

**Gericht:** VGH  
**Aktenzeichen:** 15 CS 08.2584  
**Sachgebietsschlüssel:** 920

**Rechtsquellen:**

§ 146 VwGO

Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. a BayBO

**Hauptpunkte:**

Beschwerde

Baueinstellung wegen Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen

**Leitsätze:**

---

---

**Beschluss des 15. Senats vom 16. März 2009**

(VG Augsburg, Entscheidung vom 29. August 2008, Az.: Au 5 S 08.1032)



15 CS 08.2584  
Au 5 S 08.1032

*Großes  
Staatswappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\* \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- Antragsteller -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\* \* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

gegen

**Stadt Augsburg**

Referat 6,

vertreten durch den Oberbürgermeister,

Maximilianstr. 6, 86150 Augsburg,

- Antragsgegnerin -

wegen

Baueinstellung

(Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO);

hier: Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 29. August 2008,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Happ,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Ebersperger,  
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Linder

ohne mündliche Verhandlung am **16. März 2009**  
folgenden

### **Beschluss:**

- I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
- III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000 Euro festgesetzt.

### **Gründe:**

#### **I.**

- 1 Mit Bescheid vom 27. Juni 2007 genehmigte die Antragstellerin den Neubau einer Treppenlage am sog. Fünfgratturm in Augsburg. Mit der Treppenanlage sollte der historische Turm für ein interessiertes Publikum zugänglich und der frühere Wehrgang erkennbar gemacht werden. Mit der Baugenehmigung wurde für die Treppenanlage (Eingangsstufen) im Umfang der im genehmigten Plan eingetragenen Maße der Treppe eine Sondernutzungserlaubnis nach Straßen- und Wegerecht erteilt.
- 2 Nach Beginn der Bauausführung erließ die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 29. April 2008 eine sofort vollziehbare Baueinstellung. Diese begründete sie damit, dass das Vorhaben planabweichend von der am 27. Juni 2007 erteilten Baugenehmigung errichtet worden sei. Mit Teilen des Treppenlaufes und Teilen des Treppenedestes werde die öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) überbaut.
- 3 Hiergegen erhob die Antragstellerin mit Schreiben vom 29. Mai 2008 Klage zum Verwaltungsgericht. Mit weiterem Schreiben vom 29. Juli 2008 stellte sie einen Eilantrag.

- 4 Mit Beschluss vom 29. August 2008 ordnete das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Baueinstellungsbescheid vom 29. April 2008 an. Zur Begründung führte es aus, die Anfechtungsklage habe voraussichtlich Erfolg, da eine Abweichung der Bauausführung des Vorhabens von den genehmigten Bauvorlagen i.S. des Art. 75 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Buchst. a BayBO nicht erkennbar sei. Der Inhalt der erteilten Baugenehmigung ergebe sich maßgeblich aus den im Baugenehmigungsbescheid in Bezug genommenen Bauvorlagen. Der insoweit maßgebliche und von der Antragstellerin vorgelegte amtliche Auszug aus dem Katasterwerk des Vermessungsamtes vom 17. November 2006 und die Planvorlagen zum Grundriß des Fünfgratturms und des Treppenanbaus zeigten auf, dass der Anbau mit einem Teil auf dem Grundstück FINr. \*\*\*\* und dort auch im Bereich des östlich der Straße „Untere Jakobermauer“ verlaufenden Gehwegs liege. Auf eine positive Kenntnis der Antragsgegnerin davon, dass das Bauvorhaben, so wie es genehmigt worden sei, teilweise auch auf dem Gehweg zu liegen komme, komme es nicht an. Ausreichend sei der objektive Erklärungsgehalt der Baugenehmigung. Abgesehen von der Frage der tatbestandlichen Voraussetzungen der Baueinstellung sei der Bescheid vom 29. April 2008 auch ermessensfehlerhaft. So seien keine Erwägungen ersichtlich, warum einerseits die Baueinstellungsverfügung auf eine planabweichende Überbauung des Gehwegs gestützt werde, andererseits aber eine Sondernutzungserlaubnis für den Treppenbau erteilt worden sei, der sich auf die öffentliche Verkehrsfläche beziehe.
- 5 Mit Schreiben vom 9. September 2008 legte die Antragsgegnerin Beschwerde ein.
- 6 Mit Schreiben vom 1. Oktober 2008 beantragte sie,
- 7 unter Aufhebung des Beschlusses des Bayerischen Verwaltungsgerichts Augsburg vom 29. August 2008 wird der Antrag der Antragstellerin zurückgewiesen.
- 8 Zur Begründung führte sie aus, das Gericht habe bei der Betrachtung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zwischen öffentlicher Grünfläche und öffentlichem Gehweg differenziert. Die Antragsgegnerin habe nur der Überbauung eines Teils der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Antragstellerin zugestimmt, der auf der öffentlichen Grünfläche liege. Eine Inanspruchnahme der öffentlichen Gehwegfläche sei nicht vorgesehen gewesen. Aus den Berechnungen zur Sondernutzung sowie den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde (Nr. B. 6.) ergebe sich, dass nur der Grünbereich überbaut werden solle. Eine korrekte Darstellung des Bauwerks inklu-

