

Az.: 1 B 157/11
7 L 299/11

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
vertreten durch die Oberbürgermeisterin
Grunaer Straße 2, 01069 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:
GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

wegen

Baugenehmigung; Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Oberverwaltungsgericht Heinlein und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Hahn

am 20. September 2011

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 22. Juni 2011 - 7 L 299 /11 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,- € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den vom Antragsteller vorgetragene(n) Gründen - auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) - ergibt sich nicht, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die Baugenehmigung zugunsten der Beigeladenen gemäß § 80a Abs. 3 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO anzuordnen.

- 2 1. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung abgelehnt. Der Gebietsbewahrungsanspruch des Antragstellers werde durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht verletzt. Das Vorhabengrundstück liege in einem allgemeinen Wohngebiet. Dort sei die Errichtung des geplanten Mehrfamilienwohnhauses mit zehn Wohneinheiten und der geplante Umbau eines bisher gewerblich genutzten Gebäudes in ein Wohnhaus mit sechs Wohneinheiten allgemein zulässig. Es sei nicht ersichtlich, dass die Verwirklichung der Planung den Gebietscharakter zum Nachteil des Antragstellers ändern würde.

Nichts anderes ergebe sich im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen und Geschosse, die Grundfläche des Hinterhauses von 400 m², den Bruttorauminhalt der Gebäude sowie die Höhe der Gebäude. In der näheren Umgebung gebe es mehrere Gebäude mit acht Wohneinheiten und sogar eines mit 16 Wohneinheiten. Die Verletzung des Rücksichtnahmegebots mache der Antragsteller nicht geltend und sei nicht ersichtlich. Abstandsflächen würden nicht unterschritten. Etwaige Verstöße gegen die Satzung für den Denkmalschutz B..... vom 9. Mai 1995 könne der Antragsteller nicht mit Erfolg geltend machen, da diese Satzung keinen Drittschutz vermittele.

- 3 Der Antragsteller wendet ein, das Vorhaben verletze seinen Gebietsbewahrungsanspruch. Dieser Anspruch könne auch verletzt sein, wenn das betroffene Vorhaben - wie hier - der Eigenart der näheren Umgebung wegen seines Umfangs widerspreche. Dies sei hier der Fall. Das Vorhaben umfasse 16 Wohneinheiten und weiche insoweit von den die Umgebung prägenden Gebäuden ab. Im Übrigen könne das bisher gewerblich genutzte Gebäude hier nicht als Wohnhaus genutzt werden, da dies zur Verdichtung der Wohnbebauung führen würde. Des Weiteren verstoße das Vorhaben gegen § 2 a und b der Satzung der Landeshauptstadt Dresden für das Denkmalschutzgebiet B..... vom 9. Mai 1996. Diese Vorschriften verpflichteten den Bauherrn bei der Errichtung neuer Gebäude auf die Einhaltung der überkommenen First- und Traufhöhen sowie der typischen Abstandsflächen. Des Weiteren müsse sich das Bauvorhaben nach diesen Vorschriften am Maß der baulichen Nutzung der Umgebung orientieren. Diesen Maßgaben entspreche das Vorhaben nicht. First- und Traufhöhe dieses Vorhabens orientierten sich zwar an einem benachbarten Gebäude, berücksichtigten jedoch nicht die Verhältnisse der näheren Umgebung. Das Bauvorhaben sei mindestens um ein Vollgeschoss abzusenken. Die angesprochenen Vorschriften hätten auch drittschützende Wirkung. Sie könnten auch in einem Bebauungsplan oder in einer Gestaltungssatzung enthalten sein. Auch dort gebe es Regelungen zu Abstandsflächen, zur Grundflächenzahl (GRZ) und zum Maß der Bebauung.
- 4 2. Aus diesen - innerhalb der Beschwerdebegründungsfrist vorgebrachten - Erwägungen des Antragstellers ist nicht ersichtlich, dass die nach § 80 Abs. 5 VwGO gebotene Interessenabwägung zu seinen Gunsten auszugehen hat. Bei dieser

Abwägung kommt es maßgeblich darauf an, ob der Widerspruch des Antragstellers voraussichtlich Erfolg haben wird. Dies ist hier nach dem Beschwerdevorbringen jedoch nicht der Fall.

