

Az.: 1 A 343/11
7 K 1100/10

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

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

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Beseitigungsanordnung (Gartenhaus)
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

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

am 6. Februar 2014

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 23. März 2011 - 7 K 1100/10 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die innerhalb der Antragsfrist vorgebrachten, den Prüfungsumfang des Senats begrenzenden (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) Darlegungen lassen das Vorliegen der geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 5 VwGO nicht erkennen.
- 2 1. Das Verwaltungsgericht hat die Klage des Klägers gegen eine bauordnungsrechtliche Beseitigungsverfügung gemäß § 80 Satz 1 SächsBO abgewiesen. Die rechtlichen Voraussetzungen für ihren Erlass seien erfüllt. Das in Rede stehende Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung K....., Flurstück F1.. sei formell rechtswidrig. Eine Baugenehmigung für das genehmigungsbedürftige Gebäude liege nicht vor. Das Gebäude sei auch materiell rechtswidrig. Seine Zulässigkeit richte sich nach § 35 BauGB, weil es sich im Außenbereich befinde. Die Voraussetzungen für die Annahme einer Innenbereichslage im Sinne des § 34 BauGB seien nicht erfüllt. Es nehme weder an einem Bebauungszusammenhang teil, noch befinde es sich in einem Ortsteil. Dies ergebe sich aus den vorliegenden Flurkarten und Luftbildern. Zwar befänden sich an der der Straße „A.....“ einige Gebäude; ansonsten erstrecke sich in alle Richtungen freie Landschaft. Das in Rede stehende Gebäude sei planungsrechtlich unzulässig, weil es weder als privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB

noch als sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sei. Das Vorhaben lasse die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten. Das Vorhabengrundstück habe vor Errichtung des Gebäudes nicht zur bereits vorhandenen Splittersiedlung gehört, die seinerzeit jedenfalls an der nördlichen Kante des Gebäudes A.....
 . geendet habe. Der frühere Schuppen, der anstelle des streitgegenständlichen Gebäudes auf dem Vorhabengrundstück gestanden habe, sei im Hinblick auf seine geringe Höhe nicht prägend gewesen. Selbst wenn eine Erweiterung einer Splittersiedlung nicht angenommen werden könne, läge zumindest eine Verfestigung einer Splittersiedlung vor. Durch das Vorhaben, das den Eindruck eines Gäste- oder Wochenendhauses erwecke, könnten weitere Bauwünsche in nördlicher Richtung der Straße „A.....“ geweckt werden. Ermessensfehler lägen nicht vor. Insbesondere verletze die Beseitigungsanordnung nicht das Gleichbehandlungsgebot. Es sei nicht erkennbar, dass die Beklagte in vergleichbaren Fällen vom Erlass einer Beseitigungsanordnung abgesehen hätte. Schließlich sei nicht erkennbar, inwiefern auf andere Weise als durch die streitgegenständliche Verfügung rechtmäßige Zustände geschaffen werden könnten.

- 3 2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind nach der Rechtsprechung des Senats dann veranlasst, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Argumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Verfahrens zumindest als ungewiss anzusehen ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.
- 4 Zur Darlegung ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils hat der Kläger geltend gemacht, das errichtete Gebäude liege im Innenbereich. Es befinde sich in einem baulichen Zusammenhang, der neben der Bebauung entlang der Straße „A.....“ auch die Gartengrundstücke umfasse, die teilweise im Wald gelegen seien. Bei den entlang dieser Straße errichteten Gebäuden handele es sich um sechs größere und sieben kleinere Gebäude. Des Weiteren würden hiervon auch die Wochenendhäuser/ Gartenlauben auf den Grundstücken F2., F3.. und F1.. sowie die dem Grundstück „A.....“ gegenüberliegende Bebauung mit einem massiven „Gartenhaus“ und zwei Wochenendhäusern umfasst. Die Gartenhäuser stünden in einem funktionalen Zusammenhang mit der Wohnbebauung. Die Voreigentümerin des Grundstücks des Klägers habe dort eine Hühnerzucht betrieben. Auf ähnliche Weise sei das Grundstück

