



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -
- Antragsteller -

gegen

Land Baden-Württemberg,
vertreten durch das Landratsamt Esslingen,
Neckarstraße 1, 73726 Esslingen, Az:

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen Abbruchsanordnung
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 8. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Pfaundler, den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Stuhlfauth und den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Fischer

am 24. November 2023

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen den klagabweisenden Teil des Urteils des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 12. Juli 2023 - 2 K 5309/20 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Antragsverfahrens.

Der Streitwert wird für das Antragsverfahren auf EUR 5.000,-- festgesetzt.

Gründe

Der auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO), besondere rechtliche und tatsächliche Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) sowie grundsätzliche Bedeutung der Rechtsache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) gestützte Antrag auf Zulassung der Berufung hat aufgrund der vom Kläger angeführten, nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO indes allein maßgeblichen Gründe keinen Erfolg.

1. Mit Urteil vom 12.07.2023 hat das Verwaltungsgericht die Anfechtungsklage des Klägers gegen die baurechtliche Entscheidung des Landratsamts Esslingen vom 29.05.2020 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 05.10.2020 zum ganz überwiegenden Teile abgewiesen. Mit der baurechtlichen Entscheidung war dem Kläger unter Fristsetzung (Ziffer I. 2.) aufgegeben worden, den auf dem Grundstück Flst. Nr. xxxx (xxxxxxxxxxx x) in Holzmaden stehenden Lagerschuppen vollständig zu beseitigen (Ziffer I. 1.), da er seit mehreren Jahren nicht mehr für den ursprünglichen Betrieb genutzt werde und im Verfall begriffen sei. Das Verwaltungsgericht begründete seine klagabweisende Entscheidung hinsichtlich der Ziffer I. 1. damit, dass der geltend gemachte passive Bestandschutz jedenfalls mittlerweile erloschen sei, die bauliche Anlage im Verfall begriffen sei und der Gebäudekomplex auch tatsächlich nicht mehr genutzt werde. Abgesehen davon gehe von ihm ungeachtet des ihn umgebenden Bauzauns noch eine gewisse Gefahr aus. Auch das Ermessen sei nicht fehlerhaft ausgeübt worden.

2. Ernstliche Zweifel an der (Ergebnis-)Richtigkeit des Urteils lassen sich der Antragsbegründung nicht entnehmen.

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit einer Gerichtsentscheidung i. S. des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind begründet, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten derart in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, Beschl. v. 23.06.2000 - 1 BvR 830/00 -, VBIBW 2000, 392), dass ein Erfolg der angestrebten Berufung nach den Erkenntnismöglichkeiten des Zulassungsverfahrens möglich erscheint (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.12.2003 - 7 AV 2.03 -, Buchholz 310 § 124 VwGO Nr. 32). Dies ist hier nicht der Fall.

Soweit sich der Kläger gegen die Feststellung des Verwaltungsgerichts wendet, dass ein möglicherweise in der Vergangenheit einmal vorhandener passiver Bestandsschutz mittlerweile erloschen sei, weshalb er sich gegenüber der angefochtenen Anordnung nicht mit Erfolg auf einen eigentumsrechtlichen Bestandsschutz berufen könne (UA, S. 10), zeigt die Antragsbegründung schon nicht auf, inwiefern ein verbliebener Bestandsschutz die Richtigkeit des angegriffenen Urteils in Frage stellen sollte. Der Hinweis, dass dann § 65 Abs. 1 Satz 1 LBO als Ermächtigungsgrundlage ausscheide (Antragsbegründung, S. 3), führt nicht weiter, weil das Verwaltungsgericht diese Vorschrift nicht als Rechtsgrundlage herangezogen hat. Inwiefern etwa auch der Anwendungsbereich des § 65 Abs. 2 LBO schon nicht eröffnet sein sollte, geht aus der Antragsbegründung nicht hervor.

Abgesehen davon, dass sich dem angegriffenen Urteil nicht entnehmen lässt, dass § 65 Abs. 2 LBO voraussetzte, dass ein passiver Bestandsschutz zuvor erloschen sein müsste, träfe dies auch ersichtlich nicht zu.

