

Titel:

Anfechtungsklage, Vorbeugende Abbruchuntersagung und Baueinstellung bei umstrittener Denkmaleigenschaft, Vorliegen konkreter Anhaltspunkte, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird (Denkmalverdacht), Baueinstellungsverfügung, Denkmaleigenschaft, Ermessensausübung, Verhältnismäßigkeit, Zwangsgeldandrohung, Gefahrenabwehr

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

BayDSchG Art. 15 Abs. 1 S. 2

BayBO Art. 75 Abs. 1 S. 1

BayDSchG Art. 6

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Vorbeugende Abbruchuntersagung und Baueinstellung bei umstrittener Denkmaleigenschaft, Vorliegen konkreter Anhaltspunkte, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird (Denkmalverdacht), Baueinstellungsverfügung, Denkmaleigenschaft, Ermessensausübung, Verhältnismäßigkeit, Zwangsgeldandrohung, Gefahrenabwehr

Rechtsmittelinstanz:

VG München, Beschluss vom 24.03.2026 – M 8 K 24.1718

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine mit Bescheid vom 26. März 2024 verfügte vorbeugende Abbruchuntersagung und Baueinstellung.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin der Flurstücke 157/49, 157/18 der Gemarkung ... Die unmittelbar an der M. straße gelegene Flurstück 157/49 ist entlang der vorderen Grundstücksgrenze mit Wohngebäuden bebaut, die Bestandteil einer geschlossenen Blockrandbebauung sind. Die beiden Gebäude – postalisch M. straße 17 und 19 – weisen straßenseitig jeweils vier Geschosse zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach auf. Rückwärtig stellt sich diese Bebauung aufgrund des dort abfallenden Geländes als fünfgeschossig plus Dachgeschoss dar.

3

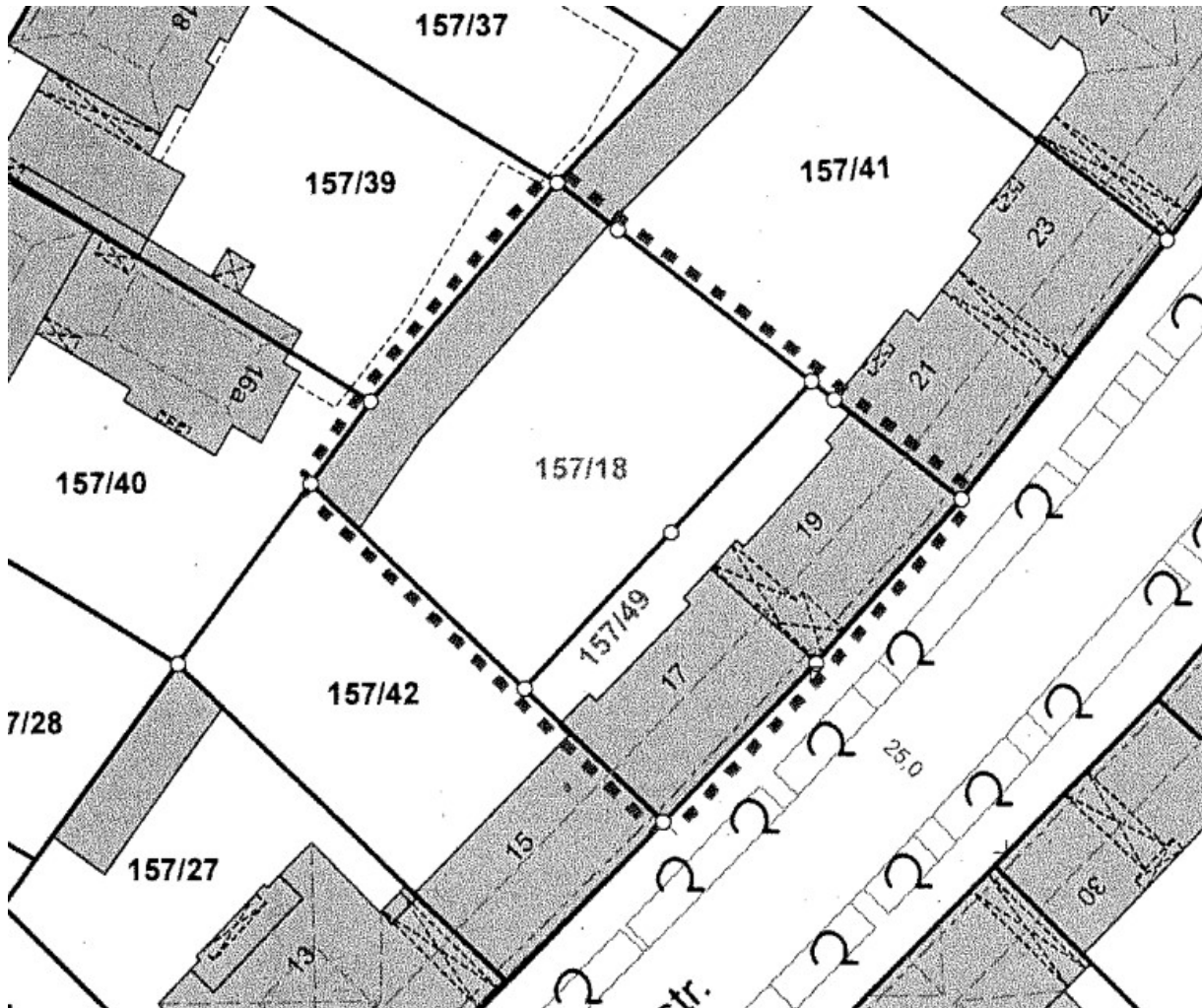
Unmittelbar nordwestlich schließt sich als Hinterlieger die Flurstück 157/18 der Gemarkung ... an, in deren rückwärtigem Bereich eine südwestlich, nordöstlich und nordwestlich grenzständige eingeschossige Garagenanlage vorhanden ist. Im Übrigen ist das Flurstück von Bebauung freigehalten, baumbestanden und wird gärtnerisch genutzt. Die beiden Hauptgebäude M. straße 17 und 19 sind seit 12. April 2024 unter der Aktennummer ... in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen, in der sie mit folgender Beschreibung geführt werden:

