

**Titel:**

**Erfolgloser Antrag auf einstweilige Rechtsschutz gegen eine bauaufsichtliche Anordnung zum Schutz einer Gasleitung**

**Normenketten:**

BayBO Art. 10, Art. 54 Abs. 4, Art. 76

GG Art. 2 Abs. 2, Art. 20 Abs. 3

LStVG Art. 9

VwGO § 80 Abs. 5

VwZVG Art. 36

**Leitsätze:**

**1. Eine bauaufsichtliche Sicherungsanordnung zum Schutz einer Gasleitung vor herabfallenden Bauteilen ist rechtmäßig, wenn eine erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit besteht und die Maßnahme verhältnismäßig ist. (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung einer Sicherungsmaßnahme ist formell rechtmäßig, wenn die Behörde ein besonderes öffentliches Interesse substantiiert darlegt und die Gefahrenlage konkret beschreibt. (Rn. 47) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Bauaufsichtliche Anordnung gegenüber Wohnungseigentümergeinschaft zum, Schutz einer Gasleitung, Anordnung des Sofortvollzugs, Erhebliche Gefahr für Leben und Gesundheit, Bestimmtheitsgebot, Keine Ermessensfehler, Anordnung der sofortigen Vollziehung, Beseitigungsanordnung, Gefahrenabwehr, Sicherungsanordnung, Sofortvollzug, Verhältnismäßigkeit, Zustandsstörer, Gasleitung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 04.08.2025 – 15 CS 25.1164

**Tenor**

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 12.500,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine bauaufsichtliche Anordnung zum Schutz einer Gasleitung.

2

Die Antragstellerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Grundstück Fl.Nr. 1/3\*, Gemarkung, auf dem sich ein Parkhaus samt „Überbau“ befindet. Das auf dem Grundstück befindliche Parkhaus wurde in den 1970er-Jahren genehmigt und ausgeführt. Auf dem Parkhaus befindet sich ein sog. „Überbau“ („Überbauung / Toskanahaus“). Der Überbau besteht aus Baufragmenten des mit Bescheid vom 26. Januar 2004 (Az. A\*) dem damaligen Bauherrn genehmigten, aber nur geringfügig ausgeführten Bauvorhabens „Überbauung des Parkhauses mit einer Wohnanlage“. Die Ausführung dieses Vorhabens beschränkt sich auf einen im westlichen Grundstücksbereich befindlichen Rohbau des 4. OG bzw. auf eine Geschossdecke im Rohbau zum 5. OG. Nebenanlagen zum Parkhaus, so der streitgegenständliche Heizungskeller samt Vorraum, durch den eine Gasleitung verläuft und der nach oben mittels Gitterrost abgedeckt ist, befinden

sich u.a. auf Fl.Nrn. 1/7\* und 2. Der weitere Verlauf der Gasleitung erfolgt ansonsten unterirdisch mit Erdüberdeckung bzw. unterhalb des Gebäudes.

### 3

Miteigentumsanteile der Antragstellerin gehören zu über 90% der X\* GmbH, zu einem Miteigentumsanteil von 0,4% der Y\* GmbH sowie weiteren Miteigentümern (u.a. Z\* GmbH).

### 4

Zum baulichen Zustand des Parkhauses (inkl. Überbau) erstellte Herr Dipl.-Ing. ... (Prüfsachverständiger für Standsicherheit sowie öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holzbau, Stahlbetonhochbau, Mauerwerksbau) unter dem 25. August 2022 ein Gutachten. Zusammenfassend (S. 3) bewertete der Sachverständige den Zustand als bedenklich und gefährdend. Eine Sanierung wurde weder wirtschaftlich noch technisch für sinnvoll gehalten. Es bleibe nur der unverzügliche Abbruch des Gebäudes, um keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit im Umfeld auszulösen. Das ungeschützte und unfertige Mauerwerk des Aufbaus/der Überbauung werde ebenfalls stark beansprucht. Herabfallende Teile aus diesem Bereich könnten auch auf öffentlichen Grund auftreffen und eine erhebliche Gefährdung für Passanten darstellen. Ein Zuwarten mit den Abbrucharbeiten über eine weitere Winterperiode sei nicht vertretbar. Auf das Gutachten des Dipl.-Ing. ... vom 25. August 2022 wird im Einzelnen verwiesen.

### 5

Die ... GmbH ... kündigte am 12. September 2022 mittels Anzeige (Art. 57 Abs. 5 Bayerische Bauordnung – BayBO) die Beseitigung für das Vorhaben „Abbruch Parkhaus/Überbau“ bei der Antragsgegnerin an. Der Abbruch wurde bis heute aufgrund zivilrechtlicher Streitigkeiten innerhalb der Antragstellerin, auch mit gerichtlichen Entscheidungen, nicht realisiert. Im Zuge eines möglichen Gesamtabbruchs hatte der Sachverständige Dipl.-Ing. ... im Oktober 2022 ein „Abbruchkonzept für den Gesamtabbruch“ (Projektnummer ING-\*) erstellt, auf das Bezug genommen wird.

### 6

Mit bestandskräftigem Bescheid vom 20. September 2022 (Az. B\*) untersagte die Antragsgegnerin die Nutzung des Parkhauses und sprach mit bestandskräftigem Bescheid vom 16. Oktober 2022 (selbes Aktenzeichen) ein Betretungsverbot für das Parkhaus aus. Die Sicherung der Fläche rund um das Parkhaus gegen unbefugtes Betreten wurde angeordnet.

### 7

Nach Anhörung der Antragstellerin wurde diese mit Bescheid vom 3. April 2024 (Az. C\*) u.a. verpflichtet, den in der Anlage „Lageplan mit Darstellung der Absperrungen“ bestimmten Bereich mittels Absperrung (z.B. Bauzaun) abzusichern (Ziffer 1 des Bescheids). In Ziffer 2 erfolgte eine Beseitigungsanordnung bzgl. des Überbaus, in Ziffer 3 die Duldungsanordnung an die Z\* GmbH zu Ziffer 2. Neben Zwangsgeldandrohungen (Ziffern 7 – 9) wurde die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 – 3 (in Ziffern 4 – 6) angeordnet. Auf die Bescheidsgründe wird Bezug genommen.

### 8

U.a. die Antragstellerin ließ gegen den Bescheid vom 3. April 2024 Klage erheben (Au 5 K 24.1015) und begehrte den Erlass einstweiligen Rechtsschutzes (Au 5 S 24.1340), der mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 1. August 2024 abgelehnt wurde. Mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 6. November 2024 (15 CS 24.1413) wurde unter Abänderung des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 1. August 2024 die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die Beseitigungsanordnung (Ziffer 2 des Bescheids vom 3. April 2024) wiederhergestellt. Zur Begründung wurde ausgeführt, eine besondere Dringlichkeit, die es ausnahmsweise erfordern würde, den angeordneten Abriss des Überbaus sofort, d.h. vor Durchführung des bereits anhängigen Hauptsacheverfahrens, zu vollziehen und damit zulasten der Antragstellerin vollendete Tatsachen zu schaffen, liege nicht vor. Bei Beseitigungsanordnungen sei ein strenger Maßstab anzulegen. Das umliegende Gelände einer öffentlichen (Grün-)Fläche sei derzeit mittels Absperrung, die die Antragstellerin akzeptiert habe, ausreichend geschützt.

### 9

Unter dem 29. Januar 2025 wurde u.a. die Antragstellerin von der Antragsgegnerin zur Absicht angehört, eine Sicherungsanordnung zur Gasleitung mittels geeigneter Konstruktion vor herabfallenden Bauteilen zu erlassen. Der Mehrheitseigentümer der Antragstellerin äußerte sich mit Email vom 9. Februar 2025 (wohl)

(die Anlage zur Email mit einer ausführlichen Stellungnahme ist nicht Bestandteil der vorgelegten elektronischen Behördenakte) ablehnend dahingehend, eine Absicherung der Gasleitung sei technisch nicht möglich. Die Antragstellerin hat sich dem mit Email vom 10. Februar 2025 angeschlossen.

#### 10

Mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 26. März 2025 (Gz.: D\*) wurde die Antragstellerin verpflichtet, die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers auf Fl.Nrn. 1/7\* und 2 spätestens binnen acht Wochen nach Zustellung dieses 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 sind, vor Ausführungsbeginn vorzulegen (Ziffer 1 des Bescheids). In Ziffer 2 wurde die Z\* GmbH zur Duldung der Nutzung verschiedener Grundstücke verpflichtet. Die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 wurde angeordnet (Ziffern 3 bzw. 4). Für den Fall der nicht fristgerechten Umsetzung der in den Ziffer 1 bzw. Ziffer 2 verfügten Verpflichtung wurde ein Zwangsgeld i.H.v. 25.000,00 € bzw. 5.000,00 € angedroht (Ziffern 5 bzw. 6). Ziffern 7 und 8 regeln Kostenpflicht und Kostenhöhe.

