1,25 m erhöht worden sei, sodass die grenzständige Mauer jetzt teilweise Höhen von 2,35 m aufweise, sei dies durch die Feststellungen des Sachverständigen widerlegt. Auch soweit das Landratsamt behaupte, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Flur Nr. ...1 eine vorhandene Stützmauer um 1 m erhöht worden sei und dass sich an der nun knapp 2 m hohen Mauer ein Einstabmattenzaun befinde mit der Folge, dass sich die Gesamthöhe auf 3 m erhöhe, habe dies das vorgelegte Sachverständigengutachten widerlegt. Der Sachverhalt hinsichtlich der Mauer an der nördlichen Grundstücksgrenze sei für die streitgegenständliche Baueinstellung ohne Bedeutung. Die Arbeiten an dieser Stützmauer seien bereits Ende Januar fertig gestellt worden. Die Verstärkung der dort bereits vorhandenen Stützmauer habe er - der Antragsteller - im Januar 2021 aufgrund eines zweieinhalb Jahre nicht entdeckten Wasserrohrbruchs vornehmen müssen. Insofern habe er derzeit eine zivilrechtliche Auseinandersetzung mit seiner Versicherung. Die dadurch erforderliche Verstärkung der vorhandenen Stützmauer sei in Richtung FINr. ...1 lediglich nicht verputzt worden, da von dieser Seite ein langjähriger und hoher Pflanzenbewuchs die Sicht auf diese Stützmauer beeinträchtigt habe. Aus diesem Grund habe er auch keine Verblechung der Mauer vorgenommen, zumal ja auch der Einstabmattenzaun bereits installiert gewesen sei. Dieser zusätzlich angebrachte Einstabmattenzaun sei auf Anregung der Eigentümer des angrenzenden Grundstückes FINr. ...1 erfolgt, um an der extremen Steilhanglage ein eventuelles Abrutschen von gelockerter Erde oder Buschwerk infolge von Starkregen oder im Winter von Schneelawinen zu unterbinden oder zumindest abzuschwächen. Da diese Arbeiten zum Zeitpunkt des hier streitgegenständlichen Ausgangsbescheides bereits abgeschlossen gewesen seien, sei dieser Umstand bei der Prüfung der Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens ohne Bedeutung. Soweit der Antragsgegner behaupte, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Auffüllung des Grundstückes stattgefunden habe und die Auffüllhöhe dort über 4 m ab Gelände des Nachbarn betrage, sei auch dies durch das

Sachverständigengutachten widerlegt. Die Höhenangaben des Landratsamtes seien ausweislich der Ausführungen des Sachverständigen nicht korrekt. Die Erdbewegungen hätten im Zusammenhang mit dem Wasserrohrbruch vorgenommen werden müssen. Aus baustatischen Gründen habe infolge des nicht entdeckten Wasserrohrbruchs das bisher terrassierte Erdreich für Gegendruckmaßnahmen nah an das Gebäude geschichtet werden müssen. Der Beschwerdeführer habe mit den Erdbewegungen mithin keine Auffüllungen vorgenommen, sondern die Beseitigung eines Schadens, der ihm durch die massive Unterspülung seines Gartengeländes entstanden sei. Es gebe kein überwiegendes Interesse an dem Sofortvollzug der Einstellung von Erdarbeiten, die für den Beschwerdeführer infolge eines massiven Wasserschadens zur Schadensbeseitigung und zur Sicherung seines Wohngebäudes erforderlich seien und die ausweislich des vorgelegten Sachverständigengutachtens keinen genehmigungspflichtigen Umfang hätten. Er - der Antragsteller - sei zwingend darauf angewiesen, dass er die genehmigungsfreien Erdarbeiten in seinem Garten vor dem Herbst und den dann weiter zu erwartenden Regenereignissen fertigstellen könne. Der Beschwerdeführer habe daher ein überwiegendes Interesse an der Herstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage. Da die Grundverfügung rechtswidrig sei, weil der Beschwerdeführer nur genehmigungsfreie Arbeiten auf seinem Grundstück durchführe, fehle der Zwangsgeldandrohung auch in der Fassung des Änderungsbescheids die rechtliche Grundlage. Auch insoweit sei die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes aufzuheben.

