VG Ansbach, Urteil v. 24.05.2023 – AN 3 K 21.01809

Titel:

Rückbauanordnung wegen Verstoßes gegen Bebauungsplanfestsetzung hinsichtlich der Vollgeschosszahl

Normenkette:

BayBO Art. 6 Abs. 5, Art. 54 Abs. 2 S. 2

Leitsätze:

1. Wird nicht nur der bloße Abriss/die bloße Beseitigung angeordnet, sondern der Rückbau gemäß den eingereichten Bauvorlagen, mithin ein Wiederaufbau entsprechend der Unterlagen, gefordert, ist Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO als bauaufsichtsrechtliche Generalklausel einschlägig. (Rn. 50 – 51) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine tiefergehende Ermessensausübung für ein Einschreiten gegen rechtswidrige oder auch nur ordnungswidrige Zustände kann in Ausnahmesituationen dann geboten sein, wenn die Behörde durch ihr Verhalten – insofern auch unter Berücksichtigung einer Zeitkomponente – gegenüber dem Betroffenen einen besonderen Vertrauenstatbestand gesetzt hat und sich mit dem Erlass einer bauordnungsrechtlichen Verfügung in Widerspruch zu ihrem eigenen Verhalten setzen würde. (Rn. 65) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht, Rückbauanordnung, Ermessen, Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, Störerauswahl, Mehrfamilienhaus, Genehmigungsfreistellung, Bebauungsplan, Vollgeschoss, Tekturantrag, energetische Sanierungen, Bauherr

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Der Kläger wendet sich gegen einen Bescheid des Beklagten, mit welchem er verpflichtet wurde, ein Mehrfamilienhaus entsprechend der eingereichten Bauvorlagen zurückzubauen.

2
Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FlNr. … der Gemarkung … (…). Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und grenzt in nördlicher Richtung an die … an.

3
Das klägerische Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „…“, welcher seit 19. Dezember 1974 rechtsverbindlich ist. Der Bebauungsplan setzt für das klägerische Grundstück zwingend zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss + Obergeschoss) und ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad fest.

4
Am 29. Juni 2012 ging bei der Standortgemeinde eine Vorlage des Klägers im Wege des Genehmigungsfreistellungsverfahrens für das Vorhaben „Energetische Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses und Neuerrichtung des Dachstuhls sowie Anbau von Balkonen“ ein. Ausweislich der Baupläne sollte das Dach des Bestandsgebäudes um eine Dachgaube nach Norden und einen Zwerchgiebel mit Balkonen nach Süden erweitert sowie das Dachgeschoss ausgebaut werden. Den Unterlagen war ein rechnerischer und planerischer Vollgeschossnachweis beigefügt, wonach das Dachgeschoss des Bauvorhabens kein Vollgeschoss darstellen sollte. Ausweislich des eingereichten

Abstandsflächenplans könnten die Abstandsflächen nach Osten und Westen unter Inanspruchnahme des 16-Meter-Privilegs sowie nach Norden unter teilweiser Inanspruchnahme der … eingehalten werden.

5
Diesem Antrag auf Genehmigungsfreistellung ging ein Bauantragsverfahren mit verschiedenen anderweitigen Planungen des Klägers voraus, welche zum Teil den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss und eine vom Bebauungsplan abweichende Dachneigung vorsahen. Hinsichtlich dieser Planungen wurde durch die Standortgemeinde mehrere Male – zuletzt mit Beschluss des Gemeinderats vom 9. Februar 2012 – das gemeindliche Einvernehmen verweigert und darauf hingewiesen, dass zwar bereits in der Vergangenheit Befreiungen für ein drittes Vollgeschoss erteilt worden seien, beispielsweise für die Anwesen … oder, diese Fälle jedoch nicht vergleichbar seien, da hier jeweils eine Befreiung hinsichtlich des Untergeschosses erteilt worden sei. Das dritte Vollgeschoss sei daher bisher immer „eingegraben“ worden. Mit Schreiben des Beklagten vom 5. Juni 2012 an den Kläger führte der Beklagte diesbezüglich aus, dass die Standortgemeinde jeweils zurecht das Einvernehmen verweigert habe. Hinsichtlich der Geschosszahl sei eine Befreiung möglich. Bezüglich der Dachneigung könne eine solche jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Befreiung von den Festsetzungen über die Dachneigung und der Zahl der Vollgeschosse zu einer erheblichen Erhöhung des Gebäudes führen würde. Eine Befreiung würde daher die planerische Konzeption der Höhenbeschränkung verletzen. Die Grundzüge der Planung wären hierdurch als berührt anzusehen. Hierauf nahm der Kläger seinen Bauantrag zurück. Im Schreiben vom 9. Januar 2012 an den Kläger vertrat der Beklagte noch die Auffassung, dass ein Ausbau zu einem dreigeschossigen Gebäude genehmigungsfähig sein könnte, nachdem die Standortgemeinde diesbezüglich bereits mehrfach Befreiungen erteilt habe.

6
Mit Schreiben der Standortgemeinde vom 9. August 2012 an den Kläger wurde diesem mitgeteilt, dass dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung entsprochen und auf das Recht der Erklärung, ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchzuführen, verzichtet werde.

7
Mit Schreiben des Beklagten vom 12. August 2014 an den Kläger wurde dieser aufgefordert, Bauvorlagen einzureichen, die der tatsächlichen Bauausführung entsprächen. Denn bei mehreren Baukontrollen sei festgestellt worden, dass bei der Bauausführung teilweise erheblich von den eingereichten Plänen abgewichen worden sei. Unter anderem entspreche das Bauvorhaben hinsichtlich der Höhe der nördlichen Dachgaube, der Größe der nördlichen Abstandsflächen, der Breite des südlichen Zwerchhauses, der Firsthöhe und der Anzahl an Stellplätzen nicht den eingereichten Plänen.

8
Mit Bescheid des Beklagten vom 10. November 2016 wurde der Kläger unter Androhung eines Zwangsgelds aufgefordert, einen prüffähigen Bauantrag über die tatsächliche Baunutzung des klägerischen Grundstücks einzureichen. Dem Bescheid gingen mehrere Schriftwechsel zwischen Beklagtem und Kläger voraus, in welchen der Kläger aufgefordert wurde, aktualisierte Bauvorlagen sowie einen Bauantrag einzureichen, um die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften prüfen zu können. Der Kläger kam den Aufforderungen teilweise nach und reichte geänderte Baupläne ein.

9
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die aktualisierten Pläne darauf hindeuten würden, dass die Abstandsflächen nicht mehr eingehalten würden und im Dachgeschoss ein Vollgeschoss entstanden sei. Es sei daher die Einreichung eines Tekturantrags erforderlich, um diese Fragestellungen klären zu können. In seinem aktuellen Zustand sei das Bauvorhaben jedenfalls rechtswidrig errichtet worden, sodass ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen sei.

10
Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger am 9. Dezember 2016 Klage zum Verwaltungsgericht Ansbach. Mit Beschluss vom 7. März 2019 (AN 3 K 16.02373) wurde das Verfahren eingestellt, nachdem der durch den Kläger zwischenzeitlich eingereichte Bauantrag durch den Beklagten abgelehnt wurde und die Beteiligten die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärten.

11

Mit Tekturantrag vom 19. April 2018 begehrte der Kläger die Erteilung einer Baugenehmigung und einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für das bereits errichtete Vorhaben.

12
Mit Bescheid des Beklagten vom 13. Februar 2019 wurde der Antrag des Klägers abgelehnt.

13
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zugelassen werden könne, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Im Plangebiet lägen keine gleichgelagerten Fallkonstellationen vor. Die erteilten Befreiungen hätten stets den Umbau eines Kellergeschosses zu einem Vollgeschoss zum Gegenstand gehabt. Seitens der Standortgemeinde sei stets darauf geachtet worden, keine weitere Höhenentwicklung zuzulassen. Eine Abweichung von den Abstandsflächen hinsichtlich der nördlichen Überschreitung der Abstandsflächen könne ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden, da keine atypische Fallkonstellation vorliege. Ein Ausbau des Dachgeschosses wäre zudem auch unter Einhaltung der Abstandsflächen möglich gewesen. Unabhängig davon würde der Kläger bei einer Erteilung der begehrten Abweichung sein in Anspruch genommenes 16-Meter-Privileg verlieren, sodass weitere Abstandsflächenverstöße vorlägen.