Nach § 65 Abs. 2 LBO kann die Baurechtsbehörde die Grundstückeigentümer und Erbbauberechtigten - vorbehaltlich der unberührt bleibenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes - bereits dann verpflichtet, eine Anlage abzubauen oder zu beseitigen, „soweit bauliche Anlagen nicht genutzt werden und im Verfall begriffen sind“.

Bereits aus den weitgefassten tatbestandlichen Voraussetzungen und der mit der neuen Vorschrift verfolgten Zielsetzung, „wegen des bestehenden rechtlichen Bestandsschutzes“ im Regelfall bestehende Defizite bei den bauaufsichtlichen Möglichkeiten gegenüber im Verfall begriffenen baulichen Anlagen zu beheben, von denen „erhebliche optische Beeinträchtigungen des Landschafts- oder Ortsbildes ausgehen“ könnten (vgl. LT-Drs. 16/6293, S. 30), erschließt sich, dass § 65 Abs. 2 LBO - anders als § 65 Abs. 1 Satz 1 LBO - gerade auch rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen erfassen soll. Davon gehen auch das Verwaltungsgericht (UA, S. S. 9) und der Kläger (Antragsbegründung, S. 2) aus. Dass rechtmäßig errichtete Anlagen je nachdem, wie weit der Verfallsprozess fortgeschritten ist, auch noch (teilweise) bestandsgeschützt sein können, liegt auf der Hand. Gründe, sie dann entgegen der Intention des Gesetzgebers vom Anwendungsbereich der Vorschrift auszunehmen, sind nicht zu erkennen.

Auch Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gebietet dies nicht. Vielmehr stellt § 65 Abs. 2 LBO eine auch im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums (vgl. Art. 14 Abs. 2 GG) zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung dar (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG), die gegebenenfalls auch eine Einschränkung des passiven Bestandsschutzes rechtfertigt. Gegen verfallende bauliche Anlagen bereits aufgrund ihrer typischerweise von ihnen ausgehenden nachteiligen optischen Wirkungen für das Landschafts- und Ortsbild und nicht erst bei einer verunstaltenden Wirkung (vgl. § 11 Abs. 1 u. 2 LBO) oder einer aufgrund mangelnder Standicherheit (§ 13 LBO) bestehenden konkreten Gefahrenlage im Wege einer Abbruchsanordnung einschreiten zu können, liegt ersichtlich im Gemeinwohlinteresse, zumal sog. Schrottimmobilien (vgl. dazu allgemein den Leitfaden des BMUB „Verwahrloste Immobilien“, 2. A. 2014) „von der Öffentlichkeit nicht selten als Schandfleck empfunden“ werden (vgl. LT-Drs. 16/6293, S. 30; instruktiv dazu Wunderle, VBIBW 2020, 221 <222>). Im Grunde dürften mit der Gesetzesänderung bereits im Begriff der öffentlichen Ordnung i. S. des § 3 Abs. 1 LBO angelegte Regeln über das Verhalten in Bezug auf die baulichen Betätigungsformen und die Gestaltung baulicher Anlagen (vgl. hierzu Spannowsky, in ders./Uechtritz, Bauordnungsrecht Bad.-Württ., 2020, § 3 Rn. 24 LBO) in einem auch eine Abbruchsanordnung rechtfertigenden Maße konturiert worden sein. Der besonderen Bedeutung des Eigentumsrechts kann entsprechend dem

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit bei der Auslegung der Tatbestandsvoraussetzungen und der Ermessensausübung hinreichend Rechnung getragen werden (vgl. zum Ganzen auch Wunderle, VBIBW 2020, 221 <226>, 272 <275> u. Guckelberger, NVwZ 2010, 743 <747>).

