

Titel:

Voraussetzungen der Abänderung bauaufsichtlicher Sicherungsanordnungen und Zulässigkeit von Zwangsgeldandrohung bei unzureichender Umsetzung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 7, § 43

BayVwVfG Art. 35

BayBO Art. 50 Abs. 1 S. 2, S. 3

Leitsätze:

1. Das Verfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO dient nicht der Überprüfung der Richtigkeit der vorangegangenen Entscheidung. Nur bei veränderter Sach- oder Rechtslage ist eine Abänderung zulässig. (Rn. 25)

(redaktioneller Leitsatz)

2. Es ist substantiiert geltend zu machen, dass nach der ursprünglichen Entscheidung veränderte Umstände eingetreten sind, die für diese Entscheidung unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts erheblich waren. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Rechtsschutzbedürfnis für den Abänderungsantrag besteht nicht, wenn gegen die Fälligestellung des Zwangsgelds kein statthaftes Rechtsmittel eingelegt wurde. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

4. Ein dringlicher Grund für eine einstweilige Anordnung ist nur anzunehmen, wenn es der Antragstellerin unter Berücksichtigung ihrer Interessen nicht zumutbar ist, die Entscheidung im Hauptsacheverfahren abzuwarten. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

5. Die Grundlagenermittlung für die Stellung eines Bauantrags obliegt grundsätzlich demjenigen, der einen Bauantrag stellt. (Rn. 39) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

(keine) Abänderung eines Eilbeschlusses, Bauaufsichtliche Anordnung gegenüber Wohnungseigentümergeinschaft zum, Schutz einer Gasleitung, Unzulässigkeit des Eilantrags wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses, Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage nicht geboten, Einstweiliger Rechtsschutz, Zwangsgeldandrohung, Sicherungsanordnung, Wohnungseigentümergeinschaft, Vollstreckungsmaßnahmen, Feststellungsklage, bauaufsichtliche Anordnung gegenüber Wohnungseigentümergeinschaft, einstweiliger Rechtsschutz, Abänderung einer Eilentscheidung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 03.07.2026 – 15 CS 26.266

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 6.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes gegen eine bauaufsichtliche Anordnung zum Schutz einer Gasleitung und begehrt im Wege eines Verfahrens nach § 80 Abs. 7 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage.

2

Die Antragstellerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und verwaltet das gemeinschaftliche Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer am Grundstück Fl.Nr. A*/m*, Gemarkung X*, 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. *2002*) dem damaligen Bauherrn genehmigten, aber nur geringfügig ausgeführten Bauvorhabens „Überbauung des Parkhauses mit einer Wohnanlage“. 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. A*/q* und B*/b*. Der weitere Verlauf der Gasleitung erfolgt ansonsten unterirdisch mit Erdüberdeckung bzw. unterhalb des Gebäudes.

3

Im Gutachten des Herrn * * U* (Prüfsachverständiger für Standsicherheit sowie öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Holzbau, Stahlbetonhochbau, Mauerwerksbau) vom 25. August 2022 wurde der Zustand des Parkhauses als bedenklich und gefährdend beurteilt. Das ungeschützte und unfertige Mauerwerk des Aufbaus/der Überbauung werde ebenfalls stark beansprucht. Herabfallende Teile aus diesem Bereich könnten auch auf öffentlichen Grund auftreten und eine erhebliche Gefährdung für Passanten darstellen. Auf das Gutachten des * *. U* vom 25. August 2022 wird im Einzelnen verwiesen.

4

Mit Bescheid vom 3. April 2024 (Az. *2024*) wurde die Antragstellerin u.a. verpflichtet, den in der Anlage „Lageplan mit Darstellung der Absperrungen“ bestimmten Bereich mittels Absperrung (z.B. Bauzaun) abzusichern (Ziffer 1 des Bescheids). Auf die Bescheidsgründe wird Bezug genommen.

5

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.

6

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 E-Mail vom 9. Februar 2025 (wohl) (die Anlage zur E-Mail 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 E-Mail vom 10. Februar 2025 angeschlossen.

