

Az.: 1 B 242/12
4 L 28/12

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdegegner -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Stadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Antragsgegnerin -

beigeladen:

vertreten durch den Gesellschafter

- Beschwerdeführerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwältin

wegen

Baugenehmigung
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 13. August 2012

beschlossen:

Die Beschwerde der Beigeladenen gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 16. Mai 2012 - 4 L 28/12 - wird zurückgewiesen.

Die Beigeladenen tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 3.750,00 € festgesetzt.

Gründe

1 Die Beschwerde der Beigeladenen, die sich gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts richtet, soweit dieser die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 8. November 2011 im Hinblick auf die genehmigte Nutzungsänderung anordnet, bleibt ohne Erfolg. Die von den Beigeladenen dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der Senat gem. § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses nicht.

I.

2 Das Verwaltungsgericht hat in dem angegriffenen Beschluss die Auffassung vertreten, dass die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung, die eine Nutzungsänderung für das bereits bestehende Gebäude sowie den Neubau von zwei weiteren Wohneinheiten im hinteren Bereich des Grundstücks und die Errichtung von Stellplätzen umfasst, in Bezug auf die genehmigte Nutzungsänderung rechtswidrig sei. Bei der näheren

Umgebung des Vorhabens handele es sich um ein faktisches allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), in das sich die der Beigeladenen genehmigte gewerbliche Nutzung - das Erstellen und der Vertrieb von Software, sowie die Beratung und Schulung von Anwendern in Büro- und Schulungsräumen - nicht einfüge. Die Nutzung sei weder nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 noch nach § 13 BauNVO zulässig. Diese sei zum Einen nicht mit einer freiberuflichen Tätigkeit vergleichbar. Zum Anderen überwiege, bezogen auf das bestehende Gebäude, die gewerbliche Nutzung gegenüber der Wohnnutzung so deutlich, dass dieses dann nicht mehr als Wohn-, sondern als gewerblich genutztes Gebäude in Erscheinung trete. Da der von den Antragstellern, den Eigentümern eines an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks, geltend gemachte Gebietswahrungsanspruch nachbarschützend und im Hinblick auf die genehmigte Nutzungsänderung verletzt sei, hat das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des gegen die Baugenehmigung erhobenen Nachbarwiderspruchs angeordnet.

- 3 Den ebenfalls genehmigten Neubau von zwei Wohneinheiten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks hat das Verwaltungsgericht demgegenüber für rechtmäßig gehalten. Bei dem bestehenden Gebäude und dem beantragten Anbau handele es sich um zwei selbständige Gebäude. Da die Errichtung des Anbaus ausschließlich der Wohnnutzung dienen solle, gingen von diesem keine ersichtlichen Beeinträchtigungen für die Antragsteller aus, sondern es spreche nach Aktenlage Vieles dafür, dass sich der noch zu errichtende Anbau als Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Bei dem bereits bestehenden Gebäude (Hauptbau) handele es sich im Vergleich zu den Gebäuden in der näheren Umgebung um ein in seinen Ausmaßen eher kleineres. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ergebe sich nach Aktenlage ebenso wenig wie eine Beeinträchtigung des Gebäudes der Antragsteller als Kulturdenkmal. Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung wurde hinsichtlich der Errichtung des Anbaus abgelehnt, wobei das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf eine Entscheidung des Hamburgischen OVG (Urt. v. 14. Juli 2008 - 2 Bf 277/03 -) von einer Teilbarkeit der Baugenehmigung bezüglich der Nutzungsänderung für den Hauptbau einerseits und die Errichtung des Anbaus und der Stellplätze andererseits ausgegangen ist.