14
Gegen diesen Bescheid erhob der Kläger am 19. März 2019 Klage, welche mit Urteil des Einzelrichters der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 7. November 2019 (AN 3 K 19.00607) abgewiesen wurde. Zur Begründung wurde durch das Gericht ausgeführt, dass der Kläger keinen Anspruch auf die Erteilung der beantragten Baugenehmigung habe, da dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstünden. Die Festsetzung des Bebauungsplans über die zulässige Zahl der Vollgeschosse sei nicht funktionslos geworden, sodass eine Befreiung für das streitgegenständliche Vorhaben erforderlich sei. Eine solche sei durch den Beklagten allerdings zurecht nicht erteilt worden, da die inmitten stehende Festsetzung einen Grundzug der Planung darstelle, welcher durch die Genehmigung eines dritten Vollgeschosses berührt würde. Auch die beantragte Abweichung von den Abstandsflächen nach Norden hin sei zurecht verweigert worden. Denn der Erteilung der Abweichung stünden gewichtige nachbarliche Belange entgegen. Durch die Inanspruchnahme der Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus sei der nördliche Nachbar in seinen Belangen beeinträchtigt. Es sei nicht ersichtlich, weshalb den Belangen des Klägers gegenüber denen des Nachbarn ein Vorrang eingeräumt werden könnte, zumal der Kläger sein Vorhaben materiell illegal errichtet habe.

15
Der Kläger stellte hinsichtlich dieses Urteils am 12. Dezember 2019 einen Antrag auf Zulassung der Berufung, welcher mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. Mai 2021 (9 ZB 19.2504) abgelehnt wurde. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass das Verwaltungsgericht zutreffend davon ausgegangen sei, dass die Festsetzung über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht funktionslos geworden sei und dass der Kläger keinen Anspruch auf die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB habe. Deshalb komme es auch nicht mehr darauf an, ob die Ausführungen des Verwaltungsgerichts hinsichtlich des Abstandsflächenrechts zutreffend seien. Im Übrigen weise die Rechtssache keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf und Verfahrensfehler lägen nicht vor. Die Berufung sei auch nicht wegen einer gerügten Divergenz zuzulassen.

16
Mit Schreiben des Beklagten vom 10. Juni 2021 an den Kläger wurde dieser aufgefordert, das Bauvorhaben so zurückzubauen, dass rechtmäßige Zustände hergestellt würden. Dies könne entweder durch einen Rückbau oder durch Vorlage eines Tekturantrags und Änderung des Bauvorhabens unter Einhaltung der Abstandsflächen und der Festsetzung des Bebauungsplans über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erfolgen. Hierzu wurden dem Kläger Fristen gesetzt, ihm die Gelegenheit der Stellungnahme gewährt und der Erlass einer kostenpflichtigen Anordnung angekündigt.

17
Mit Schreiben vom 29. Juli 2021 an den Beklagten ließ der Kläger durch seinen Bevollmächtigten die Forderung des Rückbaus als rechtswidrig und ermessensfehlerhaft zurückweisen.

18

Mit Bescheid vom 2. September 2021 – dem Kläger am 8. September 2021 zugestellt – verfügte der Beklagte folgende Anordnungen:

1. Der Kläger wird verpflichtet das Mehrfamilienhaus auf dem Anwesen der FlNr. …, Gemarkung … (…) entsprechend den Planunterlagen des im Genehmigungsfreistellungsverfahrens vorgelegten Bauvorhabens (Az. …) zurückzubauen. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Dachgaube Nord: Verringerung der Stichhöhe

- Dachgaube Süd: Verringerung der Gaubenbreite

2. Sollte der Kläger der Anordnung unter Ziffer 1 dieses Bescheides nicht innerhalb von sechs Monaten nach Bestandskraft dieses Bescheides nachkommen, wird ein Zwangsgeld in Höhe von 2.000,00 EUR zur Zahlung fällig.

19
Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Rückbauanordnung auf Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO beruhe. Die derzeitige Bauausführung entspreche nicht den im Genehmigungsfreistellungsverfahren vorgelegten Planunterlagen vom 26. Februar 2012. Das Bauvorhaben entspreche auch nicht Art. 6 BayBO und dem rechtsgültigen Bebauungsplan „…“ der Standortgemeinde, da eine Befreiung von dessen Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse erforderlich sei. Da der Antrag auf Tekturgenehmigung mit Bescheid vom 13. Februar 2019 abgelehnt worden sei, könnten rechtmäßige Zustände nur durch den Rückbau der planabweichend errichteten Bauteile erreicht werden.

20
Der Erlass der Anordnung entspreche pflichtgemäßem Ermessen. Die Anordnung sei geeignet, rechtmäßige Zustände herzustellen und auch erforderlich, da keine weniger belastenden Maßnahmen in Betracht kämen. Eine nachträgliche Genehmigung des planabweichend errichteten Gebäudes sei nicht möglich. Ein entsprechender Tekurantrag sei rechtskräftig abgelehnt worden. Eine geänderte Planung unter Einhaltung der Abstandsflächen und der Festsetzungen des Bebauungsplans sei nicht mehr vorgelegt worden. Es sei daher davon auszugehen, dass seitens des Klägers kein Interesse an einer veränderten Bauausführung bestehe. Es verbleibe daher nur der Rückbau der planabweichend errichteten Bauteile, um rechtmäßige Zustände herzustellen. Die Anordnung sei auch angemessen, da das Interesse des Klägers an einem unveränderten Bestand des Mehrfamilienhauses hinter dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Regelungen zurücktreten müsse. Das Bauvorhaben sei lediglich hinsichtlich der planabweichend errichteten Bauteile zurückzubauen. Dies betreffe im Wesentlichen das Dachgeschoss des Gebäudes. Eine Nutzung der darunterliegenden Wohneinheiten sei somit weiterhin möglich. Nach Abschluss der Umbauarbeiten sei auch die Nutzung des Dachgeschosses als Wohneinheit erneut möglich. Entgegen der Äußerungen des Klägerbevollmächtigten handele es sich bei den planabweichend errichteten Bauteilen auch nicht um geringfügige Veränderungen. Dass nachbarschaftliche Belange durch die planabweichende Bauausführung berührt seien, könne nicht ausgeschlossen werden. Somit sei die Rückbauanordnung auch im Hinblick auf das nachbarschaftliche Verhältnis angemessen. Dies gelte ebenso bezüglich der durchzuführenden Arbeiten. Dabei könnten finanzielle Aufwendungen für den Rückbau auf das genehmigte Maß nicht in die Verhältnismäßigkeitsprüfung eingestellt werden. Denn die Berücksichtigung des in die Anlagen investierten Kostenaufwands würde dazu ermuntern, unzulässige und kostspielige Maßnahmen durchzuführen, um dadurch die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände zu verhindern.

21
Der Kläger sei als Bauherr als Handlungsstörer sowie als Eigentümer des Anwesens als Zustandsstörer richtiger Adressat der Anordnungen.

22
Die Androhung des Zwangsgelds sei als Regelzwangsmittel das mildeste Mittel und erscheine angemessen. Die Höhe des Zwangsgeldes sei an die wirtschaftliche Bedeutung und den mit der Rückbauanordnung verbundenen Aufwand angepasst und berücksichtige das Interesse, das der Kläger an der Vermeidung der entstehenden Kosten und am unveränderten Fortbestand des Mehrfamilienhauses habe. Die zum Rückbau gesetzte Frist sei angemessen. Der Rückbau könne binnen dieser Frist bautechnisch ohne Schwierigkeiten durchgeführt werden.

23
Der Kläger hat am 7. Oktober 2021 Klage gegen diesen Bescheid erhoben.

24
Zur Begründung der Klage wird in tatsächlicher Hinsicht ausgeführt, dass die unmittelbare Umgebungsbebauung innerhalb des Plangebiets durch eine Vielzahl an Gebäuden mit drei Vollgeschossen – so auch das klägerische Gebäude – aufgrund erteilter Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans geprägt sei. So fänden sich in der Umgebungsbebauung mindestens 14 Bezugsfälle hinsichtlich Gebäuden mit drei Vollgeschossen. Diesbezüglich reichte der Kläger eine Aufstellung der Bezugsfälle samt beispielhafter Lichtbilder zur Gerichtsakte. Insbesondere sei dabei auf die unmittelbar an das klägerische Grundstück angrenzenden Gebäude (… und ...) zu verweisen. Für diese Grundstücke sei im Bebauungsplan eine zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen vorgesehen und dennoch seien jeweils Befreiungen erteilt worden. Der Beklagte habe dem Kläger gegenüber auch bestätigt, dass von der Standortgemeinde bereits mehrfach Befreiungen von der Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse erteilt worden seien und mitgeteilt, dass die Rechtsauffassung des Beklagten an die Standortgemeinde herangetragen werde. Hierzu verweist der Kläger auf ein Schreiben des Beklagte an den Kläger vom 9. Januar 2012. Vor diesem Hintergrund habe der Kläger mit Tektur vom 7. Februar 2018 eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans beantragt, welche ihm jedoch versagt worden sei.

