

Az.: 1 B 464/09
4 L 1689/08



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau

2. des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

den Landkreis Nordsachsen
vertreten durch den Landrat
Dr. Belian-Straße 4/5, 04838 Eilenburg

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

wegen

Nutzungsuntersagung für Dauerwohnzwecke
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

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

am 27. April 2010

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. August 2009 - 4 L 1689/08 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 4.250 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den - innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten - Gründen der Antragsteller, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht ihren Antrag, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Untersagung der Nutzung eines Gebäudes zu Dauerwohnzwecken gemäß § 80 Abs. 5 VwGO wiederherzustellen, zu Unrecht abgelehnt hat.

1. Das Verwaltungsgericht hat zur Begründung der angefochtenen Entscheidung u. a. ausgeführt, dass die Nutzungsuntersagung gemäß § 80 Satz 2 SächsBO nach summarischer Prüfung rechtmäßig sei. Die Nutzung des Gebäudes zum ständigen Aufenthalt von Menschen sei formell illegal, da die erforderliche Genehmigung hierfür nicht vorliege. Diese Nutzung sei nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Das Gebäude befinde sich im Außenbereich i. S. des § 35 Abs. 1 BauGB. Der Zulässigkeit der in Rede stehenden Dauerwohnnutzung stehe entgegen, dass hierdurch die Verfestigung einer Splittersiedlung i. S. des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB zu befürchten sei. Auch der Abstand des Gebäudes zum Wald entspreche nicht § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Die Nutzungsuntersagungsverfügung sei nicht ermessensfehlerhaft.

2. Aus dem Vorbringen der Antragsteller ergibt sich nicht, dass die im Rahmen des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung zu ihren Gunsten auszugehen hat.

2.1 Entgegen der Auffassung der Antragsteller kommt als Rechtsgrundlage für die hier in Rede stehende Verfügung § 80 Satz 2 SächsBO in Betracht. Danach kann die Bauaufsichtsbehörde die Nutzung untersagen, wenn bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden. Dabei liegt ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften i. S. von § 80 Satz 2 SächsBO, der den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigen kann, bereits im Fehlen der nach § 59 Abs. 1, § 63 Satz 1 Nr. 1 SächsBO erforderlichen Baugenehmigung (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 23. 2. 2010 - 1 B 585/09 -, zit. nach juris m. w. N.). Aus dem angefochtenen Bescheid geht eindeutig hervor, dass die Behörde die Nutzung untersagt hat, weil sie der Auffassung ist, dass die erforderliche Baugenehmigung für die Nutzung des Gebäudes zu Dauerwohnzwecken fehlt. Aus melderechtlichen Gründen ist die angesprochene Verfügung ersichtlich nicht erlassen worden.

Soweit die Antragsteller mit ihrem Vorbringen geltend machen, die Verfügung sei rechtswidrig, weil die erforderliche Baugenehmigung für die Nutzung des Gebäudes zu Dauerwohnzwecken vorliege, kann ihnen der Senat nicht folgen. Hierfür ist nach summarischer Prüfung nichts ersichtlich. Unterlagen, aus denen sich ergeben könnte, dass eine derartige Genehmigung jemals erteilt worden ist, haben die Antragsteller nicht vorgelegt. Die von den Antragstellern vorgelegten Entwürfe zu dem Gebäude, die 1935 baupolizeilich genehmigt wurden, sehen neben einem Wohnraum und einer Küche je drei Schlafplätze in zwei sehr kleinen Räumen vor und lassen darauf schließen, dass das Gebäude als Wochenendhaus oder als vergleichbare Unterkunft dienen sollte.

Ohne Erfolg machen die Antragsteller der Sache nach geltend, die angefochtene Verfügung sei rechtswidrig, weil die Nutzung des Gebäudes zu dauernden Wohnzwecken offensichtlich genehmigungsfähig sei. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung setzt nach § 59 Abs. 1, § 63 Satz 1 Nr. 1 SächsBO i. V. m. § 29 Abs. 1 BauGB voraus, dass sie nach §§ 30 ff. BauGB zulässig ist. Dies ist hier jedenfalls nicht offensichtlich. Nach Aktenlage dürfte sich das Gebäude nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB befinden. Eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB scheidet aus, weil sich das in Rede stehende Gebäude nach summarischer Prüfung nicht in einem Ortsteil im Sinne des Absatz 1 Satz 1 dieser Vorschrift, sondern im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet.

Ortsteil in diesem Sinne ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen

Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urt. v. 6.11.1968 - 4 C 2.66 - , zit. nach juris). Hier dürfte das Verwaltungsgericht nach summarischer Prüfung zu Recht davon ausgegangen sein, dass das Gebäude der Antragsteller nicht innerhalb eines Bebauungskomplexes im angesprochenen Sinne liegt. Im Hinblick auf die im Verwaltungsverfahren herangezogenen Karten und Fotos kann von einer organischen Siedlungsstruktur, die das Gebäude mit anderen Gebäuden bildet, keine Rede sein.

