

Titel:

Reichweite und Voraussetzungen einer Baueinstellungsverfügung

Normenketten:

BayBO Art. 75 S. 1

VwGO § 80 Abs. 5

Leitsätze:

1. Eine Baueinstellungsverfügung umfasst nicht den Rückbau von Bauvorhaben, wenn diese nicht gegen den Regelungszweck der Verfügung verstoßen. (Rn. 25 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die formelle Rechtswidrigkeit eines Bauvorhabens reicht aus, um eine Baueinstellung zu rechtfertigen, unabhängig von der Genehmigungsfähigkeit der Maßnahmen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Umfang einer Baueinstellung, Allg. Rechtsschutzbedürfnis (verneint), Baueinstellungsverfügung, Landschaftsschutzgebiet, Baugenehmigung, Rückbauarbeiten, Zwangsgeldandrohung, Felssturzgefahr, Naturschutzbehörde, Reichweite der Baueinstellungsverfügung, Anforderungen an die formelle Rechtswidrigkeit und Rechtfertigung des Sofortvollzugs, Rückbau, Reichweite, formelle Rechtswidrigkeit, Zweck der Verfügung

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine für sofort vollziehbar erklärte Baueinstellungsverfügung.

2

Er ist Eigentümer des im Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd gelegenen Grundstücks FINr. 170, Gemarkung O. (im Folgenden: Baugrundstück), für das ihm mit Bescheid vom ... November 2023 im Einvernehmen mit der Gemeinde O. (im Folgenden: Gemeinde) eine Baugenehmigung (Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage als Ersatzbau) erteilt worden war.

3

Unter dem ... November 2023 wurde das Landratsamt R. (im Folgenden: Landratsamt) von der Gemeinde darauf hingewiesen, dass das Baugrundstück bereits mehrfach von Felsstürzen und Steinschlägen betroffen gewesen sei. Im Jahr 1993 sei oberhalb des Anwesens ein Felsbrocken abgebrochen und habe das damalige Wohngebäude erreicht. Das Grundstück, auf dem sich die Gefahrenquelle befinde, stehe im Eigentum der Gemeinde.

4

Am ... April 2024 beantragte der Antragsteller eine Tektur der Baugenehmigung vom ... November 2023 (Zweifamilienhauses mit Garage als Ersatzbau für das Wohnhaus Nummer ... sowie den Neubau einer Ferienwohnung) beim Antragsgegner, die neben Änderungen des Maßes auch eine Vergrößerung der Garagen und die zusätzliche Errichtung einer Ferienwohnung auf den Garagenanbau enthält.

5

Im Rahmen einer Baukontrolle am ... April 2024 erließ das Landratsamt eine mündliche Baueinstellungsverfügung und stellte hierbei fest, dass bei dem Hauptgebäude 488,43 m üNN bei der OK

RFB festgestellt worden seien, obgleich diese Höhe bei der (noch nicht genehmigten) Tektur-Planung 488,75 m üNN und bei der genehmigten Urplanung 488,05 m üNN betrage und die Bodenplatte damit ca. 0,38 m höher als die Urplanung, jedoch ca. 0,32 m niedriger als die noch nicht genehmigte Tektur-Planung errichtet worden sei. Bei der Garage betrage die Höhe ebenfalls 488,43 m üNN bei der OK RFB, obgleich laut Tektur- und Urplanung 487,80 m üNN festgelegt wären und somit 0,63 m Unterschied festzustellen sei. Bei der Stützwand müsse die Höhe bei der mittleren Hausflucht ca. 487,19 m üNN betragen, diese betrage aber ca. 487,93 m üNN. Die Oberkante der Treppe an der Garage sollte 488,40 m üNN gelegen sein, sei aber mit 488,29 m üNN zu bemessen. Die Stützwand und das Gelände sollten Richtung Straße auf 486,16 m üNN, anstatt tatsächlich 488,13 m üNN, abfallen.