25
Es sei außerdem eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften beantragt worden, da die Abstandsflächen die Grundstücksgrenze zur „…“ im Bereich von 25 cm überschreiten würden. Eine solche Überschreitung bestehe auch bei den genannten Bezugsfällen. Wesentlich sei hier zu beachten, dass die Überschreitung lediglich hinsichtlich einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolge.

26
Das Maß der baulichen Nutzung sei im Übrigen nur geringfügig überschritten. Es würden lediglich 72% der Grundfläche des Dachgeschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m überschreiten, während nach der Bayerischen Bauordnung nur 66,66% zulässig wären. Damit liege zwar gesetzlich ein drittes Vollgeschoss vor, wobei es sich jedoch nur um eine geringfügige Überschreitung von 8,66 qm und damit weniger als 10% handele. Zu berücksichtigen sei weiter, dass die W.-straße in Richtung des klägerischen Grundstücks leicht abfalle und sich die geringfügige Überschreitung nicht negativ auf die Höhenentwicklung auswirke.

27
Überdies sei auch zu betonen, dass die Ertüchtigung des Daches zum Zwecke der energetischen Sanierung des Mehrfamilienwohnhauses mit Neuerrichtung des Dachstuhls und Ausbau des Dachgeschosses erfolgt sei. Der Dachaufbau mit der Errichtung der Gauben habe dabei eine wichtige Rolle eingenommen, da die notwendige Dämmung als Aufsparrendämmung ausgeführt worden sei und dabei gerundete Sparren notwendig geworden seien. Die geringfügig abweichende Ausführung sei am Ende zum Zwecke der Energieeinsparung erfolgt.

28
Im Falle des Abrisses der Dachgauben müssten eine Vielzahl an Baumaterialien beseitigt sowie fachgerecht entsorgt werden. Nach dem Abriss müssten wiederum neue Materialien angeschafft und verbaut werden. Dies betreffe die Außendämmung samt mineralischem Putz, die Dachhaut, die Fenster sowie Teile des Dachstuhls und des Aufbaus der jeweiligen Gauben. Dies führe nicht nur zu erheblichen Kosten, sondern auch zu einem hohen Materialverbrauch und zur Beschädigung von Baumaterial. Dieser hohe Verbrauch an Baumaterialien setze auch einen erheblichen Anteil an CO_2 frei und führe so zu einer Erhöhung der Emissionen von CO_2. Allein für die Zimmererarbeiten sei mit einem CO_2-Ausstoß von 33,43 t zu rechnen, ohne dass die weiteren Arbeiten darin berücksichtigt seien.

29
In rechtlicher Hinsicht wird vorgetragen, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer Beseitigungsanordnung nicht vorlägen. Die Anordnung sei ermessensfehlerhaft und unverhältnismäßig.

30
Aufgrund der vorhandenen Bezugsfälle und erteilten Befreiungen sowie der Aussagen des Beklagten habe sich beim Kläger ein schutzwürdiges Vertrauen dahingehend gebildet, dass auch ihm eine Befreiung von den Festsetzungen des Dachgeschosses erteilt werde. So sei in dem Schreiben des Beklagten vom 9.

Januar 2012 eine Zusicherung i.S.d. § 38 VwVfG zu erblicken, wodurch für die Prüfung des § 31 Abs. 2 BauGB eine Ermessensbindung geschaffen worden sei. Zumindest liege eine konkludente Zusage seitens des Beklagten vor.

31
Es liege außerdem eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG vor. Der Beklagte habe nicht berücksichtigt, dass hinsichtlich der angrenzenden Gebäude Befreiungen erteilt worden seien. Dort seien nunmehr bestandskräftig drei Vollgeschosse errichtet worden. Dem Kläger werde dies im Gegensatz dazu versagt. Für diese Ungleichbehandlung gebe es allerdings keinerlei sachliche Gründe. Der Beklagte hätte vor Erlass der Beseitigungsanordnung nochmals die Möglichkeit einer Befreiung bzw. Abweichung prüfen müssen. Dies wäre ein milderes Mittel gegenüber der Beseitigung gewesen. Hier gelte auch explizit der Grundsatz „keine Gleichheit im Unrecht“ nicht, da ja für die Bezugsfälle ausdrücklich Befreiungen erteilt worden seien. Es sei auch darauf hinzuweisen, dass dieser Ungleichbehandlung nicht mit dem Hinweis der Rechtskraft des Verfahrens hinsichtlich der Baugenehmigung begegnet werden könne. Im Rahmen der Entscheidung des Beklagten über die Beseitigungsanordnung manifestiere sich diese Ungleichbehandlung vielmehr erneut.

32
Eine Beseitigungsanordnung sei zudem unverhältnismäßig, wenn die Abstandsflächen nur sehr geringfügig überschritten würden. Vorliegend seien auch die durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Aspekte Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz sowie sozialer Wohnfrieden nicht tangiert. Hinzu komme, dass bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche tatsächlich gesichert sei, dass sie nicht überbaut werde, sodass sich der Kläger auf Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO berufen könne. Das Gleiche gelte für die geringfügige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung. Denn auch im Baupolizeirecht sei der Beklagte an den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gebunden (unter Verweis auf Dirnberger in Busse/Kraus, 144. EL September 2021, BayBO Art. 54 Rn. 62). In der bauplanungsrechtlichen Literatur würden zudem Abweichungen von bis zu 10% mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung generell als geringfügig angesehen (unter Verweis auf die Kommentierung zu § 18 Abs. 2 BauNVO). Diese Wertung müsse man auf den vorliegenden Fall übertragen, sodass von einer zulassungsfähigen, jedenfalls nicht zu beseitigenden Überschreitung auszugehen sei. Der Beklagte habe außerdem die Intensität der Abweichungen überhaupt nicht in seine Ermessenserwägungen eingestellt.

33
Als unangemessen erweise sich in diesem Zusammenhang zusätzlich, dass der Beklagte zwischen drei Vollgeschossen ausgehend vom Untergeschoss und wie vorliegend ausgehend vom Erdgeschoss differenziere. In beiden Fällen sei das Maß der baulichen Nutzung drei Vollgeschosse und ein Abweichen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung sei städtebaulich vertretbar, weil zum einen weiterer Wohnraum geschaffen werde und sich das Dachgeschoss zum anderen in die Umgebungsbebauung einfüge. Es liege durch die Errichtung dreier Vollgeschosse mithin kein schwerer Eingriff in das öffentliche Interesse vor.

34
Der Beklagte hätte außerdem berücksichtigen müssen, dass es sich um eine energetische Sanierung handele. Dass es sich hierbei um einen für die Abwägung relevanten Gesichtspunkt handele, würden schon § 248 BauGB und Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO zeigen. Hiernach entspreche es dem gesetzgeberischen Willen, dass bei energetischen Sanierungen geringfügige Abweichungen zu tolerieren seien.

35
Der Beklagte habe bei seiner Ermessensentscheidung außer Betracht gelassen, dass es beim Abriss und der Neuerrichtung zu einem nicht zu rechtfertigenden Verbrauch von Baumaterialien käme. Dies sei mit dem Übermaßverbot nicht vereinbar. Gemäß Art. 20a GG und § 13 KSG seien von dem Beklagten die Belange des Umweltschutzes bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen. Vorliegend stünden die Folgen des Abrisses in keinem Verhältnis zur geringen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Abstandsflächen. Der Beklagte habe sich mit den Aspekten des Umweltschutzes überhaupt nicht auseinandergesetzt. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts habe der Kläger ein Grundrecht auf klima- und umweltschonende Lebensweise. Dieses Grundrecht werde durch die Entscheidung des Beklagten verletzt. Aus Art. 20a GG ergebe sich, dass mit den natürlichen

Lebensgrundlagen schonend umzugehen sei. Dies sei mit dem durch die Beseitigungsanordnung ausgelösten Verbrauch an Baumaterialien nicht in Einklang zu bringen.