#### 11

In den Bescheidsgründen wird u.a. im Sachverhalt auf den Bescheid vom 3. April 2024 Bezug genommen und ausgeführt, mit einer baldigen Umsetzung der Beseitigungsanordnung sei nicht zu rechnen. Die Antragsgegnerin nehme die Thematik Absicherung der Gasleitung sehr ernst und sei sich der potenziellen Gefahr, konkret dem Austritt von Gas im Falles des Durchschlags von herabfallenden Bauteilen des Überbaus durch die Gitterrostabdeckung, bewusst. Daher werde nach Art. 54 Abs. 4 BayBO in Ziffer 1 die Verpflichtung zum Schutz der Gasleitung samt Vorlage statischer Nachweise und Ausführungsplänen der Schutzkonstruktion in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens angeordnet. Nach dieser Vorschrift könnten bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen durch die Bauaufsichtsbehörde Anforderungen gestellt werden, wenn das zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit notwendig sei. Dies gelte erst recht analog für weniger schutzwürdige, nicht bestandsgeschützte bauliche Anlagen. Von einer erheblichen Gefahr sei dann auszugehen, wenn die Gefahr oder der Nachteil nach objektiven Gegebenheiten schwerwiegend und nachhaltig sei. Hierbei müsse es sich um eine konkrete Gefahr handeln. Da es sich bei den Rechtsgütern Leben und Gesundheit um hochwertige Rechtsgüter handle, seien an die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts keine allzu hohen Anforderungen zu stellen.

#### 12

Diese Voraussetzungen lägen hier vor. Ein Einsturz des Aufbaus („Haus Toskana“) inkl. der tragenden Elemente erscheine aufgrund objektiver Anhaltspunkte (Gutachten Dipl.-Ing. ... vom 25. August 2022) möglich, sogar als wahrscheinlich. Weiterhin erscheine es möglich, dass herabfallende Teile aus diesem Bereich die Gitterrostabdeckung über der Gasleitung durchschlagen und somit eine erhebliche Gefährdung für Passanten vorliege. Seit Erstellung des Gutachtens 2022 sei infolge weiterer Beanspruchung aus Temperatureinwirkungen, insb. Frost und Schneelast, von einer weiteren Verschlechterung des baulichen Zustands auszugehen. Die Standsicherheit der baulichen Anlage sei entgegen Art. 10 BayBO nicht gewährleistet. Bei dieser Sachlage sei bauaufsichtliches Einschreiten sachgerecht, geradezu geboten und verhältnismäßig. Die angeordnete Maßnahme sei zur Gefahrenabwehr geeignet. Durch eine Schutzkonstruktion werde verhindert, dass herabfallende Bauteile die Gasleitung beschädigten. Mildere Mittel seien nicht ersichtlich, zumal es sich bei der Errichtung einer Schutzkonstruktion um eine niederschwellige Maßnahme handle. Die festgesetzte Frist von acht Wochen sei ausreichend. Die Anordnung sei an die Antragstellerin als Zustandsstörerin gerichtet.

#### 13

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Ziffer 1 des Bescheids beruhe auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO). 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 WEG 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.

#### 14

Die Androhung des Zwangsgeldes stütze sich auf Art. 29, 30, 20, 31 und 36 Bayerisches Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG).

#### **15**

Der Bescheid wurde der Antragstellerin gegen Postzustellungsurkunde am 28. März 2025 zugestellt.

#### **16**

Mit Schriftsatz vom 28. April 2025, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ die Antragstellerin durch ihren Prozessbevollmächtigten Klage erheben und beantragen, den Bescheid der Antragsgegnerin vom 26. März 2025 in den Ziffern 1, 3, 5, 7 und 8, des Bescheidtenors aufzuheben. Über diese Klage (Au 5 K 25.1062) ist noch nicht entschieden.

#### **17**

Ebenfalls mit Schriftsatz vom 28. April 2025, eingegangen am selben Tag, lässt die Antragstellerin beantragen,

#### **18**

die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die Anordnung der Antragsgegnerin vom 26. März 2025 wiederherzustellen.

#### **19**

Zur Begründung des Eilantrags wurde ausgeführt, die Anordnung des Sofortvollzugs sei bereits aus formellen Gründen rechtswidrig, da das besondere öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung nicht in einer den Anforderungen des § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO entsprechenden Weise begründet worden sei. Im vorliegenden Fall sei die vorzunehmende Einzelfallbegründung nicht gegeben bzw. jedenfalls nicht ausreichend.

Die Begründung des Sofortvollzugs beschränke sich auf zwei „dünne“ Sätze. Es fehle jeder fallbezogene Sachvortrag, warum sich die in der Bauruine liegende abstrakte Gefahr nunmehr innerhalb der gesetzten Frist von acht Wochen hin zu einer unmittelbar konkreten Gefahr zu verwirklichen drohe. Gehe die Antragsgegnerin tatsächlich von einer unmittelbaren konkreten Gefahr für die Gasleitung aus, müsse sie zudem sofort selbst einschreiten und die Gasleitung stilllegen. Die fehlende Begründung sei auch nicht nachholbar.

#### **20**

Dem Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung sei auch materiellrechtlich zu entsprechen, da das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin höher zu gewichten sei als das Vollziehungsinteresse der Antragsgegnerin. Die angegriffene Anordnung sei offensichtlich rechtswidrig, wie sich aus den im Klagebegründungsschriftsatz vom 28. April 2025 vorgetragenen Argumenten ergebe. Dort wurde ausgeführt, der Bescheid sei nichtig, da er aus tatsächlichen Gründen nicht ausgeführt werden könne, inhaltlich unbestimmt und darüber hinaus ermessensfehlerhaft. Auch bei zügiger Beauftragung eines qualifizierten Tragwerksplaners und nachfolgend einer entsprechenden Firma könne es die Antragstellerin nicht verbindlich steuern, dass statische Nachweise und Ausführungspläne bzw. Schutzkonstruktion ausreichend zeitnah so erstellt würden, dass die im Bescheid gesetzte Frist eingehalten werde. Vielmehr habe der unmittelbar nach Bescheiderhalt kontaktierte, mit dem Gebäude schon vertraute Sachverständigen Dipl.Ing. ... bestätigt, dass selbst bei optimalem Ablaufprozess 59 Arbeitstage zur Realisierung anzusetzen seien, was die gesetzte Frist von acht Wochen deutlich überschreite.

#### **21**

Ziffer 1 leide darüber hinaus an solcher Unbestimmtheit, dass Nichtigkeit anzunehmen sei. Es bleibe völlig unklar, von welchen Bauteilen die Rede sei, vor deren Herabfallen die Gasleitung mittels geeigneter Konstruktion geschützt werden solle. Um dem Bestimmtheitserfordernis zu genügen, hätte vorgegeben werden müssen, bis zu welchem Aufprall-Gewicht die Konstruktion standhalten müsse. Insbesondere sei beispielsweise für den Fall des (kompletten) Gebäudeeinsturzes eine geeignete Absicherung gar nicht möglich.

#### **22**

Der Bescheid sei auch ermessensfehlerhaft, weil die Antragsgegnerin sich aufdrängende Alternativen nicht in Betracht gezogen habe. So komme eine Verlegung des Heizungskellers und damit auch der Gasleitung in Betracht. Nach Auffassung der Antragstellerin dürfe der Heizungskeller in der jetzigen Form so nicht

betrieben werden, da er verschiedene Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (kein Flucht-/ Rettungsweg, Treppenhaus, Ausgang ins Freie, Zugang nur mittels Notleiter) nicht erfülle. Daher sei es sachgerecht, anstelle der Sicherungsanordnung unmittelbar gegen die mangelhafte Erschließung und Betriebssicherheit des Heizungskellers vorzugehen und dessen Verlegung anzuordnen, was auch zu einer (sicheren) Verlegung der Gasleitung führe. Das Unterlassen dieser Alternativerwägungen stelle ein Ermessensdefizit dar.

### **23**

Unter dem 7. Mai 2025 erließ die Antragsgegnerin einen Änderungsbescheid zum Bescheid vom 26. März 2025 dahingehend, dass die Frist in Ziffer 1 des Bescheids vom 26. März 2025 (Az.: D\*) von „spätestens binnen 8 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides“ auf „bis spätestens 14. August 2025“ geändert wurde. Die vom Sachverständigen ermittelte Zahl von (59) Arbeitstagen für die Umsetzung der Anordnung sei plausibel; auf die Bescheidsbegründung wird Bezug genommen.