7

Mit Bescheid der Antragsgegnerin vom 26. März 2025 (Gz.: *2025*) wurde die Antragstellerin verpflichtet, die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers auf Fl.Nrn. A*/q* und B*/b* 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* 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 Ziffer 1 bzw. Ziffer 2 verfügten Verpflichtung wurde ein Zwangsgeld i.H.v. 25.000,00 EUR bzw. 5.000,00 EUR angedroht (Ziffern 5 bzw. 6). Ziffern 7 und 8 regeln Kostenpflicht und Kostenhöhe. Auf die Bescheidsbegründung wird Bezug genommen.

8

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 25.1061) ist noch nicht entschieden.

9

Ein ebenfalls am 28. April 2025 erhobener Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage wurde mit Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 6. Juni 2025 (Au 5 S 25.1063) abgelehnt. Auf die Beschlussgründe wird Bezug genommen. Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss vom 6. Juni 2025 zum bayerischen Verwaltungsgerichtshof wurde mit Beschluss vom 4. August 2025 (15 CS 25.1164) zurückgewiesen.

10

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.: *2025*) 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.

11

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

12

Mit Bescheid vom 28. Oktober 2025 (Az.: *2025*), zugestellt gegen Postzustellungsurkunde am 29. Oktober 2025, drohte die Antragsgegnerin ein erneutes Zwangsgeld in Höhe von 50.000,00 EUR an, falls die mit Ziffer 1 des Bescheides der Stadt X* vom 26. März 2025, zugestellt am 28. März 2025, angeordnete Pflicht, die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers auf Fl. Nrn. A*/q* und B*/b* 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, insgesamt nicht bis 31. Dezember 2025 erfüllt wird.

13

Mit Schreiben der Antragsgegnerin vom 28. Oktober 2025 (Gz.: *2025*) erfolgte die Mitteilung über die Fälligkeit des angedrohten Zwangsgelds i.H.v. 25.000,00 EUR.

14

Die Antragstellerin ließ gegen den Bescheid vom 28. Oktober 2025 am 28. November 2025 Klage erheben (Au 5 K 25.3358), mit dem Antrag, den Bescheid vom 28. Oktober 2025 aufzuheben; über die Klage ist noch nicht entschieden. Auf die Bescheidsbegründung wird ebenso Bezug genommen wie auf die Klagebegründungsschriftsätze der Antragstellerin vom 28. November 2025 und 3. Dezember 2025 und den Klageerwiderungsschriftsatz der Antragsgegnerin vom 17. Dezember 2025.

15

Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2025 ließ die Antragstellerin nach § 80 Abs. 7 VwGO beantragen,

16

den Beschluss der Kammer vom 6. Juni 2025 (Au 5 S 25.1063) abzuändern und die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 28. April 2025 (Au 5 K 25.1061) wieder herzustellen.

17

Zur Begründung wurde vorgetragen, die Erwägungen im abzuändernden Beschluss, bestätigt durch den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 4. August 2025, seien überholt. Die Grundverfügung sei in der vorliegenden Form nicht (mehr) vollziehbar, sodass diese inzwischen rechtswidrig geworden sei. Hierfür bestehe auch ein Rechtsschutzbedürfnis, da die Antragsgegnerin in einem Vollstreckungsandrohungsschreiben (Mahnung) vom 10. Dezember 2025 angedroht habe, das ihrer Ansicht nach fällig gewordene Zwangsgeld in Höhe von 25.000,00 EUR zu vollstrecken. Die beantragte Abänderung des Beschlusses sei in erster Linie notwendig, um die angedrohte Vollstreckung der Zwangsgeldforderung abzuwehren. Sie sei auch ausreichend, da der angegriffene Bescheid (vom 26. März 2025) noch nicht bestandskräftig und seine Regelungen einschließlich der Zwangsgeldandrohung mit der Anfechtungsklage angegriffen seien. Weiterhin wurde im Wesentlichen auf den Vortrag zur Klagebegründung im Verfahren Au 5 K 25.3358 (Schriftsätze der Antragstellerin vom 28. November 2025 und 3. Dezember 2025) abgestellt. Danach habe die Antragstellerin der Anordnung zum Schutz der Gasleitung sowohl aus tatsächlichen als auch aus rechtlichen Gründen nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommen können. Die Antragstellerin treffe kein Verschulden an der nicht fristgerecht (31. Dezember

