VG München, Urteil v. 23.03.2026 – M 1 K 22.4614

Titel:

Beseitigung eines Balkons mangels Legalisierungsmöglichkeit

Normenkette:

BayBO Art. 6, Art. 55 Abs. 1, Abs. 2, Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 lit. g, Art. 63 Abs. 1, Abs. 2, Art. 76 S. 1

Leitsätze:

1. Eine Errichtung im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften ist gegeben, wenn für das Vorhaben weder die erforderliche Baugenehmigung vorliegt (formelle Illegalität), noch das Vorhaben genehmigungsfähig ist (materielle Illegalität), wobei maßgeblicher Zeitpunkt hierbei grundsätzlich der Zeitpunkt der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde ist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Bauaufsichtsbehörde kann nach Art. 76 S. 1 BayBO die Beseitigung eines ohne Baugenehmigung und unter Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht errichteten Balkons anordnen, wenn keine Legalisierungsmöglichkeit besteht. (Rn. 27 – 35) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Zulassung einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht entsprechend der bisherigen Rechtsprechung auch nach der Gesetzesänderung noch eine sog. Atypik, um dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO entsprechen zu können. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

4. Wenn die Beseitigung das einzige Mittel ist, um einen rechtmäßigen Zustand im Sinne des Baurechts herzustellen, dann liegt die Beseitigung in der Regel im öffentlichen Interesse, da nur auf diese Weise dem „wilden Bauen“ begegnet. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beseitigungsanordnung, Balkon, Rücknahmefiktion, Abstandsflächenverstoß, Abweichung, Formelle Illegalität, Materielle Illegalität, Ermessen der Behörde, Zwangsgeldandrohung, Kostenauferlegung, formelle Illegalität, materielle Illegalität, Ermessen, Legalisierungsmöglichkeit, Abstandsfläche, maßgeblicher Zeitpunkt, Verfahrensfreiheit, Darlegungslast, öffentliches Interesse, Atypik

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 die angeordnete Beseitigung eines Balkons.

2
Sie ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. 1901/2, Gem. … Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Stadtgebiet der Beklagten gilt die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 22. Januar 2021 (im Folgenden: Abstandsflächensatzung), wonach nach § 2 abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO die Abstandsfläche im Stadtgebiet außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 0,8 H beträgt, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet. Nach § 4 der Abstandsflächensatzung können Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung gem. Art. 63 BayBO zugelassen werden.

3
Bereits am 30. Januar 2017 wurde der Klägerin antragsgemäß eine Baugenehmigung zum Umbau und zur Sanierung des bestehenden Einfamilienhauses auf ihrem Grundstück erteilt.

4
Bei einer Baukontrolle am 23. Februar 2021 wurde festgestellt, dass planabweichend ein Bestandsbalkon am Einfamilienhaus der Klägerin durch eine neue, größere Konstruktion (1,90 m x 6,90 m) ersetzt wurde.

5
Am 14. April 2021 beantragte die Klägerin hierauf formlos die Genehmigung des Balkons und wurde daraufhin mit Schreiben der Beklagten vom 29. April 2021 aufgefordert, fehlende Unterlagen einzureichen. Daraufhin reichte der Architekt der Klägerin mit Schreiben vom 8. August 2021 angeforderte Unterlagen, u.a. das Bauantragsformular „Tektur für die Genehmigung der Erneuerung des Balkons und den Neubau eines Vordachs“ ein. Beigefügt war dem Antrag eine Abstandsflächenübernahmeerklärung der südlich angrenzenden Grundstücksnachbarin FlNr. 1901/20 – der Schwester der Klägerin –, wonach diese sich verpflichtete, die Erstreckung der Abstandsflächen auf ihr Grundstück zu dulden, soweit diese dort zu liegen kommen.