- 4 Die Beigeladenen machen mit ihrer Beschwerde geltend, dass die von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung nicht teilbar sei, da der vom Verwaltungsgericht als rechtmäßig eingestufte Teil für sie keinen Sinn ergebe. Die zuletzt genehmigte Nutzung des bereits bestehenden Gebäudes sei die als Kinderbetreuungseinrichtung gewesen, so dass die Ablehnung der Nutzungsänderung die Beigeladenen an eben dieser Nutzungsart festhalte, und auch der Anbau nicht zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Es werde nicht bestritten, dass die nähere Umgebung als faktisches Wohngebiet einzuordnen sei, allerdings sei dieser Begriff einer Einordnung in die entsprechenden Kategorien der BauNVO nicht zugänglich. Auch überwiege in der näheren Umgebung eine Nutzung von Gewerbebetrieben gegenüber Freiberuflern. Der Anbau sei auch nicht als separates Gebäude einzuordnen, da sich sämtliche haustechnische Anlagen in dem bereits bestehenden Gebäude befänden und der zu errichtende Anbau damit gerade nicht unabhängig von sonstigen baulichen Anlagen genutzt werden könne.

II.

- 5 Die Beschwerde der Beigeladenen bleibt ohne Erfolg. Dabei kann offen bleiben, ob die unter dem 8. November 2011 von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung in der von dem Verwaltungsgericht vorgenommenen Weise teilbar ist (1.). Die Beigeladenen rügen zwar zu Recht, dass das Verwaltungsgericht den zu errichtenden Anbau als eigenständiges Gebäude betrachtet hat (2.), allerdings ergibt auch die Betrachtung des Gesamtvorhabens nach Aktenlage, dass die genehmigte gewerbliche Nutzung die Wohnnutzung derart in den Hintergrund drängen würde, dass der Charakter des Gebäudes als Wohnhaus verloren ginge, mit der Folge, dass zumindest die beantragte Nutzungsänderung, soweit sie gewerbliche Nutzung vorsieht, bauplanungsrechtlich unzulässig sein dürfte (3.).

- 6 1. Im Hinblick auf die von dem Verwaltungsgericht angenommene Teilbarkeit der angegriffenen Baugenehmigung hat der Senat zwar bereits in seinem Beschluss vom 16. Februar 1999 - 1 S 53/99 - (SächsVBl. 1999, 137) ausgeführt, dass eine Baugenehmigung nur dann teilweise aufgehoben oder außer Vollzug gesetzt werden kann, wenn sie tatsächlich und rechtlich teilbar ist, dabei aber auch den Grundsatz der Einheitlichkeit des Vorhabens betont (vgl. auch Senatsbeschl. v. 26. Januar 2000 - 1

BS 776/99 -). In seinem Beschluss vom 2. Oktober 2006 - 1 BS 153/06 - hat der Senat für die Annahme einer Teilbarkeit ferner vorausgesetzt, dass im Falle einer Teilaufhebung ein sinnvoller und selbständig realisierbarer Genehmigungsumfang verbleiben müsse. Im vorliegenden Fall haben die Beigeladenen - zu deren Gunsten das Verwaltungsgericht die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller auf einen Teil der Baugenehmigung (Nutzungsänderung des Hauptbaus) beschränkt hat - vorgetragen, dass dieses Ergebnis für sie keinen Sinn habe, da in Folge der vorgenommenen Aufteilung der Baugenehmigung in Nutzungsänderung und Errichtung des Anbaus eine sinnwidrige Ablehnung der Umnutzung von Kindertageseinrichtung in Wohnnutzung auch für den zu errichtenden Anbau eingetreten sei. Dabei wird zwar übersehen, dass das Verwaltungsgericht die Teilbarkeit der Baugenehmigung auf die Annahme gestützt hat, Haupt- und Anbau seien zwei selbständige Gebäude, und auf dieser Grundlage die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller ausdrücklich nur hinsichtlich der Nutzungsänderung des bereits bestehenden Wohn- und Geschäftshauses angeordnet hat. Damit hat es im Ergebnis die Errichtung des Anbaus zur Wohnnutzung gerade unberührt gelassen.

