VGH München, Beschluss v. 04.08.2025 – 15 CS 25.1164

Titel:

Erfolglose Beschwerde einer Wohnungseigentümergemeinschaft gegen die Ablehnung ihres Antrags auf vorläufigen Rechtsschutz im Verfahren gegen eine sofort vollziehbare Anordnung zur Sicherung einer Gasleitung

Normenketten:

BayBO Art. 54 S. 4
VwGO§ 80 Abs. 5, § 113 Abs. 1 S. 1, § 146 Abs. 4 S. 6,
VwZVG Art. 36 Abs. 1 S. 2

Leitsatz:

Das Vorbringen der Antragstellerin, die geeignete und kostengünstigere Maßnahme wäre die Verlegung der Gasleitung und die Antragsgegnerin habe nicht berücksichtigt, dass der Komplex an die Fernwärme angeschlossen werden solle, verhilft nicht zum Erfolg. Das Verwaltungsgericht kam zu dem zutreffenden Ergebnis, dass es aufgrund eines fehlenden konkreten, zeitlich definierten Angebots zur Verlegung der Gasleitung der Antragstellerin zur Umsetzung dieser Alternative nicht zu beanstanden sei, dass die Antragsgegnerin – vor allem auch angesichts der zivilrechtlichen Streitigkeiten innerhalb der Eigentümer der Antragstellerin – diese Option nicht in ihre Erwägungen einbezogen hat. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Sicherungsanordnung zum Schutz einer Gasleitung vor herabfallenden Bauteilen., Beschwerde, aufschiebende Wirkung, Anordnung des Sofortvollzugs, Duldungsanordnung, Beseitigungsanordnung, Gasleitungssicherung, Einsturzgefahr, Fernwärme, Wohnungseigentümergemeinschaft

Vorinstanz:

VG Augsburg, Beschluss vom 06.06.2025 – 5 S 25.1063

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 12.500,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragstellerin, eine Wohnungseigentümergemeinschaft, wendet sich gegen eine für sofort vollziehbar erklärte, zwangsgeldbewehrte Anordnung zur Sicherung einer Gasleitung.

2
Auf den Grundstücken, die die Antragstellerin verwaltet, befindet sich u.a. ein baufälliges Parkhaus mit einem lediglich im Rohbau fertig gestellten und mittlerweile ebenfalls baufälligen Überbau. Die Gasleitung verläuft durch einen Heizungskeller samt Vorraum, der mit einem Gitterrost abgedeckt ist und als Nebenanlage des Parkhauses dient. Ein Gutachten vom 25. August 2022 kam zu dem Ergebnis, dass nur ein unverzüglicher Abbruch des Gebäudes in Betracht komme, weil der Zustand des Parkhauses samt Überbau „gefahrdrohend“ sei und eine Sanierung nicht sinnvoll erscheine. Aufgrund zivilrechtlicher Streitigkeiten zwischen den Miteigentümern wurde das Abbruchkonzept vom Oktober 2022 aber nicht umgesetzt. Die Antragsgegnerin hatte mit bestandskräftigen Bescheiden vom 20. September 2022 und 16. Oktober 2022 die Nutzung und das Betreten des Parkhauses untersagt und Ende 2023 eine öffentliche Fläche rund um das Parkhaus aus Sicherheitsgründen mittels eines Bauzauns gesperrt.

3

Mit Bescheid vom 3. April 2024 verfügte die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin u.a., einen Bereich um das Parkhaus durch eine 2 m hohe Absperrung abzusichern und den Überbau des Parkhauses im westlichen Grundstücksbereich zu beseitigen. Der Anordnung auf Absperrung ist die Antragstellerin mittlerweile nachgekommen, gegen den die Beseitigungsanordnung betreffenden Teil des Bescheids hat sie Klage (Au 5 K 24.1015) erhoben, über die noch nicht entschieden ist und Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt. Letzterem hat der Senat stattgegeben, weil eine besondere Dringlichkeit für den sofortigen Abriss des Überbaus aufgrund der Absperrung zum damaligen Zeitpunkt nicht ersichtlich war (B.v. 6.11.2024, Az. 15 CS 24.1413).