Sollten die vorangestellten Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum passiven Bestandsschutz dahin zu verstehen sein, dass der besonderen Bedeutung des Eigentumsrechts hier jedenfalls weder bei der Auslegung der Wendung „im Verfall begriffen“ noch bei der Ermessensausübung Rechnung getragen werden müsste („soweit“), weil ein etwaiger passiver Bestandsschutz ohnehin mittlerweile erloschen wäre (vgl. dazu UA, S. 12 unten u. S.14), was der Kläger möglicherweise beanstanden will, ließen sich seiner Antragsbegründung jedenfalls keine Gründe für eine im Ergebnis ernstlich zweifelhafte Sachverhaltswürdigung durch das Verwaltungsgericht entnehmen (vgl. dazu Senatsbeschl. v. 18.03.2019 - 8 S 3027/18 -, juris Rn. 4; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 10.01.2022 - 2 S 2436/21 -, juris Rn. 14). Hierfür genügt es nicht, dass der Kläger den Sachverhalt lediglich anders würdigt.

Soweit der Kläger die Sachverhaltswürdigung des Verwaltungsgerichts mit den Ausführungen in Zweifel zu ziehen versucht, dass ausgehend davon, dass das Dach des vorhandenen Gebäudes an zahlreichen Stellen schadhaft sei und Wasser eindringen könne, wodurch bereits Teile des Gebäudes Schaden genommen hätten, „noch nicht geschlossen werden könne“, dass sein noch vorhandener Kern nicht allein durch eine Reparatur erhalten werden könne, nachdem schwerwiegende Schäden an tragenden Gebäudeteilen bis zu deren Abbruch „nur in untergeordneter Weise“ vorhanden gewesen seien, greift er nur einen Teil der Argumentation des Verwaltungsgerichts auf und setzt ihm auch nur seine gegenteilige Einschätzung entgegen, ohne Gründe für eine im Ergebnis ernstlich zweifelhafte Sachverhaltswürdigung durch das Verwaltungsgericht aufzuzeigen. Nicht anders verhält es sich bei seinen weiteren Ausführungen, wonach das Verwaltungsgericht allein aufgrund des eingesehenen Augenscheins „nicht habe davon ausgehen können“, dass insbesondere bei den westlichen Gebäudeteilen tragende Teile entweder schon zerstört oder zumindest derart geschwächt seien, dass sie ausgetauscht werden müssten.

Berücksichtigt man schließlich die beigezogenen Bauakten, auf die wegen weiterer Einzelheiten nicht nur im Urteil Bezug genommen wurde (vgl. UA, S. 8), sondern die gerade hinsichtlich des Zustandsberichts eines hinzugezogenen Büros für Baustatik vom 31.05.2019 und verschiedener, bereits im Mai 2019 gefertigter Lichtbilder Gegenstand der Erörterung vor dem Verwaltungsgericht waren (vgl. Sitzungsprotokoll v. 10.03.2023, S. 2, AS 166), liegen im Ergebnis nicht nur ernstliche Zweifel an der Sachverhaltswürdigung des Verwaltungsgerichts fern, sondern es spricht alles für deren Richtigkeit.

Das vage Vorbringen des Klägers, in dem von einem - trotz vorhandener Ortskenntnis nicht näher bezeichneten - Gebäudeteil die Rede ist, „der im Gegensatz zu dem vom Verwaltungsgericht ohne Einholung eines Sachverständigen zugrunde gelegten Sachverhalt nicht im Verfall begriffen“ sei, vermag vor diesem Hintergrund zu keiner anderen Beurteilung zu führen. Auch das vom Landratsamt hinzugezogene Büro für Baustatik H. & H. äußerte sich nach einer Besichtigung in seiner Stellungnahme vom 31.05.2019 eingangs dahin, dass sich das Gebäude, wenn man es (überhaupt noch) so bezeichnen könne, (bereits) in einem ruinösen Zustand befinde. Inwiefern das Verwaltungsgericht Anlass zu einer weiteren, vom anwaltlich vertretenen Kläger nicht beantragten Sachaufklärung gehabt haben sollte, ist nicht zu erkennen, sodass auch nichts für einen auf einen Verfahrensmangel i. S. des § 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO führenden Verstoß gegen § 86 Abs. 1 VwGO spricht. Vor dem Hintergrund der zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemachten, in den Bauakten enthaltenen Lichtbilder geht auch der Hinweis fehl, dass (gerade) das auf Seite 12 der Urteilsgründe wiedergegebene Lichtbild nicht aussagekräftig genug sei, um einen verbliebenen Bestandsschutz zu verneinen.