### **24**

Der Änderungsbescheid vom 7. Mai 2022 wurde mit Schriftsatz des Antragstellerinbevollmächtigten vom 22. Mai 2025 in das Klageverfahren Au 5 K 25.1061 einbezogen.

### **25**

Mit Schreiben vom 9. Mai 2025 trat die Antragsgegnerin dem Eilantrag entgegen und beantragt,

### **26**

den Antrag abzulehnen.

### **27**

Antragserwidernnd wurde von der Stadt ausgeführt, dem Formerfordernis des § 80 Abs. 3 VwGO sei mit der im Bescheid gewählten Formulierungen ausreichend Rechnung getragen. Maßgeblich sei, dass eine Gefahrenlage bestehe, die mit einem längeren Abwarten nicht verträglich sei. Die Gefahr des Herabfallens von Bauteilen und des möglichen Durchschlagens der Gitterrostabdeckung des Heizungskellers werde in der Sachverhaltsdarstellung und Begründung zur Sicherungsanordnung eingehend erläutert; hierauf werde in der Sofortvollzugsanordnung Bezug genommen. Hier eine wortgleiche Wiederholung zu fordern, sei bloße Förmerei. Entscheidend sei, dass sich die Behörde erkennbar mit dem konkreten Einzelfall auch im Rahmen der Sofortvollzugsanordnung auseinandergesetzt habe. Dies sei der Fall und es bestehe aufgrund der beschriebenen Gefahrenlage unzweifelhaft ein vorrangiges öffentliches Interesse für den Ausschluss der aufschiebenden Wirkung der Klage.

### **28**

Die Sicherheitsanordnung sei rechtmäßig, da zwar bei beiden baulichen Anlagen, also Überbau und Parkhaus, ein statisch gefahrdrohender Zustand bestehe (wie schon im Verfahren Au 5 S 24.1340 dargestellt worden sei), aber die unterschiedliche bauliche Exponiertheit eine differenzierte Betrachtung der beiden Anlagen indiziere. Gerade der Überbau sei aufgrund des ungeschützten und unverputztem tragenden Mauerwerks Einwirkungen aus Feuchtigkeit und Temperatur/Frost ausgesetzt, so dass sich dessen Bausubstanz stetig verschlechtere. Diese Schäden führten zu einer Überschreitung des Grenzzustands der Tragfähigkeit, d.h. das normative Sicherheitsniveau werde nicht mehr erreicht, so dass ein statisch gefahrdrohender Zustand vorliege. In der Vergangenheit seien bereits kleinere Bauteile in Form von Ziegeln vom Überbau abgebrochen und herabgefallen. Nicht zwingend sei jedoch aktuell bereits eine unmittelbare oder akute Einsturzgefahr anzunehmen. Aufgrund der nicht abzusehenden Beseitigung des Überbaus und des ungeschützten Zustands des in unmittelbarer Nähe befindlichen Heizungskellers mit besagter Gasleitung sei nun die Anordnung auf der Grundlage von Art. 54 Abs. 4 BayBO vonnöten. Die Antragstellerin setzte sich in ihrer Einschätzung, vom Überbau gehe (nur) eine abstrakte Gefahr aus, in Widerspruch zu ihren Aussagen im gerichtlichen Verfahren zur Teilbeseitigung des Überbaus, dieser sei akut unmittelbar einsturzgefährdet, so dass etwaige Sicherungsmaßnahmen zur Umsetzung des Teilabbruchs von vorneherein nicht möglich seien. Daher seien zumindest Zweifel an den seitens der Antragstellerin erfolgten, gutachterlichen Stellungnahmen angebracht.

### **29**

Die Sicherungsanordnung sei auch hinreichend bestimmt, zumal unter zulässiger Heranziehung der Bescheidsbegründung. In der Sachverhaltsschilderung werde ausdrücklich ausgeführt, dass die Antragsgegnerin die Thematik der Absicherung der Gasleitung sehr ernst nehme und der potenziellen

Gefahr durch herabfallende Bauteile des Überbaus begegnen wolle. Auch aus der Bezugnahme zur Teilbeseitigungsanordnung, die zum Überbau ergangen sei, und der zusätzlich angeordneten Absperrung eines Teils des angrenzenden Parks aufgrund möglicher herabfallender Bauteile sei hinreichend klar, dass sich die Sicherungsanordnung auf Bauteile bzgl. des Überbaus beziehe. Aus der Zielsetzung, einen Durchschlag des Gitterrostes über dem (Vorraum zum) Heizungskeller durch herabfallende Bauteile des Überbaus zu verhindern, könne abschließend eingegrenzt werden, um welche Bauteile es sich handeln könnte. Auf dieser Grundlage könne ein qualifizierter Tragwerksplaner die Wahrscheinlichkeit von Szenarien herabfallender Bauteile bestimmen und die entsprechende Schutzkonstruktion planen und erstellen (lassen). Zudem sei bereits im Abbruchkonzept für das gesamte Parkhaus (2022) die Maßgabe formuliert, den Heizungskeller mittels einer Abdeckung gegen herabstürzende Bauteile zu schützen, so dass davon auszugehen sei, dass dies auch möglich sei. Dies spiegele sich auch in der Email des Sachverständigen Dipl.Ing. ... vom 1. Mai (richtig: 1. April) 2025 wider, der nicht von einer Unmöglichkeit oder Unbestimmtheit der Sicherungsanordnung ausgehe.

### **30**

Die Sicherungsanordnung sei auch ermessensfehlerfrei, insbesondere verhältnismäßig. Die von der Antragstellerin angeführte Maßnahme der Verlegung des Heizungskellers sei aus Sicht der Antragsgegnerin nicht angemessen, da das hierzu erforderliche Abschalten der Gasleitung, die eine Vielzahl von Haushalten im angrenzenden Stadtviertel versorge, zu einer unzumutbaren und ungerechtfertigten Beeinträchtigung gänzlich unbeteiligter Nichtstörer führe.

### **31**

Zur angeordneten Erfüllungsfrist sei anzumerken, dass eine etwaig zu kurz bemessene Frist zwar zur Rechtswidrigkeit der Zwangsmittellandrohung führe, die Grundverfügung aber unberührt lasse. Nach der antragstellerinseits nachvollziehbaren Darstellung zur zeitlichen Schiene der Umsetzung habe die Antragsgegnerin daher den Änderungsbescheid mit längerer Fristsetzung erlassen.

### **32**

Die Antragstellerin ließ mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 22. Mai 2025 ergänzend antragsbegründend erwidern, der Sofortvollzugsanordnung fehle unverändert die fallbezogene, konkrete Begründung des besonderen Interesses.

### **33**

Wie schon im Klageverfahren Au 5 K 25.1061 (mit Schriftsatz vom 22. Mai 2025) vorgetragen, sei die Sicherungsanordnung auch in der Fassung des Änderungsbescheids vom 9. Mai 2025 nichtig bzw. unbestimmt und rechtswidrig. Der Ausgangsbescheid sei nicht durch den Änderungsbescheid „heilbar“. Da vorliegend die Frist nicht Teil der Zwangsmittellandrohung, sondern untrennbar mit der Grundverfügung verbunden sei, führe die Fehlerhaftigkeit des Ausgangsbescheids bereits zu dessen Nichtigkeit. Auch nach den Ausführungen in der Antragsrüge sei für die Antragstellerin unklar, weil unbestimmt, zu was konkret sie aufgrund der Sicherungsanordnung verpflichtet sei. Die Antragstellerin als Bescheidsadressatin könne nach dem Bescheid nicht klar erkennen, gegen welche konkrete Gefahr sie die Gasleitung mittels Schutzkonstruktion abzusichern habe; insbesondere sei das Schutzniveau bezogen auf das Aufprallgewicht nicht bestimmt. Dieser Mangel lasse sich auch nicht mittels (von der Antragsgegnerin angebotenen) Gesprächen zwischen der Antragsgegnerin und dem sachverständigen Tragwerksplaner heilen, da letzterer nicht Bescheidsadressat sei.

### **34**

Die Anordnung sei auch unverändert ermessensfehlerhaft, da die Verlegung des Heizungskellers zur Gefahrenabwehr geeigneter und effektiver sei. Für diesen Fall werde die Versorgung von (drittbetroffenen) Gaskunden allenfalls kurzfristig unterbrochen, wenn die neu verlegte Gasleitung ans Gasnetz angekoppelt werde.