6

Mit Bescheid vom ... April 2024, zugestellt mit Postzustellungsurkunde am ... April 2024, bestätigte das Landratsamt die am ... April 2024 mündlich angeordnete Baueinstellung und stellte fest, dass die Bauarbeiten eingestellt bleiben (Nr. 1). Für den Fall, dass Nr. 1 des Bescheids nicht befolgt werden sollte, wurde ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR angedroht, das bei unerlaubter Fortsetzung der Bauarbeiten fällig und eingezogen wird (Nr. 2). Die sofortige Vollziehbarkeit von Nr. 1 wurde angeordnet (Nr. 3). Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen (Nrn. 4-7). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die festgestellten Abweichungen seien genehmigungspflichtig, eine Baugenehmigung hierfür liege nicht vor. Die Einstellung sei erforderlich gewesen, denn nur auf diese Weise könne verhindert werden, dass eventuell baurechtswidrige Anlagen errichtet würden. Die sofortige Vollziehbarkeit sei anzuordnen, da nur durch die sofortige Einstellung der Bauarbeiten verhindert werden könne, dass rechtswidrige Bauvorhaben verwirklicht werden. Die Einhaltung der baulichen Vorschriften sei von zentraler Bedeutung, es könne nicht hingenommen werden, dass während eines laufenden Gerichtsverfahrens der Bauherr sein Vorhaben womöglich vollende, es sich aber herausstelle, dass es wieder zu beseitigen sei.

7

Hiergegen ließ der Antragsteller am 27. Mai 2024 Klage (M 1 K 24.2801) zum Verwaltungsgericht München erheben.

8

Aus einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt vom ... Mai 2024 ergibt sich im Wesentlichen, dass das naturschutzrechtliche Einvernehmen für das Bauvorhaben nicht erteilt werde. Durch die Höherlegung des Neubaus gegenüber dem bereits abgerissenen Bestandsgebäude würde die Eigenart des Landschaftsbildes beeinträchtigt. Der angrenzende Schlossberg mit seinen markanten natürlichen Felsformationen präge die südliche Ortsansicht der Gemeinde. Das Grundstück liege am westlichen Hangfuß des Schlossberges, sodass ein auf diesem errichtetes Haus ohnehin bereits exponiert stehe und eine Höherlegung gegenüber dem Bestand in jedem Fall zu vermeiden sei.

9

Aus einem Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vom ... Mai 2024 ergibt sich, dass nur durch Fachpersonen vor Ort festgestellt werden könne, ob eine konkrete Felssturzgefahr bestehe. Sinnvoll wäre ein Gutachten eines Ingenieurgeologen. Wenn daraufhin statisch nachgewiesen werden könne, dass das geplante Bauwerk den realistisch erwartbaren Sturzereignissen standhalten würde, so erschiene die verbleibende Gefährdung mäßig bis gering.

10

Das gemeindliche Einvernehmen zum Tekturantrag vom ... April 2024 wurde als Angelegenheit der laufenden Verwaltung am ... Juni 2024 nicht erteilt.

11

Mit Bescheid vom ... Dezember 2024 wurde die Wirkung der eingetretenen Genehmigungsfiktion zum Bauantrag vom ... April 2024 zurückgenommen (Nr. 1). Der Antrag des Antragstellers auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Tektur eines Zweifamilienhauses mit Garage als Ersatzbau für das Wohnhaus Nr. 5 sowie Neubau einer Ferienwohnung wurde abgelehnt (Nr. 2). Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen (Nrn. 3-5). Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Genehmigung des Tekturantrags vom ... April 2024 sei mittlerweile fingiert, da das Landratsamt am ... April 2024 Unterlagen vom Antragsteller nachgefordert habe, die am ... Mai 2024 nachgereicht worden seien. Damit sei am ... September 2024 die Genehmigungsfiktion eingetreten, die allerdings wegen ihrer Rechtswidrigkeit

zurückgenommen werden müsse. Das Vorhaben beurteile sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO, weswegen über § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die allgemeinen Anforderungen gesunder Wohnarbeitsverhältnisse gewahrt bleiben müssten. Ohne entsprechendes Felsgutachten, das eine konkrete Gefahr für Leib und Leben ausschließen würde, sei das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Die Rechtswidrigkeit ergebe sich auch aus dem verweigerten gemeindlichen Einvernehmen und der negativen Beurteilung durch die Fachstelle Naturschutz. Die Rücknahme liege im pflichtgemäßen Ermessen, da dem Vorhaben öffentlichrechtliche Vorschriften entgegenstünden. Hinter dem Schutz vor Gefahren für Leib und Leben müsse das private Interesse des Bauherrn zurücktreten. Aus genannten Gründen sei auch der Bauantrag abzulehnen.