36
Letztlich müsse auch berücksichtigt werden, dass der Kläger weder vorsätzlich noch fahrlässig gehandelt habe. Vielmehr habe der durch den Kläger beauftragte Architekt abredewidrig seine Planungs- und Überwachungspflichten verletzt, sodass das Bauvorhaben durch das unmittelbare Zutun des Architekten und ohne dahingehenden Auftrag des Klägers selbst in Abweichung von den Planvorgaben bzw. dem Abstandsflächenrecht errichtet worden sei. Der Architekt sei trotz dieses Umstands nicht als Handlungsstörer in Anspruch genommen worden. Die Störereigenschaft des Architekten sei durch den Beklagten stattdessen nicht einmal in Erwägung gezogen worden. Es liege diesbezüglich ein Ermessensausfall vor. Die alleinige Inanspruchnahme des Klägers führe außerdem dazu, dass er keine Regressansprüche gegenüber dem Architekten geltend machen könne. Es wäre daher ermessensgerecht gewesen, den Architekten zumindest zusätzlich heranzuziehen, sodass der Kläger auf den Kosten nicht alleine sitzen bleibe, sondern zivilrechtliche Ausgleichsansprüche durch eine konkrete baupolizeiliche Pflicht des Architekten erwirken könne. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (NVwZ-RR 2014, 759, 760 Rn. 14) bestehe kein Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB analog im Rahmen eines Gesamtschuldnerausgleichs gegenüber einem durch die Polizei- und Ordnungsbehörde nicht in Anspruch genommenen Störer. Gemäß der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichts München (B.v. 24.10.2016 – 17 K 16.3962) seien Aspekte eines Gesamtschuldnerausgleichs jedoch in die Ermessenserwägungen einzubeziehen. Die fehlende Heranziehung des Architekten könne auch nicht mit einer Eilbedürftigkeit der Entscheidung begründet werden.

37
Der Kläger beantragt,

Der Bescheid des Landratsamtes … vom 2. September 2021, Az. …, wird aufgehoben.

38
Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

39
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass der momentane Bauzustand des streitgegenständlichen Vorhabens nicht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspreche. Diese Tatsache sei mit den Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Ansbach und des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs rechtskräftig festgestellt worden. Die Bauaufsichtsbehörde habe daher mit der Anordnung das Ziel verfolgt, rechtmäßige Zustände herzustellen. Das diesbezügliche Ermessen sei fehlerfrei ausgeübt worden. Der Kläger könne sich insbesondere nicht auf ein schutzwürdiges Vertrauen berufen. Es seien zwar im Plangebiet Befreiungen erteilt worden, jedoch stelle jede Befreiung eine Einzelfallentscheidung dar. Betont werden müsse in diesem Zusammenhang, dass der Kläger zunächst den Weg über das Genehmigungsfreistellungsverfahren gewählt, dann planabweichend gebaut und erst im Nachgang eine Befreiung beantragt habe. Dieser Umstand werfe die Frage auf, welches Vertrauen beim Kläger geweckt worden sein solle, wenn vor Baubeginn nie eine Befreiung beantragt worden sei, sondern erst zwangsläufig, nachdem das planabweichende Bauen entdeckt worden sei. Der Kläger meine somit, es bestehe ein Vertrauen darauf, zunächst planabweichend zu bauen und im Nachgang eine Genehmigung für den Schwarzbau zu bekommen. Ein solches Vertrauen in den Bestand eines illegalen Vorhabens liege in der Regel jedoch nicht vor. Der Beklagte habe weder durch positives Tun noch durch qualifiziertes Dulden ein Vertrauen dahingehend geweckt, der Kläger erhalte für seine Befreiungen eine Genehmigung. Vielmehr habe der Beklagte durch die Ablehnung der beantragten Befreiungen eben gerade deutlich gemacht, nicht mit dem illegal errichteten Vorhaben einverstanden zu sein.

40
Ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz sei ebenfalls nicht gegeben, da schon keine gleichgearteten Sachverhalte vorlägen. Der Kläger verkenne bei seinem diesbezüglichen Vortrag, dass es sich bei den angeführten Bezugsfällen um genehmigte und damit legalisierte Befreiungen handele und nicht wie beim Kläger um einen gerichtlich festgestellten Schwarzbau. Letztlich stelle aber ohnehin jede

Befreiung eine Einzelfallentscheidung dar, sodass auch aus diesem Grund keine vergleichbaren Sachverhalte vorlägen.

41
Auch wenn möglicherweise nur eine minimale Überschreitung der Abstandsflächen oder des Maßes der baulichen Nutzung vorliege, so liege dennoch eine Überschreitung vor.

42
Es sei unbeachtlich, welches Ziel der Kläger mit seinem Vorhaben bezwecke. Auch eine Folgenbetrachtung sei ohne Belang. Anzumerken sei, dass der Kläger die Abstandsflächen nicht durch eine Wärmedämmung oder eine ähnliche energetische Maßnahme überschreite, sondern durch den Bau eines Giebels. Des Weiteren hätte der Kläger sein Vorhaben auch unter Einhaltung der Abstandsflächen – wie im Freistellungsverfahren geplant – verwirklichen können.

43
Der Kläger sei auch zurecht als Störer herangezogen worden. Als Handlungsstörer sei der Bauherr anzusehen. Diesem werde gemäß Art. 9 Abs. 1 Satz 4 LStVG bzw. über Art. 50 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO das (Fehl-)Verhalten seines Architekten und der zur Bauausführung eingesetzten Bauarbeiter zugerechnet. Hierdurch werde deutlich, dass der Architekt nie ein eigener Störer sein könne, mithin die Behörde ihn nicht habe heranziehen können, wodurch kein Ermessensfehler vorliege.

44
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und Behördenakte – auch zum Verfahren AN 3 K 19.00607 – sowie auf die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 24. Mai 2023 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

45
Die zulässige Klage ist unbegründet. Der angegriffene Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

46
Der streitgegenständliche Bescheid ist im maßgeblichen Zeitpunkt sowohl formell als auch materiell rechtmäßig.

47
Bei einer Anfechtungsklage gegen eine Beseitigungs- bzw. Rückbauanordnung ist grundsätzlich auf die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung abzustellen (BayVGH, U.v. 14.5.2021 – 1 B 19.2111 – juris Rn. 16). Mit einer Beseitigungs- bzw. Rückbauanordnung wird dem Betroffenen zwar nur einmaliges Tun (die Beseitigung) auferlegt. Die Anordnung hat aber jedenfalls insofern eine Dauerwirkung, als der Betroffene bis zur Erfüllung bzw. zum Vollzug verpflichtet ist, der Anordnung nachzukommen. Wegen dieser Wirkung muss die Behörde eine noch nicht erfüllte bzw. nicht vollzogene Beseitigungsanordnung während eines Verwaltungsstreitverfahrens „unter Kontrolle“ halten. Wenn die Anordnung infolge einer Änderung der Sach- oder Rechtslage nicht mehr rechtmäßig ist, darf nicht an ihr festgehalten werden (BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 67).

48
Die Rückbauanordnung stützt sich auf die richtige Rechtsgrundlage, das Vorhaben des Klägers ist formell und materiell illegal und der Beklagte hat sein Ermessen rechtmäßig ausgeübt. Der Kläger wird durch den Bescheid auch nicht in seinen Grundrechten verletzt. Auch im Übrigen erweist sich der Bescheid als rechtmäßig.

49
1. Der Beklagte hat hinsichtlich der Rechtsgrundlage der verfügten Rückbauanordnung zurecht auf Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO abgestellt.

50
Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO ist dabei als bauaufsichtsrechtliche Generalklausel subsidiär zu den Spezialbefugnissen und war im vorliegenden Fall insbesondere von Art. 76 Satz 1 BayBO abzugrenzen (Dirnberger in Busse/Kraus, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 54 Rn. 37 f.). Während sich die Anordnung

nach Art. 76 Satz 1 BayBO in einer bloßen (teilweisen) Beseitigung eines rechtswidrigen Zustands erschöpft, kann aufgrund von Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO auch ein positives Tun vom Bauherrn verlangt werden (vgl. Decker in Busse/Kraus, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 76 Rn. 54).

51
Vorliegend ist Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO einschlägig, da nicht nur der bloße Abriss/die bloße Beseitigung angeordnet wurde, sondern der Rückbau gemäß den eingereichten Bauvorlagen im Genehmigungsfreistellungsverfahren gefordert wird. Der Zustand der eingereichten Bauvorlagen kann dabei nicht durch ein bloßes Beseitigen erreicht werden, sondern es ist hierfür über die bloßen Abbrucharbeiten hinaus auch ein Wiederaufbau entsprechend der Unterlagen erforderlich (siehe hierzu auch Dirnberger in Busse/Kraus, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 54 Rn. 53).

52
2. Die in Ziffer 1 des Bescheids angeordnete Rückbauanordnung ist formell rechtmäßig. Insbesondere wurde der Kläger durch den Beklagten vor Erlass angehört und ihm die Gelegenheit zur Stellungnahme gewährt. Im Übrigen sind formelle Mängel der Anordnung weder ersichtlich noch vorgetragen.

53
3. Die Rückbauanordnung ist auch materiell rechtmäßig. Der Tatbestand der Rechtsgrundlage ist erfüllt und der Beklagte hat sein ihm eingeräumtes Ermessen in rechtmäßiger Art und Weise ausgeübt.