### **35**

Die Antragsgegnerin müsse sich darüber hinaus daran festhalten lassen, dass sie – wie sie selbst ausdrücklich formuliere – keinen akuten gefahrdrohenden Zustand für gegeben halte, sondern vielmehr lediglich eine abstrakte Gefahr. Eine solche rechtfertige aber keine Anordnung des Sofortvollzugs. Sei hingegen eine unmittelbar drohende, akute Gefahr anzunehmen, müsse die Antragsgegnerin sofort selbst tätig werden und nicht darauf warten, dass ein Anderer die Gefahr beseitige.

**36**

Ergänzend wird auf die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakte in diesem Verfahren und in den Verfahren Au 5 K 25.1062, Au 5 K 24.1015 und Au 5 K 24.1079 Bezug genommen.

II.

**37**

Der zulässige Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist nicht begründet. Der Antrag richtet sich erkennbar auf die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der gegen die Ziffern 1, 3, 5, 7 und 8 des streitgegenständlichen Bescheids vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 erhobenen Klage (§ 88 VwGO).

**38**

1. Der Antrag ist zulässig.

**39**

Der Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist statthaft. Grundsätzlich hat die Anfechtungsklage gegen einen belastenden Verwaltungsakt gem. § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung. Wegen der behördlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung (u.a. in Ziffer 3 des Bescheides) kommt der Klage gegen die Ziffer 1 des Bescheides vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 jedoch vorliegend gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO keine aufschiebende Wirkung zu. Nach Art. 21a VwZVG hat die Anfechtungsklage gegen Ziffer 5 des Bescheides vom 26. März 2025 schon kraft Gesetzes (§ 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) keine aufschiebende Wirkung. Mithin kann das Gericht auf Antrag die aufgrund der behördlichen Anordnung bzw. kraft Gesetzes ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen bzw. wiederherstellen.

**40**

Als Adressatin eines belastenden Verwaltungsakts ist die Antragstellerin auch antragsbefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO analog). Das Rechtsschutzbedürfnis ist gegeben, insb. wurde die Klage fristgerecht erhoben.

**41**

2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

**42**

Gemäß § 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen einen für sofort vollziehbar erklärten Verwaltungsakt auf Antrag eines Betroffenen im Falle des § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO ganz oder teilweise wiederherstellen, im Falle des § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO anordnen. Das Gericht trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung. Es hat bei der Entscheidung über die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzuwägen zwischen dem von der Behörde geltend gemachten Interesse an der sofortigen Vollziehung des Bescheides und dem Interesse der Antragstellerin an der aufschiebenden Wirkung ihres Rechtsbehelfs. Bei dieser Abwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Hauptsacheverfahrens zu berücksichtigen. Ergibt die im Rahmen des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO allein erforderliche summarische Prüfung, dass der Rechtsbehelf erfolglos sein wird, tritt das Interesse der Antragstellerin regelmäßig zurück. Erweist sich dagegen der angefochtene Bescheid schon bei summarischer Prüfung als rechtswidrig, besteht kein Interesse an dessen sofortiger Vollziehung. Ist der Ausgang des Hauptsacheverfahrens nicht hinreichend absehbar, verbleibt es bei einer allgemeinen Interessenabwägung.

**43**

Bei der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Überprüfung der Sach- und Rechtslage ist davon auszugehen, dass die erhobene Anfechtungsklage keinen Erfolg haben wird.

**44**

a) Die Anordnung des Sofortvollzuges in Ziffer 3 des streitgegenständlichen Bescheides vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 erging in formell rechtmäßiger Weise. Die Antragsgegnerin hat der Begründungspflicht für die Anordnung des Sofortvollzuges nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO ausreichend Rechnung getragen.

**45**

Soweit die Behörde – wie hier in der Ziffer 3 – die sofortige Vollziehung ausdrücklich gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO angeordnet hat, d.h. die aufschiebende Wirkung der Klage nicht bereits kraft Gesetzes ausgeschlossen ist, hat das Gericht zunächst zu prüfen, ob sich bereits die Anordnung der sofortigen Vollziehung als formell rechtswidrig erweist, insbesondere ob sich die behördliche Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung im Sinne des § 80 Abs. 3 VwGO als nicht ausreichend erweist; ist dies der Fall, hat das Gericht ohne weitere Sachprüfung die Vollziehungsanordnung aufzuheben (vgl. hierzu etwa Eyermann/Hoppe, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 80 Rn. 54 ff., 98). Die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsaktes nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO erfordert ein besonderes öffentliches Interesse, das über jenes Interesse hinausgeht, das den Erlass des Verwaltungsaktes selbst rechtfertigt (BVerfG, B.v. 25.1.1996 – 2 BvR 2718/95 – juris Rn. 19). Dieses besondere Interesse an der sofortigen Vollziehung muss in der nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO erforderlichen, schriftlichen Begründung zum Ausdruck kommen. Der verfassungsrechtlichen Bedeutung der Begründungspflicht ist nämlich auch in Bezug auf die inhaltlichen Anforderungen an die Begründung Rechnung zu tragen. Dem Erfordernis einer schriftlichen Begründung ist nicht schon dann genügt, wenn überhaupt eine Begründung gegeben wird. Vielmehr bedarf es einer schlüssigen, konkreten und substantiierten Darlegung der wesentlichen Erwägungen, warum aus Sicht der Behörde gerade im vorliegenden Fall ein besonderes Interesse an der sofortigen Vollziehung besteht, gegenüber dem das Interesse des Betroffenen am Bestand der aufschiebenden Wirkung des Rechtsmittels ausnahmsweise zurückzutreten hat (BVerwG, B.v. 18.9.2001 – 1 DB 26/01 – juris Rn. 6). Diesen Anforderungen genügen pauschale oder formelhafte Wendungen grundsätzlich nicht (BayVGh, B.v. 9.12.2013 – 10 CS 13.1782 – juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 7.3.2016 – 10 CS 16.301 – juris Rn. 3). Andererseits sind an die Begründung der Vollziehungsanordnung keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen. Es reicht jede Begründung, welche zu erkennen gibt, dass die Behörde eine Anordnung des Sofortvollzugs im konkreten Fall für geboten erachtet. Die Begründung muss kenntlich machen, dass sich die Behörde bewusst ist, von einem rechtlichen Ausnahmefall Gebrauch zu machen. Es müssen die besonderen, auf den konkreten Fall bezogenen Gründe angegeben werden, welche die Behörde bewogen haben, den Suspensiveffekt aus § 80 Abs. 1 VwGO auszuschließen. Auf die inhaltliche Richtigkeit oder Tragfähigkeit der Begründung zur getroffenen Abwägungsentscheidung kommt es für die Frage ihrer formellen Rechtmäßigkeit nicht an (vgl. Eyermann/Hoppe, VwGO, a.a.O., § 80 Rn. 54 ff.; Kopp/Schenke, VwGO, 29. Aufl. 2023, § 80 Rn. 84 ff.). Denn ob diese Abwägung rechtlich zutreffend ist, ist eine Frage der Begründetheit des Antrags, nicht der formellen Rechtmäßigkeit der Vollziehungsanordnung.

#### 46

Gemessen hieran trägt die Anordnung der sofortigen Vollziehung dem formellen Begründungserfordernis nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO (noch) ausreichend Rechnung. Die Antragsgegnerin hat in nicht zu beanstandender Weise darauf abgestellt, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit der Sicherungsanordnung in Abwägung der Interessen der Antragstellerin am Zuwarten bis zur einer abschließenden Klärung mit dem öffentlichen Interesse am sofortigen Vollzug erfolgt und letzteres im besonderen öffentlichen Interesse liegt. 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. Die „oben dargestellten Gefahren“ sind in den Bescheidgründen unter Bezugnahme auf den Bescheid vom 3. April 2024 beschrieben und dazu ausgeführt, ein Einsturz des Aufbaus („Haus Toskana“) inkl. der tragenden Elemente erscheine aufgrund objektiver Anhaltspunkte (Gutachten Dipl.-Ing. ... vom 25. August 2022) möglich, sogar als wahrscheinlich. Weiterhin erscheine es möglich, dass herabfallende Teile aus diesem Bereich die Gitterrostabdeckung über der Gasleitung durchschlagen und somit eine erhebliche Gefährdung für Passanten vorliege. Seit Erstellung des Gutachtens 2022 sei infolge weiterer Beanspruchung aus Temperatureinwirkungen, insb. Frost und Schneelast, von einer weiteren Verschlechterung des baulichen Zustands auszugehen. Die Standsicherheit der baulichen Anlage sei entgegen Art. 10 BayBO nicht gewährleistet. Aufgrund des Verlaufs des gerichtlichen Verfahrens zum Bescheid vom 3. April 2024 sei nicht mit einer baldigen Umsetzung der Beseitigungsanordnung zu rechnen. Man nehme jedoch die Thematik Absicherung der Gasleitung sehr ernst und sei sich der potenziellen Gefahr, konkret dem Austritt von Gas im Falles des Durchschlags von herabfallenden Bauteilen des Überbaus durch die Gitterrostabdeckung, bewusst.

