

Titel:

Beschwerde, sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung, Wochenendhaus, Nutzungsuntersagung, Bestandsschutz, Ermessensfehler, faktische Duldung, formelle Illegalität, Interessenabwägung, Vertrauensschutz, Ermessensausübung bei langer Zeitdauer.

Normenkette:

BayBO Art. 76 S. 2

Schlagworte:

Beschwerde, sofort vollziehbare Nutzungsuntersagung, Wochenendhaus, Nutzungsuntersagung, Bestandsschutz, Ermessensfehler, faktische Duldung, formelle Illegalität, Interessenabwägung, Vertrauensschutz, Ermessensausübung bei langer Zeitdauer.

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 19.05.2026 – M 11 S 26.1430

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 6.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine für sofort vollziehbar erklärte Anordnung des Antragsgegners, mit dem ihm die Nutzung der 1954 als Nebengebäude genehmigten baulichen Anlage als Wohngebäude / Wochenendhaus auf seinem am S. ...see, im Gebiet der Beigeladenen gelegenen Grundstück untersagt wurde. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich der Anordnung des Landkreises Weilheim zum Schutze des S. ...sees sowie des Bebauungsplans „Unteres Seefeld Teil A“ der Beigeladenen, der insoweit eine öffentliche Grünfläche festsetzt.

2

Auf Antrag der Beigeladenen, gegen den Antragsteller bauaufsichtlich einzuschreiten, hörte der Antragsgegner diesen zum Erlass einer bauaufsichtlichen Anordnung an. Mit Bescheid vom 19. Dezember 2025 verfügte er, die Nutzung der baulichen Anlage als Wohngebäude / Wochenendhaus einzustellen (1.), ordnete die sofortige Vollziehung an (2.) und drohte dem Antragsteller für den Fall der Zuwiderhandlung ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,- Euro an (3.). Die ebenfalls – ohne Anordnung der sofortigen Vollziehung – erfolgte Anordnung der Beseitigung des Gebäudes (4.) samt Zwangsgeldandrohung (5.) sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

3

Hiergegen erhob der Antragsteller Klage zum Verwaltungsgericht (Az. M 11 K 26.476), über die noch nicht entschieden ist. Sein Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes wurde vom Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 19. Mai 2026 abgelehnt. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass weder die streitgegenständliche Nutzung noch der Gebäudebestand in seiner heutigen Gestalt von der Baugenehmigung aus dem Jahr 1954 gedeckt seien. Auch bei Zugrundelegung erhöhter Anforderungen an das Ermessen wegen einer außergewöhnlichen Dimension faktischer Duldung, sei die Entscheidung ermessensfehlerfrei. Mit seiner Beschwerde verfolgt der Antragsteller sein Begehren weiter.

4

Er ist der Ansicht, das Gebäude sei 1954 als Nebengebäude im Bereich einer festgesetzten Wohnbaugebietsfläche errichtet worden, weshalb die Nutzungsänderung nach der BayBO 1901 formell verfahrensfrei und materiell rechtmäßig gewesen sei. Die Festsetzung der Wohnbaufläche sei mit Beschluss Nr. 2496 i.V.m. Nr. 4997 erfolgt und schließe eine materiellrechtliche Beurteilung als Außenbereich aus. Wohnbarmachungen sowie der Bau eines Sommerhäuschens seien in der BayBO 1901 ausdrücklich geregelt, verfahrensfrei und materiell rechtmäßig gewesen. Der Antragsteller habe auf die Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandelns vertraut. Zwar sei eine in den 1980er Jahren erfolgte Eintragung der Grundstücksteilung im Grundbuch nicht unwirksam, gleichwohl sei mit der Grundstücksteilung ein bauplanungsrechtliches Einvernehmen erteilt worden, so dass sich aus dem Vollzug derselben ein Vertrauensschutz für eine Sommer- und Wochenendhausnutzung ergebe. Es könne auch nicht unbeachtlich bleiben, dass die zuständige Behörde eine Wohnnutzung über Jahrzehnte, mindestens bis 1985, als zulässig erachtet habe. Bei der Baukontrolle im Jahr 1957 habe es insoweit keine Beanstandungen gegeben. Die Annahme einer fehlerfreien Ermessensausübung erscheine daher nicht schlüssig. Schließlich stützten die Genehmigungen aus den Jahren 1912 bis 1954 noch immer eine Wohnnutzung inklusive deren Gebäudebestand.