4

„Doppelmietshaus, viergeschossige verputzte Satteldachbauten mit achsensymmetrischen vierachsigen Straßenfassaden und überhöhten aufwändig profilierten Eingangsportalen mit Steingewänden, von, 1936.“

5

Vgl. zur Lage der Grundstücke und der umgebenden Bebauung nachstehenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000; nach dem Einscannen möglicherweise nicht mehr maßstabsgerecht:



6

Mittels einfachen, übergeleiteten Baulinienplans ist entlang der M. Straße, verlaufend auf der vorderen Grundstücksgrenze, eine vordere Baulinie festgesetzt.

Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

7

Am 3. April 2023 (Eingang bei der Beklagten) beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für den Rückbau des teilausgebauten Daches mit Speicher (3 WE) der Gebäude M. Straße 17, 19 und den dortigen Neubau eines zweigeschossigen Mansarddaches mit Gauben, Loggien und Dachterrassen (gesamt 4 WE) sowie für die Errichtung zweier Außenaufzüge und teilweise Vergrößerung von Balkonen (Plan-Nr. ...*). Mit E-Mail vom 22. Mai 2023 wurde seitens der Klagepartei auf den Eintritt der Genehmigungsfiktion verzichtet.

8

Am 5. Oktober 2023 informierte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (im Folgenden: LfD) die Beklagte darüber, dass es sich „auf Grund einer Anregung durch interessierte Dritte“ mit den Anwesen M. Straße 17/19 sowie deren baulichem Umfeld befasst habe. Nach Auffassung des LfD sei zunächst eine Prüfung der Denkmaleigenschaft insbesondere der Anwesen 17/19 angezeigt; die Gründe, die aus Sicht des LfD hierfür sprächen, wurden näher erläutert. Die E-Mail schließt mit der Bitte, alle Anträge auf Erlaubnis, Baugenehmigung oder baurechtliche Zustimmung mit Bezug auf diese Bauten mit Hinweis auf

Art. 15 Abs. 6 Bayerisches Denkmalschutzgesetz ab sofort und für die Dauer von höchstens zwei Jahren auszusetzen. Auf die E-Mail wird im Übrigen Bezug genommen.