12

Hiergegen ließ der Antragsteller am 20. Dezember 2024 Klage (M 1 K 24.7756) erheben.

13

Mit Bescheid vom ... Januar 2025 wurde die Baugenehmigung vom ... November 2023 um die Auflage ergänzt, dass vor Aufnahme der Bauarbeiten zur Umsetzung der Erstgenehmigung beim Landratsamt ein Gutachten durch einen erfahrenen Ingenieurgeologen vorzulegen ist, das nachweist, dass keine konkrete Gefahr aufgrund von Georisiken (ausgehend von der nördlich gelegenen Felswand) für Leib und Leben von Personen besteht, die das Vorhaben nutzen. Dies sei erforderlich, da ein Felssturzrisiko bestehe und bereits 1993 ein solcher stattgefunden habe. Hierauf sei damals bereits eine Felssicherungsmaßnahme durch die Gemeinde erfolgt. Die prognostizierte Lebensdauer der damals vorgenommenen Felssicherung mittels Spritzbetonunterfangungen bis zu möglicherweise notwendigen Nachbesserungsmaßnahmen betrage nach Angaben des LfU zwar rund 40 Jahre, allerdings sei der Zustand augenscheinlich bereits jetzt prüfpflichtig. Bei einem Ortstermin sei deutlich geworden, dass das Risiko, das von der Felswand ausgeht, derzeit von den Fachstellen nicht abgeschätzt werden könne. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse könne ohne ein entsprechendes Gutachten eine konkrete Gefahr für Leib und Leben nicht ausgeschlossen werden. Die Anordnung sei zudem angemessen, da der Zweck der Anordnung nicht außer Verhältnis zur Schwere des Eingriffs stehe. Ein vom Antragsteller vorgelegter Projekttagungsbericht vom ... Mai 2024 sei nicht ausreichend, da keine abschließende Einschätzung zu den Georisiken getroffen werden konnte und eine Übersteigung der gesamten Felswand mit Beräumung sowie eine anschließende fachgutachterliche Begutachtung empfohlen wurde.

14

Hiergegen ließ der Antragsteller am 6. Februar 2025 Klage (M 1 K 25.711) erheben.

15

Mit Schreiben vom ... Oktober und vom ... Oktober 2025 teilte das Landratsamt dem Antragsteller auf dessen Schriftsatz vom ... Oktober 2025 unter Einreichung einer Baubeginnanzeige im Wesentlichen mit, dass – mangels diesbezüglicher Einschränkungen im Baueinstellungsbescheid – auch ein Rückbau und ein Gebrauch machen von der ursprünglichen Baugenehmigung von der Baueinstellung umfasst sei. Erlaubt seien allein die Baumasse sichernden und erhaltenden provisorischen Maßnahmen.

16

Hierauf lässt der Antragsgegner am 7. November 2025 beantragen,

17

die aufschiebende Wirkung der Klage vom ... Mai 2024 (M 1 K 24.2801) gegen den Bescheid des Landratsamtes vom ... April 2024, hilfsweise nach gerichtlichem Ermessen teilweise und/oder unter Abhängigmachung von einer gerichtlichen Auflage, wiederherzustellen.