6
Mit Schreiben vom 3. März 2022 wurde die Klägerin, zuletzt bis 11. April 2022, zur Nachreichung eines Abweichungsantrags nach Art. 63 Abs. 1 BayBO i.V.m. § 4 der Abstandsflächensatzung und einer aktualisierten Abstandsflächenübernahmeerklärung, die auch etwaige Überlappungen darstellen und die zu übernehmenden Abstandsflächen berichtigen soll, aufgefordert. Auf die Rechtsfolge, dass der Bauantrag bei verspätetem Zugang der Unterlagen als zurückgenommen gilt, wurde hingewiesen.

7
Mit Schreiben vom 4. April 2022, versehen mit Eingangsstempel vom 14. April 2022, wurden der Antrag auf Abweichung und die Abstandsflächenübernahme bei der Beklagten eingereicht. Der Balkon erfordere demnach Abstandsflächen von 2,6 m, wobei auf dem Nachbargrundstück FlNr. 1901/20 hiervon 1,25 m bis 1,40 m geduldet würden.

8
Mit Schreiben vom 18. Juli 2022 wurde die Klägerin zur beabsichtigten Beseitigungsanordnung angehört.

9
Mit Bescheid vom 10. August 2022, zugestellt ausweislich Empfangsbekenntnisses am 17. August 2022, gab die Beklagte der Klägerin auf, den im Rahmen des Vorhabens errichteten Balkon innerhalb von zwei Monaten nach Eintritt der Bestandskraft dieser Anordnung ersatzlos zu beseitigen (Nr. 1). Im Falle der Nichterfüllung der Nr. 1 dieser Anordnung wird ein Zwangsgeld in Höhe von 1.300 EUR zur Zahlung fällig (Nr. 2). Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen (Nrn. 3 und 4). Eine Baugenehmigung für den Balkon liege nicht vor. Der am 14. April 2021 gestellte Bauantrag gelte als zurückgenommen, da der Abstandsflächenplan erst am 14. April 2022 bei der Beklagten eingegangen sei. Aus diesem gehe hervor, dass die Abstandsflächen des Balkons in einem Bereich von drei Metern ab der dem Balkon zugewandten Außenwand des Gebäudes W.-straße 10a lägen. Der zur Genehmigung beantragte Balkon sei bereits errichtet und weise Maße von 1,90 m x 6,90 m auf. Bereits mit einer Länge von fünf Metern nehme der Balkon über ein Drittel der Außenwand des Gebäudes in Anspruch und sei damit nicht untergeordnet. Der Balkon reiche bis auf 1,08 m an das Nachbargrundstück heran. Eine Abweichung vom Abstandsflächenrecht sei zwar grundsätzlich nach § 4 der Abstandsflächensatzung und Art. 63 BayBO möglich. Voraussetzung sei jedoch, dass sie mit dem Zweck der Vorschriften (insbesondere Brandschutz und Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse) sowie mit öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belangen vereinbar sei. Im vorliegenden Fall verletze der Balkon die Abstandsflächenvorschriften in einer Weise, die mit den nachbarlichen Belangen nicht vereinbar sei. Dabei sei die baurechtliche Beurteilung stets sach- und nicht personenbezogen, weswegen die Zustimmung der betroffenen Nachbarin, hier der Schwester der Klägerin, unbeachtlich sei. Von der Einhaltung der Mindestabstandsflächen könne nicht abgewichen werden, da nur so gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert seien. Die angeordnete Beseitigung erfolge ermessensgerecht und stelle das einzige geeignete Mittel dar, um den rechtmäßigen baulichen Zustand wiederherzustellen.

10
Hiergegen ließ die Klägerin am … September 2022 Klage zum Verwaltungsgericht München erheben. Sie beantragt,

11

den Bescheid der Beklagten vom 10. August 2022 aufzuheben.

