

Az.: 1 B 123/10
4 L 1846/09



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Neues Rathaus
Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung; Antrag nach § 80 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 19. Oktober 2010

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 23. März 2010 - 4 L 1846/09 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500 € festgesetzt.

Gründe

Die Beschwerde hat keinen Erfolg. Die im Beschwerdeverfahren dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, geben zur Änderung des angefochtenen Beschlusses keine Veranlassung.

1. Die Beigeladene beantragte eine Baugenehmigung für die Errichtung eines eingeschossigen Anbaus an der Rückseite ihres mehrgeschossigen Geschäftshauses. Das mehrstöckige Haus der Antragstellerin liegt in einer Reihe von Häusern, die ungefähr im rechten Winkel zur Straße verläuft, an der sich das bereits bestehende Haus der Beigeladenen befindet. Das Karree, zu dem die Häuser gehören, ist durch eine geschlossene Bauweise geprägt. Der geplante Anbau soll an die Rückwand des Hauses der Antragstellerin mit einem Abstand von ca. 1,25 m bis 1,92 m herangebaut werden. In dieser Wand befindet sich erst über dem Erdgeschoss die erste Fensterreihe. Der Anbau soll auf der Seite zum Gebäude der Antragstellerin eine Brandwand mit einer Türöffnung erhalten. Für das vorgenannte Vorhaben erteilte die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 10.8.2009 eine Baugenehmigung. Unter dem 25.11.2009 stellte die Beigeladene im Nachgang einen weiteren Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung. Danach beabsichtigt die Beigeladene nunmehr, anstelle eines eingeschossigen Gebäudes einen zweigeschossigen Anbau an der Rückseite ihres in Rede stehenden Geschäftshauses zu errichten.

Die Antragstellerin hat beim Verwaltungsgericht beantragt, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 24.11.2009 gegen die sofort vollziehbare Baugenehmigung vom 10.8.2009 anzuordnen. Des Weiteren hat die Antragstellerin hilfsweise beantragt, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs vom 22.2.2010 gegen die von der Antragsgegnerin erteilten Änderungsgenehmigung anzuordnen. Diese Anträge hat das Verwaltungsgericht mit dem angefochtenen Beschluss abgelehnt.

Der Hauptantrag sei unbegründet. Es sei nicht ersichtlich, dass die Baugenehmigung vom 10.8.2010 subjektive Rechte der Antragstellerin verletze. Zwar sei die Antragstellerin vor Erlass dieser Baugenehmigung nicht beteiligt worden und habe zur Zulassung einer Ausnahme im Sinne des § 67 SächsBO nicht Stellung nehmen können. Dieser Mangel sei dadurch geheilt worden, dass die Antragsgegnerin der Antragstellerin die Möglichkeit eingeräumt habe, zu dem Bauantrag auf Erweiterung des geplanten Anbaus Stellung zu nehmen. Die Baugenehmigung sei auch nicht deshalb rechtswidrig, weil sie keine Regelung zur erlaubten Nutzung des Bauvorhabens enthalte. Des Weiteren dürfte sich das Vorhaben in seine Umgebung, die als faktisches Kerngebiet zu qualifizieren sei, nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen. Das Rücksichtnahmegebot werde nicht verletzt. Von der Geschosshöhe und der Höhe des genehmigten Gebäudes gingen keine erdrückenden Wirkungen aus. Die Zugänglichkeit notwendiger Fluchtwege und der Ausblick aus notwendigen Fenstern würden nicht beeinträchtigt. Das Vorhaben sei auch mit der in der Umgebung vorherrschenden geschlossenen Bebauung vereinbar. Die Verletzung von Abstandsflächenrecht könne die Antragstellerin nicht geltend machen, da dies hier nicht zum Prüfprogramm gehöre. Vorschriften des Brandschutzes würden nicht verletzt. Der geprüfte Brandschutznachweis dürfte Bestandteil der Baugenehmigung sein. Dass das Vorhaben dem Verbot des § 30 Abs. 8 SächsBO nicht Rechnung trage, wonach Öffnungen in Brandwänden unzulässig seien, führe nicht zur Annahme der Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung. Einer gesonderten Zulassung dieser Abweichung habe es nicht bedurft. Der Hilfsantrag sei unzulässig. Die in Rede stehende Änderungsgenehmigung sei noch nicht erteilt worden. Eine fiktive Baugenehmigung liege nicht vor.