#### 47

Damit hat die Antragsgegnerin über das allgemein bestehende öffentliche Interesse an der Herstellung rechtmäßiger Zustände hinaus im konkreten Einzelfall das vorliegende besondere Vollzugsinteresse ausreichend begründet. Dieses ergibt sich – wie dargestellt – aus der Kombination der Notwendigkeit der Abwehr erheblicher Gefahren für die Rechtsgüter Leben und Gesundheit, wie schon dem Bescheid vom 3. April 2024 zugrundegelegt, mit dem zeitlichen Verzug zur Umsetzung der (beklagten) Teilbeseitigungsanordnung, wie sie Gegenstand u.a. des Verfahrens Au 5 K 24.1015 ist. Im Übrigen ist die vom Überbau ausgehende Gefahrenlage zwischen den Beteiligten nach Verständnis des Gerichts auch unstrittig. Denn die Antragstellerin ist in Anerkennung dieser Gefahrenlage nicht gegen die gegen sie erlassene Anordnung der Absicherung eines bestimmten umliegenden Bereichs mittels Absperrung (in Ziffer 1 des Bescheids vom 3. April 2024) vorgegangen. Die dort geforderte Absperrung geht ausweislich des Lageplans zum Bescheid vom 3. April 2024 über den Bereich hinaus, der zuvor bereits abgesperrt war, und in dem sich auch der Heizungskeller samt streitgegenständlichem Vorraum befindet. Mittels dieser Absicherung soll verhindert werden, dass Passanten der umliegenden öffentlichen Grünfläche von herabfallenden Bauteilen getroffen werden, was die Antragstellerin akzeptierte. Dann ist jedoch auch offenbar, dass sich das Herabfallen von Bauteilen „zielneutral“ ereignet und ebenso wahrscheinlich im räumlichen Bereich des Vorraums zum Heizungskeller erfolgen kann wie im sonstigen abgesperrten Bereich, mit dann nachteiligen Auswirkungen auf die Gasleitung. Auch befindet sich der Heizungskeller unmittelbar am westlichen Gebäudeteil des Parkhauses, also im Bereich des Überbaus bzw. diesem unterirdisch „vorgelagert“ und nur durch einen Gitterrost geschützt, und somit in direkter Nähe (horizontaler, nicht vertikaler Art) zum maroden Überbau als Gefahrenquelle. Auch der Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 6. November 2024 steht dieser Auffassung nicht entgegen, da dort nicht die Gefährdungslage an sich in Frage gestellt wurde, sondern die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einerseits mit der herausgehobenen Eingriffsqualität einer Beseitigungsanordnung, andererseits mit (nach dortiger Auffassung ausreichender) Gefahrenabwehr mittels der akzeptierten Absperrung begründet wurde.

#### **48**

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung ist damit nach § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO formell ordnungsgemäß erfolgt.

#### **49**

b) Unter Beachtung der oben genannten Vorgaben wird die Anfechtungsklage gegen die Ziffern 1, 3, 5, 7 und 8 des streitgegenständlichen Bescheids vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 voraussichtlich keinen Erfolg haben, sodass der Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage insoweit abzulehnen ist. Nach der im Eilverfahren gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung wird die Anfechtungsklage gegen die Ziffern 1 und 5 des Bescheides vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 voraussichtlich erfolglos bleiben.

#### **50**

In formeller Hinsicht begegnet der Bescheid vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 keinen Bedenken, hierzu trägt auch die Antragstellerin nichts vor. Die Antragstellerin wurde mit Schreiben vom 29. Januar 2025 zur beabsichtigten Sicherungsanordnung angehört (Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG) und schloss sich mit Email vom 10. Februar 2025 der ablehnenden Äußerung des Geschäftsführers der Mehrheitseigentümerin an. Im Übrigen könnten Mängel der Anhörung noch bis zum Abschluss der letzten Tatsacheninstanz im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nachgeholt werden (Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG).

#### **51**

aa) Die Sicherungsanordnung in Ziffer 1 des Bescheids vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 ist nach summarischer Prüfung rechtmäßig.

#### **52**

(1) Die Sicherungsanordnung findet ihre Rechtsgrundlage in Art. 54 Abs. 4 BayBO.

#### **53**

Danach kann die Bauaufsichtsbehörde auch bei bestandsgeschützten baulichen Anlagen notwendige Anforderungen zur Abwehr von erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit stellen. Die Anforderung zur Abwehr einer erheblichen Gefahr kann darin begründet sein, dass die Gefahr erst nachträglich auftritt

oder erst nachträglich erkannt wird (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 156. EL Dezember 2024, Art. 54 Rn. 167).

#### **54**

Vorliegend kann dahingestellt bleiben, ob bzw. in welchem Umfang die bauliche Anlage in der aktuellen Form formell und materiell bestandsgeschützt ist. Zu Recht hat die Antragsgegnerin im angefochtenen Bescheid darauf hingewiesen, dass die Anordnung der Sicherungsanordnung im Falle des Bestandsschutzes auf Art. 54 Abs. 4 BayBO gestützt werden kann. Art. 54 Abs. 4 BayBO vermittelt der Bauaufsichtsbehörde über Art. 54 Abs. 2 und 3 BayBO (sowie Art. 76 BayBO) hinausgehend auch Eingriffsbefugnisse bei Anlagen, die aufgrund einer geltenden Baugenehmigung formell bestandsgeschützt sind. Auf die detaillierte Ermittlung und Beurteilung der bestehenden Baugenehmigungslage zu Parkhaus und Heizungskeller samt Vorraum kann daher verzichtet werden.

#### **55**

Voraussetzung für die behördliche Befugnis zur Anordnung von Maßnahmen ist das Vorliegen eines Gefahrenverdachts. Es muss bei Betrachtung ex ante im Einzelfall bei ungehindertem Geschehensablauf mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ein Schaden drohen. Dabei sind, da es sich um den Schutz überragend wichtiger Rechtsgüter handelt, an die Feststellung der Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts keine übermäßig hohen Anforderungen zu stellen (vgl. BayVGh, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 28, 31; Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 54 Rn. 169 ff.). Es genügt grundsätzlich, wenn ein Schadenseintritt zu Lasten der durch Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Grundgesetz (GG) unter dem besonderen Schutz der Rechtsordnung stehenden Schutzgüter aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls nicht ganz unwahrscheinlich ist (vgl. BayVGh, B.v. 3.4.2020 – 15 ZB 19.1024 – juris Rn. 14; B.v. 25.3.2019, a.a.O.; B.v. 11.10.2017 – 15 CS 17.1055 – juris Rn. 21 m.w.N.; B.v. 18.9.2018 – 15 CS 18.1563 – juris R. 20 m.w.N.). Da es sich bei Leben und Gesundheit um überragend wichtige Rechtsgüter handelt, zu deren Schutz der Staat gemäß Art. 2 Abs. 2 GG auch verfassungsrechtlich verpflichtet ist, genügt schon die entfernte Möglichkeit des Schadenseintritts (so auch BayVGh, B.v. 16.12.2020 – 9 CS 20.2415 – juris Rn. 22: „keine allzu hohen Anforderungen“).

#### **56**

Im vorliegenden Fall sind objektive Umstände gegeben, die einen Gefahrenverdacht begründen, der gleichzeitig bereits die Schwelle einer erheblichen Gefahr für Leben und Gesundheit im Sinne des Eingriffstatbestandes des Art. 54 Abs. 4 BayBO erfüllt.