- 7 Dennoch ergeben sich Zweifel, wenn die Annahme der Teilbarkeit einer Baugenehmigung allein darauf gestützt wird, dass dies objektiv und mit dem Ziel ihrer weitestgehenden Aufrechterhaltung, bei theoretischer Betrachtung rechtlich und tatsächlich möglich ist, ohne dabei geprüft zu haben, ob eine oder mehrere solcher Teilgenehmigungen, die aufrecht erhalten werden sollen, vom Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren überhaupt gewollt werden, was grundsätzlich nur für das als Ganzes genehmigte Vorhaben unterstellt werden kann. Im vorliegenden Fall spricht nicht nur der Umstand, dass die Beigeladenen das vom Verwaltungsgericht gefundene Ergebnis als „sinnlos“ bezeichnet haben, sondern auch nach Aktenlage Vieles dafür, dass für die Beigeladenen nicht die Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung eines Anbaus, sondern die angestrebte gewerbliche Nutzung des Hauptbaus im Vordergrund des Vorhabens stand. Der Anbau sollte dabei dem - legitimen - Zweck dienen, das vom Verwaltungsgericht im Ergebnis völlig zu Recht angenommene deutliche Überwiegen der gewerblichen Nutzung im bestehenden Gebäude (Hauptbau) durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums im noch zu errichtenden Anbau auszugleichen. Stellt sich die Errichtung des Anbaus aber

erkennbar als Teil eines Gesamtkonzeptes für die Nutzung des Grundstücks zu Wohn- und Geschäftszwecken dar, dem noch dazu für den Bauherrn eine eher untergeordnete Rolle zukommt, kann diesem nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass er auch an der Verwirklichung nur eines Teilvorhabens ein Interesse hat. Darüber hinaus stellt sich die Frage, warum das Verwaltungsgericht den Beigeladenen - wenn das Vorhaben bereits in einzelne Bestandteile aufgespalten wurde - im Ergebnis auch die beantragte Nutzungsänderung für die im Hauptbau vorgesehene Wohnung im Dachgeschoss untersagt hat, da sich auch der Teil der Baugenehmigung, der sich auf die Nutzungsänderung im Hauptbau bezieht, objektiv in einen Antrag auf Nutzungsänderung zu Wohnzwecken (Wohnung im Dachgeschoss) und einen auf Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) unterteilen lässt.

8 Auch wenn die Beigeladenen durch die angenommene Teilbarkeit der Baugenehmigung eher begünstigt worden sind - das Verwaltungsgericht hätte bei einer Bewertung des Vorhabens als Ganzes dem Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung vollumfänglich stattgeben müssen und die Beigeladenen sind auch für den Fall, dass der für rechtmäßig erachtete Teil der Errichtung eines Anbaus für Wohnzwecke für sie nun nicht mehr von Interesse sein sollte, nicht etwa gezwungen, von dieser Teilgenehmigung Gebrauch zu machen - vertritt der Senat die Auffassung, dass eine Teilbarkeit der Baugenehmigung jedenfalls nicht gegen den ausdrücklichen Willen des Antragstellers im Baugenehmigungsverfahren in Betracht gezogen werden kann, da alleine der Antragsteller den Umfang der zu erteilenden oder abzulehnenden Baugenehmigung bestimmt.

9 2. Der Senat teilt ferner nicht die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass es sich bei dem noch zu errichtenden Anbau nach Aktenlage um ein selbständiges Gebäude handle. Das Verwaltungsgericht ist zwar zutreffend davon ausgegangen, dass die Abgrenzung von Gebäudeteilen und Gebäuden über das Kriterium der selbständigen Benutzbarkeit erfolgt, d. h. nur dann von einem eigenständigen Gebäude ausgegangen werden kann, wenn dieses - und zwar unabhängig vom äußeren Erscheinungsbild - tatsächlich unabhängig von anderen baulichen Anlagen genutzt werden kann (BVerwG, Beschl. v. 13. Dezember 1995 - 4 B 245.95 -, juris). In der Folge hat es aber den Umstand, dass bestehendes Gebäude (Hauptbau) und geplanter Anbau über