5

Der Antragsteller beantragt,

6

den Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 19. Mai 2026 aufzuheben und die aufschiebende Wirkung seiner Klage gegen die Nr. 1 des Bescheids vom 19. Dezember 2026 wieder herzustellen.

7

Der Antragsgegner beantragt,

8

die Beschwerde zurückzuweisen.

9

Das Gebäude genieße keinen Bestandsschutz, weil es weder in seiner aktuellen Nutzung als Sommer- bzw. Wochenendhaus noch in der heutigen Gestalt seiner baulichen Ausführung von der Baugenehmigung vom 12. August 1954 gedeckt sei. Es sei mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits abweichend als Aliud errichtet worden, weshalb die Baugenehmigung erloschen sei. Selbst wenn das Gebäude aber ursprünglich genehmigungskonform errichtet worden sein sollte, wäre der Bestandsschutz jedenfalls mit Vornahme der genehmigungspflichtigen Änderungen erloschen. Diese (unterstellten) nachträglichen Änderungen seien nach der ursprünglichen Fassung der BayBO nicht verfahrensfrei, da es sich um Hauptänderungen i.S.v. § 7 BayBO 1901 handle. Im Übrigen schließt sich der Antragsgegner den Ausführungen der Beigeladenen an.

10

Die Beigeladene beantragt,

11

die Beschwerde zu verwerfen, hilfsweise zurückzuweisen.

12

Sie hält die Beschwerde mangels Einhaltung der Substantiierungsanforderungen bereits für unzulässig. Eine Unrichtigkeit des Ergebnisses werde mit dem unstrukturierten und nur punktuell die Gründe des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses angreifenden Vortrag nicht dargelegt.

13

Im Übrigen sei die Beschwerde auch unbegründet. Die Lage des Gebäudes verstoße gegen den Teillinien- und Teilbebauungsplan 1938. Zudem befinde sich das Gebäude nicht in einem wirksam ausgewiesenen Baugebiet, sondern im Außenbereich. Durch die angeführten Beschlüsse könne kein wirksames Baugebiet ausgewiesen werden. Für das Gebäude habe zu keinem Zeitpunkt Baurecht bestanden, zumal nicht nur die Nutzung, sondern auch die innere und äußere Gestaltung des Gebäudes abweichend von der erteilten Baugenehmigung erheblich verändert worden seien. Soweit der Antragsteller auf eine formelle Rechtmäßigkeit wegen Genehmigungsfreiheit der Nutzungsänderung abstelle, greife dies zu kurz, da die materielle Rechtmäßigkeit ausgeblendet werde. Es liege weder eine Wohnbarmachung einzelner

Gebäudeteile noch ein Sommerhaus ohne Feuerungsanlage in der Stadt vor; der genehmigte Stall sei nicht gebaut worden. Die Grundstücksteilung im Jahr 1981 habe keine Auswirkungen auf das Verfahren; der Antragsteller sei hieran nicht beteiligt gewesen und könne deshalb keine Vertrauensschutzgesichtspunkte geltend machen. Im Übrigen könne auch eine längere Untätigkeit der Behörde nicht zur Verjährung baupolizeilicher Befugnisse führen. Schließlich habe das Verwaltungsgericht festgestellt, dass kein Ermessensfehler vorliege. Der Antragsteller könne sich nicht auf Bestandsschutz berufen, da ein solcher jedenfalls aufgegeben bzw. erloschen sei. Eine lückenlose Nutzung als Wochenendhaus sei nicht dargelegt. Die Baukontrolle aus dem Jahr 1994 belege einen Leerstand des Gebäudes und keine Ferienhausnutzung.