54
a) Die Tatbestandsvoraussetzungen der Rechtsgrundlage sind erfüllt. Das Bauvorhaben des Klägers ist sowohl formell als auch materiell illegal.

55
Gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO haben die Bauaufsichtsbehörden bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO bestimmt hierzu als Befugnisnorm, dass die Bauaufsichtsbehörden – vorliegend das Landratsamt als zuständige untere Bauaufsichtsbehörde (Art. 53 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO) – in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen können.

56
aa) Das Bauvorhaben des Klägers ist formell illegal.

57
Es wurde dabei zunächst nach Art. 58 BayBO genehmigungsfreigestellt, jedoch abweichend von den Bauvorlagen und entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse errichtet, sodass es sich nunmehr um ein nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtiges Vorhaben handelt, das zusätzlich von den genehmigungsfreigestellten Plänen abweicht (vgl. BayVGH, U.v. 14.5.2021 – 1 B 19.2111 – juris Rn. 17).

58
Die erforderliche Baugenehmigung liegt nicht vor, nachdem der Beklagte den Bauantrag des Klägers rechtskräftig ablehnte und diese Entscheidung durch das Verwaltungsgericht Ansbach und den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof bestätigt wurde.

59
bb) Das Bauvorhaben ist auch materiell illegal.

60
Es liegt ein Verstoß gegen die Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich der Zahl der zulässigen Vollgeschosse vor. Statt der zulässigen zwei Vollgeschosse verfügt das streitgegenständliche Gebäude nach den Baumaßnahmen über drei Vollgeschosse. Dies ist zwischen den Beteiligten auch weitgehend unstreitig und wurde zudem bereits gerichtlich festgestellt.

61
Ein Abstandsflächenverstoß in nördlicher Richtung kann unter Zugrundelegung des nunmehr geltenden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO und einem Maß von 0,4 H nicht mehr angenommen werden. Ausweislich der

Baupläne zum derzeitigen Bauzustand weist die vom Beklagten monierte nördliche Dachgaube eine Höhe von 8,63 m auf. Die hierdurch ausgelöste Abstandsfläche kommt nach der der Entscheidung zugrunde zu legenden Rechtslage auf dem Baugrundstück selbst zum Liegen.

62
b) Der Beklagte hat sein Ermessen rechtmäßig ausgeübt. Ermessensfehler sind nicht ersichtlich.

63
Nach Art. 40 BayVwVfG ist das Ermessen entsprechend dem Zweck der Ermächtigung auszuüben und die gesetzlichen Grenzen des Ermessens sind einzuhalten. Der gerichtliche Überprüfungsmaßstab folgt aus § 114 Satz 1 VwGO. Hiernach prüft das Gericht, ob die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten sind oder von dem eingeräumten Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht ist.

64
Bei einem Einschreiten gegen rechtswidrige oder auch nur ordnungswidrige Zustände stehen sich nicht ein „Für und Wider“ dergestalt gegenüber, dass es der zuständigen Behörde völlig freistehe, zwischen dem Einschreiten und dem Nichteinschreiten zu wählen. Bei der Ermessensentscheidung über das Einschreiten gegen rechtswidrige und ordnungswidrige Zustände geht es vielmehr darum, dass die zuständige Behörde in die Lage versetzt werden soll, von dem an sich aus der Natur der Sache gerechtfertigten – und daher grundsätzlich gebotenen – Einschreiten ausnahmsweise absehen zu dürfen, wenn sie dies nach den konkreten Umständen ausnahmsweise für opportun hält. Insofern genügt es abgesehen von besonderen Fallkonstellationen für eine fehlerfreie Ermessensentscheidung für ein bauordnungsrechtliches Eingreifen (hier für den Erlass einer Rückbauanordnung), wenn die Behörde zum Ausdruck bringt, dass der beanstandete Zustand wegen seiner Rechtswidrigkeit beseitigt werden muss. Angesichts dessen braucht bei der „intendierten“ Ermessensentscheidung ein „Für und Wider“ nur dann „tiefer“ abgewogen zu werden, wenn im jeweilige Einzelfall besondere, konkrete Umstände für eine ausnahmsweise Duldung eines rechtswidrigen oder ordnungswidrigen Zustandes sprechen. Liegen die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Beseitigungsanordnung vor, muss die Behörde in der Regel über den Willen zur Schaffung rechtmäßiger Zustände hinaus nicht besonders begründen, weshalb sie von der Eingriffsbefugnis Gebrauch macht. Vielmehr genügt es, wenn sie zum Ausdruck bringt, dass der beanstandete Zustand wegen seiner Rechtswidrigkeit zu beseitigen ist (BayVGH, B.v. 17.8.2022 – 15 ZB 22.1402 – juris Rn. 13 m.w.N.).

65
Eine tiefergehende Ermessensausübung kann in Ausnahmesituationen dann geboten sein, wenn die Behörde durch ihr Verhalten – insofern auch unter Berücksichtigung einer Zeitkomponente – gegenüber dem Betroffenen (hier dem Kläger) einen besonderen Vertrauenstatbestand gesetzt hat und sich mit dem Erlass einer bauordnungsrechtlichen Verfügung in Widerspruch zu ihrem eigenen Verhalten setzen würde. So bestehen für den Erlass einer Rückbauanordnung im Einzelfall besondere Anforderungen für die Ermessensausübung, wenn die Bauaufsichtsbehörde durch vorausgegangenes Handeln – etwa in Form einer „aktiven“ Duldung sowie ggf. auch durch bewusstes Nichtstun (faktisches Dulden einer baulichen Anlage, obwohl deren Illegalität behördlich bekannt ist) – gegenüber dem Betroffenen ein Vertrauen dahingehend begründet hat, sie werde von der bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnis keinen Gebrauch machen (BayVGH, B.v. 17.8.2022 – 15 ZB 22.1402 – juris Rn. 13 m.w.N.).

66
Im Übrigen darf die Bauordnungsbehörde ihr Ermessen nicht ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausüben (vgl. BVerwG, B.v. 23.11.1998 – 4 B 99.98 – BauR 1999,734; BayVGH, U.v. 9.5.2018 – 1 B 14.2215 – BayVBl 2019, 23).

67
aa) Gemessen an diesen Maßstäben hat der Beklagte sein Entschließungsermessen in rechtmäßiger Art und Weise ausgeübt. Der Beklagte hat sich aufgrund der Baurechtswidrigkeit des Vorhabens des Klägers dazu entschlossen, bauaufsichtlich tätig zu werden. Dieses Tätigwerden wurde dabei eben mit dieser Rechtswidrigkeit und der Schaffung ordnungsgemäßer Zustände begründet, was sich so auch aus dem Bescheid ergibt. Nachdem beim Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen von einem intendierten Ermessen auszugehen ist, ist die Entscheidung des Beklagten, bauaufsichtlich gegen das Vorhaben des Klägers einzuschreiten, gerichtlich nicht zu beanstanden. Wie oben dargestellt, musste der Beklagte die

Entscheidung zum grundsätzlichen Einschreiten dabei auch nicht weiter begründen oder weitere Belange in seine Ermessensentscheidung einstellen. Der Beklagte erkannte zudem, dass ihm ein Ermessen eingeräumt ist, sodass von einem Ermessensausfall nicht gesprochen werden kann.

68
bb) Auch hinsichtlich der Ausübung des Auswahlermessens bestehen keine Bedenken. Der Beklagte hat sich in nicht zu beanstandender Weise für die Anordnung des Rückbaus des Dachgeschosses entsprechend der im Rahmen der Genehmigungsfreistellung eingereichten Bauvorlagen entschieden. Andere (mildere) Mittel kamen nicht in Betracht, um baurechtskonforme Zustände herzustellen.

69
Soweit der Klägerbevollmächtigte darauf verweist, dass der Beklagte vor Erlass der streitgegenständlichen Anordnung erneut die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hätte prüfen müssen, so verkennt er, dass mit Urteil des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 7. November 2019 (AN 3 K 19.00607) und mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. Mai 2021 (9 ZB 19.2504) rechtskräftig festgestellt wurde, dass das Vorhaben des Klägers in seiner derzeitigen Ausführung nicht genehmigungsfähig ist. Diese Entscheidungen entfalten dabei auch Rechtskraft hinsichtlich der nachfolgenden Rückbauanordnung (vgl. BayVGH, B.v. 21.10.2021 – 15 ZB 21.2044 – juris Rn. 10), sodass über die Frage der Genehmigungsfähigkeit und der Erteilung einer Befreiung nicht mehr entschieden werden musste bzw. muss. Der Beklagte hatte in der Folge mangels wesentlicher Änderung der Sach- und Rechtslage keinerlei Anlass dazu, erneut die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung in Erwägung zu ziehen, zumal der Kläger auch auf der Beibehaltung des derzeitigen Bauzustands beharrt. Denn einen weiteren Tekturantrag reichte der Kläger trotz entsprechender Aufforderung im Anhörungsschreiben nicht ein, sodass für die Schaffung baurechtskonformer Zustände keine andere Möglichkeit verbleibt, als den Rückbau des Vorhabens anzuordnen. Es wäre dabei die Aufgabe des Klägers gewesen, „Angebote“ an den Beklagten heranzutragen, wie durch weniger einschneidende Maßnahmen ein baurechtskonformer Zustand hergestellt werden könnte (vgl. BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 68 ff.). Dieser Obliegenheit kam der Kläger nicht nach, sondern bestand auf der Beibehaltung seines illegalen Bauvorhabens.