2025) möglichen bzw. erfolgten Durchführung der angeordneten Maßnahme. Die Ursache für die Nicht-Fertigstellung sei ausschließlich dem Verantwortungsbereich der Antragsgegnerin zuzurechnen. Die vom Tragwerksplaner entwickelte Schutzkonstruktion sei – wie nun fachaufsichtlich bestätigt – baugenehmigungspflichtig. Wesentliche, für die Grundlagenermittlung und damit für den Bauantrag erforderliche Pläne, insbesondere zur Statik, fehlten im Bauarchiv der Antragsgegnerin. An dem Umstand, dass bisher kein Bauantrag habe eingereicht werden können, treffe die Antragstellerin ebenso wenig ein Vorwurf wie an der Tatsache, dass das Bauwerk noch nicht errichtet sei. Deshalb lägen schon aus diesen Gründen weder die Voraussetzungen für eine Vollstreckung des ursprünglich festgesetzten Zwangsgeldes in Höhe von 25.000,00 EUR noch für das für den Fall der Nichterfüllung angedrohte weitere Zwangsgeld von 50.000,00 EUR vor. Es sei aufgrund der dargestellten Tatsachen schlicht tatsächlich unmöglich, innerhalb von zwei Monaten (einschließlich der Weihnachtsfeiertage) das Bauantragsverfahren abzuschließen, die erforderlichen Aufträge an die Baufirmen zu vergeben und das Sicherungsbauwerk erstellen zu lassen. Letztlich sei die Antragstellerin inzwischen auch rechtlich gehindert, das Bauwerk in der geplanten Form in überschaubarer Zeit zu errichten. Ihr sei am 18. November 2025 eine einstweilige Verfügung des Landgerichts X* zugestellt worden, die von der WEG *straße * (*) erwirkt worden sei. Diese untersage der Antragstellerin u.a., die Baumaßnahme so auszuführen, dass kein Zugang mehr zum Heizungskeller bestehe und die Heizung nicht mehr betrieben werden könne. Der angegriffene Bescheid sei daher auch rechtlich auf eine Unmöglichkeit gerichtet und rechtswidrig.

18

Antragserwidernd wurde von der Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 13. Januar 2026 die elektronische Behördenakte übersandt und beantragt,

19

den Antrag abzulehnen.

20

Es fehle bereits eine Antragsbefugnis, da kein geänderter Umstand im Sinne des § 80 Abs. 7 VwGO vorliege. Die Thematik des Bauantrags sei bereits in beiden Instanzen des Eilverfahrens behandelt worden. Im Übrigen sei die Antragsstellerin aus der Grundverfügung vom 26. März 2025 nur verpflichtet, die Gasleitung [...] vor herabfallenden Bauteilen zu schützen. Wie diese Konstruktion bzw. Sicherung umgesetzt werden solle, stehe in deren Wahl. Nie sei konkret behördlich die Umsetzung der von der Antragstellerseite skizzierten Konstruktion angeordnet worden. Damit ziele die unverändert bestehende Grundverfügung gerade nicht per se auf eine baugenehmigungspflichtige Maßnahme ab. Wolle die Antragstellerseite die von ihr gewählte Konstruktion – baugenehmigungspflichtig – umsetzen, obliege es allein ihr, einen Bauantrag zu stellen und eine fristgerechte Verbescheidung zu erreichen. Dabei sei nicht ersichtlich und auch nicht vorgetragen, dass die antragstellerseits skizzierte Konstruktion die einzige Möglichkeit sein solle, die Sicherungsanordnung zu erfüllen.