#### **57**

Wie bereits im Beschluss vom 1. August 2024 (Au 5 S 24.1340) ausgeführt, ergibt sich dies nach Auffassung der Kammer vorliegend – jedenfalls den Überbau betreffend – (weiterhin) aus dem Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. ... vom 25. August 2022 und ist zwischen den Beteiligten ebenfalls unstrittig. Im Gutachten wird ausgeführt, das ungeschützte und unfertige Mauerwerk des Aufbau/Überbaus sei stark beansprucht und dürfte inzwischen [seit 2013] an Festigkeit verloren haben. Herabfallende Teile aus diesem Bereich könnten auch auf öffentlichen Grund auftreffen und stellen somit eine erhebliche Gefährdung für Passanten dar. Dies wird von der Antragstellerin, die gegen die in Ziffer 1 des Bescheids vom 3. April 2024 verfügten Absperrungsmaßnahmen nicht vorgegangen ist, auch nicht ernsthaft angezweifelt. Auch Mitarbeitende des Bauordnungsamts der Antragsgegnerin haben bei Baukontrollen am 21. März 2019 und 4. August 2020 mit Fotodokumentation festgestellt, dass Bauteile (Ziegelstücke, Ziegelbruchstücke, etc.) von den (mit großer Wahrscheinlichkeit) oberen Stockwerken des Parkhauses heruntergefallen sind bzw. zu fallen drohen und daher zu sichern oder zu entfernen sind. Dies bezieht sich ersichtlich auf den Überbau, da nur dieser vorrangig Ziegelsteine aufweist. Gerade der Überbau, der aus ungeschütztem und unverputztem tragenden Mauerwerk besteht, ist baulich exponiert und damit starken Einwirkungen aus Feuchtigkeit, Temperatur/ Frost und aufgrund der Gebäudehöhe und der baulichen Durchbildung auch Windlasten ausgesetzt. Dabei entstanden erhebliche Querschnittsverluste, die sich fortsetzen. Der baulich ruinöse Zustand des Überbaus und die daraus resultierende Gefahr von heraus- und herunterfallenden Teilen ergibt sich auch anschaulich aus den in der Behördenakte befindlichen Fotos. Ebenfalls hinterfragt die in den Behördenakten befindliche Stellungnahme des Dr. ... vom 2. Februar 2024 (Beratender Ingenieur der Ingenieurkammer, Sachverständiger für Brandschutz, Sachverständiger für Schäden an und in Gebäuden) den desolaten, nicht mehr standsicheren Zustand des Überbaus mit der Gefahr von herunterfallenden Ziegeln oder anderen Bauteilen nicht dem Grunde nach, wenn dort Sicherungsmaßnahmen am Überbau als Alternative zu einer Teilbeseitigungsanordnung geprüft werden.

Jedoch stellt auch der Sachverständige Dr. ... die von ihm angeregten Sicherungsmaßnahmen am Überbau unter den Vorbehalt einer detaillierten Prüfung zur Effektivität und Durchführbarkeit, wobei eine schnelle und professionelle Umsetzung, auch zur Garantie der Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger, empfohlen wird.

#### **58**

Die Kammer ist daher im Ergebnis unverändert der Auffassung, dass jedenfalls die Möglichkeit eines Schadenseintritts nicht von der Hand zu weisen ist. Angesichts des hohen Stellenwertes der Rechtsgüter Leben und Gesundheit genügt dies für die Annahme eines hinreichenden Gefahrenverdachts i.S. des Art. 54 Abs. 4 BayBO aus. Das mögliche Herunterfallen von Baumaterialien, Bruchstücken oder Gebäudeteilen begründet eine Gefahr für Leben und Gesundheit von Menschen, wenn diese Bauteile im Bereich des Vorraums zum Heizungskeller auf die bloße Gitterrostabdeckung aufschlagen, diese durchschlagen und so die darunter befindliche Gasleitung beschädigen. Dabei kann bereits eine nur geringfügige Beschädigung der Leitung zu einem Austreten von Gas führen. Im Falle eines unkontrollierten Gasaustritts muss grundsätzlich mit der Entstehung eines zündfähigen Gas-/Luftgemischs gerechnet werden. Sofern sich entsprechende Zündquellen in der Nähe befinden, ist mit der Entzündung des Gas-/Luftgemischs (Explosion) sowie einem Folgebrand des Gases zu rechnen, wie sich aus der Stellungnahme des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz der Antragsgegnerin (Email vom 27. März 2025) ergibt.

#### **59**

Aufgrund des durch den Sachverständigen Dipl.Ing. ... und Mitarbeitende der Antragsgegnerin dokumentierten maroden Bauzustands des Überbaus im westlichen Gebäudebereich des Parkhauses besteht damit aus ex-ante Sicht eine hinreichende Gefahr für einen Eingriff gem. Art. 54 Abs. 4 BayBO (vgl. BayVGH, B.v. 25.3.2019 – 15 C 18.2324 – juris Rn. 34).

#### **60**

(2) Die Sicherungsanordnung in Ziffer 1 ist gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG ausreichend bestimmt.

#### **61**

Das Bestimmtheitsgebot in Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG bedeutet zum einen, dass der Adressat des Verwaltungsakts in der Lage sein muss, das von ihm Geforderte zu erkennen. Zum anderen muss der Verwaltungsakt eine geeignete Grundlage für seine zwangsweise Durchsetzung bilden. Der Regelungsgehalt eines Verwaltungsakts ist dabei durch Auslegung aus der Sicht eines objektiven Empfängers zu bestimmen, ausgehend von den verfügbaren Teilen des Bescheids, seiner Begründung und erforderlichenfalls weiteren Begleitumständen (BVerwG, B.v. 8.11.2016 – 3 B 11.16 – juris Rn. 36). Die ausreichende Bestimmtheit einer Verfügung ist auch dann gegeben, wenn aus ihrem gesamten Inhalt und den den Beteiligten bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren näheren Umständen des Falles im Wege einer an den Grundsätzen von Treu und Glauben orientierten Auslegung hinreichende Klarheit gewonnen werden kann (BVerwG, U.v. 26.10.2017 – 8 C 18.16 – juris Rn. 14; HessVGH, U.v. 1.9.1994 – 3 UE 154/90 – juris Rn. 40). Abhängig vom anzuwendenden materiellen Recht kann ggf. bei der Anordnung eines Gebots die Auswahl des konkreten Mittels zur Erreichung des Ziels im Hinblick auf die Bestimmtheit des Verwaltungsakts offengelassen werden (vgl. BVerwG, U.v. 25.02.1992 – 1 C 7.90 – juris Rn. 12). Dementsprechend kann es ausreichend sein, dass in dem Verwaltungsakt nur das Ziel (sog. Finalprogramm) festgelegt und hinsichtlich der einzusetzenden Mittel dem Adressaten die Wahl gelassen wird (NdsOVG, B.v. 4.9.2018 – 10 LA 45/18 – juris Rn. 12). Eine solche Beschränkung auf eine Zielvorgabe kann aus Gründen der Verhältnismäßigkeit im Einzelfall sogar geboten sein, weil sie dem Adressaten eine größere Freiheit lässt und deshalb weniger einschneidend ist als die Festlegung des Adressaten auf eine konkrete Handlungsalternative (HessVGH, U.v. 1.9.1994 – 3 UE 154/90 – juris Rn. 40 ff.; OVG Münster, B.v. 6.11.2008 – 13 B 1461/08 – juris Rn. 16; Tiedemann in BeckOK VwVfG, 67. Ed. Stand 1.4.2025, § 37 Rn. 23).

#### **62**

Damit ist vorliegend nicht zu beanstanden, dass die Antragsgegnerin sich darauf beschränkt, die Antragstellerin zu verpflichten, die Gasleitung durch eine geeignete Konstruktion vor herabfallenden Bauteilen zu schützen, ohne hierzu nähere Vorgaben zur Art der Konstruktion, insb. zu deren Schutzniveau mit Blick auf ein mögliches Aufprallgewicht bzw. die auszuhaltende Traglast vorzuschreiben. So obliegt es beispielsweise im Immissionsschutzrecht, das wie das öffentliche Baurecht einen besonderen Bereich des Sicherheitsrechts regelt, dem Betreiber der Anlage, sicherzustellen, dass es bei den von ihr ausgehenden Emissionen nicht zu regelwidrigen Immissionen kommt. Durch welche Maßnahmen diese Sicherstellung