18

Zur Begründung ließ er im Wesentlichen vortragen, dass das am ... November 2023 genehmigte Bauvorhaben um ca. 0,30-0,75 m höher als genehmigt errichtet worden sei, da das geplante Fundament mit einem Felsen im Bauuntergrund kollidiert habe. Erhöht worden wären lediglich die als Bezugspunkt dienende Geländeoberfläche; mittlerweile errichtet seien die Bodenplatte sowie das Mauerwerk in Ziegelbauweise des Erdgeschosses ohne Decke. Da die im Zeitpunkt der Baueinstellung bereits errichtete Bausubstanz witterungsbedingt zwischenzeitlich stark durchfeuchtet und beschädigt sei und sich keine einvernehmliche Lösung mit dem Antragsgegner abzeichne, die die Umsetzung der zweiten, fiktiv erteilten Baugenehmigung des höher liegenden Bauvorhabens ermöglichen würde, habe sich der Antragsteller

nunmehr dafür entschieden, die bereits errichtete Bausubstanz vollständig zurückzubauen, sodann den felsigen Untergrund zu beseitigen und von der ursprünglichen und bestandskräftigen (ersten) Baugenehmigung vom ... November 2023 Gebrauch zu machen. Der Antragsteller habe Anspruch darauf, dass entweder die Zulässigkeit der angezeigten und genehmigten Baumaßnahmen feststellend bestätigt oder die aufschiebende Wirkung der Hauptsacheklage – hilfsweise beschränkt auf den Rückbau und die Errichtung des genehmigten Bauvorhabens – wiederhergestellt werde. Die Baueinstellung sei gegenstandslos, soweit der Antragsteller von einer alternativen bestandskräftigen Baugenehmigung Gebrauch macht, die vorher erteilt wurde. Die Errichtung des genehmigten Bauvorhabens sei auch ohne die Erfüllung der ergänzenden Auflage aus dem Bescheid vom ... Januar 2025 zulässig, da die hiergegen gerichtete Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung habe und die Auflage grob rechtswidrig sei. Eine solche Auflage könne sich nämlich weder auf Art. 36 Abs. 2 Nr. 5 BayVwVfG, noch analog auf Art. 54 Abs. 4 BayBO stützen, da derzeit jedenfalls nicht bekannt sei, ob Gefahr für Leib und Leben vorläge.

19

Der Antragsgegner beantragt am 3. Dezember 2025,

20

den Antrag abzulehnen

21

und führt zur Begründung aus, der Antrag sei bereit mangels Rechtsschutzbedürfnisses unzulässig, da der Antragsteller mit dem Antrag über ein Jahr nach Erlass des Baueinstellungsbescheids gewartet habe. Ein Rückbau oder andere Arbeiten seien von der Baueinstellung umfasst. Von der ursprünglichen Baugenehmigung könne kein Gebrauch gemacht werden, da diese mit einer Auflage nachträglich versehen wurde, die untrennbar mit der Baugenehmigung verbunden sei, weswegen auch die Anordnung des Sofortvollzugs unnötig wäre.

22

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die Behördenakten, auch in den Verfahren M 1 K 24.2801, M 1 K 24.7756 und M 1 K 25.711, Bezug genommen.

II.

23

Der Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO in Verbindung mit § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO, gerichtet auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage vom ... Mai 2024 Klage (M 1 K 24.2801) ist unzulässig (1.) und im Übrigen unbegründet (2.). Dem Antragsteller steht im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes für sein konkretes Begehren auch kein anderer Rechtsbehelf zur Verfügung (3.).

24

1. Der Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO ist unzulässig, da dem Antragsteller das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Das Rechtsschutzbedürfnis ist ungeschriebene Voraussetzung einer jeden Inanspruchnahme des Gerichts. Es fehlt grundsätzlich, wenn die Inanspruchnahme gerichtlichen Rechtsschutzes im insoweit maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht erforderlich ist, etwa, weil die erstrebte Entscheidung dem Rechtsschutzsuchenden offensichtlich keinerlei rechtlichen Vorteil bringen, insbesondere seine Rechtsstellung nicht verbessern könnte. Dies ist dann der Fall, wenn die gerichtliche Eilentscheidung für den Antragsteller von vornherein nutzlos erscheint, weil die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zu keiner Verbesserung der Rechtsstellung des Antragstellers führen könnte, oder wenn auch ohne eine Entscheidung gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO eine Vollziehung des Verwaltungsakts ausgeschlossen ist (BVerfG, B.v. 10.6.2020 – 2 BvR 297.20 – juris Rn. 14; BayVGh, B.v. 23.11.2022 – 9 CS 22.1942 – juris Rn. 10).