21

Weiter werde bestritten, dass die Antragstellerin die schon im Juni 2025 skizzierte baugenehmigungspflichtige Variante einer Schutzkonstruktion des Sachverständigen U* tatsächlich umsetzen wolle. Denn sie führe zahlreiche Hindernisse bezüglich der Umsetzung dieser Variante auf, inklusive der Auffassung, dass die Planung für den Zweck überhaupt nicht wirksam sei. Als weiterer vermeintlicher Hinderungsgrund werde der Erlass einer zivilrechtlichen einstweiligen Verfügung genannt. Allerdings sei nach wie vor kein Bauantrag für die skizzierte Variante von Juni 2025 eingereicht. Damit zeige die Antragstellerseite Widersprüchlichkeit im Verhalten und fehlende Bereitschaft/Freiwilligkeit. Im Ergebnis obliege es der Antragstellerseite, nach anderen Möglichkeiten zu suchen, wenn eine zunächst verfolgte Lösung nicht umsetzbar oder gewollt sein sollte. Dabei werde zum wiederholten Male darauf verwiesen, dass auch im Fall eines Gesamtabbruchs des Parkhauses eine Absicherung für die Gasleitung vonnöten sein werde. Dazu sei ein ziel- und lösungsorientiertes Vorgehen erforderlich, das die Antragstellerseite bisher habe vermissen lassen. Weiterhin werde vehement dem Vortrag widersprochen, die Antragstellerin habe ohne schuldhaftes Zögern alles zur Umsetzung der Sicherungsanordnung getan. Die wiederholte falsche Darstellung der Antragstellerin bzw. deren Prozessbevollmächtigten über angeblich unvollständig übergebene oder gar zurückgehaltene Unterlagen gehe völlig ins Leere. Zudem lägen etwaige Verzögerungen bezüglich der Beschaffung notwendiger bautechnischer Informationen in der Sphäre der Antragstellerin. Auch durch die von der Antragstellerin angestoßene fachaufsichtliche Überprüfung (durch die Regierung von *) habe es keine entscheidende Verzögerung gegeben. Letztlich ergebe sich aus einer

E-Mail der Hausverwaltung der Antragstellerin vom 16. Oktober 2025, nach der sinngemäß voraussichtlich ab dem 27. Oktober 2025 mit der Ausführung der Sicherungskonstruktion begonnen werde, dass die Antragstellerseite sowohl über eine konkrete Konstruktionsplanung wie auch eine ausführende Fachfirma verfügt haben musste. Die Antragstellerin habe damit selbst maßgeblich zur Verzögerung der Umsetzung der Anordnung beigetragen. Die bestehende Gefahrenlage gebiete (endlich) die Umsetzung der Sicherungsanordnung.

22

Die Antragstellerin merkte hierzu mit Schriftsatz vom 22. Januar 2026 an, ihr sei ausdrücklich aufgegeben worden, eine von einem qualifizierten Tragwerksplaner entwickelte Schutzkonstruktion zu errichten. Im Hinblick auf das Schutzniveau gegen herabfallende Trümmer gebe es aufgrund der vom Tragwerksplaner zugrunde gelegten Parameter keine für die Antragstellerin erkennbare Alternative zu der beabsichtigten, baugenehmigungspflichtigen Schutzkonstruktion. Es gehe für die Frage der Zwangsgeldfälligkeit bzw. der Vollstreckbarkeit auch nicht darum, ob und wann die Antragstellerin einen Bauantrag habe stellen können oder nicht; vielmehr sei fraglich, ob ein Zwangsgeld fällig und vollstreckt werden könne, wenn ein genehmigungspflichtiges Bauwerk ohne Vorliegen der erforderlichen Baugenehmigung nicht innerhalb einer vorgegebenen Frist errichtet werde, obwohl damit der Verpflichtete unter Verstoß gegen Art. 55 Bayerische Bauordnung (BayBO) eine Ordnungswidrigkeit mit einer Bußgeldandrohung bis 500.000,00 EUR (Art. 79 Abs. 1 Nr. 8 BayBO) begehen würde. Dies könne nicht der Fall sein. Die Antragsgegnerin habe es selbst unterlassen, eine bestimmte Maßnahme anzuordnen. Die nun vom Tragwerksplaner fachlich geplante Schutzkonstruktion empfinde die Antragstellerin für sich als bindend, so dass insoweit auch mit Spannung erwartet werde, wie die Antragsgegnerin die neuerdings angedrohte „Ersatzvornahme“ umsetzen wolle. Soweit die Antragsgegnerin im eigenen Haus ein (anderes) Schutzkonzept erarbeitet habe, sei der Antragstellerin vor einer Zwangsmaßnahme zuvor Gelegenheit zu geben, dieses umzusetzen. Die Antragstellerin habe jedenfalls alles getan, um die Bauvorlagen für die vom Tragwerksplaner für erforderlich gehaltene Konstruktion erstellen zu lassen. So seien bekanntlich die Ausführungspläne zur Schutzkonstruktion des Tragwerkplaners schon im Juni 2025 übermittelt worden. Für einen Bauantrag durch den bereits beauftragten Architekten seien aber weitere Unterlagen bzw. Kenntnisse erforderlich gewesen, die erst ab Dezember 2025 anhand der im Statikarchiv der Antragsgegnerin vorhandenen und eingesehenen Unterlagen möglich gewesen seien. Ohne diese Unterlagen sei die für den Bauantrag notwendige Grundlagenermittlung nicht möglich gewesen. Dies werde nun anhand der eingesehenen Unterlagen – mit angemessener Bearbeitungszeit – nachgeholt. Eine (alternative) Grundlagenermittlung vor Ort (bspw. durch Kernbohrungen) sei nicht möglich gewesen, weil die damit verbundenen Erschütterungen zum Einsturz des Gebäudes hätten führen können. Auch die in Bezug genommene E-Mail der Hausverwaltung betreffend die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zur Umsetzung der Schutzmaßnahmen im Herbst 2025 ändere nichts an der rechtlichen Unmöglichkeit der Bauausführung. Der Beschluss habe vorsorglich für den Fall gefasst werden sollen, dass die Baugenehmigungspflicht auch nach Meinung der Regierung von * nicht bestehe. Für diesen Fall sei vorsorglich eine Fachfirma angefragt worden, um das Vorhaben in Angriff nehmen und den Zwangsgeldandrohungen der Antragsgegnerin entgehen zu können. Nachdem die Fachaufsichtsbehörde aber von einer Genehmigungspflichtigkeit ausgehe, habe das Vorhaben nicht mehr in Angriff genommen werden können, weil sonst eben eine Ordnungswidrigkeit begangen werde.