12
Sie habe ihr Wohnhaus auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung saniert. Im Zuge der Sanierung habe sich im Sommer 2019 gezeigt, dass eine Ertüchtigung des Balkons nicht mehr möglich sei. Der neu errichtete Balkon, der in Stahlkonstruktion ausgeführt worden sei, sei größer als der Bestandsbalkon, nicht untergeordnet und überschreite die Abstandsflächen. Dennoch sei es sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtlich vertretbar, eine Abweichung unter Würdigung der öffentlichrechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen und insbesondere mit den Vorgaben des Art. 3 Abs. 1 BayBO zuzulassen. Die Stahlkonstruktion des neugebauten Balkons sei filigran und stelle keine Brandlast zu Lasten des Neubaus im Süden dar. Bei der Würdigung der nachbarlichen Belange komme es darauf an, inwieweit durch die Nichteinhaltung des erforderlichen Grenzabstands die Nutzung des Nachbargrundstücks tatsächlich unzumutbar beeinträchtigt werde. Entscheidend seien – etwa hinsichtlich der konkreten Auswirkungen auf die Belichtung und Besonnung des Nachbargrundstücks oder in Bezug auf eine eventuell erdrückende oder abriegelnde Wirkung – die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls. Ziel der Regelung der Abstandsflächentiefe sei die Ausleuchtung der Aufenthaltsräume mit Tageslicht im Fensterrandbereich, die Lesen und Schreiben bei bedecktem Himmel gestatte. Diese Zielsetzung werde für das Nachbargebäude im Süden durch den neuen Balkon aufgrund seiner filigranen Bauweise im Vergleich zum Bestandsbalkon nicht verschlechtert. Die Einhaltung eines Lichteinfallswinkels von 45 Grad in Höhe der Fensterbrüstung von Fenstern von Aufenthaltsräumen im südlichen Nachbargebäude werde von dem Balkon nicht beeinflusst. Eine erdrückende oder abriegelnde Wirkung werde durch den neugebauten Balkon nicht geschaffen. Im Vergleich zum Bestand gebe es auch hinsichtlich des Schutzgutes Wohnfrieden keine Änderung. Die Einblicksmöglichkeit sei unverändert. Die betroffene Nachbarin fühle sich nicht beeinträchtigt, sondern finde den jetzigen Zustand als wesentliche Verbesserung im Vergleich zum alten Balkon. Im Übrigen gelte der Bauantrag nicht als zurückgenommen. Denn die Dokumente seien vom Architekten der Klägerin am Abend des 11. April 2022 in den Briefkasten des Bauamtes der Beklagten eingeworfen worden.

13
Die Beklagte beantragt am 6. Juli 2023,

14
die Klage abzuweisen.

15
Eine Abweichungsentscheidung nach Art. 63 BayBO von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sei aufgrund der geringen Grenzabstände sowie des Abstands zur bestehenden Nachbarbebauung nicht möglich. Auch der notwendige Bauabstand zwischen zwei Gebäuden/Außenwänden von fünf Metern gem. Art. 28 BayBO sei vorliegend nicht eingehalten und die Problemlage werde durch ein von der Klägerin vorgelegtes Lichtbild mit Grill auf dem Balkon belegt. Schließlich sei auch der Abweichungsantrag nicht fristgerecht eingereicht worden, denn es erfolge eine tägliche Leerung der Briefkästen unter unverzüglichem Anbringen eines Eingangsstempels.

16
Am 9. März 2026 fand die mündliche Verhandlung statt.

17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 9. März 2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die zulässige, insbesondere fristgerecht erhobene Klage ist unbegründet. Der Bescheid der Beklagten vom 10. August 2022 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

19

Die in Nr. 1 des Bescheids angeordnete Beseitigung der Balkonanlage ist formell (1.) und materiell (2.) rechtmäßig.

20
1. Die Anordnung erweist sich als formell rechtmäßig, insbesondere wurde die Klägerin mit Schreiben vom 18. Juli 2022 ordnungsgemäß im Sinne des Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG zur beabsichtigten Maßnahme angehört.

21
2. Auch in materieller Hinsicht ist die Beseitigungsanordnung nicht zu beanstanden.