25

So liegt der Fall hier. Der Antragsteller kann seine Rechtsstellung durch Inanspruchnahme einstweiligen Rechtsschutzes nicht verbessern, da sein ersuchtes Begehren nicht von der Baueinstellungsverfügung vom ... April 2024 umfasst ist. Nach Art. 75 Satz 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Die Anordnung, unzulässige Bauarbeiten einzustellen, dient in erster Linie der Durchsetzung des formellen Baurechts. Ihr Sinn und Zweck besteht insbesondere darin, sicherstellen, dass

die Pflicht zur Einholung einer Baugenehmigung beachtet wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass Bauvorhaben erst dann durchgeführt werden, wenn ihre Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Recht durch eine Baugenehmigung bestätigt ist – oder sie nur dann fortgesetzt werden, wenn Abweichungen vom genehmigten Plan durch eine Tektur- oder Änderungsgenehmigung formell legitimiert wurden. Zugleich verfolgt die Baueinstellung den Zweck, das materielle Baurecht durchzusetzen. Ohne eine solche Maßnahme könnten rechtswidrige Zustände entstehen oder verfestigt werden, die später nur mit großem Aufwand oder gar nicht mehr rückgängig zu machen wären. Eine Baueinstellungsverfügung enthält daher noch keine Aussage darüber, ob die ausgeführten Arbeiten genehmigungsfähig sind. Sie soll lediglich sicherstellen, dass diese Prüfung auf Grundlage ordnungsgemäßer Bauvorlagen im dafür vorgesehenen Verfahren erfolgen kann – und dass bis dahin keine irreversiblen Tatsachen geschaffen werden. Trotz bestehender Einstellungsverfügung sind Arbeiten zur Sicherung der Baustelle weiterhin zulässig. Dazu gehören solche Maßnahmen, die die Baumasse sichern sowie erhaltende provisorische Maßnahmen, nicht aber Maßnahmen, die das Bauvorhaben fortführen (vgl. zu alldem BayVGh, B.v. 30.11.2023 – 1 ZB 23.1287 – juris Rn. 8; B.v. 2.7.2020 – 1 CS 20.857 – juris Rn. 10; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 75 Rn. 7; Manssen in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 34. Ed. Stand: 1.10.2025, Art. 75 BayBO Rn. 17).

26

Hieraus ergibt sich für den vorliegenden Fall, dass der vom Antragsteller begehrte Rückbau des Vorhabens nicht von der Baueinstellungsverfügung vom ... April 2024 umfasst ist. Durch den Rückbau des Vorhabens wird nicht gegen den der Baueinstellungsverfügung zugrundeliegenden Regelungszweck, nämlich das Schaffen vollendeter Tatsachen im Hinblick auf die Ausführung des Bauvorhabens entgegen der unter dem ... November 2023 genehmigten Planung, verstoßen. Die Baueinstellungsverfügung bezieht sich ausdrücklich auf die mündlich ergangene Baueinstellungsanordnung vom ... April 2024, die sich wiederum nur auf die vor Ort festgestellten Arbeiten beziehen kann, die nicht der ursprünglichen Baugenehmigung entsprechen. Etwas anderes lässt sich auch dem Tenor des Bescheids vom ... April 2024 oder der entsprechenden Begründung nicht entnehmen, sodass Rückbauarbeiten trotz verfügbarer Baueinstellung zulässig bleiben.

27

Soweit der Antragsteller neben einem Rückbau des Bauvorhabens von der ursprünglichen Baugenehmigung vom ... November 2023 Gebrauch machen möchte, so ist auch dies nach den obigen Ausführungen nicht von der Baueinstellungsverfügung umfasst. Die damalige Baugenehmigung ist mittlerweile offenkundig bestandskräftig geworden und kann daher ausgenutzt werden. Hieran ändert auch die mit Bescheid vom ... Januar 2025 verfügte Nebenbestimmung nichts, da die hiergegen erhobene Anfechtungsklage (M 1 K 25.711) nach § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung hat. Es obliegt insofern dem Antragsgegner – sollte das im Bescheid vom ... April 2024 angedrohte Zwangsgeld wegen weiterer Arbeiten fällig gestellt werden – darzulegen, dass es sich weder um Arbeiten in Ausführung der ursprünglichen Baugenehmigung, noch um Rückbauarbeiten handelt.

