

Az.: 1 A 368/09
7 K 570/06

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Kläger -
- Antragsteller -

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

Baugenehmigung

hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein

am 15. September 2010

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 22. April 2009 - 1 A 368/09 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,- € festgesetzt.

Gründe

Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet. Der Kläger hat nicht gemäß § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegt, dass ein Zulassungsgrund vorliegt. Das Darlegungserfordernis verlangt, dass ein Antragsteller im Zulassungsverfahren zum einen zumindest einen Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 VwGO bezeichnet und zum anderen herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des bezeichneten Zulassungsgrundes erfüllt sind. Das Oberverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über die Zulassung der Berufung darauf beschränkt, das Vorliegen der von dem Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen.

Die vom Kläger genannten Zulassungsgründe liegen sämtlich nicht vor.

Zunächst bestehen an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung keine ernstlichen Zweifel im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Dieser Zulassungsgrund dient der Gewährleistung der materiellen Richtigkeit der Entscheidung des jeweiligen Einzelfalls, mithin der Verwirklichung von Einzelfallgerechtigkeit. Er soll eine berufsgerichtliche Nachprüfung des Urteils des Verwaltungsgerichts ermöglichen, wenn sich aus der Begründung des Zulassungsantrages ergibt, dass hierzu wegen des vom Verwaltungsgericht gefundenen Ergebnisses Veranlassung besteht. Ernstliche Zweifel sind deshalb anzunehmen, wenn tragende Rechtsätze oder erhebliche Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt werden, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 23.6.2000, DVBl. 2000, 1458).

Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen. Die streitgegenständliche Baugenehmigung - so das Gericht - verletze den Kläger nicht in seinen Baunachbarrechten, insbesondere nicht in seinem Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart. Sein Grundstück und das der Beigeladenen lägen im unbeplanten Innenbereich, jedoch nicht gemeinsam in einem allgemeinen Wohngebiet. In dem allgemeinen Wohngebiet liege nur das Grundstück des Klägers. Es befinde sich an O..... Straße, an der überwiegend Wohnbebauung oder Bebauung, die in einem allgemeinen Wohngebiet (ausnahmsweise) zulässig sei, vorzufinden sei. Hiervon unterscheide sich die Bebauung im Bereich beidseits der R.....straße vor allem zwischen den Kreuzungen mit der O..... und der M..... Straße deutlich. Der hier vorzufindende Betrieb der Beigeladenen präge das Gebiet. Aufgrund seiner Größe und Ausdehnung sprengte er den Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes. Hinzu komme, dass auf der gegenüberliegenden Seite der R.....straße das Gebäude mit Appartementwohnungen des Hotels liege, in dem sich weiter ein SB-Lebensmittelmarkt, ein Augenoptiker und ein Schmuck- und Uhrengeschäft befänden, die ebenfalls nicht der Versorgung des Gebiets dienten. Des Weiteren seien eine Lagerhalle und ein Lagerplatz für Schaustellerwagen im Bereich der R.....straße vorhanden. Eine solche gewerbliche Lagereinrichtung sei grundsätzlich nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig; aber auch bei Annahme eines nichtstörenden Gewerbes wäre der Schaustellerbetrieb allenfalls in einem Mischgebiet zulässig. Der Hotelkomplex der Beigeladenen könne aufgrund der gewerblichen Prägung der Umgebung auch nicht als Fremdkörper angesehen werden. Das Gebiet werde jedoch bereits durch die Größe des Betriebs geprägt. Die Bebauung und Nutzung in diesem Bereich der R.....straße und der O..... Straße westlich des Hotels entspreche damit am ehesten der eines Mischgebiets. Die Gebiete seien klar getrennt durch den Abschluss der Stellplatzanlage

hinter dem Hotel der Beigeladenen und der nachfolgenden, der Wohnnutzung zuzurechnenden Gartenanlage im Innenhof des Straßengevierts. Diese Gebietsbestimmung bedürfe keiner abschließenden Vertiefung. Denn auch bei der Annahme, dass das Grundstück des Klägers zur näheren Umgebung des Vorhabenstandorts gehöre, läge kein Gebiet vor, dessen nähere Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspreche. In diesem Falle sei von einer Gemengelage auszugehen. Im streitgegenständlichen Bereich sei der Gebietscharakter längst „gekippt“. Die Ersetzung von Stellplätzen durch eine nur Hotelgästen zugängliche gastronomische Einrichtung sei auch nicht rücksichtslos. Es bleibe bei einer nur kleinräumigen Erweiterung innerhalb der bestehenden und nicht mehr zu beanstandenden Nutzungsart. Die überbaute Grundstücksfläche werde nicht relevant vergrößert. Insofern werde der Kläger durch die Erweiterung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Zwar sei der Hinterhofbereich grundsätzlich schützenswert, hier sei aber auch die Vorbelastung durch die Stellplätze der Beigeladenen und die von Anwohnern zu beachten. Des Weiteren sei durch Auflagen in der Baugenehmigung sichergestellt, dass mit dem Vorhaben keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen verbunden sind.

