

Az.: 1 B 249/10  
7 L 373/10

Ausfertigung



# SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

## Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

- Antragsteller -  
- Beschwerdeführer -

gegen

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

- Antragsgegnerin -  
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:  
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung; Antrag nach § 80 Abs. 5 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 12. Oktober 2010

### **beschlossen:**

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. August 2010 - 7 L 373/10 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750 € 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. Antragsteller und Beigeladene sind Eigentümer je eines Mehrfamilienhauses; die Häuser liegen in geschlossener Bausweise nebeneinander. Das Haus der Beigeladenen springt gegenüber dem Haus des Antragstellers auf der Rückseite etwas vor. Die Antragsgegnerin erteilte der Beigeladenen unter Zulassung einer Ausnahme vom gebotenen seitlichen Abstand eine Baugenehmigung für die Errichtung von 1,50 m tiefen Balkonen an der Rückseite ihres Hauses mit einem seitlichen Abstand von 0,51 m zum Haus des Antragstellers. Nach Erhebung des Widerspruchs hiergegen beantragte der Antragsteller vorläufigen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung nach § 80a Abs. 3 Satz 2, § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Das Verwaltungsgericht hat diesen Antrag mit dem angefochtenen Beschluss abgelehnt. Die Verletzung subjektiver Rechte des Antragstellers sei nicht ersichtlich. Dem Rücksichtsnahmegebot werde hinreichend Rechnung getragen. Bei der hier in Rede stehenden

geschlossenen Bauweise vermittele dieses Gebot keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten. Ein Ausnahmefall von diesem Grundsatz dürfte nicht vorliegen. Entgegen der Auffassung des Antragstellers sei eine faktische Baulinie, die durch das Vorhaben verletzt werden könnte, nicht vorhanden. Im Übrigen dürfte die Verletzung einer faktischen Baulinie durch ein Vorhaben nachbarschützende Vorschriften nicht verletzen können. Auch die Zulassung einer Ausnahme zu den einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen verletze den Antragsteller nicht in seinen Rechten. Bei einer geschlossenen Bebauung sei die Erteilung einer Ausnahme vom einzuhaltenden Mindestabstand grundsätzlich nicht notwendig. Ein Ausnahmefall sei vorliegend nicht erkennbar.

2. Aus den innerhalb der Beschwerdebelegungsfrist vorgebrachten Erwägungen des Antragstellers ergibt sich nicht, dass sein Suspensivinteresse die Vollzugsinteressen der Beigeladenen und der Antragsgegnerin überwiegt. Es spricht nach summarischer Prüfung viel dafür, dass der Widerspruch des Antragstellers ohne Erfolg bleiben wird. Aus dem fristgerechten Beschwerdevorbringen ist nicht erkennbar, dass die in Rede stehende Baugenehmigung für die Errichtung von Balkonen den Antragsteller in seinen subjektiven Rechten verletzen könnte.

Die Auffassung des Antragstellers, die Zulassung einer Abweichung von seitlichen Abstandsflächen nach Maßgabe von § 67 SächsBO sei rechtswidrig, dürfte nicht zutreffend sein. Nach § 67 Abs. 1 Satz 1 SächsBO kann die Baubehörde Abweichungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Zu Recht dürfte das Verwaltungsgericht davon ausgegangen sein, dass es einer Zulassung in Bezug auf die seitlichen Abstandsflächen im Sinne des § 6 SächsBO überhaupt nicht bedurfte und die Zulassung der Abweichung gegenstandslos ist, weil die in Rede stehenden Häuser in geschlossener Bauweise aneinander angrenzen. Insoweit dürfte es nicht darauf ankommen, ob die Antragsgegnerin - wie der Antragsteller meint - bei der Zulassung der Abweichung ermessensfehlerhaft gehandelt hat.

Nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO ist eine Abstandsfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Dies dürfte hier im Hinblick auf § 22 Abs. 3 BauNVO der Fall sein, wonach in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine

Abweichung erfordert. Nach summarischer Prüfung dürfte eine solche Abweichung in Bezug auf die in Rede stehenden Balkone nicht erforderlich sein. Entgegen der Auffassung des Antragstellers dürften Abstandsflächen zwischen den Außenwänden auch dann nicht erforderlich im angesprochenen Sinne sein, wenn eines von nebeneinander liegenden Häusern - wie hier - vor- oder zurückspringt (Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, 54. AL, Juni 2009, § 6 Rn. 57). Dies dürfte im Grundsatz auch in Bezug auf Gebäudeteile wie Balkone gelten. Allerdings kann eine Abweichung im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO auch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot erforderlich sein (BVerwG, Beschl. v. 12.1.1995 - 4 B 197.94 -, zit. nach juris). Eine Verletzung dieses Gebots ist jedoch auf der Grundlage des Beschwerdevorbringens nicht ersichtlich.