sive seiner Lage in der Natur sei nicht durch die Bauaufsichtsbehörde zu überprüfen, sondern werde vom Bauherrn geschuldet. Für die Antragsgegnerin hätten sich keine Zweifel ergeben, dass die Darstellungen der Antragstellerin zum Baugesuch nicht der Lebenswirklichkeit entsprochen hätten, wie sich nun nachträglich durch eine Vermessung ergeben habe. Im Übrigen stelle die Überbauung des öffentlichen Gehwegs auch einen Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes dar. Schließlich habe die Antragsgegnerin ihr Ermessen zutreffend ausgeübt.

- 9 Mit Schreiben vom 1. Dezember 2008 beantragte die Antragstellerin, die Beschwerde zurückzuweisen. Für die geografische Lage des Treppenhauses sei als Bezugspunkt in den Planunterlagen der Baubestand des Fünfgratturms heranzuziehen. Aus den in den Plänen enthaltenen exakten Vermaßungen des Bauvorhabens im Zusammenhang mit diesem Bezugspunkt sei die geografische Lage des Vorhabens eindeutig zu bestimmen. Hierbei sei es nicht erforderlich, auf die Grundstücksgrenzen Bezug zu nehmen. Im Übrigen sei auch aus der Baugenehmigung erkennbar, dass die Genehmigung auch die Lage des Vorhabens auf dem Flurstück Nr. \*\*\*\* umfasse. Aus der unter Nr. 4 der Baugenehmigung vom 27. Juni 2007 ausdrücklich nach Straßenrecht erteilten Sondernutzungserlaubnis ergebe sich darüber hinaus, dass die Antragsgegnerin auch wusste, dass der Gehweg in Anspruch genommen würde. Insofern beziehe sich die Erlaubnis ausdrücklich auf die Eingangstufen, von denen die Inanspruchnahme des Gehwegs ausgehe. Ergänzend wies die Antragstellerin mit Schreiben vom 9. Februar 2009 darauf hin, dass es nicht erforderlich sei, in Bauzeichnungen Grenzverläufe darzustellen. Ausreichend sei, dass als Teil der Bauvorlagen auch ein aktueller Auszug aus dem Katasterwerk vorgelegt werde, der die Grenzverläufe aufzeige. Der Inhalt der Sondernutzungserlaubnis könne nach verständiger Würdigung der Sachlage so verstanden werden, dass sie für den Überbau aller öffentlicher Flächen gelte.
- 10 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakten sowie die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

## II.

- 11 Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat auf Antrag der Antragstellerin gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO die aufschiebende Wirkung ihrer Klage gegen die Baueinstellungsverfügung vom 29. April 2008 zu Recht wieder hergestellt. Eine summarische Überprüfung ergibt, dass die Klage voraussichtlich erfolgreich sein wird.
- 12 Die Voraussetzungen für eine Baueinstellung gemäß Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Buchst. a BayBO liegen nicht vor, da die Ausführung des mit Bescheid vom 27. Juni 2007 genehmigten Neubaus einer Treppenanlage am Fünfgratturm von den genehmigten Bauvorlagen nicht abweicht. Maßgeblich für einen Abgleich der tatsächlichen Ausführungen eines Bauvorhabens mit den genehmigten Bauvorlagen sind die Genehmigungsurkunde und die mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen i.S. des Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO. Insoweit kommt es auf den objektiven Erklärungsinhalt an, der gegebenenfalls durch Auslegung zu ermitteln ist (vgl. Molodovsky in Koch/Molodovsky/Famers, BayBO, RdNr. 114 zu Art. 68). Die Baugenehmigungsurkunde vom 27. Juli 2007 selbst enthält zur Lage des Bauvorhabens keine Aussage. Es ist daher auf die Bauvorlagen und hier insbesondere auf die Bauzeichnungen (§ 8 BauVorIV) sowie den vorgelegten Auszug aus dem Katasterwerk und den Lageplan (§ 7 BauVorIV) zurückzugreifen.
- 13 Die Antragstellerin hat ihrem Bauantrag einen Auszug aus der digitalen Stadtgrundkarte Augsburg, Stand 22. November 2006, und einen Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Vermessungsamtes Augsburg vom 17. November 2006 jeweils im Maßstab 1:1000 beigefügt. In der digitalen Stadtgrundkarte war das Vorhaben mit transparentem Papier auf die Karte aufgeklebt, um so die Lage des Vorhabens anzugeben. Der Auszug aus dem Katasterkartenwerk enthält lediglich die Lage des Bestandes des Fünfgratturms. Auf den Karten unterscheiden sich die Grenzverläufe zwischen den Grundstücken FINr. \*\*\*\*\* und dem öffentlichen Straßengrund auf FINr. \*\*\*\* im Detail. Insbesondere ergibt sich aus den Abweichungen auch ein unterschiedlicher Verlauf des im östlichen Bereich der FINr. \*\*\*\* verlaufenden Gehweges entlang des Fünfgratturms. Allerdings sind beide Karten bei dem verwendeten kleinteiligen Maßstab von jeweils 1:1000 nicht geeignet, eine exakte Lage des Bauvorhabens im Verhältnis zu den Grundstücksverläufen der betroffenen Flurnummern darzustellen. Fest steht aufgrund der Kartendarstellungen lediglich aber auch, dass

das Gebäude des Fünfgratturms auf der FINr. \*\*\*\* unmittelbar am Grenzverlauf der öffentlichen Flächen liegt.