gegenüber dem Gebäude „A.....“ genutzt worden und werde so auch noch genutzt. Auf dem Nachbargrundstück habe ein Bienenhaus gestanden. Der Bauungszusammenhang in einem Ortsteil werde nicht durch unbebaute Flächen unterbrochen. Das streitgegenständliche Gebäude füge sich in die nähere Umgebung ein. Soweit eine Splittersiedlung anzunehmen sei, bestehe sie zu gleichen Teilen aus Wohn- und Gartengrundstücken. Sämtliche Gartenhäuser seien zum Aufenthalt von Menschen geeignet. Die Gartenlauben seien teilweise so groß wie die Wohnhäuser. Ob durch den streitgegenständlichen Schuppen des Klägers eine Splittersiedlung erweitert werde, sei nach Aktenlage nicht feststellbar. Der Schuppen, der anstelle des streitgegenständlichen Schuppens früher auf dem Grundstück des Klägers gestanden habe, sei jedenfalls prägend für die vorhandene Siedlung gewesen. Ginge man zutreffend von der Verfestigung einer Splittersiedlung aus, sei das Vorhaben des Klägers zulässig, da insofern eine weitere Zersiedelung der Landschaft nicht zu befürchten sei. Der neue Schuppen des Klägers rufe keine Bauwünsche in nördlicher Richtung hervor. Denn dann müsste dies auch der alte Schuppen getan haben. Dies sei jedoch nicht ersichtlich. Die streitgegenständliche Verfügung sei ermessensfehlerhaft, weil die Beklagte in vergleichbaren Fällen kein Verfahren zum Erlass einer Beseitigungsanordnung eingeleitet habe. Dies gelte insbesondere in Bezug auf die Gartenhäuser. Die Beklagte verfolge auch die Errichtung der Anlagen auf dem Flurstück F3.. nicht mit der gleichen Zielstrebigkeit. Das sich dort befindliche „Bienenhaus“ werde als Ferien- oder Wochenendhaus genutzt. Eine Nutzungsuntersagung sei bislang noch nicht ausgesprochen worden.

- 5 Diese Ausführungen begründen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung.
- 6 Werden Anlagen in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 80 Satz 1 SächsBO die Beseitigung der Anlagen verlangen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.
- 7 Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung ist, dass die betroffene bauliche Anlage formell und materiell baurechtswidrig ist. Formell baurechtswidrig ist die Anlage, wenn sie nicht von der erforderlichen Baugenehmigung gedeckt ist. Materiell baurechtswidrig ist sie, wenn sie zum maßgebenden Zeitpunkt

nicht genehmigungsfähig ist. Im Hinblick auf die verfassungsmäßige Eigentums-garantie ist bei der Prüfung der Frage, ob ein Bau materiell illegal ist, auch die Rechts-lage im Zeitpunkt der Errichtung des Baues zu berücksichtigen. Daher darf ein Bau, der in jenem Zeitpunkt den Vorschriften des Baurechts in materiell rechtlicher Hin-sicht entsprach, nicht allein deswegen, weil er ohne Genehmigung errichtet worden ist und dem erst zu einem späteren Zeitpunkt ergangenen materiellen Baurecht wider-spricht, einer Abrissanordnung ausgesetzt werden (Senatsurt. v. 27. November 1997 - 1 S 658/96 -, Urteilsabdruck S. 8; OVG M-V, Urt. v. 18. April 2012 - 3 L 3/08 -, juris Rn. 57 m. w. N.).

- 8 Ohne Erfolg macht der Kläger geltend, das Verwaltungsgericht sei im Rahmen der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zu Unrecht davon ausgegangen, dass das Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB liege.

- 9 In einem unbeplanten Gebiet liegt ein Vorhaben im Außenbereich, wenn es nicht Be-standteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist.

- 10 Für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs ist ausschlaggebend, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung - trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungs-fähiger Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind - den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Für die Frage, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt, kommt es grund-sätzlich auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an (BVerwG, Beschl. v. 2. April 2007 - 4 B 7.07 -, juris). Darüber, wo die Grenze des Bebauungszusammenhangs ver-läuft, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Wer-tung und Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden (BVerwG, Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris).

- 11 Die Tatbestandsmerkmale „im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ gehen nicht in-einander auf, sondern sind kumulativer Natur. Wenn eine aufeinanderfolgende Bebau-ung trotz vorhandener Baulücken noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt,

ist - in einem nächsten Schritt - zu klären, ob der Bebauungszusammenhang nach seinem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität hat; denn nur ein Bebauungszusammenhang, der auch Ortsteil ist, kann zu einem Baurecht nach § 34 BauGB führen. Als Ortsteil ist jeder Bebauungszusammenhang zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG a. a. O.).