23

Ergänzend wird auf die vorgelegte Behördenakte sowie die Gerichtsakte in diesem Verfahren und in den Verfahren Au 5 K 25.3358, Au 5 K 25.1061 mit Au 5 S 25.1063, Au 5 K 24.1015 und Au 5 K 24.1079 Bezug genommen.

II.

24

Der Antrag auf Änderung des Beschlusses vom 6. Juni 2025 (Au 5 S 25.1063) und auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage (Au 5 K 25.1061) ist schon unzulässig; im Übrigen wäre er auch unbegründet.

25

1. Nach § 80 Abs. 7 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) kann das Gericht der Hauptsache jederzeit, d.h. ohne Bindung an Fristen, von Amts wegen oder – wie hier – auf Antrag eines Beteiligten

einen Beschluss über einen Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ändern oder aufheben. Jeder Beteiligte kann nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO die Änderung oder Aufhebung wegen veränderter oder im ursprünglichen Verfahren ohne Verschulden nicht geltend gemachter Umstände beantragen. Das Verfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO dient dabei nicht in der Art eines Rechtsmittelverfahrens der Überprüfung, ob die vorangegangene Entscheidung formell und materiell richtig ist. Es eröffnet vielmehr die Möglichkeit, einer nachträglichen Änderung der Sach- und Rechtslage Rechnung zu tragen. Prüfungsmaßstab für die Entscheidung ist daher allein, ob nach der jetzigen Sach- und Rechtslage die Anordnung oder Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage geboten ist (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2011 – 8 VR 2/11 – juris Rn. 8).

26

Der Antragsteller muss dabei substantiiert geltend machen, dass nach der ursprünglichen Entscheidung veränderte Umstände eingetreten sind, die für diese Entscheidung unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Gerichts erheblich waren (vgl. HessVGH, B.v. 12.5.2021 – 23 C 2081/20 – juris Rn. 2 m.w.N.).

27

a) Der Antrag nach § 80 Abs. 7 VwGO ist bereits unzulässig.

28

aa) Es kann dahinstehen, ob die von der Antragstellerin herbeigeführte Aussage der Fachaufsichtsbehörde, für die von der Antragstellerin favorisierte, von einem Tragwerksplaner entwickelte Schutzkonstruktion sei eine Baugenehmigung erforderlich, eine nachträgliche Änderung der Rechtslage im Sinne von § 80 Abs. 7 VwGO darstellt. Eine solche wird regelmäßig bspw. nur bei Gesetzesänderungen, Erlass einer neuen Verordnung, Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung oder der erstmaligen höchstrichterlichen Klärung einer strittigen Frage (vgl. Hoppe in Eyermann: VwGO, 16. Auflage 2022, § 80 Rn. 134; Schoch in Schoch/Schneider: VwGO, 48. EL Juli 2025, § 80 Rn. 585) angenommen, was hier ersichtlich nicht zutrifft.