- 14 Für die Beurteilung der exakten Lage des genehmigten Bauvorhabens ist daher auf die in den Planvorlagen enthaltenen detaillierten Bauzeichnungen zurück zu greifen. Diese ergeben mit einer Darstellung des Vorhabens im Maßstab 1:100 eine klare Positionierung des Vorhabens im Verhältnis zu dem Fünfgratturm und damit auch zu den betroffenen Grundstücken. Aus den Bauzeichnungen und hier insbesondere aus der Darstellung der Grundrisse ergibt sich, dass die Treppenanlage in unmittelbarer Verlängerung des Turmes an der Westwand in Richtung Norden auf einer Länge von insgesamt 6,60 m und einer Breite von insgesamt 2,68 m errichtet werden sollte. Ebenso ist eindeutig erkennbar, dass der zum Fußweg führende untere Teil der Treppenanlage bis zum Zwischenpodest mit der gesamten Treppenbreite von 90 cm sowie diversen Mauern von insgesamt 32 cm (8/13/3/8 cm) in Richtung Westen vor die Außenwand des Fünfgratturmes vorspringt. Damit ist nach den Bauzeichnungen die Lage der Treppenanlage beschrieben.
- 15 Betrachtet man zugleich die vorgelegten Lagepläne, wird deutlich, dass ein nicht unerheblicher Teil der Treppenanlage im öffentlichen Straßenraum auf der FINr. \*\*\*\*\* zu liegen kommt. Dies ergibt sich schon zwingend aus dem schrägen Grenzverlauf zwischen den FINrn. \*\*\*\*\* und \*\*\*\* von Nord nach Süd und der Lage des Fünfgratturms mit seiner westlichen Mauer unmittelbar an der Grundstücksgrenze der FINr. \*\*\*\*. Dass auch für die Antragsgegnerin klar war, dass das streitgegenständliche Vorhaben in jedem Fall auch auf der öffentlichen Fläche FINr. \*\*\*\* liegt, kommt auch im Baugenehmigungsbescheid vom 27. Juni 2007 zum Ausdruck. Nicht entscheidend ist dabei, ob der Antragsgegnerin bewusst gewesen ist, dass die betroffene Fläche des öffentlichen Grundes auf FINr. \*\*\*\* nicht ausschließlich eine öffentliche Grünfläche darstellt, sondern auch die Gehwegfläche betrifft. Eine Differenzierung der öffentlichen Fläche nach ihrer Nutzung ist aus dem Baugenehmigungsbescheid nicht ableitbar. Insbesondere sind nach dem Inhalt des Bescheids weder die von der Antragsgegnerin vorgetragenen internen Berechnungsgrundlagen zur Sondernutzungserlaubnis nachvollziehbar, noch ist aus der naturschutzfachlichen Auflage in Nr. B.6. zu schließen, dass durch die Baugenehmigung ausschließlich öffentliche Grünflächen betroffen sein sollen.



- 16 Auch die auf den Bauzeichnungen im Deckblatt jeweils enthaltene Darstellung der Platzsituation rund um den Fünfggratturm und das Bauvorhaben gibt keine Lagesituation wieder, auf die sich die Antragsgegnerin berufen könnte. Dabei kann offen bleiben, welchen Zweck die Antragstellerin mit dieser Darstellung der örtlichen Situation verfolgen wollte.
- 17 Der Einwand, bei der Bauausführung werde gegen das Bayerische Straßen- und Wegegesetz verstoßen, wie nunmehr in der Beschwerdebegründung ohne jede weitere Ausführung vorgetragen wird, ist nicht nachvollziehbar. Die Antragsgegnerin hat ausdrücklich für die Nutzung des öffentlichen Grundes in Nr. IV des Baugenehmigungsbescheids eine Sondernutzungserlaubnis erteilt und diese auf die Treppenanlage (Eingangstufen) mit den im genehmigten Plan eingetragenen Maßen bezogen. Nichts anderes hat die Antragstellerin bei der Bauausführung umgesetzt.
- 18 Mit dem Verwaltungsgericht ist daher im Ergebnis davon auszugehen, dass die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens durch die Antragstellerin den genehmigten Bauvorlagen entspricht und damit eine Baueinstellung aufgrund einer formellen Baurechtswidrigkeit nicht in Betracht kommt.
- 19 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, die Streitwertfestsetzung auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 3 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG.
- 20 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO)

21 Happ

Dr. Ebersperger

Linder