14

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

15

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre. Das öffentliche Interesse am Sofortvollzug der Nutzungsuntersagung überwiegt in der Sache das gegenläufige Suspensivinteresse des Antragstellers.

16

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die Interessen, die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsakts sprechen, oder diejenigen, die für die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung streiten, höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind auch die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache zu berücksichtigen. Diese sind ein wesentliches, aber nicht das alleinige Indiz für und gegen den gestellten Antrag. Wird der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein (weil er zulässig und begründet ist), so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf voraussichtlich keinen Erfolg haben (weil er unzulässig oder unbegründet ist), so ist dies ein starkes Indiz für die Ablehnung des Eilantrags. Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, findet eine allgemeine, von den Erfolgsaussichten unabhängige Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. BayVGh, B.v. 18.9.2017-15 CS 17.1675 – juris Rn. 11; B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25; BVerwG, B.v. 11.11.2020, 7 VR 5.20 – juris Rn. 8).

17

1. Im vorliegenden Fall müssen die Interessen des Antragstellers zurückstehen, weil die Anfechtungsklage gegen die Nutzungsuntersagung nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage voraussichtlich rechtmäßig ist und den Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die tatbestandlichen Voraussetzungen des Art. 76 Satz 2 BayBO sind mit hoher Wahrscheinlichkeit erfüllt; Ermessensfehler liegen nicht vor.

18

a) Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung einer baulichen Anlage untersagt werden, wenn die Nutzung öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht. Diese Voraussetzungen sind grundsätzlich schon dann erfüllt, wenn eine bauliche Anlage ohne erforderliche Genehmigung, somit formell illegal, genutzt wird. Da die Nutzungsuntersagung in erster Linie die Funktion hat, den Bauherren auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen, muss grundsätzlich nicht geprüft werden, ob das Vorhaben auch gegen materielles Recht verstößt. Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßer Ermessensausübung, wenn die Bauaufsichtsbehörde eine formell illegale Nutzung durch den Erlass einer Nutzungsuntersagung unterbindet. Allerdings darf eine formell rechtswidrige Nutzung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit regelmäßig dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist (vgl. BayVGh, B.v. 1.10.2024 – 15 CS 24.1320 – juris Rn. 21).

Das streitgegenständliche Gebäude mit Feuerungsanlage wurde mit Bescheid vom 12. August 1954 gem. § 6 Abs. 1 BayBO 1901 als Nebengebäude genehmigt. Der Antragsteller beruft sich darauf, dass die Umnutzung als Wochenendhaus verfahrensfrei gewesen sei, weil das Gebäude sich auf einer festgesetzten Wohngebietsfläche nach § 1 Abs. 1 BauRegVO befinde und die Nutzungsänderung dementsprechend nach § 6 Abs. 1, 2 BayBO 1901 und § 7 BayBO 1901 zur Wohnbarmachung verfahrensfrei und materiell rechtmäßig gewesen sei. Demgegenüber geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass das Gebäude weder in seiner Nutzung noch in seinem Gebäudebestand von der Baugenehmigung vom 12. August 1954 gedeckt ist und vielmehr von Anfang an ein Aliud errichtet wurde (BA S. 9 ff.). Es kommt unter Würdigung der genehmigten Pläne sowie des vom Antragsteller vorgelegten bauhistorischen Gutachtens vom 10. Januar 2023 zu dem Ergebnis, dass das tatsächlich errichtete Gebäude wahrscheinlich von Anfang an erheblich von dem genehmigten abwich (BA S. 13). Mit diesen überzeugenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts setzt sich die Beschwerde nicht ausreichend auseinander. Der Senat hält diese Einschätzung des Verwaltungsgerichts für plausibel. Soweit der Antragsteller im Beschwerdevorbringen einzelne Aspekte oder Bauteile herausgreift und als verfahrensfrei darstellt, führt dies nicht zum Erfolg, da es maßgebend auf das Gesamtvorhaben ankommt (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Februar 2026, Art. 55 Rn. 33 und Lechner/Busse a.a.O. Art. 57 Rn. 12). Der Hinweis des Antragstellers auf fehlende Beanstandungen anlässlich der Baukontrolle vom 23. August 1957 genügt nicht, um die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu erschüttern, da der Vermerk über die Baukontrolle lediglich die Bauvollendung des Wohnhausanbaus und des Nebengebäudes feststellt. Dass die Behörde insoweit von verfahrensfreien Änderungen während der Bauphase ausgegangen sei, lässt sich hierdurch nicht belegen, zumal jegliche Ausführungen zur Bauausführung, Gebäudebeschreibung usw. fehlen. Dem steht auch nicht entgegen, dass der Bau eines Sommerhäuschens nach Ansicht des Antragstellers gem. § 6 Abs. 2a BayBO 1901 genehmigungsfrei war. Denn um ein solches handelt es sich bereits angesichts der Gebäudeabmessungen von 7,00 m x 3,50 m und dem Anbau von 3,50 m x 5,00 m (BA S. 11) offensichtlich nicht (vgl. BayVGh, B.v. 24.9.1998 – 20 ZB 98.1404 – juris Rn. 2).