29

bb) Denn der Antragstellerin fehlt für ihren Abänderungsantrag bereits das Rechtsschutzbedürfnis.

30

Wie im Antragsschriftsatz der Antragstellerin vom 29. Dezember 2025 selbst ausgeführt, werde die Abänderung nach § 80 Abs. 7 VwGO beantragt, weil die Antragsgegnerin in einem Vollstreckungsandrohungsschreiben (Mahnung) vom 10. Dezember 2025 angedroht habe, das ihrer Ansicht nach fällig gewordene Zwangsgeld in Höhe von 25.000,00 EUR zu vollstrecken. Die Abänderung des Beschlusses sei in erster Linie notwendig, um die angedrohte Vollstreckung der Zwangsgeldforderung abzuwehren.

31

Dies überzeugt nicht.

32

Die Antragstellerin hat sich im Zuge der behördlichen Vollstreckungsmaßnahmen darauf beschränkt, gegen die (erste) Zwangsgeldandrohung i.H.v. 25.000,00 EUR mit Bescheid vom 26. März 2025 (dort Ziffer 5; Au 5 K 25.1061) sowie gegen die (zweite) Zwangsgeldandrohung i.H.v. 50.000,00 EUR mit Bescheid vom 28. Oktober 2025 (Au 5 K 25.3358) Klage zu erheben. Hingegen wurde gegen die Fälligestellung des (ersten) Zwangsgelds i.H.v. 25.000,00 EUR (Fälligkeitsmitteilung vom 28. Oktober 2025) gerade kein Rechtsmittel erhoben, in dessen Rahmen gem. Art. 38 Abs. 3 Bayerisches Verwaltungsvollstreckungs- und Zustellungsgesetz (VwZVG) selbständige Rechtsverletzungen bei der Anwendung des Zwangsmittels geltend gemacht werden könnten. Die Klage wäre als Feststellungsklage nach § 43 Abs. 1 VwGO statthaft. Die behördliche Mitteilung, dass ein Zwangsgeld zur Zahlung fällig geworden ist (sog. Fälligkeitsmitteilung), stellt keinen Verwaltungsakt im Sinn von Art. 35 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) dar, sondern lediglich die Mitteilung eines Bedingungseintritts. Gegen die Mitteilung dieses Bedingungseintritts, also die Fälligkeitsmitteilung, kann sich ein Betroffener mit einer Feststellungsklage nach § 43 VwGO zur Wehr setzen (BayVGH, U.v. 15.7.2024 – 12 B 23.2196 – juris Rn. 22).

33

Ein richterlicher Hinweis hierzu an die Antragstellerin war angesichts deren Prozessvertretung durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt nicht angezeigt. Zu der insoweit möglichen Feststellungsklage wäre im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes zwar ein Antrag nach § 123 VwGO denkbar mit dem Ziel, die

Antragsgegnerin zu verpflichten, das fällig gestellte Zwangsgeld bis zu einer Entscheidung in der Hauptsache nicht zu vollstrecken. Dann wäre jedoch neben einem Anordnungsanspruch auch zu einem Anordnungsgrund vorzutragen. Zu einem solchen Anordnungsgrund wäre mit Blick auf eine (dann ggf.) begehrte Anordnung zur Regelung eines vorläufigen Zustandes in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis nach § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO auszuführen, dass diese Regelung nötig ist, um u.a. wesentliche Nachteile abzuwenden. Solche wesentlichen Nachteile könnten zwar auch Nachteile wirtschaftlicher Art sein, jedoch müssten sie, um den Erlass einer einstweiligen Anordnung zu rechtfertigen, zumindest zu einer ernsthaften wirtschaftlichen Beeinträchtigung der Antragstellerin führen. Denn ein dringlicher Grund für eine einstweilige Anordnung ist nur anzunehmen, wenn es der Antragstellerin unter Berücksichtigung ihrer Interessen nicht zumutbar ist, die Entscheidung im Hauptsacheverfahren abzuwarten (BayVGh, B.v. 12.5. 2023 – 15 CS 23.606 – juris Rn. 31; B.v. 16.4.2019 – 15 CE 18.2652 – juris Rn. 23; B.v. 8.11.2011 – 2 CE 01.2339 – juris Rn. 9).