gelingt, obliegt der Auswahl des Anlagenbetreibers. Es muss letztlich diesem überlassen bleiben, mit welchen Mitteln er die Reduzierung der schädlichen Umwelteinwirkung auf die zulässigen Immissionsrichtwerte herbeiführt (vgl. zu Lärm einer Gaststätte: BVerwG, U.v. 25.02.1992 – 1 C 7.90 – juris Rn. 12; VG Neustadt (Weinstraße), U. v. 19.12.2015 – 4 K 966/14.NW – juris Rn. 28). Bei der vorliegenden bauaufsichtlichen Sicherungsanordnung geht es – dazu ähnlich – sicherheitsrechtlich im Sinne eines Finalprogramm erkennbar darum, zu verhindern, dass die Gasleitung beschädigt wird, und somit daraus keine weiteren erheblichen Risiken für die Menschen im angrenzenden öffentlichen Park ebenso wie im umliegenden Wohnviertel nachfolgen. Die Antragstellerin als Störerin (siehe sogleich bei (4)) verfügt dazu über die näheren Erkenntnisse zur konkreten Situierung und Materialität des baulichen Zustands des Überbaus, so dass es an ihr liegt, das Schutzniveau mit Blick auf mögliche herabfallende Bauteile selbst zu beurteilen. Dazu kann und muss sie sich der Expertise eines qualifizierten Tragwerksplaners bedienen, der die entsprechenden statischen Berechnungen erstellt. So ist (ausweislich der nachvollziehbaren Darstellung in der Email des Sachverständigen Dipl.Ing. ... vom 1. April 2025 zum Auftrag „Planung Schutzkonstruktion Gasleitung Heizungskeller“) im Bereich der eingegrabenen Gasleitung ein wirksamer Schutz durch das Aufschütten von Sand oder Kies erreichbar. Der abzudeckende Bereich mit der großen Öffnung müsse detailliert geplant werden. Für die Abdeckung würden entweder neu anzufertigende Stahlbetonteile oder größere Stahlprofile in größeren Mengen benötigt. Dass eine solche detaillierte Planung bzw. ein solcher Planungsauftrag – ausgehend vom beschriebenen Ziel: Schutz der Gasleitung – zwingend die Angabe einer Traglast erfordere, ergibt sich aus der Email nicht und ist auch sonst nicht ersichtlich. Schon im Abbruchkonzept vom 12. September 2022 ist die Notwendigkeit der Gasleitungsabsicherung als Maßnahme erwähnt und damit als technisch möglich anzunehmen. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit konnte die Antragsgegnerin dabei die Art und Weise der Ausgestaltung der Schutzkonstruktion somit der Antragstellerin überlassen (vgl. VG München, B.v. 9.9.20214 – M 9 S 14.2270 – juris Rn. 27), ohne dass damit dem Erfordernis der Bestimmtheit der Anordnung nicht ausreichend Rechnung getragen wäre. Insbesondere ist aus der Bescheidsbegründung – wie bereits oben dargestellt – ersichtlich, dass sich die Schutzkonstruktion an vom Überbau stammenden Bauteilen orientieren soll. Dass die von der Antragsgegnerin dann gewählte Ausgestaltung der Schutzkonstruktion letztlich ein geeignetes Mittel darstellt, stellt die Antragsgegnerin dadurch sicher, dass ihr die statischen Nachweise sowie Ausführungspläne der Schutzkonstruktion, welche von einem qualifizierten Tragwerksplaner zu erstellen sind, vor Ausführungsbeginn – im Sinne einer Dokumentation und ggf. Plausibilitätsprüfung, nicht zur Freigabe – vorzulegen sind.

### 63

(3) Hinsichtlich der Auswahl der Maßnahme nach Art. 54 Abs. 4 BayBO verbleibt der Bauaufsichtsbehörde ein Ermessen, das sie pflichtgemäß und rechtmäßig auszuüben hat. Insbesondere müssen Anordnungen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit geeignet, erforderlich und verhältnismäßig im engeren Sinne sein. Dies ist hier der Fall.

### 64

Eine bauaufsichtliche Maßnahme entspricht dem aus dem Rechtsstaatsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG, Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Verfassung – BV) folgenden Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wenn sie zur Erreichung des mit ihr verfolgten Zwecks geeignet und erforderlich ist und die dem Betroffenen auferlegte Belastung in einem angemessenen Verhältnis zu den mit der Maßnahme verfolgten Interessen steht (vgl. BVerfG, B.v.2.9.2004 – 1 BvR 1860/02 – juris). Die zuletzt genannte Anforderung wird als Übermaßverbot oder Verhältnismäßigkeit im engeren Sinn bezeichnet.

### 65

Bereits begrifflich ist die hier von der Antragstellerin geforderte – von einem qualifizierten Tragwerksplaner auf der Grundlage statischer Nachweise zu planende – Schutzkonstruktion für die Gasleitung vor herabfallenden Bauteilen geeignet, das angestrebte Ziel „Schutz der Gasleitung“ erreichen. Dass sie erforderlich ist, ergibt sich aus der auf Tatbestandsseite bejahten, erheblichen Gefahr für Leib und Leben von Besuchern der öffentlichen Grünanlage und den Bewohnern des angrenzenden Wohnviertels. Die Sicherungsanordnung zur Schutzkonstruktion ist aber auch nicht unverhältnismäßig oder ermessensfehlerhaft mit Blick auf die von der Antragstellerin vorgeschlagene, alternative Verlegung des Heizungsraums (mit Vorraum und Gasleitung). Zwar mag aus Sicht der Antragstellerin diese Maßnahme weniger belastend wirken, was sich aber auch nicht wirklich aufdrängt. Ein konkretes, zeitlich definiertes Angebot der Antragstellerin zur Umsetzung dieser Alternative findet sich in der Behördenakte jedoch nicht.

Daher ist nicht zu beanstanden, dass – vor allem auch angesichts der zivilrechtlichen Zerstrittenheit innerhalb der Eigentümer der Antragstellerin – die Antragsgegnerin diese Option nicht von sich aus als möglichen, weniger belastenden Eingriff für die Antragstellerin antizipiert und in ihre Ermessenserwägungen einbezogen hat. Es ist nach Auffassung der Kammer nicht ermessensfehlerhaft, wenn die Bauaufsichtsbehörde zur Zielerreichung des sog. Finalprogramms den „direkten“ Weg wählt und den Störer zur Umsetzung einer Sicherungsanordnung verpflichtet anstelle mittels „Umweg“ unter Beteiligung von Nicht-Störern möglicherweise ein ähnliches Ergebnis erreichen zu können. Dass die Verlegung des Heizungskellers samt Vorraum und Gasleitung jedenfalls eine (kurzfristige) Herausnahme der Gasleitung aus ihrem Versorgungsauftrag für das angrenzende Wohngebiet und damit auch negative Auswirkungen für Drittbetroffene mit sich brächte, die es im Kontext der Sicherungsanordnung nicht gibt, wird auch von der Antragstellerin nicht bezweifelt. Ebenfalls liegt für die Kammer nicht auf der Hand, weshalb die von der Antragstellerin favorisierte Verlegung im Verhältnis zur angeordneten Schutzkonstruktion für die Antragstellerin die „leichtere“ Maßnahme sein sollte. Letztlich ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der angeordneten Sicherungsmaßnahme gerade nicht um einen nicht oder kaum wieder rückgängig zu machenden Zustand, wie dies beispielsweise im Fall der Beseitigungsanordnung anzunehmen ist, handelt. Weder mit Blick auf Perpetuierung noch auf finanzielle Belastung erscheint die angeordnete Schutzkonstruktion damit aus Sicht der Kammer unverhältnismäßig oder ermessensfehlerhaft.

#### **66**

(4) Die Antragsgegnerin hat auch in rechtlich nicht zu beanstandender Weise die Antragstellerin als Störerin herangezogen.

#### **67**

Mangels spezialgesetzlicher Regelungen in der Bayerischen Bauordnung ist für die Störerauswahl auf die allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätze, insbesondere auf Art. 9 Landesstraf- und Verordnungsgesetz (LStVG), zurückzugreifen (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 54 Rn. 178). Art. 9 LStVG unterscheidet zwischen dem Handlungsstörer, Art. 9 Abs. 1 Satz 1 LStVG und dem Zustandsstörer, Art. 9 Abs. 2 LStVG. Handlungsstörer ist derjenige, dessen Verhalten die Gefahr oder die Störung verursacht hat. Zustandsstörer ist der Inhaber der tatsächlichen Gewalt oder der Eigentümer einer Sache oder Immobilie, deren Zustand Grund für die Gefahr oder die Störung ist. Die Anordnung nach Art. 54 Abs. 4 BayBO setzt dabei auch kein Verschulden des Verpflichteten voraus (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 54 Rn. 178).

#### **68**

Bei einer Mehrheit von Störern hat die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen über deren Inanspruchnahme zu entscheiden. Diese Entscheidung ist durch das Gericht nur auf Ermessensfehler überprüfbar, Art. 40 BayVwVfG, § 114 VwGO. Gesetzliche Richtschnur für die fehlerfreie Ausübung des Auswahlermessens unter mehreren Störern sind die Umstände des Einzelfalles, der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und auch das Gebot der schnellen und effektiven Gefahrenbeseitigung. Anhaltspunkte gegen eine Inanspruchnahme der Antragstellerin als Grundstückseigentümerin und damit Zustandsstörerin sind nicht ersichtlich und wurden auch nicht geltend gemacht.

#### **69**

(5) Die der Antragstellerin hier mittels Bescheid vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 gesetzte Frist zur Umsetzung von Ziffer 1 nunmehr bis zum 14. August 2025 ist ebenfalls nicht zu beanstanden und nach summarischer Prüfung verhältnismäßig.