27

Der Antragsteller beantragt,

28

unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 17. August 2021 die aufschiebende Wirkung seiner Anfechtungsklage gegen den Bescheid des Landratsamts D ... vom 2. Juni 2021 in Gestalt des Änderungsbescheids vom 20. Juli 2021 hinsichtlich Nr. 1 des Bescheidtenors wiederherzustellen sowie hinsichtlich Nr. 3. des Bescheidtenors anzuordnen.

29

Der Antragsgegner beantragt,

30

die Beschwerde zurückzuweisen,

31

und verteidigt den erstinstanzlichen Beschluss des Verwaltungsgerichts (vgl. Schriftsatz der Landesrechtsanwaltschaft Bayern vom 1. Oktober 2021).

32

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

33

Die zulässige Beschwerde hat nach Maßgabe der vom Antragsteller dargelegten Gründe (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) in der Sache keinen Erfolg.

34

1. Der Senat teilt die Ansicht des Verwaltungsgerichts, dass der Antragsgegner die Anordnung des Sofortvollzugs nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ausreichend im Sinne von § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO begründet hat.

35

Grundsätzlich muss die Begründung nach § 80 Abs. 3 VwGO kenntlich machen, dass sich die Behörde bewusst war, von einem rechtlichen Ausnahmefall Gebrauch zu machen. Daher ist es im Regelfall unzureichend, die sofortige Vollziehung allein mit dem Vorliegen eines öffentlichen Interesses am Vollzug zu begründen. Grundsätzlich müssen vielmehr die besonderen, auf den konkreten Fall bezogenen Gründe angegeben werden, die die Behörde dazu bewogen haben, den Suspensiveffekt auszuschließen. Allerdings ist ausnahmsweise dann, wenn Erlass- und Vollzugsinteresse schon aufgrund der zu regelnden Materie zusammenfallen, eine auf die hier abzuwehrenden Gefahren abstellende formelhafte Begründung rechtlich nicht zu beanstanden, weil dann für eine einzelfallbezogene Argumentation regelmäßig kein Raum mehr ist

(vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 55 m.w.N.). In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ist anerkannt, dass sich bei Erlass einer Baueinstellung das allgemeine öffentliche Interesse am Vollzug des Art. 75 BayBO regelmäßig mit dem besonderen öffentlichen Interesse an der sofortigen Wirksamkeit der behördlichen Anordnung deckt. Die Verhinderung gesetzwidriger (Bau-) Arbeiten, die Verhinderung der Schaffung eines bauordnungswidrigen Zustands oder die Verhinderung der Verfestigung eines bereits bestehenden bauordnungswidrigen Zustands liegt stets im besonderen öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dem Begründungszwang für den sofortigen Vollzug ist dann regelmäßig mit dem Hinweis im Bescheid Genüge getan, dass der Sofortvollzug im besonderen öffentlichen Interesse liegt, weil sonst die Baueinstellungsverfügung ins Leere läuft und ihren Zweck verfehlt, wenn der Antragsteller durch Ausnutzung der aufschiebenden Wirkung die Bauarbeiten fortsetzt, die bauliche Anlage fertigstellt und dies nur schwer rückgängig zu machen ist (jeweils m.w.N. vgl. BayVGH, B.v. 3.2.2005 - 25 CS 04.3341- juris Rn. 4; B.v. 19.1.2006 - 2 CS 05.2635 - juris Rn. 4; B.v. 16.9.2013 - 14 CS 13.1383 - juris Rn. 9; B. v. 9.9.2009 - 1 CS 09.1292 - NVwZ-RR 2010, 11 = juris Rn. 63; B.v. 2.8.2018 - 9 CS 18.996 - juris Rn. 14; VG München, B.v. 30.6.2021 - M 1 S 21.1850 - juris Rn. 20).