Von Bestandsschutz kann schließlich, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, auch bei einer zu einer Identitätsänderung führenden „Reparatur“, wie sie hier jedenfalls erforderlich würde, nicht mehr gesprochen werden. Hieran fehlte es nämlich, wenn - wie hier - der mit einer Instandsetzung verbundene Eingriff in den noch vorhandenen Bestand so intensiv sein müsste, dass er die Standfestigkeit des gesamten Gebäudes berührte und eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich machte, oder

wenn die für eine Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichten oder gar überstiegen, oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht werden müsste (vgl. etwa BVerwG, Urt. v. 21.03.2001 - 4 B 18.01 -, NVwZ 2002, 92, juris Rn. 11; BayVGh, Beschl. v. 09.08.2017 - 1 ZB 14.68 -, juris Rn. 32).

Ausgehend von der danach nicht erfolgreich angegriffenen Sachverhaltswürdigung des Verwaltungsgerichts, wonach ein passiver Bestandsschutz jedenfalls mittlerweile erloschen sei, ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Lagerschuppen nur teilweise im Verfall begriffen sein könnte.

3. a) Auch die geltend gemachten besonderen tatsächlichen Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) liegen nicht vor. Hierzu verweist der Kläger wiederum nur auf die tatsächlichen Verhältnisse, die er anders als das Verwaltungsgericht gewürdigt sehen will. Es versteht sich indessen von selbst, dass allein damit noch keine besonderen tatsächlichen Schwierigkeiten dargetan sind, zumal es vor dem Hintergrund der recht eindeutigen Aktenlage (vgl. insbesondere die in den Bauakten enthaltenen Lichtbilder, /41) nicht auf die Würdigung jedes einzelnen Umstands ankäme.

b) Schon gar nicht sind besondere rechtliche Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) aufgezeigt. Inwiefern der Begriff „soweit“ und die Wendung „im Verfall begriffen“ gerade im vorliegenden Verfahren auf besondere rechtliche Schwierigkeiten führen sollte, erschließt sich dem Senat nicht, zumal vor dem Hintergrund der bereits vorliegenden Rechtsprechung anderer Obergerichte zu vergleichbaren Ermächtigungsgrundlagen.

Eine bauliche Anlage ist im Verfall begriffen, wenn sie in ihrer baulichen Substanz erheblich beeinträchtigt und eine Vergrößerung der bereits vorhandenen Schäden zu erwarten ist, wobei eine völlige Unbrauchbarkeit oder Zerstörung der Bausubstanz noch nicht eingetreten sein muss (vgl. OVG Rh.-Pf., Beschl. v. 21.07.2015 - 8 A 10516/15 -, NVwZ-RR 2015, 846 <847>; Urt. v. 22.04.1999 - 1 A 11193/98 -, BRS 62 Nr. 207; Nieders. OVG, Beschl. v. 25.04.2018 - 1 LB 69/17 -, BauR 2018, 1705). Es genügt, wenn ein Prozess begonnen hat („im