28

2. Bei unterstellter Zulässigkeit des Antrags wäre er im Übrigen unbegründet.

29

a) Das Gericht der Hauptsache kann gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 Alt. 2 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage aufgrund einer eigenen Ermessensentscheidung ganz oder teilweise wiederherstellen, wenn die vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das Interesse des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsakts überwiegt. Hierbei ist in erster Linie auf die Erfolgsaussichten der Klage abzustellen. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt nach summarischer Prüfung als rechtswidrig, so ist die Vollziehung regelmäßig auszusetzen, weil an der Vollziehung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse besteht. Erscheint der Verwaltungsakt dagegen nach vorläufiger Betrachtung als voraussichtlich rechtmäßig, ist der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abzulehnen, sofern ein besonderes Vollzugsinteresse besteht. Stellen sich die Erfolgsaussichten als offen dar, findet eine eigene gerichtliche Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt.

30

b) Der Antragsgegner hat die Anordnung des Sofortvollzugs nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO ausreichend im Sinne von § 80 Abs. 3 Satz 1 VwGO begründet.

31

Bei Erlass einer Baueinstellung deckt sich regelmäßig das allgemeine öffentliche Interesse am Vollzug des Art. 75 BayBO mit dem besonderen öffentlichen Interesse an der sofortigen Wirksamkeit der behördlichen Anordnung, sodass eine in diese Richtung gehende, formularmäßige Begründung ausreicht (vgl. beispielhaft BayVGh, B.v. 3.2.2005 – 25 CS 04.3341- juris Rn. 4; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 75 Rn. 108 m.w.N.). Die Verhinderung gesetzwidriger (Bau-)Arbeiten, die Verhinderung der Schaffung eines bauordnungswidrigen Zustands oder die Verhinderung der Verfestigung eines bereits bestehenden bauordnungswidrigen Zustands liegt stets im besonderen öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Dem Begründungszwang hat der Antragsgegner mit dem Hinweis auf die gesetzgeberische Intention einer schnellstmöglichen Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände und Verhinderung vollendeter Tatsachen Genüge getan.

32

c) Die im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotene, aber auch ausreichende summarische Prüfung ergibt, dass die Klage gegen den Baueinstellungsbescheid vom ... April 2024 erfolglos bleiben wird. Der Bescheid ist rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

33

Nach Art. 75 Abs. 1 BayBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung von Bauarbeiten anordnen, sofern Anlagen im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Nach allgemeiner Auffassung ist für eine Baueinstellung die formelle Rechtswidrigkeit ausreichend (vgl. BayVGh, B.v. 11.9.2017 – 1 ZB 16.2186 – juris Rn. 2; B.v. 10.4.2017 – 15 ZB 16.672 – juris Rn 8 f. m.w.N.); auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit der beanstandeten Maßnahmen kommt es – zumindest im Rahmen der tatbestandlichen Voraussetzungen – nicht an. Die Vorschrift dient in erster Linie dazu, dem formellen Baurecht Geltung zu verschaffen. Mit ihrer Hilfe soll die Schaffung vollendeter, später nicht oder nur schwer rückgängig zu machender Tatsachen verhindert werden. Dieser im Kern präventiven Zielsetzung entspricht es, wenn die Bauaufsichtsbehörde das ihr eingeräumte Ermessen in der Weise ausübt, dass Arbeiten eingestellt werden, sofern Anhaltspunkte für ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben gegeben sind.

34

Danach erweist sich die streitgegenständliche Baueinstellung nach summarischer Prüfung als rechtmäßig.