36

Genau auf dieser Linie liegt - wie das Verwaltungsgericht zu Recht angenommen hat - die Begründung der Anordnung des Sofortvollzug im Bescheid vom 2. Juni 2021. Das Landratsamt hat hier - ganz im vorgenannten Sinn - ausgeführt, dass die Verhinderung gesetzwidriger Bauarbeiten und ihrer Fortsetzung stets im besonderen öffentlichen Interesse an einer geordneten baulichen Entwicklung liegt, dass die Baueinstellung ihren Zweck nur erfüllen kann, wenn sie für sofort vollziehbar erklärt wird und damit die Schaffung vollendeter Tatsachen verhindert wird, und dass es gerade Sinn des Art. 75 BayBO ist, der Baugenehmigungspflicht und dem Baugenehmigungsverfahren strikte Geltung zu verschaffen und damit den Risiken und Unzulänglichkeiten vorzubeugen, die von der Ausführung bauaufsichtlich noch nicht oder noch nicht abschließend geprüfter Bauvorhaben erfahrungsgemäß ausgehen können. Auch soweit die Beschwerdebegründung vorbringt, der angefochtenen Baueinstellung selbst fehle eine inhaltlich hinreichende Begründung (was sich darin zeige, dass das Verwaltungsgericht vor der Entscheidung Rückfragen zum Sachverhalt habe stellen müssen resp. sich habe erläutern lassen müssen, ob und an welcher Stelle bereits eine Fertigstellung der streitgegenständlichen Ummauerung erfolgt sei), vermag der Antragsteller eine mangelhafte Begründung i.S. von § 80 Abs. 3 VwGO nicht darzulegen. Dies betrifft nicht die Frage der formellen Rechtmäßigkeit der Anordnung des Sofortvollzugs am Maßstab von § 80 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 VwGO, sondern die Frage der Rechtmäßigkeit der Grundverfügung (insbes. die Frage, ob die Baueinstellung tatbestandlich von der Befugnisnorm des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO gedeckt ist), was erst im Rahmen der gem. § 80 Abs. 5 VwGO richterlich durchzuführenden Abwägung (hierzu im Folgenden 2.) eine Rolle spielt.

37

2. Die Beschwerde hat auch keinen Erfolg, soweit der Antragsteller mit der Beschwerdebegründung vorbringt, dass die von ihm begonnenen Bauarbeiten auf dem Baugrundstück im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften stünden, mithin rechtmäßig seien und dass deshalb die Tatbestandsvoraussetzungen der Befugnisnorm des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO nicht einschlägig seien.

38

Für den Erfolg der Beschwerde kommt es insofern darauf an, ob das Verwaltungsgericht die im Bescheid vom 2. Juni 2021 verfügte Baueinstellung nach der im Eilverfahren gem. § 80 Abs. 5 VwGO gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage zu Recht von Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO als Befugnisnorm gedeckt angesehen hat, wobei der Senat sich grundsätzlich nur mit den innerhalb der Frist des § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO dargelegten Gründe, auf die § 146 Abs. 4 Satz 3 und Satz 6 VwGO die Prüfung beschränkt, auseinanderzusetzen hat. Gemessen hieran überwiegt nach Ansicht des Senats auch nach dem Ergebnis des Beschwerdeverfahrens das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung des angefochtenen Bescheids vom 2. Juni 2021 das gegenläufige Interesse des Antragstellers, weil die erhobene Anfechtungsklage insofern gemessen an Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO als einschlägiger Befugnisnorm voraussichtlich keinen Erfolg haben wird.

39

Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung von Bauarbeiten u.a. anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden. Für ein Tätigwerden der Bauaufsichtsbehörde genügt im Fall eines gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO

genehmigungspflichtigen Vorhabens bereits die formelle Rechtswidrigkeit, also das Fehlen der erforderlichen Baugenehmigung. Mit der Befugnisnorm soll sichergestellt werden, dass eine Prüfung und Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund ordnungsgemäßer und gegebenenfalls geänderter Bauvorlagen in dem dafür vorgesehenen Verwaltungsverfahren erfolgt und bis dahin keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden. 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 deshalb der durch Tatsachen belegte „Anfangsverdacht“ eines Rechtsverstößes. Der rechtmäßige Erlass einer Baueinstellungsverfügung setzt daher (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 (zum Ganzen vgl. BayVGh, U.v. 27.8.2002 - 26 B 00.2110 - juris Rn. 22; B.v. 19.7.2007 - 2 CS 06.3083 - juris Rn. 3; B.v. 14.10.2013 - 9 CS 13.1407 - juris; B.v. 24.4.2018 - 1 CS 18.308 - juris Rn. 9; B.v. 13.2.2019 - 2 CS 18.2677 - juris Rn. 3; B.v. 15.6.2020 - 1 CS 20.396 - juris Rn. 3; B.v. 29.10.2020 - 1 CS 20.1979 - juris, Rn. 11; B.v. 26.4.2021 - 1 CS 21.449 - juris Rn. 12; Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Mai 2021, Art. 75 Rn. 42, 46 m.w.N.; Schwarzer/König, BayBO, 4. Aufl. 2012, Art. 75 Rn. 7).