Ob die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig ist, ist fraglich. Unzulässig ist sie, wenn sie die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Sinne des nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB befürchten lässt. Dies könnte im Hinblick auf die vorgelegten Karten und Fotos der Fall sein. Insoweit dürfte die Genehmigungsfähigkeit der Nutzung jedenfalls nicht offensichtlich sein.

2.2 Für ihre Auffassung, die erforderliche Interessenabwägung nach § 80 Abs. 5 VwGO habe auch dann zu ihren Gunsten auszugehen, wenn der angefochtene Verwaltungsakt rechtmäßig ist, haben die Antragsteller im Wesentlichen vorgebracht, ihnen sei der sofortige Auszug aus der derzeit einzigen Wohnung vor Bestandskraft des angefochtenen Bescheids insbesondere aus finanziellen Gründen nicht zuzumuten. Dies folge u. a. auch aus Art. 19 Abs. 4 GG und den Grundrechten aus Art. 13 und Art. 14 GG. Ein öffentliches Interesse für die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei nicht ersichtlich. Höchststrangige Verfassungsgüter, die diese Anordnung zu ihren Lasten erforderten, seien hier nicht betroffen. Nachteilige Wirkungen habe die Nutzung des Gebäudes durch die Antragsteller nicht. Die Änderung der bestehenden Situation in der Umgebung sei nicht ersichtlich. Für die Öffentlichkeit sei die Art der Nutzung des Gebäudes nicht erkennbar. Dagegen spreche für das Suspensivinteresse der Antragsteller, dass die Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken schon seit langem geduldet und das Gebäude bereits vor geraumer Zeit ausgebaut worden sei.

Dieses Vorbringen ist nicht geeignet, die Interessenabwägung des Verwaltungsgerichts in Frage zu stellen. Entgegen der Auffassung der Antragsteller liegt hier ein öffentliches Vollzugsinteresse vor, weil die rechtswidrige Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken im Außenbereich zu einer negativen Vorbildwirkung führen kann. Nach den - von den Antragstellern insoweit nicht hinreichend bestrittenen - Feststellungen des Antragsgegners ist dieses Risiko hier besonders konkret, weil es in der Umgebung bereits mehrere Versuche gegeben hat, eine rechtswidrige Wohnnutzung zu etablieren.

Ohne Erfolg machen die Antragsteller gegen die Anordnung des Sofortvollzugs geltend, dass der Antragsgegner die in Rede stehende Wohnnutzung bereits länger geduldet habe. Auch ein langjähriges Bestehen baurechtswidriger Zustände führt nicht zur Verwirkung öffentlich-rechtlicher Rechtspositionen und vermag das öffentliche Vollziehungsinteresse nicht in Frage stellen (SächsOVG, a. a. O.). Soweit die Antragsteller auf ihre finanzielle Situation hinweisen, ergibt sich daraus nichts, was gegen die Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung oder gegen das Vorliegen des Vollziehungsinteresses sprechen könnte. Vielmehr ist das Interesse an der Schaffung rechtmäßiger Zustände vorzugswürdig. Die Antragsteller haben im Übrigen die Möglichkeit, Wohngeld oder Mittel nach dem SGB XII zu beantragen für den Fall, dass sie eine Wohnung aus finanziellen Gründen nicht finanzieren können (SächsOVG, a. a. O.).

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i. V. m. Nr. 9.4 des Streitwertwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom 7./8. Juli 2004 (sh. Kopp/Schenke, 16. Aufl. 2009, Anhang zu § 164). Hiernach entspricht der Streitwert für ein

- eine baurechtliche Nutzungsuntersagung betreffendes - Verfahren der Höhe des Schadens oder der Aufwendungen des Betroffenen, wobei dieser Betrag geschätzt werden kann. Zu den Aufwendungen, die hier mit der Nutzungsuntersagung verbunden sind, gehören nach Auffassung des Senats die Umzugskosten (OVG Hamburg, Beschl. v. 8.11.1996 - Bs II 170/96 -, zit. nach juris) und die für die Antragsteller anfallenden Mietkosten für ein Jahr (hierzu auch OVG LSA, Beschl. v. 12.9.2007 - 2 M 165/07-, zit. nach juris). Nicht hierzu oder zu dem angesprochenen Schaden gehört der Betrag, den die Antragsteller für den Ausbau des Gebäudes zu einem Wohnhaus investiert haben. Der Senat schätzt die jährlichen Mietkosten für eine angemessene Wohnung in Anlehnung an die Angaben der Antragsteller auf 5.500 € und die Umzugskosten auf 3.000 €. Der sich daraus ergebende Betrag in Höhe von 8.500 € war im vorläufigen Rechtsschutzverfahren zu halbieren.

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

gez.:
v. Welck

Schmidt-Rottmann

Heinlein