9

Daraufhin setzte die Beklagte die Entscheidung über den Bauantrag vom 3. April 2023 (Plan-Nr. ...*) unter Anordnung der sofortigen Vollziehung mit Bescheid vom 11. Oktober 2023 für die Dauer von höchstens 20 Monaten, gerechnet ab Zustellung des Bescheids, aus. Die Klage gegen den Zurückstellungsbescheid (M 8 K 23.5185) hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 13. Oktober 2025 zurückgenommen.

10

Nach Durchführung einer Ortseinsicht mit Vertretern des LfD, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Klägerin, deren Prozessbevollmächtigten und Architekten am 1. Februar 2024 teilte das LfD der Beklagten mit E-Mail vom 7. März 2024 u.a. mit, dass die Denkmaleigenschaft für das Objekt M. straße 17/19 gerade erkannt worden sei und ein Nachtragsschreiben folge.

11

Am 26. März 2024 zeigte ein Vertreter der Klägerin gegenüber der Beklagten an, dass diese „genehmigungsfreie Arbeiten gem. Art. 57 BayBO“ an ihren Häusern M. str. 17/19 gemäß beigefügter Aufstellung plan(t) [e]. Mit der Durchführung wird umgehend begonnen.“ Der E-Mail war folgende Auflistung beigefügt:

12

„Ankündigung zur sukzessiven Ausführung von Genehmigungsfreien Arbeiten gem. Art. 57 BayBO

13

Beginn: 03.04.2024

14

1. Austausch der Fenster entlang der Straßenfassade.

Ersatz der wärmetechnisch nicht mehr zeitgemäßen Befensterung durch hochwertige Kunststofffenster.

Entfernen der alten Fensterbleche, Ersatz durch Aluminiumstrangprofile mit Endkappen (verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11d)

15

2. Austausch der alten Holztüren unter Ersatz durch Metall-Haustüren, die der geforderten Einbruchsicherheitsklasse entsprechen (verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11d)

16

3. Austausch aller Wohnungseingangstüren, da diese hinsichtlich Briefschlitzen und Türblattstärke den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung nicht entsprechen. Hier herrscht Gefahr im Verzug, da die Anforderung dicht(schliessend) und Volltür (40 mm Holzstärke) nicht eingehalten sind. Zudem sind keine Selbstschließer im Bestand eingebaut.

(Verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11a)

17

4. Austausch der Einscheibenverglasung in den Treppenräumen, Ersatz mit hochwertigen Kunststofffenstern. Das oberste Fenster wird als Rauchabzug ausgeführt. Hierzu werden Leitungen vom unteren Treppenhaus bis zum obersten Treppenpodest durch Vollziegel gezogen.

(verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11d)

18

5. Ausbau aller rückwärtigen Hoffenster. In den Aufenthaltsräumen werden die Brüstungen im Zuge dieser Maßnahme entfernt, um entsprechend verbesserte Belichtungsqualitäten für die Mieter zu schaffen.

(verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11d)

19

6. Wohngebäude: Im EG im Bereich Durchfahrt wird die bestehende Treppenwand der schmalen Rampe abgebrochen und durch einen Unterzug ersetzt.

20

(verfahrensfrei nach Art. 57 (1) 11b)“

21

Daraufhin untersagte die Beklagte der Klägerin mit streitgegenständlichem Bescheid vom 26. März 2024, der Klagepartei ausweislich der in den Behördenakten enthaltenen Postzustellungsurkunde zugestellt am 28. März 2024, die Durchführung von Abbruch- oder Teilabbrucharbeiten am Anwesen M. straße 17/19 (Ziffer 1) sowie die Vornahme baulicher Maßnahmen (Ziffer 2), ordnete die sofortige Vollziehung der Ziffern 1 und 2 der Verfügung an und drohte für den Fall, dass mit den untersagten Arbeiten gleichwohl begonnen würde, ein Zwangsgeld von je EUR 15.000,00 an.