4
Mit streitgegenständlichem Bescheid vom 26. März 2025 verpflichtete die Antragsgegnerin die Antragstellerin, die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers spätestens binnen acht Wochen nach Zustellung des Bescheids durch eine geeignete Konstruktion vor herabfallenden Bauteilen zu schützen und dem Bauordnungsamt die statischen Nachweise sowie Ausführungspläne der Schutzkonstruktion, welche von einem qualifizierten Tragwerksplaner zu erstellen seien, vor Ausführungsbeginn vorzulegen. Aufgrund eines Gutachtens vom 25. August 2022 und eigener Prüfungen müsse mit dem Einsturz des Überbaus gerechnet werden. Es erscheine möglich, dass herabfallende Teile aus diesem Bereich die Gitterrostabdeckung über der Gasleitung durchschlagen und zu einer erheblichen Gefährdung von Passanten führten. Die Anordnung des Sofortvollzugs erfolgte mit der Begründung, bei der Abwägung der Interessen der Antragstellerin an einem Zuwarten bis zur abschließenden Klärung der Rechtmäßigkeit der Anordnung und den öffentlichen Interessen müssten die Interessen der Antragstellerin zurückstehen. Die sofortige Vollziehung liege im besonderen öffentlichen Interesse, weil aufgrund der oben dargestellten Gefahren nicht abgewartet werden könne. Ein fehlender Sofortvollzug hätte unter Umständen zur Folge, dass durch ein eventuelles Rechtsbehelfsverfahren die Durchsetzung der getroffenen Anordnung auf lange Sicht unmöglich gemacht würde, was angesichts der vorliegenden Umstände nicht hinnehmbar wäre. Gegen den Bescheid erhob die Antragstellerin am 28. April 2025 Klage, über die noch nicht entschieden ist (Au 5 K 25.1062). Mit Änderungsbescheid vom 7. Mai 2025, der in das Klageverfahren einbezogen wurde, änderte die Antragsgegnerin die Frist für die Erfüllung der Anordnung in Nr. 1 des Bescheids vom 26. März 2025 auf „bis spätestens 14. August 2025“.

5
Das Verwaltungsgericht hat den am 28. April 2025 erhobenen Antrag der Antragstellerin auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage abgelehnt und ausgeführt, die Anfechtungsklage werde voraussichtlich keinen Erfolg haben. Die Sicherungsanordnung sei ausreichend bestimmt. Die Antragstellerin verfüge über die näheren Erkenntnisse zur konkreten Situierung und Materialität des baulichen Zustandes des Überbaus, so dass es an ihr liege, das Schutzniveau mit Blick auf mögliche herabfallende Bauteile selbst zu beurteilen. Dass die gewählte Schutzkonstruktion ein geeignetes Mittel darstelle, werde dadurch erreicht, dass der Antragsgegnerin die statischen Nachweise sowie Ausführungspläne, welche von einem qualifizierten Tragwerksplaner zu erstellen seien, vor Ausführungsbeginn vorzulegen habe. Es liege auch nicht auf der Hand, weshalb die von der Antragstellerin favorisierte Verlegung des Heizungskellers samt Vorraum und Gasleitung die „leichtere“ Maßnahme sein solle.