22
Rechtsgrundlage der angefochtenen Anordnung ist Art. 76 Satz 1 BayBO. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen, die im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Eine Errichtung im Widerspruch zu öffentlichrechtlichen Vorschriften ist gegeben, wenn für das Vorhaben weder die erforderliche Baugenehmigung vorliegt (formelle Illegalität), noch das Vorhaben genehmigungsfähig ist (materielle Illegalität). Maßgeblicher Zeitpunkt ist hierbei grundsätzlich der Zeitpunkt der Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde (vgl. zu alldem Decker in Busse/Kraus, BayBO, 161. EL Februar 2026, Art. 76 Rn. 79, 131 jeweils m.w.N.).

23
a) Der streitgegenständliche Balkon ist formell baurechtswidrig. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor (aa) und er ist nicht verfahrensfrei (bb).

24
aa) Gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen grundsätzlich der Baugenehmigung. Über die Genehmigung des Balkons wurde nicht entschieden, da der Bauantrag vom 14. April 2021, erstmals förmlich eingereicht unter dem 8. August 2021 nach Art. 65 Abs. 2 Satz 2 BayBO (in der Fassung vom 23.12.2020, gültig ab 1.2.2021 bis 28.2.2023) als zurückgenommen gilt. Die Klägerin wurde hierbei auch, wie es die Norm fordert, auf diese Rechtsfolge hingewiesen. Die Unterlagen durften auch seitens der Behörde nachgefordert werden, da sie zur Prüfung des Bauantrags erforderlich waren. Dies ergibt sich für die (berichtigte) Erklärung der Abstandsflächenübernahme aus § 3 Nr. 8 BauVorlVO und für den Abweichungsantrag aus § 3 Nr. 9 BauVorlVO. Die seitens der Beklagten zur Nachreichung gesetzte, einmalig verlängerte Frist bis 11. April 2022 wurde seitens der Klagepartei auch nicht eingehalten. Der Eingangsstempel indiziert einen Eingang der Unterlagen am 14. April 2022, mithin nach Ablauf der Frist. Für einen früheren bzw. fristgerechten Einwurf der Unterlagen in den Nachtbriefkasten der Beklagten ist die Klägerin darlegungspflichtig und ist diesem Erfordernis nicht substantiiert nachgekommen. Insofern gilt der Bauantrag als zurückgenommen, eine Baugenehmigung für den Balkon liegt nicht vor bzw. wurde zu Recht nicht über den Bauantrag entschieden. Auch aus der Übernahme der Abstandsflächen allein kann die Klägerin keine formelle Legalität ableiten, da sie nicht isoliert Bestand haben kann (VG München, U.v. 29.7.2025 – M 1 K 23.333 – juris Rn. 31).

25
bb) Es liegt auch keine Verfahrensfreiheit, insbesondere nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g BayBO, vor, wonach andere unbedeutende Anlagen oder unbedeutende Teile von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, […] verfahrensfrei sind. Hierunter fällt der streitgegenständliche Balkon nicht, er ist kein unbedeutender Teil einer Anlage (vgl. VG München, U.v. 7.7.2025 – M 8 K 23.4968 – juris Rn. 25; Weinmann in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 35. Edition 1.2.2026, Art. 57 BayBO Rn. 233). Dies ergibt sich zudem aus der nicht unerheblichen Breite des Balkons von 6,90 m und da er bauordnungsrechtliche Auswirkungen, hier im Hinblick auf die einzuhaltenden Abstandsflächen, haben kann.

26
Der Balkon wurde damit formell illegal errichtet. Letztlich kommt es auf die Genehmigungspflicht des Balkons aber ohnehin nicht streitentscheidend an, denn auch bei unterstellter Verfahrensfreiheit blieben die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse gem. Art. 55 Abs. 2 BayBO ohnehin unberührt.

27

b) Die Anlage ist nicht genehmigungsfähig und damit auch materiell illegal. Der Balkon ist abstandsflächenpflichtig (aa), verstößt gegen das Abstandsflächenrecht (bb) und kann auch nicht auf andere Weise legalisiert werden (cc).