22

Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, Rechtsgrundlage der Verfügung sei Art. 15 Abs. 1 Satz 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Art. 75 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung. Die Vornahme von Abbruch- oder Baumaßnahmen stünde im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften, da diese ohne die dafür notwendige Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalgesetz durchgeführt würden. Bei dem Anwesen M. straße 17 und 19 handle es um ein Baudenkmal. Es sei im Rahmen eines Ortstermins des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege am 1. Februar 2024 besichtigt, seine Denkmaleigenschaft erkannt und die Beklagte hiervon am 7. März 2024 nachrichtlich in Kenntnis gesetzt worden. Am 26. März 2024 habe einer der Vertreter der Klägerin die Untere Denkmalschutzbehörde der Beklagten darüber informiert, dass am 3. April 2024 mit der Vornahme von Abbruch- und Baumaßnahmen am gegenständlichen Anwesen begonnen werden solle. Die Maßnahmen unterlägen der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Die Vornahme der Baumaßnahmen könne wegen des präventivpolizeilichen Zwecks einer vorbeugenden Abbruch- und Baueinstellungsverfügung bereits dann angenommen werden, wenn konkrete Anhaltspunkte diesbezüglich ersichtlich seien und damit der Eintritt einer formellen oder materiellen Illegalität wahrscheinlich sei. Der Erlass der Verfügung sei in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens notwendig.

23

Mit Schriftsatz vom *. April 2024, bei Gericht eingegangen am selben Tag, ließ die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten gegen diesen Bescheid Klage zum Verwaltungsgericht München erheben und beantragt,

24

Der Bescheid der Beklagten vom 26. März 2024 wird aufgehoben.

25

Es sei unzutreffend, dass der angezeigte Abbruch wie auch die Vornahme der angezeigten Veränderungen an dem anzeigegegenständlichen Vorhaben in Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften stünden und erlaubnispflichtig seien. Die Maßnahmen bedürften keiner denkmalrechtlichen Erlaubnis, da es sich bei dem gegenständlichen Gebäude nicht um ein Baudenkmal handle. Zur fachlichen Untermauerung ihrer Argumentation legte die Klagepartei mehrere denkmalfachliche Stellungnahmen eines öffentlichbestellten und vereidigten Sachverständigen für die Beurteilung der Denkmalwürdigkeit von Gebäuden vor, auf die ebenso Bezug genommen wird wie auf die vorgelegten Klagebegründungen.

26

Per E-Mail vom 12. April 2024 informierte das LfD die Beklagte darüber, dass das Doppelmietshaus M. straße 17/19 die Voraussetzungen des Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes erfülle und es sich somit um ein Baudenkmal handle. Es weise geschichtliche und künstlerische Bedeutung auf und sei daher entsprechend Art. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz mit sofortiger Wirkung in die Bayerische Denkmalliste nachgetragen worden.

27

Mit Schreiben vom 24. April 2024 – Az. ... – teilte das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege der Beklagten zur Herstellung des Benehmens nach Art. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz mit, dass es sich bei den Anwesen M. straße 17 und 19 um ein Baudenkmal handle und es daher in die Denkmalliste nachzutragen sei. Unter Darlegung der Baugeschichte und -beschreibung führte das LfD – zusammengefasst – aus, den Gebäuden komme geschichtliche, künstlerische und städtebauliche

Bedeutung zu; ihre Erhaltung liege im Interesse der Allgemeinheit. Die Einordnung in die genannten Bedeutungskategorien wurde im Einzelnen näher erläutert.

28

Die Beklagte beantragt

29

Klageabweisung.

30

Die präventive Verfügung sei rechtmäßig ergangen. Ein Abbruch oder die Vornahme von Veränderungen am Denkmal ohne die hierfür erforderliche Erlaubnis stünde im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Bei den Gebäuden handle es sich um ein Baudenkmal. Eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis oder Baugenehmigung für Abbrucharbeiten oder die Vornahme baulicher Maßnahmen am Gebäude liege nicht vor. Sonstige Gründe, warum die präventive Verfügung nicht rechtmäßig sein sollte, seien bereits nicht vorgetragen worden. Auch das Ermessen sei rechtmäßig ausgeübt worden. Materiellrechtlich sei auf das denkmalschutzrechtliche Erlaubnisverfahren zu verweisen, eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit sei derzeit nicht ersichtlich. Zur Begründung wurden (weitere) fachliche Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vorgelegt.