Der Kläger wendet ein, es bestünden ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts, weil es fehlerhaft davon ausgehe, dass es sich bei dem Hotel- und Gaststättenkomplex des Beigeladenen um keinen Fremdkörper handle. Es läge auch weder eine Gemengelage vor noch könne davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort in einem anderen Baugebiet liege. Vielmehr sei insgesamt von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Der Kläger werde deshalb in seinem Gebietswahrungsanspruch verletzt. Die Wertungen des Verwaltungsgerichts in Bezug auf die Einordnung der näheren Umgebung des Vorhabenstandorts seien zu beanstanden. Schmuckgeschäfte, Lebensmittelmärkte, Optiker und kleine Schaustellerbetriebe seien in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Dabei seien diese Gewerbe einzeln zu betrachten. Das Hotel der Beigeladenen stelle einen Fremdkörper dar, der auf die Einordnung des Gebietscharakters keinen Einfluss habe. Die Lagerhalle für Schaustelleranlagen entspreche einer großen Garage. Garagen seien sogar in einem reinen Wohngebiet zulässig. Außerdem habe das Verwaltungsgericht nicht die Zweckbestimmung des Gewerbebetriebs bestimmt. Das Verwaltungsgericht sei verpflichtet gewesen, den jeweiligen Gebietscharakter zu bestimmen. Es hätte diesen nicht offen lassen dürfen. Die Entscheidung sei zudem in sich widersprüchlich.

Diese Einwendungen sind nicht geeignet, die tragenden Rechtssätze oder erheblichen Tatsachenfeststellungen des erstinstanzlichen Urteils derart in Frage zu stellen, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als zumindest offen angesehen werden muss. Nach § 62 SächsBO a. F. bedürfen die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch von baulichen Anlagen der Baugenehmigung. Diese ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 70 Abs. 1 SächsBO a. F.). Dem Beklagten steht bei dieser Entscheidung kein Ermessen zu. Ein dem Bauvorhaben benachbarter Grundstückseigentümer hat ein Abwehrrecht gegen die Baugenehmigung nur insoweit, als diese öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht und er hierdurch in eigenen, durch die Vorschriften zumindest auch geschützten Rechten verletzt wird (BVerwG, Urt. v. 30.9.1980, NJW 1984, 816). Eine Verletzung solcher nachbarschützender Normen hat der Kläger jedoch nicht geltend machen können.

Dabei hat er mit seinem Einwand, dass der Vorhabensstandort und sein Grundstück in einem Baugebiet liegen, die vom Verwaltungsgericht gemachten Feststellungen zu den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten in der Sache nicht angegriffen. Er stellt lediglich die Wertung des Verwaltungsgerichts, die dieses aufgrund des festgestellten Sachverhalt vorgenommen hat, in Frage und setzt dieser eine eigene Wertung entgegen. Aufgrund des festgestellten Sachverhalts ist das Verwaltungsgericht zu der Einschätzung gekommen, dass der Vorhabenstandort in einem faktischen Mischgebiet, hingegen das Grundstück des Klägers in einem allgemeinen Wohngebiet liege, oder auch bei der Annahme eines Baugebiets jedenfalls von einer Gemengelage auszugehen sei. Der Kläger ist demgegenüber der Auffassung, dass der Vorhabenstandort und sein Grundstück nach dem festgestellten Sachverhalt in einem Baugebiet liegen. Für die Begründung von ernstlichen Zweifeln reicht es nach der ständigen Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 15.9.2004 - 1 B 728/03 -, Beschl. v. 3.11.2008 - 1 A 233/08 -) nicht aus, dass der Senat eine vom Verwaltungsgericht nach zutreffenden Maßstäben gewürdigte Sachlage nach einer eigenen Beweisaufnahme möglicherweise anders beurteilen könnte als das Verwaltungsgericht. Ansonsten wäre die Berufung gegen Urteile, die aufgrund einer Beweisaufnahme ergangen sind, im Regelfall nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen, was mit Sinn und Zweck der Zulassungsbeschränkung nicht vereinbar wäre (SächsOVG, Beschl v. 26.1.1999, SächsVBl. 1999, 134; Beschl. v. 13.6.2001, NVwZ-RR 2002, 20).