35

aa) Es bestehen konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Ausführung der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück nicht von einer Baugenehmigung gedeckt ist und sie daher formell illegal sind. Dies ergibt sich aus den Feststellungen der Baukontrolle vom ... April 2024 wonach u.a. beim Hauptgebäude, der Garage und der Stützwand baulichen Anlagen höher als mit der ursprünglichen Baugenehmigung genehmigt, ausgeführt wurden. Dies deckt sich auch mit den Angaben des Antragstellers, der die abweichende Bauausführung mit den im Boden aufgefunden Felsen im Bauuntergrund begründete. Hieran ändert auch nichts, dass die für das abweichende Bauvorhaben beantragte Tekturgenehmigung vom ... April 2024 mittlerweile gem. Art. 42a Abs. 1 Satz 1 BayVwVfG i.V.m. Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO als erteilt gilt. Zwar wurde gegen den Rücknahmebescheid vom ... Dezember 2024 Klage (M 1 K 24.7756) erhoben, allerdings hat auch diese gem. § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung. Allerdings wurde dem Antragsteller die nach Art. 68 Abs. 6 Nr. 1 BayBO für den Baubeginn erforderliche Fiktionsbescheinigung gemäß Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG nicht erteilt, sodass der Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften in Form der formellen Illegalität bleibt.

36

bb) Darüber hinaus erweist sich die streitgegenständliche Baueinstellung als ermessensgerecht und verhältnismäßig. Der Antragsgegner hat in nicht zu beanstandender Weise das bei Vorliegen formeller Illegalität grundsätzlich auf Erlass einer Baueinstellung intendierte Ermessen ausgeübt (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 75 Rn. 83 m.w.N.). Gleich geeignete, mildere Mittel sind nicht ersichtlich, insb. war es bei den aufgeführten Verstößen gegen die Baugenehmigung ohne

weiteres sachgerecht, die weiteren Bauarbeiten in Gänze einzustellen und nicht nur auf Teile des Bauvorhabens zu begrenzen.

37

cc) Die Zwangsgeldandrohung in Nr. 2 des angegriffenen Bescheides begegnet keinen rechtlichen Bedenken, der Antragsteller hat diesbezüglich auch keine rechtlichen Zweifel geäußert.

38

3. Soweit man den Antrag nach sachverständiger Würdigung gem. §§ 88, 122 Abs. 1 VwGO und trotz rechtsanwaltlicher Vertretung auf Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO gerichtet verstehen würde, ist er ebenso unzulässig.

39

Nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag, auch schon vor Klageerhebung, eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Gem. § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO sind einstweilige Anordnungen auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung, vor allem bei dauernden Rechtsverhältnissen, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder drohende Gewalt zu verhindern oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Statthaft ist das Verfahren nach § 123 VwGO, wenn in der Hauptsache eine Verpflichtungsklage, eine Leistungs- oder Unterlassungsklage oder aber eine Feststellungsklage zu erheben wäre (vgl. § 123 Abs. 5 VwGO; Kuhla in BeckOK, VwGO, 75. Ed. Stand: 1.7.2025, § 123 Rn. 11).

40

Ginge man hiernach davon aus, Ziel des Antragstellers wäre die gerichtliche Feststellung im einstweiligen Rechtsschutz, dass von der Baueinstellungsverfügung Rückbauarbeiten und Arbeiten in Ausführung der ursprünglichen Baugenehmigung erfasst sind, würde es eine etwaige Hauptsache in unzulässiger Weise vorwegnehmen. Dies widerspricht grundsätzlich der Funktion des vorläufigen Rechtsschutzes (VG München; B.v. 8.10.2025 – M 5 E 25.6503 – juris Rn. 17 f.). Eine vorläufige Feststellung ist mit den Grundsätzen des Verfahrens im einstweiligen Rechtsschutzes kaum vereinbar, ein etwaiger Ausnahmefall ist nicht ersichtlich oder vorgetragen. Unabhängig hiervon hat der Antragsteller in dem für den Erlass einer einstweiligen Anordnung erforderlichen Umfang auch nicht glaubhaft gemacht, dass anderenfalls Schäden an der bisherigen Bausubstanz bereits eingetreten wären oder unmittelbar bevorstehen.

41

Nach alledem war der Antrag abzulehnen.

42

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

43

5. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.