31

Mit Bescheid vom 3. Juli 2024 lehnte die Beklagte sodann den Bauantrag vom 3. April 2023, Plan-Nr. ...*) aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ab. Die Klage auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der Baugenehmigung (M 8 K 24.4155) wurde mit Urteil vom 13. Oktober 2025 wegen eines Verstoßes gegen das Abstandsflächenrecht abgewiesen.

32

Das Gericht hat am 13. Oktober 2025 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins über die Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie in dessen Umgebung erhoben und eine mündliche Verhandlung durchgeführt. Hinsichtlich der Einzelheiten des Augenscheins und der mündlichen Verhandlung wird auf die entsprechenden Protokolle verwiesen.

33

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte dieses sowie der Verfahren M 8 K 23.5185, M 8 K 24.2553, M 8 K 24.4154 und M 8 K 24.4155 sowie der von der Beklagten vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34

Die statthafte und auch im Übrigen zulässige Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Var. 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO) ist unbegründet. Der angefochtene Bescheid vom 26. März 2024 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

35

1. Die formell rechtmäßigen Anordnungen in Ziffern 1 und 2 des streitgegenständlichen Bescheids sind auch in materiellrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden.

36

Maßgeblich für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage ist angesichts des Charakters der Baueinstellung als Dauerverwaltungsakt der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung (BayVGH, B.v. 10.5.2005 – 14 ZB 04.3407 – juris Rn. 12; VG München, U.v. 28.7.2014 – M 8 K 13.2636 – juris Rn. 34; siehe insoweit auch: Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 158. EL Mai 2025, Art. 75 Rn. 32, 137, Weber in: Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Auflage 2022, Art. 75 Rn. 6).

37

Befugnisnorm für die Grundverfügungen ist Art. 15 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG i.d.F. vom 23. Dezember 2024; im Folgenden: BayDSchG) i.V.m Art. 75 Abs. 1 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO).

38

Nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO, der gem. Art. 15 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG u.a. im Fall des Art. 6 BayDSchG entsprechend gilt, kann, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden, die Einstellung der Arbeiten angeordnet werden. Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen will. Für die Einstellung von Bauarbeiten genügt bereits die formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens (BayVGh, B.v. 13.2.2019 – 2 CS 18.2677 – juris Rn. 3).

39

1.1. Die Frage der Denkmaleigenschaft und damit auch die Frage nach der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht stehen vorliegend zwar zwischen den Beteiligten in Streit, wie nicht zuletzt die bei der Kammer anhängigen Verwaltungsstreitsachen und die in diesen Verfahren von den Parteien vorgelegten, divergierenden fachlichen Stellungnahmen belegen.

40

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bei einer Baueinstellung auf Grund ihres Charakters als sicherheitsrechtliche Maßnahme schon die konkrete Gefahr genügt, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand eintritt. Der rechtmäßige Erlass einer Baueinstellungsverfügung setzt daher nur voraus, dass konkrete Anhaltspunkte vorliegen, die es wahrscheinlich machen, dass ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird, nicht aber die tatsächliche Bestätigung dieser Vermutung (BayVGh, B.v. 29.10.2020 – 1 CS 20.1979 – juris Rn. 10; vgl. auch: Decker in: Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 158. EL Mai 2025, Art. 75 Rn. 48). Demgemäß kann im Hinblick auf die Zielrichtung des Art. 75 BayBO eine vorbeugende Abrissuntersagungs- und Baueinstellungsverfügung auch bis zur endgültigen Klärung der Denkmaleigenschaft des streitgegenständlichen Gebäudes erlassen werden (VG München, U.v. 28.7.2014 – M 8 K 13.2636 – juris Rn. 44; B.v. 31.3.2020 – M 29 S 19.6278 – juris OS 2, Rn. 30). Wenn sich, wie hier, die Klägerin auf den Standpunkt stellt, dass es sich um kein Baudenkmal handelt, die Beklagte hingegen die Auffassung vertritt, dass ein solches vorliegt, dient die Baueinstellung bzw. das Abrissverbot als bauaufsichtliche Sofortmaßnahme der Verhinderung der Schaffung vollendeter Tatsachen. Demgemäß muss dem Bauherrn, wenn die Bauaufsichtsbehörde unter Darlegung von nicht schlechthin von der Hand zu weisenden Gründen geltend macht, ein Vorhaben sei genehmigungspflichtig, jedoch nicht genehmigt, zugemutet werden, mit der Ausführung seines Vorhabens zu warten, bis der Streit in einem Hauptsacheverfahren abschließend geklärt ist (VG München, U.v. 28.7.2014, a.a.O. Rn. 46; B.v. 31.3.2020, a.a.O., Rn. 30; Decker in: Busse/Kraus, a.a.O. Rn. 48). Die Behörde ist allerdings verpflichtet, die Baueinstellungsverfügung „unter Kontrolle“ zu halten und bei Hinweisen auf eine Veränderung der Sach- und Rechtslage ihre Aufrechterhaltung zu prüfen (vgl. BayVGh, B.v. 14.4.2020 – 1 CS 20.143 – juris Rn. 9).