#### **70**

Zwar erfordert die Umsetzung der Ziffer 1 durch Erstellung von Planung, statischen Nachweisen und Ausführungsplänen durch einen qualifizierten Tragwerksplaner samt nachfolgender Realisierung der entsprechenden Konstruktion Zeit. Die Antragsgegnerin hat die Ausführungen des die Antragstellerin beratenden Sachverständigen Dipl.Ing. ... zum benötigten Zeitaufwand (von mind. 59 Werktagen) jedoch berücksichtigt und die einzuhaltende Frist entsprechend angepasst. Unter Berücksichtigung der vom Sachverständigen als möglichem qualifiziertem Tragwerksplaner offensichtlich schon geleisteten Vorarbeiten stehen der Antragstellerin ab Erlass des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 rund 65 Werktagen und selbst ab Erlass dieses Beschlusses noch knapp 50 Werktagen zur Realisierung zur Verfügung. Dass also der Zeitraum bis zum 14. August 2025 als unzureichend zu beurteilen wäre, drängt sich unter vorläufigen Gesichtspunkten nicht auf. Jedenfalls ist die gesetzte Frist – gerade auf der Grundlage der Ausführungen

der Antragstellerin selbst – jedenfalls nicht völlig realitätsfern. Die durch das gerichtliche Eilverfahren möglicherweise eingetretene Verzögerung kann ggf. zugunsten der Antragstellerin bei der Frage der Fälligkeit etwaiger Zwangsmittel von der Antragsgegnerin nach Fristablauf ebenso berücksichtigt werden wie – bei entsprechend transparenter Kommunikation – etwaige Verzögerungen bei der Realisierung der Schutzkonstruktion, die nicht im Einflussbereich der Antragstellerin liegen.

#### **71**

Im Übrigen sind weder Grundverfügung noch Zwangsmittelandrohung nach vorläufiger, summarischer Prüfung deswegen nichtig oder auch nur rechtswidrig, weil die Fristbestimmung mit der Grundverfügung im Bescheid vom 26. März 2025 verbunden ergangen ist, mit Änderungsbescheid vom 7. Mai 2025 verlängert oder nicht (zusätzlich) zur Zwangsmittelandrohung (siehe zu letzterer: 2. b) bb)) wiederholt wurde.

#### **72**

Grundsätzlich erfordert die Anordnung bauaufsichtlicher Maßnahmen durch die Behörde nicht zwingend die Bestimmung einer Frist. Lediglich die Androhung eines Zwangsmittels verlangt, dass eine angemessene Frist zur Erfüllung der Verpflichtung zu bestimmen ist. Der rechtliche Bestand der Maßnahmeverfügung ist nicht davon abhängig, dass die gesetzte Frist angemessen ist. Vielmehr kann die Frist losgelöst von der Verfügung aufgehoben werden (für eine bauaufsichtliche Beseitigungsanordnung: OVG RhPf, U.v. 26. Juni 2024 – 8 A 10427/23.OVG – juris Leitsatz 2 und Rn. 40 ff.; U.v. 12. Mai 2021 – 8 A 10264/21 – juris Leitsätze 1 und 2 und Rn. 46 ff.). Folglich kann sich die Bestimmung einer – möglicherweise – (zunächst) zu kurz bestimmten Frist nicht dergestalt auf die Grundverfügung auswirken, dass diese dadurch, wie vom Antragstellerinbevollmächtigten gerügt, nichtig i.S.v. Art. 44 Abs. 2 Nr. 4 BayVwVfG würde, weil aus tatsächlichen Gründen niemand einen solchen Verwaltungsakt ausführen könne. Vielmehr kann die Frist auch aufgehoben oder – wie hier im Änderungsbescheid vom 7. Mai 2025 geschehen – zu Gunsten der Antragstellerin verlängert werden, ohne dass dies auf die Wirksamkeit der Grundverfügung „durchschlägt“.

#### **73**

bb) Der Antrag ist auch unbegründet, soweit er auf die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen die Androhung des Zwangsgeldes in Ziffer 5 der angefochtenen Bescheide gerichtet ist. Insoweit wird die Klage voraussichtlich ebenfalls erfolglos bleiben.

#### **74**

Aufgrund der Anordnung der sofortigen Vollziehung von Ziffer 3 liegt ein vollziehbarer Grundverwaltungsakt gem. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG vor. Die Zwangsgeldandrohung wurde zutreffend auf Art. 29, 30, 31 und 36 VwZVG gestützt.

Art. 36 Abs. 5 VwZVG verlangt dabei, dass das Zwangsgeld in einer bestimmten Höhe anzudrohen ist. Dies dient dem Zweck, dem Vollstreckungsschuldner zu erkennen zu geben, für welchen Fall der Nichterfüllung einer Handlungs-, Duldungs- oder Unterlassungspflicht ihm ein Zwangsgeld in welcher Höhe droht. Hinsichtlich der Höhe des angedrohten Zwangsgeldes bestehen keine rechtlichen Bedenken; mit einem Betrag von 25.000,00 EUR bewegt sie sich im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG. Die rechtlichen Anforderungen an das Bestimmtheiterfordernis in Art. 36 BayVwZVG sind vorliegend gewahrt. Für die Antragstellerin ist klar erkennbar, welches Zwangsgeld ihr im Falle der Nichtbefolgung der Sicherungsanordnung droht. Letztlich ist auch der Umstand, dass die Fristsetzung im Rahmen der Grundverfügung erfolgte, nicht zu beanstanden. Eine offenkundige Fehlerhaftigkeit einer solchen, ohne eigene Fristsetzung erfolgten unselbständigen Zwangsmittelandrohung ist nicht anzunehmen (HessVGH, B.v. 12. März 1996 – 14 TG 84/96 – juris Rn. 19). Vielmehr ist die unter Fristsetzung angedrohte Vollstreckungsmaßnahme auch dann i.S.v. Art. 36 Abs. 2 VwZVG mit dem Verwaltungsakt verbunden, wenn die Fristsetzung auf die Grundverfügung bezogen ist. Sie ermöglicht es dem Pflichtigen bei ausreichender Bemessung – wie hier –, vor Anwendung des Zwangsmittels rechtzeitig Rechtsschutz zu erlangen oder seine Verpflichtung zu erfüllen. Auch ohne ausdrückliche Bezugnahme auf die in der Grundverfügung enthaltene Befolgungsfrist versteht sich von selbst, dass diese Frist auch für die Vollstreckungsandrohung gelten soll (HessVGH, B.v. 28. Oktober 1997 – 4 UE 3676/95 – juris Rn. 17).

#### **75**

cc) Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die Ziffern 1 und 3 des Bescheids vom 26. März 2025 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 7. Mai 2025 nach summarischer Prüfung rechtmäßig sind und sich die Klage voraussichtlich als erfolglos erweisen wird. Damit überwiegt auch unter Berücksichtigung der

Gesamtumstände das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin.

#### **76**

Trotz der voraussichtlichen Erfolglosigkeit in der Hauptsache über den vorliegenden Antrag im Rahmen einer (reinen) Interessenabwägung zu entscheiden, hält die Kammer nicht für geboten.

#### **77**

Zwar ist der Rechtsschutzanspruch des Betroffenen umso stärker und umso weniger müssen seine Interessen zurückstehen, je gewichtiger die auferlegte Belastung ist und je mehr die Maßnahme Unabänderliches bewirkt. Umgekehrt ist den öffentlichen Interessen am sofortigen Vollzug umso eher der Vorrang einzuräumen, je weniger belastend die Maßnahme für den Betroffenen wirkt und je weniger vollendete Tatsachen dadurch geschaffen werden (BayVGH, B.v. 17.11.2014 – 7 CS 14.275 – juris Rn. 34). Nachdem hier aber nicht eine Beseitigungsanordnung – und damit die Schaffung vollendeter Tatsachen – im Raum steht, sondern der Antragstellerin lediglich eine Schutzkonstruktion auferlegt wird als – auch finanziell – vertretbar belastende Maßnahme zur Gefahrenabwehr, bis Antragstellerintern wie in den anhängigen gerichtlichen Verfahren die tatsächliche wie rechtliche Situation zum weiteren Bestand des Parkhauses samt Überbau geklärt ist, vermag diese finanzielle Auswirkung nach Auffassung der Kammer nicht genügen, im Rahmen der gerichtlichen Interessenabwägung entgegen der geringen Erfolgsaussichten in der Hauptsache die aufschiebende Wirkung wiederherzustellen.

#### **78**

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

#### **79**

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG, § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. 1.5 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Danach geht das Gericht für das Klageverfahren vorläufig von einem (geschätzten) Streitwert von 25.000,00 EUR aus, der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes zu halbieren war. Es erfolgten keine Einwendungen der Beteiligten, insb. der Klage- und Antragstellerpartei, gegen die vorläufige Streitwertfestsetzung. Im Rahmen der Hauptsache werden die Beteiligten, insb. die Klagepartei, gebeten werden, nähere Angaben zu den Kosten der Planung sowie der herzustellenden Schutzkonstruktion zu machen.