Die Antragstellerin wendet ein, die Baugenehmigung vom 10.8.2010 sei rechtswidrig. Sie verstoße gegen den Grundsatz der Einheit von Substanz und Funktion. An dieser Beurteilung ändere nichts der Umstand, dass sich die Antragsgegnerin die nähere Prüfung der Nutzung noch vorbehalten habe. Die angesprochene Baugenehmigung sei auch in

brandschutzrechtlicher Hinsicht zu beanstanden. In der Brandwand zur Seite des Gebäudes der Beigeladenen sei eine Türe für einen Rettungsweg vorgesehen. Eine Öffnung in einer Brandwand sei grundsätzlich unzulässig. Eine Abweichung von diesem Erfordernis sei nicht zugelassen worden. Eine Entscheidung sei insoweit nicht getroffen und Ermessen insoweit nicht ausgeübt worden. Im Übrigen könne hier von dem Verbot von Öffnungen in Brandwänden hier nicht abgesehen werden. Nachbarschaftliche und öffentliche Belange stünden dem entgegen. Schließlich verstoße die Baugenehmigung gegen das Rücksichtnahmegebot und verletze die Antragstellerin auch deshalb in ihren Rechten.

2. Aus diesen innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist vorgebrachten Erwägungen der Antragstellerin ergibt sich nicht, dass ihr Suspensivinteresse die Vollzugsinteressen der Beigeladenen und der Antragsgegnerin überwiegt. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass die Baugenehmigung vom 10.8.2010 zugunsten der Beigeladenen die Antragstellerin in ihren subjektiven Rechten verletzen könnte.

2.1 Zuzugeben ist der Antragstellerin, dass die Baugenehmigung gegen das Prinzip der Einheit von Substanz und Funktion verstößt. Dieses Prinzip setzt der Teilbarkeit des Genehmigungsgegenstandes Schranken; es erfordert, dass die Baugenehmigung, soweit sie sich auf die Errichtung eines Neubaus bezieht, auch regeln muss, welche Nutzung des Gebäudes zulässig ist (Jäde, in: Jäde, Dirnberger, Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, 43. AL, 2006, § 72 Rn. 7). Hier hat die Bauaufsichtsbehörde die zulässige Nutzung des genehmigten Anbaus nicht hinreichend bestimmt. Die Baugenehmigung ist daher rechtswidrig. Gleichwohl wird die Antragstellerin hierdurch nicht in ihren Rechten verletzt. Denn die Bauaufsichtsbehörde hat in der streitgegenständlichen Genehmigung bestimmt, dass eine konkrete Nutzung erst nach deren Genehmigung möglich ist, gegen die die Antragstellerin gesondert Widerspruch und Klage erheben kann.

2.2 Die Baugenehmigung verstößt nach summarischer Prüfung voraussichtlich nicht gegen die drittschützende Vorschrift des § 30 Abs. 8 Satz 1 SächsBO, wonach Öffnungen in Brandwänden unzulässig sind, weil nach den eingereichten Bauunterlagen eine Tür in der Brandwand des geplanten Vorhabens vorgesehen ist, die parallel zum Gebäude der Antragstellerin verläuft.

Soweit die Antragstellerein der Auffassung ist, die Abweichung sei rechtswidrig, weil die Antragsgegnerin nicht ausdrücklich über sie entschieden hat und insoweit Ermessenserwägungen nicht angestellt hat, kann ihr der Senat nicht folgen. Nach § 67 Abs. 1 Satz 1 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 SächsBO vereinbar sind, wobei nach Satz 2 der Vorschrift § 3 Abs. 3 Satz 3 SächsBO unberührt bleibt. § 67 Abs. 1 Satz 3 SächsBO bestimmt, dass es der Zulassung einer Abweichung auch nicht bedarf, wenn bautechnische Nachweise bauaufsichtlich geprüft werden. Hieraus wird deutlich, dass die Bauaufsichtsbehörde nur Ermessen ausüben muss, wenn sie nach § 67 Abs. 1 Satz 1 SächsBO über einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung im Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 SächsBO entscheidet. Soweit die Abweichung nach § 67 Abs. 1 Satz 3 SächsBO nicht zugelassen werden muss, gibt es für Ermessenserwägungen keinen Raum. Das bedeutet nicht, dass die Behörde einen bautechnischen Nachweis nicht beanstanden kann, wenn er den rechtlichen Erfordernissen nicht hinreichend Rechnung trägt. Denn eine Baugenehmigung, die aufgrund eines bautechnischen Nachweises ergeht, der nicht den rechtlichen Erfordernissen Rechnung trägt, ist rechtswidrig. Im vorliegenden Fall spricht viel dafür, dass die Voraussetzungen des § 66 Abs. 3 Satz 3 SächsBO erfüllt sind und der vorgelegte Brandschutznachweis als bautechnischer Nachweis bauaufsichtlich geprüft wurde.