40

Nach diesen Maßstäben sind die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befugnisnorm nach der im Eilverfahren gem. § 80 Abs. 5 VwGO (hier i.V. mit § 146 VwGO) gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage einschlägig. Objektive Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsteller gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtige Bauarbeiten durchführte, liegen vor. Die anlässlich der Ortseinsicht festgestellten Arbeiten bieten hinreichenden Anlass für die Annahme, dass im Zeitpunkt des Erlasses der Baueinstellungsverfügung ein noch nicht vollständig abgeschlossenes, gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtiges Vorhaben errichtet werden sollte. Insbesondere vermochte der Antragsteller im Beschwerdeverfahren nicht glaubhaft zu machen, dass seine Baumaßnahmen insgesamt nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO („Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m, außer im Außenbereich“) sowie Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO („Aufschüttungen mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Fläche bis zu 500 m²“) verfahrensfrei sind.

41

a) Soweit in der Beschwerdebegründung vorgebracht wird, es sei durch die Feststellungen des Sachverständigen („Bauzustandsfeststellung“ vom 22. Juni 2021) sowie durch ein dem Verwaltungsgericht vorgelegtes Schreiben der Standortgemeinde vom 8. März 2018 (Bl. 15 der VG-Akte RN 6 S 21.1278) widerlegt, dass die Ummauerung das Höhenlimit gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO übersteige (insbesondere, dass die östliche Einfriedung in Richtung FINr. ...1 durch Aufmauern derart erhöht worden sei, dass die grenzständige Ummauerung nunmehr Höhen von mehr als 2 m aufweise, und dass an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück FINr. ...1 eine vorhandene Stützmauer um 1 m erhöht worden sei und dass sich an der nun knapp 2 m hohen Mauer ein Einstabmattenzaun befinde mit der Folge, dass sich die Gesamthöhe auf etwa 3 m erhöhe), vermag dies die Annahme des Landratsamts (im angefochtenen Bescheid) sowie des Verwaltungsgerichts (im angegriffenen Beschluss), die Mauerhöhen seien wegen Überschreitens der 2 m-Marke nicht gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO verfahrensfrei, sodass insofern gem. Art. 55 Abs. 1 BayBO Genehmigungspflichtigkeit bestehe, angesichts der detaillierten Dokumentationen des Baukontrolleurs des Landratsamts nicht zu erschüttern. Letzterer hat die Ergebnisse seiner Baukontrolle am 25. März 2021 mit - teilweise beschrifteten - Lichtbildern u.a. hinsichtlich der Höhe der grenzständigen Maueranlagen wie folgt nachvollziehbar festgehalten (Bl. 3 ff. der Behördenakte 40-23-2021-BA):

42

- Lichtbild 1 der Baukontrolle vom 25. März 2021 zeigt den Zufahrtbereich vom Wegegrundstück FINr. ...2 im östlichen Teil des Baugrundstücks (von außen). Auf dem Lichtbild sieht man links und rechts des eigentlichen Zufahrtbereichs jeweils eine errichtete Mauer, die - ähnlich einer Torsituation - unmittelbar an den Rändern des Zufahrtbereichs um einige Zentimeter höher ist als im weiteren Verlauf. Nach der handschriftlichen Eintragung des Baukontrolleurs ist die Mauer unmittelbar auf der rechten (nördlichen) Seite des Zufahrtbereichs 2,50 m hoch und verläuft im Anschluss auf einer Höhe von zunächst 2,25 m weiter. Lichtbild 2 zeigt von der Innenseite des Baugrundstücks (in Richtung Osten) die andere (südliche)

Seite des Zufahrtbereichs, deren Höhe laut handschriftlicher Eintragung des Baukontrolleurs ebenfalls im „Torbereich“ 2,50 m und im weiteren Verlauf ebenfalls 2,25 m beträgt.