- 12 Unter den Begriff der Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB fallen indes nur bauliche Anlagen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, so dass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter mitzuprägen (BVerwG a. a. O.). Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z. B. Scheunen oder Ställe), Freizeit Zwecken (z. B. kleine Wochenendhäuser, Gartenhäuser) oder sonstigen Zwecken dienen, in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (SächsOVG, Beschl. v. 8. Juni 2011 - 1 A 463/09 -, juris m. w. N.).
- 13 Im vorliegenden Fall geht der Kläger fehl, soweit er die Teilnahme seines Grundstücks an einem Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil auf die unmittelbare Nähe seines Grundstücks zu Nachbargrundstücken gründet, auf denen sich Wochenend-, Garten- oder Ferienhäuser und Ställe befänden. Solche Häuser vermitteln im Grundsatz schon deswegen keinen Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil, weil es sich hierbei um Gebäude handelt, die nicht zum ständigen Wohnen von Menschen zu dienen bestimmt sind. Dass hier ausnahmsweise etwas anderes gilt, hat der Kläger nicht dargelegt. Soweit er die Teilnahme seines Grundstücks an einem Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil auf die Häuser an der Straße „A.....“ gründet, kann ihm sein Vorbringen auch nicht zum Erfolg verhelfen. Denn hieraus ergibt sich auch nicht, dass diese Häuser zum ständigen Wohnen von Menschen dienen. Selbst unter der Voraussetzung, dass dies der Fall wäre, hätte der Kläger die Annahme, dass Grundstück des Klägers liege im Außenbereich, nicht ausreichend in Zweifel gezogen. Denn er hat auch nicht hinreichend dargelegt, dass diese Bebauung derart aufeinander folgt, dass sie trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und das Vorhab-

engrundstück noch diesem Zusammenhang angehört. Im Übrigen ergibt sich aus den vorliegenden Fotos und Karten eindeutig, dass sich das streitgegenständliche Gebäude nicht in einem Ortsteil befindet. Dies gilt auch insoweit, als sich ein paar Wohnhäuser in der Umgebung befinden. Denn diese können keinen Bebauungszusammenhang begründen, der Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur wäre.

- 14 Nicht zur Zulassung der Berufung führen die Einwände des Klägers gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, das Gebäude auf dem Grundstück des Klägers sei im Hinblick auf § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB planungsrechtlich unzulässig. Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vorliegt, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, das Gebäude auf dem Grundstück lasse die Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten, hat der Kläger schon nicht hinreichend substantiiert in Frage gestellt.
- 15 Ohne Erfolg macht der Kläger schließlich geltend, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht die Annahme eines Ermessensfehlers wegen Ungleichbehandlung verneint, weil die Beklagte gegen eine vergleichbare illegale Bebauung nicht eingeschritten sei. Er hat bereits nicht hinreichend dargelegt, dass die angeblich illegalen Gebäude in der Nachbarschaft zur Annahme eines Sachverhaltes führen, der mit dem Fall des Klägers vergleichbar ist. Wird die Beseitigung eines Gebäudes verlangt, das - wie hier - trotz einer frühzeitig ergangenen Verfügung zur Baueinstellung - errichtet wurde, kann sich der Betroffene nur unter der Voraussetzung auf das Vorliegen eines Ermessensfehlers wegen Verletzung des Gleichheitssatzes berufen, dass die Behörde auch in den angegebenen Bezugsfällen gegen die Errichtung der Gebäude vergeblich eingeschritten ist. Dies jedoch hat der Kläger weder dargelegt noch ist dies aus den Akten hinreichend ersichtlich. Im Übrigen führt es nicht notwendig zur Annahme eines Ermessensfehlers, wenn die Behörde die Beseitigung eines jüngeren Gebäudes verfügt, aber ältere formell und materiell rechtswidrige Gebäude duldet (Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Sächsische Bauordnung, § 80 Rn. 60; vgl. hierzu auch BayVGh, Beschl. v. 9. September 2010 - 9 ZB 09.1134 -, juris). Aus dem Vorbringen des Klägers innerhalb der

Begründungsfrist ergibt sich nicht, das die von ihm angesprochenen Gebäude in der Umgebung dasselbe Alter aufweisen wie das Gebäude auf seinem Grundstück, mit dessen Errichtung im Jahre 2008 begonnen wurde.