70
Die Ausführungen des Klägerbevollmächtigten hinsichtlich einer perpetuierten Ungleichbehandlung wegen der nicht erteilten Befreiung gehen damit ins Leere und mussten bzw. müssen weder im Verwaltungsverfahren noch im hiesigen Gerichtsverfahren beachtet werden, zumal der Kläger mit der vorgetragenen Ungleichbehandlung bereits weder im vorausgegangenen verwaltungsgerichtlichen Verfahren noch vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof durchdringen konnte und sich die Gerichte mit diesem klägerischen Vorbringen bereits auseinandersetzten.

71
Die zwischenzeitlich eingetretene abstandsflächenrechtliche Konformität des klägerischen Bauvorhabens ändert an diesem Ergebnis nichts. Möglicherweise könnte die nördliche Dachgaube erhalten bleiben, nachdem die Abstandsflächenvorschriften nicht mehr verletzt sind, jedoch wäre es – wie schon dargelegt – am Kläger gewesen, eine Lösung aufzuzeigen oder anzubieten, bei welcher evtl. die nördliche Dachgaube unter Beachtung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen erhalten hätte bleiben können. Der Kläger besteht jedoch auf der Beibehaltung der aktuellen Situation, sodass sich dem Beklagten kein weiterer Ermessensspielraum eröffnete.

72
cc) Der Kläger kann sich auch nicht auf ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Bestand seines illegalen Bauvorhabens berufen. Ein solches ist durch den Beklagten beim Kläger nie erweckt worden, sodass ein solches auch im Rahmen der Ermessensausübung nicht berücksichtigt werden musste.

73
Ab dem Bekanntwerden des planabweichenden Bauens im Jahr 2014 signalisierte der Beklagte dem Kläger, dass dieser Zustand nicht geduldet werde und der Kläger wurde aufgefordert, aktualisierte Pläne einzureichen. Mit Bescheid vom 10. November 2016 wurde gegenüber dem Kläger schließlich angeordnet, einen Tekturantrag zu stellen, welcher letztlich mit Bescheid vom 13. Februar 2019 abgelehnt wurde. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheids wurde der Beklagte umgehend tätig und verfügte den streitgegenständlichen Bescheid mit welchem nun der Rückbau gefordert wird. Dies zeigt, dass der Kläger

zu keinem Zeitpunkt davon ausgehen durfte, dass der Beklagte die planabweichende Errichtung dulden würde. Der bloße Zeitablauf reicht hierfür jedenfalls nicht aus.

74
Wenn der Klägerbevollmächtigte nun auf ein schutzwürdiges Vertrauen des Klägers aufgrund von Schreiben des Beklagten aus dem Jahr 2012 verweist, in welchen der Beklagte zum Ausdruck brachte, dass eine Befreiung hinsichtlich dreier Vollgeschosse möglicherweise erteilt werden könnte, so verkennt er die aktuelle Verfahrenssituation. Das hiesige Verfahren dreht sich nicht mehr um die Möglichkeit der Erteilung einer Befreiung. Diese Frage wurde bereits obergerichtlich geklärt.

75
Im Übrigen sei Folgendes anzumerken. Die Kammer kann auch hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung hinsichtlich der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse kein schutzwürdiges Vertrauen des Klägers oder gar eine Zusicherung des Beklagten erkennen. Dem Kläger wurde im Laufe des Genehmigungsverfahrens ab dem Jahr 2010 sowohl durch die Standortgemeinde als auch letztlich durch den Beklagten deutlich gemacht, dass eine Genehmigungsfähigkeit des Dachgeschosses als drittes Vollgeschoss nicht gesehen wird. Dass der Beklagte zwischenzeitlich Andeutungen machte, wonach die Erteilung einer Befreiung möglicherweise in Betracht käme, ist dabei unschädlich, nachdem dem Kläger abschließend mitgeteilt wurde, dass an dieser Rechtsauffassung nicht festgehalten werde und dem Kläger die Rücknahme des Bauantrags nahegelegt wurde. Der Kläger kam dieser Empfehlung auch nach und zog seinen Bauantrag zurück, womit er die Akzeptanz der Entscheidung des Beklagten signalisierte. Mit geänderten Bauplänen, die nunmehr nur noch zwei Vollgeschosse vorsahen, ging der Kläger schließlich den Weg über die Genehmigungsfreistellung, was zeigt, dass dem Kläger bewusst war, dass er eine Befreiung bzw. Baugenehmigung für ein drittes Vollgeschoss nicht erhalten würde. Diese erfolgte Umplanung lässt sich letztendlich auch als bewusster Verzicht auf ein drittes Vollgeschoss interpretieren. Erst nach dem Bekanntwerden des planabweichenden Bauens und entsprechender Anordnung durch den Beklagten stellte der Kläger einen erneuten Bauantrag samt Antrag auf Erteilung einer Befreiung für das illegal errichtete dritte Vollgeschoss. Das Handeln des Klägers im Verwaltungsverfahren und der generelle Ablauf des Verfahrens, schließen es daher bereits aus, dass beim Kläger ein schutzwürdiges Vertrauen auf den Erhalt einer Befreiung entstehen konnte.

76
dd) Für die Kammer ist nicht ersichtlich, dass der Beklagte sein Ermessen ohne erkennbaren Grund unterschiedlich, systemwidrig oder planlos ausgeübt hätte.

77
Soweit der Klägerbevollmächtigte auf eine Ungleichbehandlung und die Verletzung des Grundrechts aus Art. 3 Abs. 1 GG verweist, so ist dem zu entgegnen, dass es im Plangebiet keine bekannten Fälle gibt, in denen der Beklagte ein illegal errichtetes Vollgeschoss im Dachgeschoss tolerieren würde. Die vom Kläger genannten Bezugsfälle sind – im Gegensatz zum klägerischen Bauvorhaben – formell rechtmäßig unter Erteilung einer Befreiung errichtet worden, sodass diese eben gerade keine Schwarzbauten darstellen. Im Übrigen handelt es sich bei den Nachbargebäuden zwar um dreigeschossige Gebäude, jedoch verfügen diese Bauten über kein Vollgeschoss im Dachgeschoss, sondern im Kellergeschoss. Letztlich liegt überhaupt keine Vergleichbarkeit vor. Dass die Umgebung von dreigeschossigen Gebäuden geprägt sein soll, ist irrelevant, zumal der Klägerbevollmächtigte hier – mit Ausnahme der Nachbargebäude – ausschließlich auf Gebäude verweist, die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegen.

78
ee) Die getroffene Ermessensentscheidung des Beklagten entspricht auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Die verfügte Rückbauanordnung ist dabei unzweifelhaft geeignet, baurechtskonforme Zustände herzustellen. Die Anordnung war auch erforderlich, nachdem mildere Mittel – wie oben im Rahmen des Auswahlermessens bereits ausgeführt – nicht gegeben waren, um das verfolgte Ziel zu erreichen. Die Rückbauanordnung erweist sich zudem als verhältnismäßig im engeren Sinne bzw. als angemessen.