43

- Auf Lichtbild 4 (aufgenommen vom Baugrundstück in Richtung Osten bzw. Südosten) ist die Mauer im weiteren Verlauf nach Süden zu sehen. An die Mauer ist ein aufgeklappter Zollstock (2 m) gelehnt, der nicht bis an die Oberkante der Mauer reicht (mehr als eine Ziegelreihe überschreitet hiernach die 2 m-Marke).

44

- Lichtbild 5 zeigt (aufgenommen von außen, also in Richtung Westen) die Mauer im nördlicheren Bereich. Nach der Lichtbildbeschriftung des Baukontrolleurs ist hier eine Altmauer mit 1,10 m Höhe um 1,25 m (also auf 2,35 m) erhöht worden. Lichtbild 6 zeigt diesen Mauerbereich (ohne weitere Beschriftung) aus einer etwas anderen Perspektive (ebenfalls von außen). Auf Lichtbild 7 ist ein Mauerbereich, der hier einen Knick aufweist, von der Innenseite des Baugrundstücks abgebildet. Nach der handschriftlichen Dokumentation des Baukontrolleurs weist die Mauer hier - genau auf dieser Stelle (auf der Innenseite) - eine Höhe von 2 m auf.

45

Nach der handschriftlichen Darstellung des Baukontrolleurs zur Baukontrolle vom 26. Mai 2021 befindet sich laut auf Lichtbild 1 zu dieser Baukontrolle (Bl. 16 der Behördenakte) an der Nordseite des Baugrundstücks im Grenzbereich zur FlNr. ... 1 nunmehr eine Mauer von etwa 2 m Höhe (ca. 1 m Altbestand + 1 m Erhöhung), über die auf Seiten des Baugrundstücks eine (abgeböschte) Grundstücksauffüllung von ca. 2,30 m hinausragt. Auf den Lichtbildern 1 und 4 ist zudem der auf der Mauer errichtete (Einstabmatten-) Zaun zu sehen, dessen exakte Höhe vom Baukontrolleur zwar nicht vermerkt wurde, der zusammen mit der unterliegenden, laut angegebener Bemaßung des Baukontrolleurs insgesamt jetzt 2 m hohen Mauer insgesamt die 2 m-Grenze ersichtlich überschreitet.

46

Angesichts dieser eindeutigen, durch beschriftete Lichtbilder des Baukontrolleurs belegten Angaben wäre es vom Antragsteller zu erwarten gewesen, jeweils von den identischen Örtlichkeiten mit den entsprechenden Maßangaben beschriftete (und jeweils dort mit angelehntem Zollstock belegte) Lichtbilder anzufertigen und vorzulegen. Das ist so weder im erstinstanzlichen Verfahren noch im Beschwerdeverfahren geschehen. Das vom Antragsteller thematisierte und dem Verwaltungsgericht vorgelegte Schreiben der Standortgemeinde vom 6. März 2018 beinhaltet keinen Nachweis dafür, dass sich die grenzständige Maueranlage insgesamt innerhalb des genehmigungsfreien Maßes gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO hält. Soweit in dem Schreiben davon ausgegangen wird, die bestehende Mauer im Zufahrtbereich sei genehmigungsfrei, ist dies nicht näher durch Bemaßungen belegt und könnte mithin auch auf einer falschen Rechtsanwendung der Standortgemeinde beruhen, zumal das Schreiben mehr als dreieinhalb Jahre alt ist und daher womöglich nicht den aktuellen baulichen Zustand erfasst.

