

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Frau Schug	Aktenzeichen 3 AS-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 19.09.2023	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zum Abbruch Lichtgraben und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre			
Anlagen: 24_anlage-01_bauantrag_2021-KellertreppeAnton 24_anlage-02_baubeschreibung_2021-AntonKellertreppe BA-23-03-Anton_Kellertreppe Baueinstellung mit Plananforderung bg_formular_komplett_2021-AntonKellertreppe			

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Lichtgrabens und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre auf dem Grundstück Fl. Nr. 9914/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle am 18.07.2023 wurde festgestellt, dass an der Nordseite des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 991/20 begonnen wurde eine Außentreppe zum Kellergeschoss ohne baurechtliche Genehmigung zu erstellen. Die Mauer wurde mit Betonschalungssteinen, die mit Stahlbeton aufgefüllt wurden, erstellt.

Die rechtliche Beurteilung dieses Sachverhaltes ergibt Folgendes:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist zum Erlass dieser Anordnung sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 BayBO, Art. 3 Abs. 1 BayVwVfG). Die o.g. Baumaßnahmen unterliegen nach Art. 55 BayBO der Baugenehmigungspflicht. Eine Genehmigung hierfür wurde weder beantragt, noch erteilt.

Mit den Bauarbeiten hätte deshalb nach Art. 68 Abs. 6 Nr. 1 BayBO erst dann begonnen werden dürfen, wenn die Baugenehmigung erteilt und zugestellt gewesen wäre. Die vorgenommenen Baumaßnahmen sind somit formell rechtswidrig errichtet worden. Die weiteren Bauarbeiten konnten deshalb nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BayBO sofort eingestellt werden.

Zur Prüfung der Frage, ob das Vorhaben nachträglich genehmigt werden kann, oder aber die Beseitigung angeordnet werden muss, kann nach Art. 76 Satz 3 BayBO die Vorlage eines Bauantrages nach Maßgabe der §§ 1 ff. der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung-BauVorIV) gefordert werden. Aus der Anordnung zur Vorlage eines Bauantrages kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben auch genehmigt wird.

Die Androhung der Zwangsgelder beruht auf Art. 29 Abs. 1 und 2, 30, 31 und 36 des Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) und stellt einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs.1 VwZVG dar. Bei Nichtbefolgung wird die Zwangsgeldforderung fällig und kann im Wege der Zwangsvollstreckung begetrieben werden. Das Zwangsgeld kann solange erneut andgedroht und erhöht werden, bis der Zweck dieser Anordnung erreicht ist. Da die Androhung einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG enthält, kann das Zwangsgeld begetrieben werden, ohne dass es eines neuen

Bescheides bedarf. Die Höhe des Zwangsgeldes steht in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Zweck. Innerhalb der gesetzten Frist ist es zumutbar, die Anordnung zu erfüllen (Art. 36 Abs. 1 VwZVG). Ein evtl. Rechtsbehelf gegen die Zwangsgeldfestsetzung hat nach Art. 21a VwZVG keine aufschiebende Wirkung.

Die Anordnung des sofortigen Vollzugs der Ziffer I. beruht auf § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung. Würde der sofortige Vollzug der Ziffer I. nicht angeordnet werden, so wäre es Ihnen durch die Einlegung entsprechender Rechtsmittel gegen diese Anordnung möglich, das Vorhaben fertigzustellen und über einen längeren Zeitraum ohne Genehmigung zu nutzen. Dadurch würden vollendete Tatsachen geschaffen werden, die evtl. nur schwer rückgängig gemacht werden können. Diese Handlungsweise wäre geeignet, das Vertrauen der Öffentlichkeit in eine funktionsfähige Verwaltung zu untergraben. Die Baueinstellung kann ihren Zweck nur dann erfüllen, wenn sie sofort vollziehbar ist.

Im Übrigen werden Sie durch die Baueinstellung lediglich in die Rechtsstellung zurückgeführt, die Sie bei ordnungsgemäßer Verhaltensweise eingenommen hätten.

Die gleichen Überlegungen gelten sinngemäß auch für die Ausübung des Ermessens. Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßem Ermessen, nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Bauvorhaben in einem möglichst frühen Baustadium einzustellen. Dies ergibt sich bereits aus der Aufgabenstellung der unteren Bauaufsichtsbehörde (Art. 54 Abs. 2 BayBO). Die Anordnung ist notwendig und verhältnismäßig, weil sonst vollendete Tatsachen geschaffen werden, bevor das Landratsamt die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme prüfen kann. Eine später etwa notwendig werdende Beseitigungsanordnung würde Sie als Bauherr viel härter treffen als die Baueinstellung.

Der Bauantrag ging am 31.08.2023 bei der Stadt Penzberg ein.