Anhaltspunkte dafür, dass die in Rede stehende Abweichung von § 30 Abs. 8 SächsBO rechtswidrig ist, ergeben sich aus dem Beschwerdevorbringen nach summarischer Prüfung nicht. Soweit die Antragstellerin geltend macht, die Abweichung würde nachbarschaftliche Belange im Sinne des § 67 Abs. 1 Satz 1 SächsBO verletzen, weil durch die Tür im Brandfall Feuer auf das Gebäude der Antragstellerin überspringen könnte, kann dies ihrem Antrag nicht zum Erfolg verhelfen. Im Brandschutznachweis ist ausgeführt, dass die in Rede stehenden Öffnungen feuerbeständige, dicht- und selbstschließende Abschlüsse erhalten sollen. Dass diese Türen nicht ausreichend seien, um den Gefahren ebenso zu begegnen wie eine Brandwand ohne Öffnungen, hat die Antragstellerin mit ihrem Beschwerdevorbringen nicht ausreichend in Frage gestellt. Dies gilt auch im Hinblick auf ihr Vorbringen, dass das Feuer gerade bei Benutzung des Rettungswegs durch die Öffnung in der Brandwand auf ihr Gebäude überspringen könnte. Denn sie hat nicht hinreichend dargelegt, warum nach ihrer

Auffassung die vorgesehenen selbstschließenden Abschlüsse nicht ausreichen, um diesem Risiko nachhaltig zu begegnen. Soweit die Antragstellerin geltend macht, durch die in Rede stehende Öffnung seien auch öffentliche Belange beeinträchtigt, ergibt sich aus ihrem Vorbringen nicht hinreichend, inwieweit sie hierdurch nach ihrer Auffassung in ihren eigenen Rechten verletzt ist. Ob die Öffnung in der Brandwand brandschutzrechtlichen Belangen in jeder Hinsicht genügt, dürfte der Klärung im Hauptsacheverfahren vorbehalten bleiben.

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin dürfte sie auch nicht im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot in ihren Rechten verletzt sein.

Das Rücksichtnahmegebot kann grundsätzlich nur verletzt sein, wenn sich das Vorhaben objektiv-rechtlich nach seiner Art oder seinem Maß der baulichen Nutzung, nach seiner Bauweise oder nach seiner überbauten Grundstücksfläche gegenüber dem Nachbarn als rücksichtslos erweist (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.1.1999 - 4 B 128.98 -, zit. nach juris). Das Gebot der Rücksichtnahme soll einen angemessenen Interessenausgleich gewähren. Die dabei vorzunehmende Abwägung hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Unter welchen Voraussetzungen die Schwelle des Zumutbaren für den Rücksichtnahmebegünstigten überschritten ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Der Schutz des Gebots der Rücksichtnahme setzt bereits vor der Schwelle ein, die durch einen "schweren und unerträglichen" Eingriff in das Eigentum markiert wird. Was als "rücksichtslos" billigerweise nicht zumutbar ist, ist nicht gleichzusetzen mit dem Begriff der Unzumutbarkeit, durch den die verfassungsrechtliche Grenze zwischen Sozialbindung und enteignendem Eingriff bestimmt wird (BVerwG, Urt. v. 18.10.1985, NJW 1986, 1703). Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr Rücksichtnahme kann verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Berechtigte Belange muss er nicht zurückstellen, um gleichwertige fremde Belange zu schonen. Dagegen muss er es hinnehmen, dass Beeinträchtigungen, die von einem legal genutzten vorhandenen Bestand ausgehen, bei der Interessenabwägung als Vorbelastungen berücksichtigt werden, die seine Schutzwürdigkeit mindern (SächsOVG, Urt. v. 28.1.2010 - 1 A 498/08 -, zit. nach juris m. w. N.).