47

b) Die Einwände des Antragstellers, dass sich im angefochtenen Einstellungsbescheid keine genauen Darlegungen und Ausführungen zu den Höhenmaßen der grenzständigen Ummauerung fänden, dass der Antragsgegner im Bescheid nicht hinreichend belege, wo genau die Maueranlage des Beschwerdeführers eine unzulässige Höhe aufweise und wie diese Höhe gemessen worden wäre und dass der Baueinstellungsbescheid mit der Bezugnahme auf den „Inhalt der Bauakten“ zu unbestimmt sei, vermag keine Rechtswidrigkeit des Bescheids wegen Unbestimmtheit (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG) zu begründen. Denn das Bestimmtheitsgebot des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG bezieht sich nur auf den verfügbaren Teil des Verwaltungsaktes, nicht aber auf dessen Begründung (vgl. Stelkens in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Aufl. 2018, § 37 Rn. 3). Soweit das Verwaltungsgericht in der Begründung des Beschlusses vom 17. August 2021 (dort Seite 10) nach Auslegung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der Bescheidtenor hinreichend bestimmt ist, ist die Beschwerdebegründung dem nicht i.S. von § 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO substantiiert entgegengetreten.

48

c) Hinsichtlich Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO gehen der Baukontrolleur sowie der Antragsteller zwar übereinstimmend davon aus, dass die bislang vorgenommene Aufschüttung eine kleinere Fläche als 500 m² umfasst (der Baukontrolleur bemaßte die Aufschüttung auf einem Lageplan mit 219,18 m², Bl. 15 der Behördenakte). Umstritten ist zwischen den Beteiligten aber, ob die (derzeitige) Höhe der Aufschüttung 2 m

oder mehr beträgt. Unabhängig von der diesbezüglichen Dokumentation des Baukontrolleurs anlässlich der Baukontrolle am 26. Mai 2021 („Foto 1“ mit beschrifteter Zeichnung, Bl. 16 der Behördenakte) und der Annahme des Verwaltungsgerichts, dass hier mangels exakter Höhenvermessung durch den Sachverständigen zumindest erhebliche Anhaltspunkte für eine Genehmigungspflicht sprächen, ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei der Errichtung bzw. Änderung (Erhöhung) der Einfriedungs- und Stützmauern und den Erdarbeiten auf dem Grundstück um ein einheitliches Bauvorhaben handelt, das - eben wegen der Genehmigungspflichtigkeit der grenzständigen Mauern und Stützmauern [s.o. a)] - unabhängig von Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO als Gesamtmaßnahme gem. Art. 55 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig ist. Diese Bewertung dürfte richtig sein: Art. 57 BayBO stellt weniger bedeutsame Vorhaben nur als Einzelvorhaben von der Baugenehmigungspflicht frei, wenn sie nicht im räumlichen, zeitlichen und funktionellen Zusammenhang mit einem anderen (Gesamt-) Vorhaben stehen. Anlagen, die gem. Art. 57 BayBO isoliert gesehen genehmigungspflichtig sind, sind als Teil eines Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig, wenn das Gesamtvorhaben als solches genehmigungspflichtig ist. Die aus Art. 55 Abs. 1 BayBO folgende Genehmigungspflicht ist m.a.W. für ein einheitliches Vorhaben einheitlich zu beurteilen. Für sich gesehen genehmigungsfreie Teile eines Vorhabens oder genehmigungsfreie bauliche Anlagen eines Gesamtvorhabens werden deshalb von der Baugenehmigungspflicht erfasst, wenn sie unselbständige Teile eines genehmigungspflichtigen Vorhabens oder unselbständige bauliche Anlagen eines Gesamtvorhabens sind und mit diesem eine Einheit bilden. Ist ein aus mehreren Baumaßnahmen bestehendes Gesamtvorhaben mithin als Einheit, z. B. planerisch, technisch oder funktionell zu behandeln, unterliegt es insgesamt der Genehmigungspflicht, auch wenn einzelne Teile für sich allein genehmigungsfrei wären (BayVGH, B.v. 27.4.2012 - 9 ZB 10.1503 - juris Rn. 12; B.v. 5.11.2013 - 15 ZB 12.179 - juris Rn. 10; B.v. 24.4.2018 - 1 CS 18.308 - juris Rn. 9; B.v. 29.10.2020 - 1 CS 20.1979 - juris, Rn. 12; Lechner/Busse in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Mai 2021, Art. 57 Rn. 12 ff. m.w.N.; Jäde in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue Bayerische Bauordnung, Stand: Oktober 2018, Art. 57 Rn. 12 m.w.N.).