34

Hierzu erfolgte durch die Antragstellerin bislang keinerlei Vortrag, geschweige denn wurde ein solcher substantiiert dargelegt bzw. glaubhaft gemacht (vgl. BayVGh, B.v. 8.11.2011 – 2 CE 01.2339 – juris Rn. 9). Auch müsste sie sich dazu verhalten, warum es ihr nicht zumutbar sein sollte, das fällig gestellte Zwangsgeld zunächst zu bezahlen und dieses, sollte es sich im Hauptsacheverfahren als rechtswidrig erweisen, gem. Art. 39 Satz 1 VwZVG wieder zurückzufordern. Ein hierdurch entstehender irreparabler oder schwerwiegender Schaden ist weder geltend gemacht noch dargelegt (vgl. BayVGh, B.v. 12.5.2023 – 15 CS 23.606 – juris Rn. 31).

35

Im Übrigen hätte bzw. würde möglicherweise ein rechtzeitig vor Fristablauf gestellter und ausreichend begründeter Antrag auf Fristverlängerung dem Rechtsschutzziel der Antragstellerin besser Rechnung (ge) tragen (vgl. BayVGh, B.v. 16.9.2019 – 1 CS 10.1803 – juris Rn. 17).

36

b) Im vorliegenden Fall führt das Vorbringen der Antragstellerin zudem auch nicht dazu, dass die bisherige Entscheidung auf Ablehnung der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage neu überdacht werden müsste; der Antrag nach § 80 Abs. 7 VwGO wäre auch unbegründet.

37

aa) Insbesondere die Frage einer (möglichen) Baugenehmigungspflicht einer (möglicherweise von der Antragstellerin gewählten) Schutzkonstruktion war bereits Gegenstand der Eilbeschlüsse in erster und zweiter Instanz. Dort wurde sinngemäß ausgeführt, dass die Antragstellerin und Adressatin der Sicherungsanordnung dafür zu sorgen hat, dass etwaige für erforderlich gehaltene Anträge rechtzeitig gestellt werden, sodass mit einer fristgerechten Verbescheidung voraussichtlich gerechnet werden kann. Den von der Antragstellerin vorgebrachten rechtlichen Hindernissen könne – soweit erforderlich – durch Stellung eines Bauantrags und Beantragung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre begegnet werden (insbesondere: BayVGh, B.v.4.8.2025 – 15 CS 25.1164 – Rn. 19).

38

bb) Abstellend auf das Klageverfahren Au 5 K 25.1061 liegt mit dem Antragsvorbringen keine geänderte Sach- und Rechtslage vor, die eine Abänderung rechtfertigte, weder mit Blick auf die tatsächliche noch rechtliche Vollziehbarkeit der Grundverfügung. Hierzu wird in gebotener Kürze ausgeführt:

39

– In tatsächlicher Hinsicht ist der Antragsgegnerin zuzustimmen in dem Ansatz, dass die Grundlagenermittlung für die Stellung eines Bauantrags grundsätzlich der Antragstellerin obliegt. Sich darauf zurückzuziehen, die Antragsgegnerin habe der Antragstellerin nicht oder erst sehr spät bei ihr befindliche Unterlagen zur Statik des Gebäudes zur Verfügung gestellt, die im Rahmen der Grundlagenermittlung erforderlich seien, verlagert die in Art. 50 Abs. 1 Sätze 2 und 3 BayBO bestimmte Verantwortlichkeit eines baurechtlichen Bauherrn, die nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften erforderlichen Anträge und Anzeigen zu stellen und erforderliche Nachweise und Unterlagen bereitzuhalten, unsachgemäß ins Lager der Baugenehmigungs- bzw. Bauaufsichtsbehörde. Zudem wirkt der Vortrag, eine (ergänzende oder alternative) Grundlagenermittlung vor Ort, bspw. durch Kernbohrungen, sei aus Gefahrgründen nicht möglich gewesen, angesichts der vom Sachverständigen V* (u.a. im Verfahren Au 5 K

24.1015 für den 23. Februar 2026) angekündigten bautechnologischen Untersuchungen, auch mittels Entnahme von Bohrkernen, wie eine Schutzbehauptung.