- 5 2.1 Ohne Erfolg beruft sich der Antragsteller auf den Gebietsbewahrungsanspruch. Der Gebietsbewahrungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet oder - wie hier - in einem „faktischen“ Baugebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB) das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen (SächsOVG, Beschl. v. 15. September 2010 - 1 A 368/09 -, juris; BayVGH, Beschl. v. 25. August 2009 - 1 CS 09. 287 -, juris). Ein Nachbar im Baugebiet soll sich auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden können, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Im Rahmen dieses nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können (BVerwG, Beschl. v. 18. Dezember 2007 - 4 B 55/07 -, juris). In einem „faktischen“ Baugebiet ist der Anspruch in räumlicher Hinsicht auf die Grundstücke begrenzt, die zur näheren Umgebung (§ 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB) des Baugrundstücks zählen (BVerwG, Beschl. v. vom 20. August 1998 - 4 B 79/98 -, juris; BayVGH, a. a. O.). Der Gebietsbewahrungsanspruch umfasst auch den Anspruch auf Aufrechterhaltung der typischen Prägung eines Baugebiets nach § 34 Abs. 2 BauGB, § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO (BVerwG, Beschl. v. 13. Mai 2002 - 4 B 86/01 -, juris; BayVGH, a. a. O.; OVG Hamburg, Beschl. v. 5. Juni 2009 - 2 Bs 26/09 -, juris).
- 6 Hiervon ausgehend liegen die Voraussetzungen für die Annahme einer Verletzung des Gebietsbewahrungsanspruchs des Antragstellers aller Voraussicht nach nicht vor. Das Vorhaben dürfte in dem Gebiet, in dem sich die Wohnung des Antragstellers und das Baugrundstück befinden, nach der Art der baulichen Nutzung zulässig sein. Die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks, in der sich die Wohnung des Antragstellers befindet, entspricht wohl unstreitig einem allgemeinen Wohngebiet im

Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO. In diesem Gebiet dürfte das Vorhaben (allgemein) zulässig sein, weil es wohl Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO betrifft.

- 7 Entgegen der Auffassung des Antragstellers dürfte das Vorhaben auch nicht deswegen ausnahmsweise unzulässig sein, weil es nach seinem Umfang der Eigenart des Gebiets widerspricht (§ 34 Abs. 2 BauGB, § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Eigenart eines Baugebiets wird in erster Linie durch die für den Gebietstyp maßgebliche allgemeine Zweckbestimmung, aber auch durch die sonstigen Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmt (OVG Hamburg, Beschl. v. 5. Juni 2009 - 2 Bs 26/09 -, juris). Handelt es sich - wie hier - um ein „faktisches“ Baugebiet ist ergänzend zu der allgemeinen Zweckbestimmung vor allem auf den sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Charakter des Baugebiets abzustellen. Ein Widerspruch zur Eigenart eines Gebiets liegt vor, wenn sich das Vorhaben wegen seines Umfangs signifikant von dem Vorhandenen abhebt (BayVGh, Beschl. v. 25. August 2009 - 1 CS 09. 287 -, juris). Dagegen spricht nicht, dass § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO grundsätzlich nur für die Art der baulichen Nutzung gilt. Wenn § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bestimmt, dass ein Vorhaben im Einzelfall auch unzulässig ist, wenn es wegen seines Umfangs der Eigenart eines bestimmten Baugebiets widerspricht, so geht die Vorschrift davon aus, dass im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen kann, dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 - 4 C 3/94 -, juris).
- 8 Im vorliegenden Fall ist nach dem Beschwerdevorbringen bereits nicht hinreichend erkennbar, dass sich das streitige Vorhaben signifikant von seiner Umgebung abhebt. Ohne Erfolg beruft sich der Antragsteller darauf, dass die Anzahl der Wohneinheiten im streitgegenständlichen Gebäude höher sei als in den Gebäuden der Umgebung. Allein aus der Anzahl der Wohneinheiten, die ein Gebäude umfasst, kann im Regelfall für sich genommen noch nicht auf eine signifikante Abweichung von der Umgebung geschlossen werden. Soweit der Antragsteller die Höhe des Gebäudes rügt, kann dies auch nicht zum Erfolg seiner Beschwerde führen. Die Frage, ob die Höhe eines Gebäudes zu dessen Umfang im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO

gehört und insoweit als Kriterium in Betracht kommt, das im Hinblick auf den Gebietsbewahrungsanspruch Relevanz erlangen kann, kann der Senat offen lassen (zweifelnd, aber offen gelassen BVerwG, Urt. v. 16. März 1995 - 4 C 3/94 -, juris; bejahend BayVGH, Beschl. v. 25. August 2009 - 1 CS 09. 287 -, juris). Denn eine signifikante Abweichung des streitgegenständlichen Gebäudes von seiner Umgebung in Bezug auf seine Höhe (fünf Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) hat der Antragsteller nicht hinreichend substantiiert dargelegt. Er hat zwar ausgeführt, dass das streitige Gebäude nicht lediglich über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügt. Hieraus ergibt sich jedoch nicht, dass jedes Haus in der maßgeblichen Umgebung lediglich über diese Anzahl und Art von Geschossen verfügt. Des Weiteren enthält sein Beschwerdevorbringen keine hinreichenden Angaben über die Höhe der Häuser in der näheren Umgebung. Diese Angaben wären jedoch erforderlich gewesen, um zu beurteilen, ob hier eine signifikante Abweichung im angesprochenen Sinne vorliegt. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum eine Wohnnutzung des ursprünglich gewerblich genutzten Gebäudes im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sein sollte.

- 9 2.2 Soweit der Antragsteller geltend macht, das Vorhaben verstoße gegen § 2 a und b der Satzung der Landeshauptstadt Dresden für das Denkmalschutzgebiet B..... vom 9. Mai 1996, kann dies ebenfalls nicht zum Erfolg seiner Beschwerde führen. Nach diesen Vorschriften ist Gegenstand der Unterschutzstellung die bestehende ensembleprägende Bebauungsstruktur mit dem jeweiligen Maßverhältnis zwischen den überbauten und unüberbauten Grundstücksflächen (§ 2a) und die überkommene First- und Traufhöhe sowie die Abstandsfläche zu benachbarten Gebäuden in ihrer Verhältnismäßigkeit des typischen Bestands der Umgebungsbebauung (§ 2b). Im vorliegenden Fall hat der Antragsteller nicht hinreichend substantiiert dargelegt, dass diese Vorschriften tatsächlich durch die Baugenehmigung für das streitige Vorhaben verletzt werden. Insbesondere enthält das Beschwerdevorbringen keine hinreichende Darlegung zur Frage, inwieweit hiermit die bestehende ensembleprägende Bebauungsstruktur verletzt wird. Auch ergeben sich aus dem Beschwerdevorbringen keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür, dass die überkommenen First- und Traufhöhen der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Der Antragsteller hat selbst eingeräumt, dass sich das Vorhaben in dieser Hinsicht an dem Gebäude G.....straße.. orientiert. Welche First- und

Traufhöhen die Häuser in der näheren Umgebung aufweisen, hat der Antragsteller nicht hinreichend dargelegt. Insoweit kann der Senat die Frage offen lassen, ob die in Rede stehenden Vorschriften Drittwirkung entfalten. Dies hat der Senat im Beschluss vom 30. Juli 2008 - 1 B 124/08 - verneint. Inwieweit diese Rechtsprechung nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgericht vom 21. April 2009 - 4 C 3/08 -, juris noch aufrecht erhalten werden kann, muss hier nicht entschieden werden. Dort hat das Gericht u. a. ausgeführt: „Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG gebietet im Denkmalschutzrecht ebenso wenig wie im Baurecht in jeder Hinsicht nachbarlichen Drittschutz vorzusehen. Soweit der denkmalrechtliche Umgebungsschutz objektiv geboten ist, muss er jedoch auch dem Eigentümer des Kulturdenkmals Schutz vermitteln. Jedenfalls wenn ein Vorhaben in der Umgebung des geschützten Kulturdenkmals dessen Denkmalwürdigkeit möglicherweise erheblich beeinträchtigt, muss der Eigentümer des Kulturdenkmals gemäß § 42 Abs. 2 VwGO befugt sein, die denkmalrechtliche Genehmigung des Vorhabens anzufechten. Das gilt auch, wenn das Anwesen des Eigentümers Teil einer Denkmalzone ist und die Denkmalwürdigkeit seines Anwesens durch ein Vorhaben, das ebenfalls innerhalb der Denkmalzone verwirklicht werden soll, möglicherweise erheblich beeinträchtigt wird.“

- 10 Dass der Antragsteller sich hier auf die Verletzung des Rücksichtnahmegebots mit Erfolg berufen kann, ist mit dem Beschwerdevorbringen nicht hinreichend dargelegt worden, aber auch nicht ersichtlich.
- 11 3. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht nach § 162 Abs. 3 VwGO erstattungsfähig, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit auch keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt hat Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i. V. m. § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 1.5 und 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467). Hiernach beträgt der Streitwert für das Beschwerdeverfahren mangels substantzierter Darlegung einer konkreten Grundstückswertminderung durch die angegriffene Baugenehmigung im Hauptsachverfahren 7.500 €, im Eilverfahren davon die Hälfte.

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

gez.:
Schmidt-Rottmann

Heinlein

Hahn

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*