- 16 3. Der behauptete Verfahrensmangel (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), der darin liegen soll, dass das Verwaltungsgericht Beweise nicht erhoben und damit seine Amtsermittlungspflicht (§ 86 Abs. 1 VwGO) verletzt haben soll, ergibt sich aus den Darlegungen des Klägers nicht.
- 17 Eine Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht im Sinne des § 86 Abs. 1 VwGO kann grundsätzlich nicht mit Aussicht auf Erfolg geltend gemacht werden kann, wenn der Rechtsmittelführer in der mündlichen Verhandlung durch eine rechtskundige Person vertreten wurde, welche dort von der Stellung eines förmlichen Beweisanspruchs abgesehen hat. Anderes gilt nur dann, wenn sich dem Gericht eine entsprechende Beweisaufnahme hätte aufdrängen müssen (s. BayVGh, Beschl. v. 16.2.2005 - 14 ZB 03.1133 -, juris). Hiervon ausgehend kann die vorliegende Aufklärungsrüge nicht zur Zulassung der Berufung führen, weil der in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht durch einen Rechtsanwalt vertretene Kläger keinen förmlichen Beweisanspruch in der mündlichen Verhandlung gestellt hat; dass eine Beweiserhebung sich hätte aufdrängen müssen, hat der Kläger nicht nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO dargelegt. Aber auch im Übrigen hat der Kläger die erhobene Verfahrensrüge nicht entsprechend den Erfordernissen hinreichend dargelegt.
- 18 Die Rüge, das Verwaltungsgericht habe es pflichtwidrig unterlassen, den Größenunterschied zwischen dem früheren und dem neuen Schuppen aufzuklären und den Ortsteil K..... in Augenschein zu nehmen, hat der Kläger unzureichend begründet. Warum das angefochtene Urteil nach seiner Auffassung auf diesen angeblichen Verfahrensfehler beruhen kann, hat er nicht hinreichend dargelegt. Seine Behauptung, im Falle der Ermittlung des angesprochenen Größenunterschieds wäre das Gericht zum Ergebnis gekommen, dass der frühere Schuppen am Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB teilgenommen habe, verfährt schon deswegen nicht, weil das Verwaltungsgericht die Höhe des früheren Schuppens nur für die Auffassung fruchtbar gemacht hat, dass das Flurstück F1.. nicht zu dem hier in Rede stehenden Siedlungssplitter gehört habe. Dass die Höhe des früheren Schuppens dafür ausschlaggebend gewesen sei, dass das Vorhabengrundstück des Klägers nicht an einem Bebauungszu-

sammenhang im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB teilgenommen habe, hat das Verwaltungsgericht nicht behauptet. Soweit der Kläger der Auffassung ist, das Verwaltungsgericht habe den Umfang der Splittersiedlung unzutreffend bestimmt, weil es den Größenunterschied zwischen früherem Schuppen und dem neuen Gebäude nicht ermittelt und den Ortsteil K..... nicht in Augenschein genommen habe, fehlen ebenfalls hinreichende Darlegungen dazu, warum dieser Aufklärungsmangel nach seiner Auffassung entscheidungserheblich ist. Seine Behauptung, nach einer Inaugenscheinnahme des Ortsteils K..... hätte das Gericht feststellen müssen, dass neben den anderen „Gartengrundstücken“ auch das Grundstück des Klägers am Bebauungszusammenhang teilnimmt, hat der Kläger nicht näher begründet. Solche Häuser vermitteln im Übrigen grundsätzlich schon deswegen keinen Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil, weil es sich - wie oben bereits ausgeführt - hierbei um Gebäude handelt, die nicht zum ständigen Wohnen von Menschen zu dienen bestimmt sind. Auch die Behauptung, dass die Vornahme der geforderten Augenscheinnahme zur Annahme geführt hätte, dass die Beseitigungsverfügung an einem Ermessensfehler leidet, hat der Kläger nicht weiter begründet.

- 19 Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 20 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 2 GKG. Der Senat orientiert sich dabei an der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die die Beteiligten Einwände nicht erhoben haben.
- 21 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*

*Schika
Justizobersekretärin*