40

Ebenso drängt sich in tatsächlicher Hinsicht nicht auf, dass die fristgerechte Umsetzung einer oder der von der Antragstellerin favorisierten Schutzkonstruktion angesichts des von ihr selbst geschilderten Zeitablaufs nicht zum 31. Dezember 2025 hätte möglich gewesen sein sollen. Die Antragstellerin verfügte schon im Juni 2025 über die Planung des Tragwerkssachverständigen U* und teilte durch E-Mail ihrer Hausverwaltung vom 16. Oktober 2025 (zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung) mit, die beauftragte Fachfirma habe informiert, dass mit der Ausführung der Sicherungskonstruktion voraussichtlich in der Woche ab dem 27. Oktober 2025 begonnen werde. Wie die Antragsgegnerin zutreffend anmerkt, deutet damit alles darauf hin, dass die Antragstellerin damit im Herbst 2025 sowohl über die Planung für eine ausführbare Konstruktion wie auch über eine zur Ausführung vorhandene Fachfirma verfügte.

41

– Die Verfügung des Landgerichts X* vom 3. November 2025 (1*) kann nicht als rechtliches Hindernis gegen die Sicherungsanordnung angeführt werden.

42

Nach deren Wortlaut ist der Antragstellerin (lediglich) untersagt, „die aufgrund des Bescheids der Stadt X* (vom 26. März 2025) angekündigte Baumaßnahme ... so durchzuführen, dass kein Zugang zum Heizungskeller des * mehr besteht und die Heizung nicht mehr betrieben werden kann, sowie während dieser Baumaßnahmen die Gasversorgung länger als jeweils bis zu 3 Stunden an bis zu 5 Werktagen einzustellen [...]“. Wie schon im Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 4. August 2025 (15 CS 25.1164, Rn. 17) ausgeführt, ist mit der Formulierung in Nr. 1 des Tenors des Bescheids vom 26. März 2025, „die Gasleitung unterhalb der Gitterrostabdeckung im Vorraum des südlich des Parkhauses befindlichen Heizungskellers“ solle durch eine geeignete Konstruktion vor herabfallenden Bauteilen geschützt werden, lediglich die Lage der Gasleitung beschrieben und nicht, wie von der Antragstellerin vorgetragen, verfügt, dass die Schutzkonstruktion unterhalb des Gitterrostes über dem Vorraum des Heizungskellers angebracht werden soll. Es bieten sich daher keine Anhaltspunkte dafür, dass es ausschließlich eine Schutzkonstruktion gäbe, in deren Folge der Heizungskeller nicht mehr zugänglich bzw. die Heizung nicht mehr betreibbar wäre.

43

Soweit die Antragstellerin als weiteres rechtliches Hindernis für die Sicherungsanordnung ein mögliches Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen Verstoß gegen Art. 79 Abs. 1 Nr. 8 BayBO anführen will, obliegt es zum einen – wie bereits ausgeführt – ihrem Verantwortungsbereich, ein Bauantragsverfahren zumindest einzuleiten. Zudem hat die Antragsgegnerin (gerichtsakten-)kundig gegenüber der Antragstellerin klarstellend erklärt (Schreiben vom 20. August 2025, Bl. 44 der Behördenakte zum Verfahren Au 5 K 25.3358), die angeordnete Sicherungsmaßnahme bedürfe keiner Baugenehmigung und auch keiner Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre. Dies würde von der Antragstellerin im Rahmen eines möglichen Anhörungsverfahrens zu einer Ordnungswidrigkeit entlastend und schuld mindernd angeführt werden können, wenn die Antragstellerin überhaupt bei dieser Sachlage ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einleiten würde. Solches drängt sich vorliegend zudem in keinsten Weise auf, zumal die Aussage der Fachaufsichtsbehörde zur Genehmigungspflicht nicht von der Antragsgegnerin, sondern von der Antragstellerin herbeigeführt wurde.

44

2. Im Ergebnis war der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

45

3. Die Entscheidung über den Streitwert folgt aus § 53 Abs. 2 Nr. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und Nr. 1.7.1, wonach – in Anlehnung an das von der Antragstellerin selbst formulierte Rechtsschutzziel der Abwendung der Fälligkeitstellung des Zwangsgelds i.H.v. 25.000,00 EUR – ein Viertel des für die Hauptsache festzusetzenden Streitwerts anzusetzen ist.