6
Hiergegen richtet sich die Beschwerde der Antragstellerin. Sie macht u.a. geltend, die Antragsgegnerin habe die Notwendigkeit der Anordnung des Sofortvollzugs nicht ausreichend begründet. Die Anordnung sei zu unbestimmt, denn die Antragsgegnerin habe der Antragstellerin nicht auferlegt, einen qualifizierten Tragwerkplaner damit zu betrauen, zu ermitteln, welche Gefahren von dem einsturzgefährdeten Bau für die Gasleitung drohten und wie diesen begegnet werden könne, sondern die Gasleitung vor herabfallenden Bauteilen zu schützen, ohne vorzugeben, welches Aufprallgewicht die Schutzkonstruktion aushalten müsse. Die Anordnung sei auch ungeeignet, da der von der Antragstellerin beauftragte Gutachter festgestellt habe, es reiche nicht aus, die Gasleitung lediglich insoweit zu schützen, als sie unterhalb des über dem Vorraum des Heizungskellers installierten Gitterrostes verlaufe, sondern ein Spezialbauwerk erforderlich sei, welches die eigentliche Überdeckung des Heizungskellers, die keinerlei zusätzliche Belastung mehr aufnehmen könne, mitumfasse. Der Errichtung eines solchen Bauwerks stünden rechtliche Hindernisse entgegen. Zudem könne ein solches Bauwerk nicht innerhalb der im Bescheid gesetzten Frist errichtet werden. Es sei

auch keine Duldungsanordnung gegenüber dem dinglich Berechtigten des Heizungskellers erlassen worden. Ungeklärt sei, ob die Arbeitssicherheit bei der Ausführung der Arbeiten gewährleistet werden könne. Die Verlegung bzw. Stilllegung der Gasleitung verursache geringere Kosten. Es sei beabsichtigt, den Komplex an die Fernwärme anzuschließen. Während der Errichtung der Schutzvorrichtung müsse die Gasleitung über mehrere Wochen bzw. Monate stillgelegt werden. Selbst wenn die Konstruktion umgesetzt werden würde, wäre die Gefahr nicht gebannt, da der Gas-Übergabepunkt und die städtische Gasleitung sich weiterhin ungeschützt unter dem einsturzgefährdeten Überbau befänden.

7
Die Antragstellerin hat beantragt,

8
unter Abänderung des angefochtenen Beschlusses des Verwaltungsgerichts die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die baurechtliche Anordnung der Antragsgegnerin vom 26. März 2025 wiederherzustellen.

9
Die Antragsgegnerin hat beantragt,

10
die Beschwerde zurückzuweisen.

11
Sie ist der Ansicht, die von der Antragstellerin vorgelegte Berechnung des Tragwerkplaners sei „mehr als geeignet“, die Sicherungsanordnung zu erfüllen. Das Abbruchkonzept des Sachverständigen der Antragstellerin vom Oktober 2022 habe als vorbereitende Maßnahme für den damals beabsichtigten Gesamtabbruch eine Abdeckung des Heizungskellers ohne arbeitsschutzrechtliche Bedenken vorgesehen. Es gebe keinen gutachterlichen Nachweis, dass das Parkhaus akut einsturzgefährdet ist.

12
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

II.

13
Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Die von der Antragstellerin dargelegten Gründe, auf die die Prüfung des Senats im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den Antrag der Antragstellerin auf vorläufigen Rechtsschutz (§ 80 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 VwGO) zu Recht abgelehnt, weil die Klage im Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Der angefochtene Bescheid ist angesichts der drohenden Gefahr für Passanten, durch eine Beschädigung der Gasleitung aufgrund herabfallender Bauteile zu Schaden zu kommen, rechtmäßig (vgl. Art. 54 Abs. 4 BayBO) und verletzt keine Rechte der Antragstellerin, vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend ausgeführt, dass die vorzunehmende Abwägung der gegenseitigen Interessen zulasten der Antragstellerin ausgeht, weil hier nicht, wie bei einer Beseitigungsanordnung, bereits vollendete Tatsachen geschaffen werden, sondern lediglich bis zur endgültigen Klärung des weiteren Bestandes des Parkhauses und des Überbaus eine auch finanziell vertretbare Maßnahme zur Gefahrenabwehr getroffen wird. Der Senat nimmt deshalb zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die Gründe des angefochtenen Beschlusses und sieht von einer weiteren Begründung ab. Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Beschwerdevorbringen Folgendes zu bemerken:

14
1. Die Anordnung des Sofortvollzugs ist formell rechtmäßig (§ 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO). In der Begründung des Bescheids sind die Gefahren für Passanten durch eine Beschädigung der Gasleitung mittels herabfallender Teile ausreichend dargestellt. Dass diese Gefahr grundsätzlich besteht, stellt die Antragstellerin in ihrem Beschwerdeantrag auch nicht in Frage.