41

Im vorliegenden Fall bestehen konkrete Anhaltspunkte im vorgenannten Sinne, die es wahrscheinlich machen, dass durch die von der Klägerin in der E-Mail ihres Vertreters vom 26. März 2024 angekündigten baulichen Maßnahmen und geplanten Abbrucharbeiten ein dem öffentlichen Recht widersprechender Zustand geschaffen wird, nämlich diese ohne eine – möglicherweise – erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis durchgeführt werden. Ob es sich bei den Gebäuden M. Straße 17/19 um ein Baudenkmal i.S.d. Art. 1 Abs. 2 Satz 1 i.V.m. Abs. 1 BayDSchG handelt, ist zwischen den Beteiligten umstritten.

42

Bei der Beurteilung der Denkmaleigenschaft eines Gebäudes kommt es nicht auf die Anschauung des gebildeten Durchschnittsmenschen, sondern auf den Wissens- und Kenntnisstand sachverständiger Kreise an (BayVGh, B.v. 12.6.2017 – 2 ZB 16.342 – juris Rn. 5; U.v. 18.7.2005 – 14 B 04.2285 – juris Orientierungssatz 2, Rn. 19). Mit den Äußerungen des LfD als zuständiger Fachbehörde in seinen verschiedenen Stellungnahmen liegt eine sachverständige Einschätzung in diesem Sinn vor, der dabei tatsächliches Gewicht zukommt (vgl. BayVGh, U.v. 18.7.2013 – 22 B 12.1741 – juris Ls. 4, Rn. 27). Das LfD ist gemäß Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG die staatliche Fachbehörde für alle Fragen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die unter anderem beim Vollzug des Denkmalschutzgesetzes und anderer einschlägiger Vorschriften mitwirkt (Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 1 BayDSchG) sowie in allen Angelegenheiten des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege fachlich berät und Gutachten erstattet (Art. 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5 BayDSchG). Damit wird die erforderliche Sachkunde des Landesamtes vom Gesetzgeber vermutet (vgl. Eberl/Spennemann/Schindler-Friedrich/Gerstner, Bayerisches Denkmalschutzgesetz, 8. Auflage 2021, Art. 12 Rn. 6; Davydov, in: Martin/Krautzberger, Denkmalschutz und Denkmalpflege, 5. Auflage 2022, Teil C Rn. 78). Auch wenn die Klägerin dieser Einschätzung durch

Vorlage mehrerer fachlicher Stellungnahmen eines öffentlichbestellten und vereidigten Sachverständigen für die Beurteilung der Denkmälwürdigkeit von Gebäuden entgegnet, ist der für die streitgegenständliche Anordnung ausreichende konkrete Verdacht der Denkmaleigenschaft nicht ausgeräumt. Nachdem das LfD seine bisherige Auffassung nach Prüfung der klägerischen Gutachten aufrechterhält, bleiben gewichtige Anhaltspunkte für das Bestehen der Denkmaleigenschaft bestehen.