79
Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit beinhaltet, dass der durch die behördliche Maßnahme zu erwartende Schaden nicht erkennbar außer Verhältnis zu dem beabsichtigten Erfolg stehen darf. Zwischen Erfolg und Schaden muss ein angemessenes Verhältnis bestehen. Abzuwägen ist dabei zwischen dem

Schaden des Betroffenen und dem Vorteil, welcher der Allgemeinheit durch die behördliche Maßnahme erwächst, und umgekehrt. So müsste gegebenenfalls von einer rechtlich zulässigen und vielleicht sogar gebotenen Maßnahme Abstand genommen werden, wenn ihre Wirkung einen materiellen oder ideellen Schaden hervorrufen würde, der, gemessen an dem Gesamtvorgang, unverhältnismäßig ist. Haben jedoch Gebote oder Verbote Eingang in öffentlich-rechtliche Vorschriften gefunden, so besteht damit ein hinreichend öffentliches Interesse an ihrer Einhaltung. Für schwere Eingriffe im Baurecht überwiegt das öffentliche Interesse an einem geordneten Bauen regelmäßig den Schaden des Schwarzbauenden. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird ergänzt durch den Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs. Der rechtsstaatliche Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verlangt schließlich auch, dass die angeordneten Maßnahmen tatsächlich und rechtlich möglich und geeignet sind, das Ziel der zusätzlichen Anforderungen zu erreichen. Maßnahmen sind auch geeignet, wenn sie einen Rechtsverstoß mildern (vgl. zum Ganzen Dirnberger in Busse/Kraus, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 54 Rn. 62 ff. m.w.N.).

80
Die für eine Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände erforderlichen Kosten bzw. der Wert der Bausubstanz, die bei Befolgung einer bauaufsichtlichen Anordnung zerstört oder beeinträchtigt werden muss, sind nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs in aller Regel kein im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung bzw. der Ermessensausübung zu berücksichtigender Gesichtspunkt. Wer ein Gebäude ohne die oder abweichend von der erforderliche(n) Baugenehmigung errichtet hat, muss die damit verbundenen Risiken selbst tragen (BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 81 m.w.N.; B.v. 5.12.2019 – 9 ZB 18.1263 – juris Rn. 10).

81
Auch generalpräventive Interessen sind mit in die Abwägung einzustellen (vgl. BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 80)

82
Gemessen an diesen Maßstäben stellt sich die Rückbauanordnung als angemessen dar. Der Beklagte kam im Rahmen seiner vorgenommenen Abwägung zurecht zum Ergebnis, dass die Belange der Öffentlichkeit das Interesse des Klägers am Bestand seines Schwarzbaus überwiegen.

83
Soweit der Klägerbevollmächtigte auf bloß geringfügige Überschreitungen des Bauvorhabens verweist, so kann die Kammer dieser Argumentation nicht folgen. Richtig ist zunächst, dass das Dachgeschoss die gesetzliche Grenze zum Vollgeschoss um weniger als 10% überschreitet. Entscheidend ist jedoch, dass das klägerische Gebäude nunmehr über drei statt der zulässigen zwei Vollgeschosse verfügt und damit den Festsetzungen des Bebauungsplans und auch den eingereichten Bauplänen widerspricht. Statt des zulässigen und beantragten zweigeschossigen Gebäudes wurde durch den Kläger durch die vorgenommene Baumaßnahme ein unzulässiges dreigeschossiges Gebäude errichtet. Die prozentuale Abweichung ist hierbei gerade nicht entscheidend, sodass die Ausführungen des Klägerbevollmächtigten auch hinsichtlich § 18 Abs. 2 BauNVO ins Leere gehen. Überdies kann spätestens bei einem Vergleich der tatsächlichen Bauausführung mit den eingereichten Bauplänen nicht mehr von geringfügigen Abweichungen gesprochen werden. Während in den im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eingereichten Bauplänen eine Breite des südlichen Zwerchgiebels von 3,64 m angegeben wurde, so wurde er tatsächlich mit einer Breite von 7,18 m ausgeführt, was knapp einer Verdopplung entspricht.

84
Im Übrigen ging auch der Beklagte im streitgegenständlichen Bescheid davon aus, dass keine geringfügigen Abweichungen vorliegen, sodass von einer Berücksichtigung der Intensität der Abweichungen auszugehen ist.

85
Der Umstand, dass es sich bei der Baumaßnahme um eine energetische Sanierung handelte, musste durch den Beklagten bei seiner Abwägung nicht berücksichtigt werden. Hier ist zunächst darauf zu verweisen, dass die vom Klägerbevollmächtigten genannten Vorschriften § 248 BauGB und Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 4 BayBO hinsichtlich der Baumaßnahme des Klägers überhaupt nicht einschlägig sind. Diese Vorschriften beziehen sich vor allem auf nachträglich angebrachte Wärmedämmungen oder technische Geräte und sind im Fall von § 248 BauGB auf die bauliche Erweiterung eines Bestandsgebäudes gar nicht anwendbar (vgl. Schönfeld in BeckOK BauordnungsR Bayern, 25. Ed. 1.12.2022, BayBO Art. 6 Rn. 196 f.; Reidt in

Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 248 Rn. 6 u. 9). Die Kammer vermag den genannten Vorschriften auch keinen allgemeinen Rechtssatz entnehmen, wonach es Bauherrn bei energetischen Sanierungen grundsätzlich gestattet wäre, von Bauplänen und/oder Bauvorschriften bzw. Bebauungsplänen abzuweichen. Diese Sichtweise würde vielmehr dazu führen, dass Bauherrn bei der Durchführung einer energetischen Sanierung einen Freifahrtschein für Baurechtsverstöße erhielten. Im Übrigen zeigte der Kläger durch seine eingereichten Baupläne, dass die energetische Sanierung auch unter Einhaltung der Baurechtsvorschriften umzusetzen gewesen wäre. Wäre dies tatsächlich nicht der Fall gewesen, so hätte der Kläger andere Baupläne einreichen müssen.

86
Soweit der Klägerbevollmächtigte auf die durch die Rückbauanordnung entstehenden hohen Kosten und den zu erwartenden hohen Verbrauch an Baumaterialen sowie auf Belange des Klimaschutzes verweist, so können diese Aspekte nicht zur Unverhältnismäßigkeit der Anordnung führen. Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs sind diese Gesichtspunkte in der Regel im Rahmen der Ermessensausübung nicht zu berücksichtigen (vgl. beispielsweise BayVGH, U.v. 28.6.2010 – 1 B 09.1911 – juris Rn. 81 m.w.N.; B.v. 5.12.2019 – 9 ZB 18.1263 – juris Rn. 10). Vorliegend konnte der Kläger nicht aufzeigen, warum dies in seinem Fall anders sein sollte. Vielmehr sind diese Aspekte vielen Beseitigungs- und Rückbauanordnungen immanent. Würde man der Argumentation der Klägerseite folgen, so hätte dies zur Konsequenz, dass es sich für den Bauherrn lohnen würde, besonders aufwändig und abweichend von den Bauplänen/dem Bebauungsplan zu bauen, da eine zu erwartenden Rückbauanordnung stets an einem hohen (finanziellen) Ressourcenverbrauch scheitern würde. Stattdessen ist die Kammer entsprechend der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs davon überzeugt, dass derjenige, der ein Bauvorhaben ohne die oder abweichend von der erforderliche(n) Baugenehmigung baut, die damit verbundenen Risiken (finanzieller Schaden, Ressourcenverbrauch, Klima-/ Umweltschutz, etc.) selbst zu tragen und zu verantworten hat. Diese Ansicht vertrat auch der Beklagte im streitgegenständlichen Bescheid, sodass diesbezüglich keine Ermessensfehler ersichtlich sind.

87
Zuletzt kann der Klägerbevollmächtigte auch mit dem Einwand, dass der Kläger weder fahrlässig noch vorsätzlich gehandelt habe, nicht durchdringen. Dies ist kein für die Abwägung relevanter Gesichtspunkt. Der Kläger ist als Bauherr dafür verantwortlich, dass sein Vorhaben den Bauplänen und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Ein etwaiges Fehlverhalten von ihm hierfür beauftragter Personen muss er sich zurechnen lassen. Ob der Kläger tatsächlich weder fahrlässig noch vorsätzlich gehandelt hat, was angesichts der deutlichen Abweichung zwischen eingereichten Plänen und tatsächlicher Bauausführung sowie unter Berücksichtigung der Vorgeschichte des Verwaltungsverfahrens zumindest zweifelhaft erscheint, kann dahinstehen und braucht nicht entschieden zu werden.

88
Nach alldem erweist sich die Ermessensentscheidung des Beklagten unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit als rechtmäßig.

ff) Der Beklagte hat sein ihm zustehendes Auswahlermessen im Rahmen der Störerauswahl in nicht zu beanstandender Weise ausgeübt und zurecht den Kläger als alleinigen Störer herangezogen.