15

2. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass die Anfechtungsklage voraussichtlich keinen Erfolg haben wird, weil die Sicherungsanordnung rechtmäßig ist.

16
a) Die getroffene Anordnung ist ausreichend bestimmt und geeignet, den verfolgten Zweck des Schutzes der Gasleitung zu erreichen.

17
Die Antragsgegnerin hat – entgegen der Auffassung der Antragstellerin – die Gefahrenschwelle definiert, indem sie sowohl im Tenor als auch in den Gründen des Bescheids ausführt, dass die Konstruktion vor dem Herabfallen von Bauteilen auf die Gasleitung schützen soll. Dass die Konstruktion auch dem Schutz vor dem Einsturz des Gebäudes dienen soll, ergibt sich daraus nicht. Mit der Formulierung in Nr. 1 des Tenors des Bescheids „die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers“ soll durch eine geeignete Konstruktion vor herabfallenden Bauteilen geschützt werden, wird lediglich die Lage der Gasleitung beschrieben und nicht, wie von der Antragstellerin vorgetragen, verfügt, dass die Schutzkonstruktion unterhalb des Gitterrostes über dem Vorraum des Heizungskellers angebracht werden soll.

18
Mit der im Beschwerdeverfahren vorgelegten statischen Berechnung zur Schutzvorrichtung Gasleitung vom Juni 2025 hat die Antragstellerin eine Planung für eine Konstruktion vorgelegt, die ausweislich der Berechnungen des Sachverständigen geeignet ist, die Gasleitung vor abstürzenden Bauteilen mit einem Gewicht von maximal 5 Tonnen aus einer Absturzhöhe von maximal 20 Metern zu schützen. Sie ist demnach insoweit der Anordnung im streitgegenständlichen Bescheid bereits nachgekommen. Auch die Antragsgegnerin ist der Auffassung, mit dem Konzept wurde eine Schutzvorrichtung geplant, die „mehr als geeignet ist, die Sicherungsanordnung zu erfüllen.“

19
Den von der Antragstellerin vorgebrachten rechtlichen Hindernissen, kann – soweit erforderlich – etwa durch Stellung eines Bauantrags und Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre begegnet werden.

20
b) Der Bescheid ist auch nicht rechtswidrig, weil, wie die Antragstellerin meint, die im Änderungsbescheid vom 7. Mai 2025 gesetzte Frist zur Erfüllung der Sicherungsanordnung bis 14. August 2025 nicht eingehalten werden kann.

21
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). Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt.

22
Die Antragsgegnerin hat aufgrund der Berechnungen der die Antragstellerin beratenden Sachverständigen zum benötigten Zeitaufwand von mindestens 59 Tagen die einzuhaltende Frist auf 65 Tage ab Erlass des Änderungsbescheids verlängert (BA S.26). Zu den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, die durch das gerichtliche Eilverfahren bzw. durch Umstände außerhalb des Einflussbereichs der Antragstellerin möglicherweise eingetretene Verzögerung könne zugunsten der Antragstellerin bei der Frage der Fälligstellung etwaiger Zwangsmittel berücksichtigt werden, verhält sich die Antragstellerin nicht. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Antragstellerin die Anordnung selbst bei einer (zunächst) rechtswidrigen Frist befolgen muss, weil ihre Anfechtungsklage wegen der Anordnung der sofortigen Vollziehung keine aufschiebende Wirkung hat (vgl. BayVGH, B.v. 11.3.2024 – 15 CS 24.116 – juris Rn. 22).