Die an dieses Gebot zu stellenden Anforderungen hängen von den Umständen des Einzelfalles ab. Einerseits kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Nachbarn ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugute kommt. Andererseits braucht derjenige, der ein Bauvorhaben verwirklichen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm mit seinem Vorhaben verfolgten Interessen sind. Die hierbei vorzunehmende Interessenabwägung hat sich an dem Kriterium der Unzumutbarkeit auszurichten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme verletzt den Nachbarn in seinen Rechten, wenn ihm die nachteiligen Einwirkungen des streitigen Bauwerkes billigerweise nicht mehr zuzumuten sind (SächsOVG, Beschl. v. 29.9.2009 - 1 A 667/08 -, zit. nach juris). Die Kriterien, nach denen diese Zumutbarkeitsschwelle bestimmt werden kann, lassen sich nicht allgemein beschreiben. 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). Die Konkretisierung der Zumutbarkeitsschwelle kann sich im Einzelfall nur aus der geforderten Abwägung ergeben.

Hiervon ausgehend dürfte die geplante Errichtung von Balkonen an der Rückwand des Hauses der Beigeladenen für den Antragsteller nicht unzumutbar sein. Zwar kann die Errichtung von Balkonen für den Nachbarn unzumutbar sein, wenn eine unmittelbare Einsichtsmöglichkeit aus kurzer Entfernung in Wohnräume, zumal in Räume, die sich wegen

ihrer ruhigeren rückwärtigen Lage besonders zur Nutzung als Schlafzimmer anbieten, ohne Weiteres möglich ist. Denn dann können sich Eigentümer oder Mieter sich dem Einbruch in ihre Intimsphäre nur dadurch entziehen, dass sie die Vorhänge geschlossen halten oder ihre Wohnung so einrichten, dass die Einblicke nicht stören können (ThürOVG, Urt. v. 11.5.1995 - EO 486/94 -, zit. nach juris). Allerdings muss speziell im Gebiet der geschlossenen Bauweise allgemein ein erhebliches Maß an gegenseitigen Einsichtnahmemöglichkeiten hingenommen werden.

Daran gemessen dürften sich die Einsichtmöglichkeiten von den in Rede stehenden Balkonen für die Bewohner des Hauses der Beigeladenen noch im Bereich des Zumutbaren halten. An dieser Beurteilung ändert nichts der Umstand, dass es nach den vorliegenden Fotos nicht unmöglich sein dürfte, dass die Nutzer der Balkone aus einem ganz bestimmten Blickwinkel von der linken Seite noch einen gewissen Einblick in die Fenster des Hauses des Antragstellers nehmen. Bei normaler Nutzung der Balkone dürfte sich ein solcher Einblick jedoch im Hinblick auf die Lage der Balkone kaum ergeben. Von einer Aussichtsplattform, von der man ohne Weiteres in Wohnungen im betroffenen Nachbarhaus schauen könne, kann entgegen dem Vorbringen des Antragstellers keine Rede sein.

Soweit der Antragsteller geltend macht, die Baugenehmigung sei rechtswidrig, weil durch das Vorhaben eine faktische Baulinie im Sinne des § 23 Abs. 2 BauNVO oder eine faktische Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO überschritten werde, kann sein Vorbringen dem Antrag nicht zum Erfolg verhelfen. In Bezug auf das Vorbringen zur faktischen Baulinie kann der Senat offen lassen, ob von einer faktischen Baulinie auszugehen ist. Denn der Antragsteller hat sich nicht mit der Auffassung des Verwaltungsgerichts auseinandergesetzt, dass ein Verstoß gegen eine solche Baulinie hier drittschützende Normen nicht verletzt. Im Übrigen dürfte die Auffassung des Verwaltungsgerichts zutreffen. Sind in einem Bebauungsplan keine entsprechende Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt oder ist überhaupt kein Bebauungsplan vorhanden, so ergibt sich aus der Umgebungsbebauung im Sinne des § 34 BauGB, ob die Nachbargrenze angebaut werden kann oder muss (Dirnberger, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, 54. AL, Juni 2009, § 6 Rn. 49; vgl. auch ThürOVG, a. a. O.). Dies dürfte hier nicht der Fall sein (vgl. oben). Des Weiteren ist nach summarischer Prüfung auch nicht ersichtlich, dass die Verwirklichung des Bauvorhabens eine Baugrenze im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO überschreitet. Im Übrigen dürfte der in Rede stehenden angeblichen Baugrenze hier voraussichtlich ebenfalls keine nachbarschützende

Wirkung zukommen, da das Grundstück des Antragstellers dieser Baugrenze nicht gegenüber liegt (BVerwG, Urt. v. 23.6.1995 - 4 B 52/95 -, zit. nach juris).

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 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. Juli 2004 (vgl. 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.

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

*Ausgefertigt:*

*Bautzen, den 13.10.2010*

*Sächsisches Oberverwaltungsgericht*