Das Verwaltungsgericht hat die Sachlage nach zutreffenden Maßstäben gewürdigt. Die Wertung, dass ein Gebietswahrungsanspruch gemäß § 34 Abs. 2 VwGO bereits deshalb nicht bestehe, weil das Grundstück des Klägers und das Vorhabengrundstück der Beigeladenen entweder nicht in einem Baugebiet lägen oder aber von einer Gemengelage anzugehen sei, ist nicht zu beanstanden. Es besteht nämlich kein von konkreten Beeinträchtigungen unabhängiger baugebietsübergreifender Nachbarschutz vor gebietsfremden Nutzungen im angrenzenden Baugebiet (BVerwG, Beschl. v. 18.12.2007, NVwZ 2008, 427). Der Gebietserhaltungsanspruch ermöglicht nur dem Eigentümer eines in einem - wie hier „faktischen“ - Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) gelegenen Grundstücks, Vorhaben, welche nach ihrer Art nicht zulässig sind, in diesem Baugebiet abzuwehren. Befinden sich das Vorhabengrundstück und das Grundstück des Nachbarn hingegen in unterschiedlichen Baugebieten oder in einer Gemengelage, scheidet ein Gebietswahrungsanspruch grundsätzlich aus. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich sodann allein nach § 34 Abs. 1 BauGB und dem dieser Bestimmung innewohnenden Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, a. a. O.; SächsOVG, Beschl. v. 31.3.2006 - 1 BS 332/05 -; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 15.1.2009 - OVG 10 S 17.08 -). Das Verwaltungsgericht durfte mithin offen lassen, ob es sich um zwei Baugebiete (Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet oder ein Wohngebiet (Gemengelage) handelt. Denn es hat jedenfalls unter Zugrundelegung zutreffender rechtlicher Maßstäbe ausgeschlossen, dass der Vorhabenstandort und das Grundstück des Klägers in einem allgemeinen Wohngebiet liegen. Nur in diesem Fall stünde dem Kläger - wie zuvor ausgeführt - ein Gebietswahrungsanspruch zu.

Auch die Maßstäbe, die das Verwaltungsgericht in Bezug auf die Bewertung der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes angelegt hat, sind nicht zu beanstanden. Es hat die nähere Umgebung klar abgegrenzt und entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Abschluss des Mischgebietes anhand einer örtlichen Zäsur festgelegt. Es hat dazu ausdrücklich ausgeführt, dass die Bebauung und Nutzung in diesem Bereich der R.....straße und der O..... Straße westlich des Hotels am ehesten der eines Mischgebiets entspräche, und auch darauf hingewiesen, dass die Gebiete durch den Abschluss der Stellplatzanlage hinter dem Hotel der Beigeladenen klar getrennt seien. Entgegen der Auffassung des Klägers können sogar unmittelbar aneinandergrenzende bebaute Grundstücke zwei unterschiedlichen Baugebieten angehören (vgl. BVerwG, Beschl. v. 20.8.1998, BauR 1999, 32). Auch ist der Grenzverlauf der näheren Umgebung nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße,

Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.8.2003 - 4 B 74/03 -, zitiert nach juris).

Soweit der Kläger darauf hinweist, dass Optiker-, Schmuckgeschäfte und Lebensmittelmärkte auch in allgemeinen Wohngebieten (§ 4 BauNVO) zulässig seien und es sich bei den abgestellten Schaustellerwagen um eine kleine Lagereinrichtung i. S. eines nicht störenden Handwerksbetriebs handele (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), führt dies zu keiner anderen Beurteilung. Denn das Verwaltungsgericht hat die Annahme eines allgemeinen Wohngebietes vor allem auch damit abgelehnt, dass die nähere Umgebung des Vorhabenstandorts durch überwiegende gewerbliche Nutzung und vor allem auch durch den Hotel- und Appartementbetrieb der Beigeladenen geprägt werde. Eine Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient (§ 4 Abs. 1 BauNVO), was hier allein für die Annahme eines allgemeinen Wohngebiets sprechen könnte, hat es in dem von ihm dargelegten Bereich aber gerade nicht festgestellt. Vielmehr hat es ausgeführt: „Nur das Gebäude O..... Straße.. ist ein Wohngebäude.“ In Bezug auf die Verneinung eines Fremdkörpers ist weder das Abstellen auf die räumliche Ausdehnung, die Größe des Hotels oder den Betriebsablauf zu beanstanden (BVerwG, Urt. v. 15.2.1990, BVerwGE 84, 322; BayVGH, Urt. v. 27.12.2006 - 26 B 02.2555 -, zitiert nach juris).