23
c) Auch die von der Antragstellerin gerügte, fehlende Duldungsanordnung gegen den dinglich Berechtigten (WEG Hotelturm) verhilft ihrer Beschwerde nicht zum Erfolg. Die Duldungsanordnung ist ein Gestaltungsakt, der zivilrechtliche Ansprüche des Duldungspflichtigen, die einem Vollzug der Grundverfügung durch den

Handlungspflichtigen entgegenstehen, ausschließt. Sie ist zugleich eine vollstreckungsfähige Anordnung, durch die dem Duldungspflichtigen untersagt wird, den Vollzug zu behindern. Eine fehlende Duldungsanordnung berührt aber nicht die Rechtmäßigkeit der Grundverfügung. Sie ist nur ein Vollstreckungshindernis (BayVGH, B.v. 24.10.2005 – 9 CS 05.1840 – juris Rn. 16).

24
d) Mit dem Einwand, es bestünden arbeitsschutzrechtliche Bedenken und es bestehe ein Betretungsverbot für den gesamten Bereich, dringt die Antragstellerin nicht durch. Weder dem Abbruchkonzept des Sachverständigen der Antragstellerin vom Oktober 2022 noch der statischen Berechnung zur Schutzvorrichtung Gasleitung vom Juni 2025 lassen sich hierzu Anhaltspunkte entnehmen. Vielmehr wird darin Folgendes dokumentiert: „Der neben dem Parkhaus liegende, erdüberschüttete Heizungskeller ist mittels einer Abdeckung gegen herabstürzende Bauteile zu schützen. Ein Befahren der Bestandsdecke ist nicht zulässig“ (S. 3 des Konzepts von 2022). „Im Allgemeinen sind die Arbeitsschutzvorgaben der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG Bau) einzuhalten“ (S. 7 des Konzepts von 2022). „Der gesamte Bereich des Heizungskellers darf nicht betreten werden. Die Schutzkonstruktion muss aus diesem Grund aus ausreichendem Abstand mit Kranen montierbar sein“ (S. 2 Gutachten von Juni 2025). Demnach kommt es auf ein Betreten des Bereichs um den Heizungskeller nicht an.

25
e) Auch das Vorbringen der Antragstellerin, die geeignete und kostengünstigere Maßnahme wäre die Verlegung der Gasleitung und die Antragsgegnerin habe nicht berücksichtigt, dass der Komplex an die Fernwärme angeschlossen werden solle, verhilft nicht zum Erfolg. Das Verwaltungsgericht kam zu dem zutreffenden Ergebnis, dass es aufgrund eines fehlenden konkreten, zeitlich definierten Angebots zur Verlegung der Gasleitung der Antragstellerin zur Umsetzung dieser Alternative nicht zu beanstanden sei, dass die Antragsgegnerin – vor allem auch angesichts der zivilrechtlichen Streitigkeiten innerhalb der Eigentümer der Antragstellerin – diese Option nicht in ihre Erwägungen einbezogen hat. Es fehlt auch an einer verbindlichen Aussage mit einem absehbaren Zeithorizont, wann der Fernwärmeanschluss erfolgen soll. Die Behauptung, die geforderte Konstruktion verursache Kosten in Höhe von mindestens 500.000 Euro und die Gefahr sei dann immer noch nicht gebannt, weil sich die städtische Gasleitung direkt unter dem einsturzgefährdeten Überbau befände, wird nicht weiter substantiiert.

26
f) Das Verwaltungsgericht hat auch nicht, wie die Antragstellerin meint, ausschließlich auf die seiner Ansicht nach fehlenden Erfolgsaussichten der Anfechtungsklage abgestellt und damit die Prüfungsanforderungen an die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit in unzulässiger Weise verkürzt. Vielmehr führt es im Rahmen der Interessenabwägung zutreffend aus, dass hier nicht die Schaffung vollendeter Tatsachen im Raum stehe, sondern der Antragstellerin lediglich die Errichtung eine Schutzkonstruktion auferlegt werde. Dies sei bis zur tatsächlichen und rechtlichen Klärung der Situation zum weiteren Bestand des Parkhauses samt Überbau auch hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen im Rahmen der beabsichtigen Gefahrenabwehr zumutbar (vgl. BA S. 29). Hiergegen ist nichts zu erinnern.

27
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. BayVGH, B.v. 10.7.2025 – 15 N 24.612 – Rn. 24 (noch) nicht veröffentlicht; B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 5). Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden

28
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).