28
aa) Der Balkon ist abstandsflächenpflichtig, da die Ausnahme nach Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO nicht einschlägig ist. Hiernach bleiben bei der Bemessung der Abstandsflächen untergeordnete Vorbauten wie Balkone […] außer Betracht, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes, höchstens jeweils 5 m, in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben. Dass es sich bei dem Balkon nicht um einen untergeordneten Vorbau in diesem Sinne handelt, ist zwischen den Beteiligten unstreitig. Unabhängig hiervon sind auch die aufgezeigten Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt, da der Balkon mit einer Breite von 6,90 m mehr als 5 m der Breite der Außenwand in Anspruch nimmt (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a) und mit einer Tiefe von 1,90 m mehr als 1,50 m von der Außenwand hervortritt (Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 Buchst. b BayBO).

29
bb) Der Balkon verstößt gegen das Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO.

30
Nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen grundsätzlich auf dem Grundstück selbst liegen und dürfen sich nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO nicht überdecken. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 Satz 1 BayBO). Das sich hieraus ergebende Maß ist H (Art. 6 Abs. 4 Satz 5 BayBO). Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt dabei grundsätzlich 1 H, mindestens jedoch 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO). Nach § 2 der Abstandsflächensatzung der Beklagten (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO) beträgt die Tiefe der Abstandsfläche im Stadtgebiet 0,8 H.

31
Der Verstoß ergibt sich vorliegend bereits daraus, da der Balkon die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück der Klägerin (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO) offenkundig nicht einhält. In südlicher Richtung liegen die Abstandsflächen zwischen 1,25 m und 1,35 m und in östlicher Richtung mit 1,40 m auf dem Grundstück FlNr. 1901/20. Eine entsprechend wirksame Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt nicht vor (s.o.). Hierdurch überlappen sich überdies die Abstandsflächen zu Lasten der südlichen Grundstücksnachbarin, FlNr. 1901/20, (vgl. BA Bl. 56). Insofern verstößt die Anlage auch gegen das Überdeckungsverbot des Art. 6 Abs. 3 Satz 1 Halbs. 1 BayBO.

32
cc) Eine Legalisierungsmöglichkeit nach Art. 76 Satz 1 BayBO („wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können“) besteht nicht. Insbesondere ist eine Abweichung nach Art. 63 BayBO i.V.m. § 4 der Abstandsflächensatzung nicht beantragt (vgl. Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO), da der Bauantrag als zurückgenommen gilt. Schon aus diesem Grund scheidet eine Abweichung derzeit aus.

33
Unabhängig hiervon erfordert die Zulassung einer Abweichung vom Abstandsflächenrecht entsprechend der bisherigen Rechtsprechung auch nach der Gesetzesänderung noch eine sog. Atypik, um dem Schutzzweck der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO entsprechen zu können (vgl. BayVGH, B.v. 9.3.2026 – 9 ZB 25.1251 – juris Rn. 26 ff.; U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26; B.v. 18.3.2025 – 1 ZB 24.142 – juris Rn. 17; a.A. BayVGH, B.v. 2.5.2023 – 2 ZB 22.2484 – juris Rn. 10; vgl. zum Streitstand Weinmann in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 35. Edition 1.2.2026, Art. 63 BayBO Rn. 44 ff. m.w.N.). Danach sind Gründe erforderlich, durch die sich das Vorhaben vom Regelfall unterscheidet und die etwa bewirkten Einbußen an geschützten Nachbarrechtspositionen vertretbar erscheinen lassen. Es muss sich um eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung handeln. Eine solche Atypik kann sich etwa aus einem besonderen Grundstückszuschnitt, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern ergeben; auch das Interesse des Grundstückseigentümers, vorhandene Bausubstanz zu erhalten und sinnvoll zu nutzen oder

bestehenden Wohnraum zu modernisieren kann zu einer Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung führen (vgl. BayVGH, U.v. 23.5.2023 – 1 B 21.2139 – juris Rn. 26).