Verfall begriffen“), der bei einem ungehinderten Fortgang zu einer Ruine führen wird (Nds. OVG, Beschl. v. 25.04.2018, a.a.O., juris Rn. 18). Davon ist nicht erst bei Bauruinen, sondern bereits bei vollständiger Aufhebung der Tauglichkeit zum genehmigten Gebrauch (Unbenutzbarkeit) und erheblicher Beeinträchtigung der Bausubstanz, insbesondere bei Einsturzgefahr, Einsturz oder sonstiger Abgängigkeit von Anlagenteilen, fehlenden Mauerteilen oder funktionslosen Öffnungen in Außenwänden, lücken- und sonst (erheblich) schadhafem Dach, verwahrlostem Zustand der Gesamtanlage und regelmäßig auch bei unwirtschaftlich hohen für eine Sanierung anfallenden Aufwendungen auszugehen (vgl. dazu Weiblen, in: BeckOK Bauordnungsrecht Bad.-Württ., Spannowski/Uechtritz <Stand: 01.10.2023>, § 65 LBO Rn. 117). Danach ist hier aber nicht nur nicht ernstlich zweifelhaft, sondern offensichtlich, dass der zu beseitigende Lagerschuppen insgesamt im Verfall begriffen ist.

Es versteht sich von selbst, dass eine Abbruchsanordnung nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gegebenenfalls auf einen abgrenzbaren Teil einer im Übrigen noch nicht im Verfall begriffenen, indes auch ohne den verfallenden Teil nutzbaren baulichen Anlage zu beschränken wäre („soweit“; dazu etwa Sauter, LBO Bad.-Württ., Bd. 2, 3. A. <Stand Juli 2021>, § 65 Rn. 192; Weiblen, a.a.O., § 65 Rn. 118). Dies setzt freilich voraus, dass es überhaupt einen solchen selbständig nutzbaren Teil gibt, wofür hier indessen nichts spricht.

4. Der Rechtssache kommt auch nicht die ihr vom Kläger beigemessene grundsätzliche Bedeutung i. S. des § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO zu. Ein solche liegt nur vor, wenn für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts eine fallübergreifende, bisher noch nicht grundsätzlich geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage von Bedeutung war, die auch für die Entscheidung in einem Berufungsverfahren erheblich wäre und deren Klärung im Interesse der Rechtseinheit oder Rechtsfortbildung geboten erscheint (vgl. bereits BVerwG, Beschl. v. 02.10.1961 - VIII B 78.61 -, BVerwGE 13, 90 <91 f.>; Urt. v. 31.07.1984 - 9 C 46.84 -, BVerwGE 70, 24 <26>).

Soweit der Kläger sinngemäß die Rechtsfragen aufwirft,

ob die Baurechtsbehörde durch § 65 Abs. 2 LBO ermächtigt ist, den Abbruch oder die Beseitigung einer baulichen Anlage insgesamt anzuordnen, wenn diese lediglich in (auch wesentlichen) Teilen „vom Verfall“ begriffen sind,

und

ob die Baurechtsbehörde durch § 65 Abs. 2 ermächtigt ist, den Abbruch oder die Beseitigung einer baulichen Anlage insgesamt anzuordnen, soweit für Teile von baulichen Anlagen eine „Substanzbeschädigung der Bausubstanz“ (noch) nicht konkret gegeben ist, sondern aufgrund einer Prognose angenommen wird,

waren sie weder für das Verwaltungsgericht von Bedeutung noch wären sie in dem vom Kläger angestrebten Berufungsverfahren erheblich. Denn einer selbständigen Betrachtung zugängliche Teile der Anlage, die noch nicht im Verfall begriffen sein könnten, hat weder das Verwaltungsgericht festgestellt noch ist die entsprechende Sachverhaltswürdigung, wonach ein etwaiger passiver Bestandschutz (insgesamt) nicht mehr vorhanden sei, vom Kläger erfolgreich angegriffen. Sollten die Fragen auf jegliche, wenn auch keiner selbständigen Betrachtung und Nutzung zugänglichen, unbeschädigten Gebäude- bzw. Bauteile abzielen, wären sie ohne weiteres zu verneinen, da solche Teile nichts daran ändern, dass eine (unteilbare) bauliche Anlage im Verfall begriffen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 1, § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.5 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (VBIBW Sonderbeilage Januar 2014) und entspricht der Festsetzung des Verwaltungsgerichts vom 13.07.2023.

Der Beschluss ist unanfechtbar.

Pfaundler

Dr. Stuhlfauth

Dr. Fischer