Daran gemessen spricht nach summarischer Prüfung Überwiegendes dafür, dass eine Verletzung des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots auch unter dem Gesichtspunkt der erdrückenden Wirkung gegenüber der Antragstellerin nicht vorliegt. Zwar dürfte zwischen dem geplanten Anbau und dem Gebäude der Antragstellerin nur ein Abstand zwischen ca. 1,25 m und 1,92 m verbleiben und damit der Mindestabstand im Sinne des § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO von drei Metern nicht unerheblich unterschritten werden. Dies dürfte für die Antragstellerin jedoch nicht unzumutbar sein. Bei dieser Bewertung ist zunächst zu berücksichtigen, dass das Gebäude der Antragstellerin infolge seiner grenzständigen Errichtung wohl selbst den gebotenen Mindestabstand zum Grundstück der Beigeladenen nicht einhält. Des Weiteren ergibt sich aus dem Beschwerdevorbringen und den vorliegenden Fotos nicht, dass der Lichteinfall und die Belüftung durch die Fenster der ersten Fensterreihe in der Rückwand des Gebäudes der Antragstellerin und der Ausblick aus diesen Fenstern durch die Brandwand von ca. 6,19 m Höhe maßgeblich beeinträchtigt werden kann. Umgekehrt spricht nach den vorliegenden Fotos vielmehr Überwiegendes dafür, dass sich diese Fensterreihe über dem Flachdach des geplanten Anbaus befindet. Schließlich ist aus dem Beschwerdevorbringen auch nicht hinreichend ersichtlich, inwieweit die Verwirklichung des Bauvorhabens zur Beeinträchtigung der maßgeblichen Nutzung des Grundstücks der Antragstellerin führt. Ob insbesondere das angesprochene Transformatorenhaus tatsächlich nicht mehr genutzt werden kann, ergibt sich nicht hinreichend aus dem Beschwerdevorbringen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, ob die Beigeladene überhaupt einen Anspruch auf die Nutzung des Nachbargrundstücks hat. Insbesondere ein Wegerecht hat die Antragstellerin nicht substantiiert geltend gemacht. Insoweit dürfte sich die Antragstellerin nicht ohne Weiteres darauf berufen können, durch das Tor an der Rückwand ihres Hauses auf das Grundstück der Antragstellerin zu gelangen.

Der Hilfsantrag ist unzulässig. Aus dem Beschwerdevorbringen ergibt sich nicht, dass eine Baugenehmigung für einen zweigeschossigen, an die Rückwand des Gebäudes der Antragstellerin grenzenden Anbau an das in Rede stehende Gebäude der Beigeladenen nach § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO fingiert wird. Nach dieser Vorschrift gilt die Genehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 63 SächsBO unter bestimmten Voraussetzungen als erteilt. Die Antragstellerin hat zwar behauptet, dass die Genehmigung für das in Rede stehende Gebäude im vereinfachten Verfahren erteilt werde, diese Behauptung jedoch nicht hinreichend begründet. Es spricht jedoch viel dafür, dass die Beigeladene zu Recht eine Genehmigung nach § 64 SächsBO beantragt hat. Bei der Frage, ob der geplante

zweigeschossige Anbau ein Sonderbau im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 1 SächsBO (Hochhaus) darstellt, der nicht im Verfahren nach § 63 SächsBO genehmigt werden kann, dürfte es nicht allein auf seine Maße ankommen, da das bereits bestehende Geschäftshaus der Beigeladenen und der Anbau als Einheit zu betrachten sein dürfte. Denn es spricht viel dafür, dass der beantragte Anbau nicht selbstständig im Sinne des § 2 Abs. 2 SächsBO benutzbar sein dürfte und sich dementsprechend nicht als eigenständiges Gebäude im Sinne der vorgenannten Vorschrift qualifizieren lässt. Ist dies der Fall, dürfte das Vorhaben insgesamt allein schon im Hinblick auf die Höhe des bestehenden Gebäudes als Sonderbau im Sinne des § 2 Abs. 4 Nr. 1 SächsBO zu qualifizieren sein.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und § 162 Abs. 3 VwGO. Bei der Streitwertfestsetzung gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG legt der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde, gegen die die Beteiligten keine Einwände erhoben haben. Im Übrigen steht die Festsetzung des Streitwerts im Einklang mit Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom 7./8.7.2004 (s. Kopp/Schenke, VwGO, 16. Aufl. 2009, Anhang zu § 164), wobei der sich daraus ergebende Betrag in Höhe von 7.500 € im vorläufigen Rechtschutzverfahren zu halbieren ist. Da hier über Haupt- und Hilfsantrag der Antragstellerin zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs gegen die in Rede stehenden Baugenehmigungen zu entscheiden war, beträgt der Streitwert insgesamt 7.500 € (§ 45 Abs. 1 Satz 2 GKG).

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

Kober

Heinlein