89
Gegen wen eine Beseitigungs- oder Rückbauanordnung erlassen werden kann, ergibt sich in erster Linie aus den Bestimmungen des Art. 49 bis 52 BayBO über die am Bau Beteiligten, insbesondere aus den Bestimmungen über die Verantwortlichkeit des Bauherrn (Art. 49, Art. 50 Abs. 1 BayBO), im Übrigen aus einer entsprechenden Anwendung von Art. 9 LStVG als der allgemeinen Bestimmung über die sicherheitsrechtliche Verantwortlichkeit (vgl. BayVGH, B.v. 28.5.2001 – 1 ZB 01.664 – juris Rn. 5). Bei der Auswahl zwischen mehreren Störern ist in der Regel der Handlungsstörer vor dem Zustandsstörer in Anspruch zu nehmen, wenn nicht die Wirksamkeit der Maßnahme eine andere Reihenfolge gebietet (vgl. BayVGH, U.v. 22.4.1992 – 2 B 90.1348 – NJW 1993, 81; B.v. 23.3.1999 – 15 ZB 98.2256 – juris Rn. 2). Handlungsstörer ist derjenige, der für die Errichtung der Anlage unmittelbar verantwortlich ist; das ist gemäß Art. 50 Abs. 1 Satz 1 BayBO der Bauherr (BayVGH, U.v. 3.7.2018 – 1 B 16.2374 – juris Rn. 16; B.v. 23.3.2020 – 1 ZB 18.1772 – juris Rn. 12).

90

Gemessen an diesen Maßstäben wurde in nicht zu beanstandender Weise der Kläger als Störer herangezogen. Dieser ist als Bauherr (vgl. Art. 49 und 50 BayBO) und Grundstückseigentümer sowohl Handlungs- als auch Zustandsstörer (vgl. Würfel in Busse/Kraus, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 50 Rn. 15). Soweit der Kläger auf die (Mit) Verantwortlichkeit des Architekten verweist, so ist bereits mehr als fraglich, ob der Architekt überhaupt und vor allem nach Fertigstellung des Bauvorhabens Störer ist (möglicherweise lässt sich eine Störereigenschaft über Art. 49 BayBO herleiten), jedenfalls ist es im Hinblick auf die Wirksamkeit ermessensgerecht, den Kläger heranzuziehen, da auch nur dieser als Eigentümer und Bauherr überhaupt privatrechtlich in der Lage ist, den angeordneten Rückbau durchzuführen. Im Übrigen muss sich der Kläger als Bauherr die Handlungen des beauftragten Architekten gemäß § 278 BGB (analog) zurechnen lassen.

91
Soweit der Klägerbevollmächtigte rügt, dass dem Kläger durch die fehlende (Mit) Inanspruchnahme des Architekten die Möglichkeit des Regresses genommen wird und sich die Nichtberücksichtigung dieses Umstands als ermessensfehlerhaft erweise (vgl. VG München, B.v. 24.10.2016 – M 17 S 16.3964 / M 17 K 16.3962 – juris Rn. 99 ff.; BGH, U.v. 10.7.2014 - III ZR 441/13- NVwZ-RR 2014, 759, 760 Rn. 14), so ist dem zu entgegnen, dass der Kläger und sein Architekt aufgrund des geschlossenen Werkvertrags in einem Vertragsverhältnis stehen und der Kläger daher nicht auf einen Gesamtschuldnerausgleich gemäß § 426 BGB analog angewiesen ist, sondern den Architekten im Wege des Schadensersatzes in Anspruch nehmen kann. Der Einwand des Klägerbevollmächtigten, dass hier mittlerweile Verjährung eingetreten sei, ändert hieran nichts. Es wäre am Kläger gewesen, entsprechende verjährungshemmende Maßnahmen einzuleiten, zumal sich bereits sehr frühzeitig abzeichnete, dass ein planabweichendes Bauen vorlag. Im Übrigen ergibt sich aus der Entscheidung des VG München kein zwingender Grundsatz, dass stets mehrere Störer gemeinsam in Anspruch genommen werden müssten. Letztlich hätte es aus Sicht der Behörde im Sinne der Effizienz der Gefahrenabwehr keinen Sinn gemacht, den Architekten heranzuziehen, wenn auch der Kläger als Bauherr und Grundstückseigentümer die Störereigenschaft erfüllt.

92
c) Der Kläger wird durch die verfügte Rückbauanordnung nicht in seinen Grundrechten verletzt.

93
aa) Eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes gemäß Art. 3 Abs. 1 GG liegt nicht vor. Wie bereits oben ausgeführt ist weder hinsichtlich der Erteilung einer Befreiung noch bezüglich des bauaufsichtlichen Einschreitens von einer Vergleichbarkeit der Fälle auszugehen. Die vom Kläger genannten Bezugsfälle im Plangebiet weisen allesamt ein drittes Vollgeschoss im Kellergeschoss auf und sind im Gegensatz zum klägerischen Vorhaben formell legal.

94
bb) Eine Verletzung von Art. 20a GG kann der Kläger ebenfalls nicht geltend machen. Auch wenn das Bundesverfassungsgericht ausgeführt hat, dass Art. 20a GG eine justiziable Rechtsnorm darstellt, so hat es ebenfalls festgestellt, dass Art. 20a GG keine subjektiven Rechte enthalte (BVerfG, B.v. 24.3.2021 – 1 BvR 2656/18 u.a. – juris Rn. 112). Art. 20a GG ist eine reine Staatszielbestimmung und vermittelt keine subjektiven Rechte des Einzelnen (so auch OVG Sachsen-Anhalt, B.v. 8.1.2015 – 2 R 94/14 – juris Rn. 18). Ungeachtet dessen hat das Bundesverfassungsgericht auch ausdrücklich betont, dass Art. 20a GG der Gesetzgebung erheblichen Gestaltungsspielraum lasse und es grundsätzlich auch nicht Aufgabe der Gerichte sei, aus der offenen Formulierung des Art. 20a GG konkret quantifizierbare Grenzen der Erderwärmung und damit korrespondierende Emissionsmengen oder Reduktionsvorgaben abzuleiten (BVerfG, B.v. 24.3.2021 – 1 BvR 2656/18 u.a. – juris Rn. 205 ff.). Inwieweit die streitgegenständliche Rückbauanordnung dazu führen wird, dass das Klimaschutzgebot hierdurch leerlaufen würde, wurde von der Klägerseite gerade nicht substantiiert dargelegt und ist für die Kammer auch anderweitig nicht ersichtlich (vgl. hierzu auch VG Augsburg, U.v. 16.9.2021 – Au 5 K 20.980 – juris Rn. 73).

95
4. Auch die Zwangsgeldandrohung (Ziffer II des streitgegenständlichen Bescheids) ist nicht zu beanstanden.

96
Insbesondere ist die Frist für den Rückbau nicht zu kurz bemessen. Nach Art. 31 VwZVG kann die Anordnungsbehörde (Art. 30 VwZVG) eine von ihr erlassene Beseitigungsanordnung durch Zwangsgeld

vollstrecken, wenn die Pflicht zur Vornahme einer Handlung nicht zur gehörigen Zeit erfüllt wird. Nach Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG ist bei der Androhung der Vollstreckung für die Erfüllung der Verpflichtung eine Frist zu bestimmen, innerhalb welcher dem Pflichtigen der Vollzug billigerweise zugemutet werden kann. Eine Frist ist angemessen und zumutbar, wenn sie einerseits das behördliche Interesse an der Dringlichkeit der Ausführung berücksichtigt und andererseits dem Betroffenen die nach der allgemeinen Lebenserfahrung erforderliche Zeit gibt, seiner Pflicht nachzukommen (vgl. BayVGH, B.v. 1.4.2016 – 15 CS 15.2451 – juris Rn. 26 m.w.N.).

97
Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Rückbau des Dachgeschosses auf das zulässige Maß erfordert nach allgemeiner Lebenserfahrung keinen solch besonderen Aufwand, der nicht innerhalb von sechs Monaten zu bewältigen wäre. Besondere Gründe, die hier eine andere Bewertung rechtfertigen, hat der Kläger nicht vorgebracht und sind auch anderweitig nicht ersichtlich.

98
Es bestehen auch keine Bedenken gegen die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes von 2.000,00 EUR. Es bewegt sich am unteren Rand des zulässigen Rahmens von 15 EUR bis 50.000,00 EUR und orientiert sich am wirtschaftlichen Interesse des Klägers am unveränderten Bestand des Dachgeschosses (Art. 31 Abs. 2 VwZVG).

99
5. Hinsichtlich der in Ziffer IV des Bescheids getroffenen Kostenentscheidung, die ihre Rechtsgrundlage in den vom Beklagten zitierten Vorschriften des Kostengesetzes (KG) findet, bestehen keine rechtlichen Bedenken. Insbesondere bewegt sich die festgesetzte Gebühr in Höhe von 300,00 EUR am unteren Rand des vorgegebenen Rahmens von 25 EUR bis 2.500,00 EUR.

100
Nach alldem war die Klage vollumfänglich abzuweisen.

101
6. Angesichts seines Unterliegens trägt der Kläger die Kosten des Verfahrens, § 154 Abs. 1 VwGO.

102
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 ZPO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.