34
Eine solche Atypik ist vorliegend weder ersichtlich, noch vorgetragen. Die Grundstücke Fl.-Nr. 1901/2 und 1901/20 in … befinden sich nach ihrer Lage, ihrem Zuschnitt und ihrer gegenseitigen Anordnung nicht in einer atypischen Grundstückssituation. Sie liegen in einem für das Stadtgebiet nicht weiter untypischen Zuschnitt zueinander. Die Lage der Grundstücke führt nicht zu unzumutbaren Auswirkungen auf die Einhaltung der Abstandsflächen. Insofern handelt es sich um eine in einer Innenstadtlage ohne weiteres regelmäßig anzufindende Grundstückslage. Auch eine besondere städtebauliche Situation liegt nicht vor. Die Grundstücke sind auch nicht grundsätzlich unbebaubar und können bestimmungsgemäß genutzt werden. Beide Grundstücke weisen einen im Wohngebiet üblichen Zuschnitt auf und grenzen in geordneter Weise aneinander bzw. an die umgebenden Grundstücke an. Insbesondere liegen keine außergewöhnlichen topographischen Verhältnisse, keine stark verwinkelten oder funktionslosen Restflächen sowie keine ungewöhnlichen Grenzverläufe vor. Die Bebauung orientiert sich vielmehr an der vorhandenen Straßen- und Parzellenstruktur entlang des Gewässerverlaufs und entspricht damit dem städtebaulichen Regelfall. Es handelt sich um regulär geschnittene und sinnvoll nutzbare Grundstücke innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung, sodass keine atypische Lagebeziehung zwischen den Grundstücken 1901/2 und 1901/20 vorliegt

35
Eine Herstellung rechtmäßiger Zustände nach Art. 76 Satz 1 BayBO ist nach alldem nicht möglich.

36
c) Das in Art. 76 Satz 1 BayBO eröffnete Ermessen wurde von der Beklagten noch rechtsfehlerfrei ausgeübt. Der gerichtliche Prüfungsumfang ist hinsichtlich des Ermessens nach § 114 Satz 1 VwGO eingeschränkt. Die Notwendigkeit einer Ermessensbetätigung wurde von der Beklagten erkannt und das Ermessen ausgeübt. Wenn die Beseitigung das einzige Mittel ist, um einen rechtmäßigen Zustand im Sinne des Baurechts herzustellen, dann liegt die Beseitigung in der Regel im öffentlichen Interesse, da nur auf diese Weise dem „wilden Bauen“ begegnet werden kann (Decker in Busse/Kraus, BayBO, 161. EL Februar 2026, Art. 76 Rn. 209). Es wurde von der Beklagten daher zu Recht auf die Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände abgestellt. Zuletzt ist auch weder vorgetragen, noch ersichtlich, dass eine Verkleinerung des Balkons auf ein genehmigungsfähiges Maß möglich wäre.

II.

37
Die in Nr. 2 des Bescheids enthaltene Zwangsgeldandrohung für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtung zur Beseitigung aus Nr. 1 des Bescheids genügt den rechtlichen Anforderungen der Art. 31 und 36 Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG). Die angesetzte Frist zur Beseitigung von zwei Monaten ist angemessen. Die Zwangsgeldandrohung ist hinreichend bestimmt formuliert. Für die Klägerin ist ersichtlich, dass die Zuwiderhandlung gegen die Verpflichtung aus Nr. 1 mit einem Zwangsgeld in Höhe von 1.300,00 Euro bedroht ist. Die Höhe des angedrohten Zwangsgelds hält sich in dem in Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG eröffneten Rahmen.

III.

38
Die Auferlegung der Kosten des Verwaltungsverfahrens ergibt sich aus Art. 1 und 2 Kostengesetz (KG). Die Höhe der Gebühr ergibt sich aus Art. 6 Abs. 1 KG i.V.m. dem Kostenverzeichnis. Der Gebührenrahmen beträgt nach Nr. 2.I.1. Tarifstelle 1.45 des Kostenverzeichnisses 25,00 bis 2.500,00 EUR und ist nicht weiter zu beanstanden.

39
Die Klage war daher vollumfänglich abzuweisen.

40
IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Als im Verfahren unterlegen hat die Klägerin die Kosten des Verfahrens zu tragen.

V.

41
Der Ausspruch hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung ergibt sich aus § 167 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 der Zivilprozessordnung.