43

1.2. Voraussetzung für eine Baueinstellung ist darüber hinaus grundsätzlich, dass (Bau-)Arbeiten tatsächlich begonnen wurden. Begrifflich können noch nicht begonnene Maßnahmen nicht eingestellt werden. Wegen des präventivpolizeilichen Zwecks einer vorbeugenden Abrissuntersagung (Gefahrenabwehr, Verhinderung vollendeter Tatsachen), kann jedoch in entsprechender Anwendung des Art. 75 Abs. 1 BayBO vorbeugend, die Errichtung von Anlagen und die Ausführung von Bauarbeiten bereits dann verboten werden, wenn objektiv konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass alsbald mit rechtswidrigen Bauarbeiten begonnen wird (VG München, U.v. 28.7.2014 – M 8 K 13.2636 – juris Rn. 47; vgl. ferner: BayVGH, B.v. 3.9.2001 – 2 ZS 01.1506 – juris Rn. 2; VG München, B.v. 31.3.2020 – M 29 S 19.6278 – juris OS 2, Rn. 32; Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 158. EL Mai 2025, Art. 75 Rn. 42).

44

Objektive Anhaltspunkte im vorgenannten Sinn liegen vor. Mit E-Mail vom 26. März 2024 hat ein Vertreter der Klägerin gegenüber der Beklagten angekündigt, „umgehend“ bzw. beginnend am 3. April 2024 sukzessive verschiedene, im Einzelnen näher beschriebene Arbeiten an den Gebäuden M. Straße 17 und 19 durchführen zu lassen. Insoweit war konkret zu befürchten, dass alsbald Baumaßnahmen erfolgen würden.

45

1.3. Darüber hinaus ist auch die Ermessensausübung durch die Beklagte nicht zu beanstanden (§ 114 Satz 1 VwGO). Insbesondere ist die Baueinstellungsverfügung auch verhältnismäßig.

46

Die Anordnung setzt sich – soweit gerichtlich überprüfbar – in angemessener und ausreichender Art und Weise mit den Umständen des Einzelfalls auseinander. Die Beklagte hat das ihr eingeräumte Ermessen fehlerfrei ausgeübt. Das durch Art. 75 Abs. 1 Satz 1 BayBO eröffnete Ermessen ist ein intendiertes Regelerlassen (BayVGH, B.v. 9.4.2021 – 9 ZB 20.565 – juris Rn. 9). Bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen kann und soll regelmäßig eine Baueinstellungsverfügung ergehen (BayVGH, B.v. 29.10.2020 – 1 CS 20.1979 – juris Rn. 14).

47

Die vorbeugende Untersagungsverfügung ist auch nicht unverhältnismäßig, insbesondere musste sie nicht mit einer Befristung bis zur abschließenden Entscheidung über die Denkmaleigenschaft oder einer entsprechenden Bedingung versehen werden. Wie umseitig bereits dargelegt, ist die Behörde ohnehin verpflichtet, ihre Verfügung unter Kontrolle zu halten. Stellt sich im weiteren Verlauf heraus, dass es sich bei dem in Rede stehende Gebäude nicht um ein Denkmal handelt oder es zwar eine Denkmaleigenschaft aufweist, aber die beabsichtigten Maßnahmen denkmalrechtlich erlaubnisfähig sind, so muss die – an Recht und Gesetz gebundene – Behörde entsprechend reagieren. Dem Betroffenen bleibt es überdies unbenommen, hierauf durch entsprechende Antragstellung hinzuwirken.

48

2. Die Zwangsgeldandrohungen in Ziffern 4. und 5. des angefochtenen Bescheids sind ebenfalls rechtmäßig. Sie stützen sich auf Art. 29 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, Art. 30, 31 und 36 des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG).

Die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen sind erfüllt. Insbesondere wurde der Klägerin für die ihr auferlegten Unterlassungsverpflichtungen in Ziffern 1. und 2. des streitgegenständlichen Bescheides jeweils ein bestimmtes Zwangsgeld angedroht. Die Höhe der Zwangsgelder bewegt sich innerhalb des gesetzlichen Rahmens (Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG).

49

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung – ZPO.