49

Im vorliegenden Fall spricht die Aktenlage klar dafür, dass jedenfalls die Stützmauer im Norden, die zusammen mit dem aufgesetzten (Einstabmatten-) Zaun die 2 m Höhengrenze des Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 Buchst. a) BayBO überschreitet und daher als solche voraussichtlich genehmigungspflichtig ist [s.o. a)], zusammen mit der Aufschüttung, die sie stützen soll, eine in diesem Sinne genehmigungspflichtige Gesamtmaßnahme darstellt, sodass es hinsichtlich der Genehmigungspflichtigkeit auf die Frage, ob sich die (bislang nicht abgeschlossene) Aufschüttung selbst innerhalb der Maße des Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO hält, nicht ankommen dürfte. Die Bauaufsichtsbehörde durfte daher bei Erlass der streitgegenständlichen Anordnung nach den ihr erkennbaren objektiven Umständen annehmen, dass die von ihr festgestellten Arbeiten insgesamt - einschließlich der Aufschüttungen (und unabhängig von ihrem genauen Umfang) - Bestandteil eines insgesamt genehmigungspflichtigen (Gesamt) Vorhabens waren (vgl. BayVGH, B.v. 24.4.2018 a.a.O.).

50

d) Schließlich hat das Verwaltungsgericht ergänzend - und aus Sicht des Senats plausibel - darauf abgestellt, dass derzeit nicht erkennbar sei, welches genaue Maß die noch nicht abgeschlossene Aufschüttungsmaßnahme im Endzustand haben wird. Auch im Beschwerdeverfahren äußerte sich der Antragsteller (etwa durch Vorlage einer beschrifteten Skizze o.ä.) nicht dazu, welchen genauen Umfang die Aufschüttung im geplanten Endzustand haben soll. Es steht damit unabhängig von den vorherigen Erwägungen im Raum, dass die Aufschüttung (isoliert und damit unabhängig von der Gesamtmaßnahme betrachtet) bei Fortsetzung der Arbeiten jedenfalls die Schwelle der Maße der Genehmigungsfreiheit gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO überschreiten kann. Diesen „Anfangsverdacht“ hat der Antragsteller bis zum Ablauf der einmonatigen Beschwerdebegründungsfrist (§ 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO) nicht nachträglich ausgeräumt (vgl. BayVGH, B.v. 19.1.2007 - 2 CS 06.3083 - juris Rn. 3).

51

e) Aus dem Argument in der Beschwerdebegründung, wonach der Antragsteller die Maueranlage teilweise als Außenwand einer geplanten Grenzgarage errichtet haben soll und dass es daher an dieser Stelle auf die Höhe von 2 m nicht ankomme, ergibt sich nicht, dass für den Fall, dass in die Baumaßnahme des Antragstellers tatsächlich ein Garagengebäude integriert sein sollte, das isoliert gesehen die Voraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO erfüllt, die Maßnahme der Ummauerung des Baugrundstücks als Gesamtmaßnahme (s.o.) ganz oder partiell genehmigungsfrei sein soll. Unabhängig

davon hat der Antragsteller nicht näher dargelegt, an welcher Stelle die Maueranlage die Außenwand einer (ggf. künftigen) Garage bilden soll. Nach den vorliegenden Lichtbildern und Lageplänen sowie dem im BayernAtlas abrufbaren Luftbild ist kein grenzständiges oder grenznahe Garagengebäude ersichtlich, das von den vom Baukontrolleur festgestellten Baumaßnahmen tangiert sein könnte.

52

3. Soweit der Antragsteller vorbringen lässt, der Zwangsgeldandrohung fehle auch in der Fassung des Änderungsbescheids die rechtliche Grundlage, weil die Grundverfügung rechtswidrig sei, geht dieser Einwand ins Leere, nachdem er mit seinen in der Beschwerdebegründung erhobenen Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit der Baueinstellungsverfügung als Grundverfügung keinen Erfolg hatte (s.o. 2.).

53

4. Der Antragsteller hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen, weil er mit seiner Beschwerde unterlegen ist (§ 154 Abs. 2 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 52 Abs. 1 GKG. Sie orientiert sich an Nr. 9.4 und Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, Anhang) und folgt der Streitwertfestsetzung der erstinstanzlichen Entscheidung, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

54

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