b) Die angefochtene Nutzungsuntersagung ist voraussichtlich auch ermessensfehlerfrei. Der Antragsteller hält die heutige Entscheidung wegen des Nichteinschreitens der Baubehörde in den 1980er Jahren für ermessensfehlerhaft. Demgegenüber geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass weder ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde, noch – selbst bei Zugrundelegung erhöhter Anforderungen im Hinblick auf die zeitliche Dimension der faktischen Duldung – Ermessensfehler vorliegen (BA S. 16 ff.). Ein passiver Bestandsschutz komme nicht in Betracht, wenn ein Bauvorhaben ohne die erforderliche Genehmigung ausgeführt worden ist (BA S. 18). Hiergegen ist nichts zu erinnern (vgl. BayVGh, B.v. 4.10.2023 – 1 ZB 23.549 – juris Rn. 13; B.v. 22.4.2022 – 15 CS 22.874 – juris Rn. 35). Auf die hilfsweisen Ausführungen des Verwaltungsgerichts, „wenn man dies anders beurteilen wollte“ (BA S. 19), kommt es nicht entscheidungserheblich an, zumal das streitgegenständliche Gebäude zu keinem Zeitpunkt als Wohngebäude genehmigt wurde und es sich nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Verwaltungsgerichts bei dem errichteten Gebäude um ein von der erteilten Genehmigung abweichendes Aliud handelt.

2. Selbst wenn im Hinblick auf den umfangreichen Vortrag des Antragstellers zur bauplanungsrechtlichen Situation vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes und die Grundstücksteilung im Jahr 1981 offene Erfolgsaussichten angenommen werden sollten, fällt die Interessenabwägung zu Lasten des Antragstellers aus, da durch den sofortigen Vollzug der angefochtenen Nutzungsuntersagung weder die Schaffung vollendeter Tatsachen noch unwiederbringliche Nachteile oder Schäden geltend gemacht und ersichtlich sind. Eine Nutzungsuntersagung kann regelmäßig auch im Hinblick die notwendige Klärung und umfangreiche Ermittlungen zum Bestandsschutz, auf den sich der Antragsteller beruft, ausgesprochen werden (vgl. Decker in Busse/Kraus a.a.O. Art. 76 Rn. 290). Dem Antragsteller ist daher zumutbar, die gegebenenfalls notwendige Klärung im Hauptsacheverfahren abzuwarten, zumal andernfalls mit einer Verfestigung der Wochenendhausnutzung zu rechnen wäre.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO), entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

23

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 9.4.2, Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

24

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).