Soweit der Kläger der Auffassung ist, ist, dass es sich bei der Terrassennutzung um eine neue Nutzung handele, die er nicht hinnehmen müsse, ergibt sich aus seinem Vorbringen jedenfalls nichts, was für eine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens sprechen könnte. Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn sich das Vorhaben objektiv-rechtlich aufgrund von ihm ausgehenden schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 2 BauGB) oder nach seiner Art oder seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise oder nach seiner überbauten Grundstücksfläche gegenüber dem Nachbarn als rücksichtslos erweist (§ 34 Abs. 1 BauGB; vgl. in diesem Zusammenhang auch BVerwG, Beschl. v. 11.1.1999 - 4 B 128.98 -, zitiert nach juris). Das Gebot der Rücksichtnahme gibt dem Nachbarn jedoch nicht das Recht, von jeglicher Beeinträchtigung verschont zu bleiben. Eine Rechtsverletzung kann erst bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Ob dies der Fall ist, ist im Wege einer Gesamtschau, die den konkreten Einzelfall in den Blick nimmt, zu ermitteln (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 20.6.2006 - 1 BS 106/06 -). Das Gebot der Rücksichtnahme soll dabei einen angemessenen Interessenausgleich gewähren. Die vorzunehmende Abwägung hat sich deshalb daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der

Dinge zuzumuten ist. Dabei ist die Vorprägung durch das Vorhabengrundstück, aber auch die von den Gebäuden in der näheren Umgebung ausgehende Prägung zu berücksichtigen. Dies zugrunde gelegt, ist die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass in diesem Zusammenhang die Vorbelastung des Hinterhofbereichs und der Aspekt, dass die Vorbelastung durch die Stellplätze der Beigeladenen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Belastungen ersetzt werde, zu berücksichtigen sei, nicht zu beanstanden. Auch spricht die Nutzung der Terrasse mit nur 30 Plätzen für Hotelgäste in der Zeit von 7.00 bis 2.00 Uhr nicht für eine intensivere Nutzung. Denn mit der neuen Nutzung sind keine weiteren und unzumutbaren Lärmimmissionen verbunden. Vielmehr sind nach der streitgegenständlichen Baugenehmigung die Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Die Entscheidung ist auch nicht widersprüchlich, weil das Verwaltungsgericht von einem geschützten Hinterhofbereich ausgeht. Der Hinterhofbereich, der die Hinterhöfe/Gärten des allgemeinen Wohngebietes umfasst, bei denen es sich um einen schützenswerten Bereich handelt, grenzt nämlich an den hinteren Bereich des Hotelgrundstücks der Beigeladenen (Mischgebiet) und ist deshalb ebenso wie bei einer Gemengelage in die Bewertung im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB und des dabei zu prüfenden Gebots der Rücksichtnahme einzubeziehen.

Die Berufung ist auch nicht wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO zuzulassen. Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten in diesem Sinne weist eine Rechtssache auf, wenn sie voraussichtlich in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht größere, d. h. überdurchschnittliche, das normale Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten verursacht. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt, weil die wesentlichen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Bestimmung der näheren Umgebung eines Vorhabens, zum Gebietswahrungsanspruch und zum Gebot der Rücksichtnahme durch die obergerichtliche Rechtsprechung bereits geklärt sind, ohne dass weiterer Klärungsbedarf dargelegt ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, ist es angemessen, dem unterlegenen Kläger auch deren außergerichtliche Kosten aufzuerlegen.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 (veröffentlicht in NVwZ 2004, 1327). Hiernach ist für das Beschwerdeverfahren mangels substantzierter Darlegung einer konkreten Grundstückswertminderung durch die angegriffene Baugenehmigung auf den eine Art von Auffangwert (SächsOVG, Beschl. v. 20.10.2005 - 1 BS 251/05 - m. w. N.) darstellenden Betrag von 7.500,- € abzustellen.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

v. Welck

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht

Ludwig

Justizsekretärin