eine im Keller des Hauptbaus untergebrachte gemeinsame Haustechnik verfügen, und die Strom-, Wasser- und Abwasserversorgung des geplanten Anbaus nur über den Hauptbau möglich sein wird, mithin eine funktionale Selbständigkeit des Anbaus gerade nicht gegeben ist, rechtsfehlerhaft hinter einen, im Einzelnen noch weiter begründeten, äußeren Eindruck getrennter Gebäude zurücktreten lassen, auf den es nach der zitierten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht, die sich der Senat zu Eigen macht, aber gerade nicht ankommt. Auch aus der von den Antragstellern zitierten Entscheidung des VGH Baden-Württemberg (Urt. v. 25. Juni 1996 - 5 S 2572/95 -, juris Rn. 23) ergibt sich nichts anderes, da es dort um den Begriff des „Doppelhauses“ ging, und dieser Fall ersichtlich nicht mit dem vorliegenden vergleichbar ist.

- 10 3. Ausgehend von der, auch von den Beigeladenen nicht in Abrede gestellten, Annahme des Verwaltungsgerichts, dass es sich bei der näheren Umgebung des im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) befindlichen Vorhabengrundstücks um ein faktisches Wohngebiet handelt, ergibt sich auch in Bezug auf das genehmigte Gesamtvorhaben das vom Verwaltungsgericht zum Hauptbau zutreffend festgestellte Zurückdrängen der Wohnnutzung durch die gewerbliche Nutzung. Letztere ist daher bauplanungsrechtlich unzulässig, weil sie mit dem spezifischen Gebietscharakter, der auch für das einzelne Gebäude gewahrt sein muss, nicht im Einklang steht. Die von dem Verwaltungsgericht verneinte Frage, ob die Entwicklung und der Vertrieb von Software sowie die Beratung und Schulung in Bezug auf diese Produkte noch als der Berufsausübung freiberuflich Tätiger vergleichbar (§ 13 BauNVO) anzusehen ist, kann vorliegend offen bleiben.
- 11 Ausweislich der Bauunterlagen verfügt der unterkellerte Hauptbau über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss, wobei nur letzteres als Wohneinheit konzipiert ist, deren Eingang allerdings im 1. Obergeschoss liegt und dort auch noch einen Gästebereich (Gästezimmer und Gäste-WC) umfasst. Im Anbau sind zwei Wohneinheiten vorgesehen, jeweils eine im Erd- und eine im Obergeschoss, so dass der Gebäudekomplex insgesamt drei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit beherbergen soll. Die Gesamtwohnfläche beträgt, unter Zugrundelegung der für die Beigeladenen ungünstigsten Berechnung der Antragsteller im erstinstanzlichen Verfahren, 227,25 qm, denen 235,10 qm Gewerbefläche

gegenüberstehen. Diese Gegenüberstellung von Wohn- und gewerblicher Nutzung ergibt, dass einer Gewerbeeinheit insgesamt drei Wohneinheiten gegenüberstehen, und dass auch die Fläche der gewerblichen Nutzung die Gesamtfläche der Wohnungen jedenfalls nicht erheblich übersteigt.

12

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der sich der Senat anschließt, darf bei der Beurteilung, ob in einem Haus die Wohnnutzung derart zurückgedrängt wird, dass es seine Prägung als Wohnhaus verliert und als gewerblich genutztes in Erscheinung tritt, indessen nicht im Sinne eines Rechtssatzes darauf abgestellt werden, ob die Anzahl der nicht zu Wohnzwecken genutzten Einheiten oder deren Nutzfläche die 50%-Grenze übersteigt, oder ob die Büronutzung sich auf mehr als eine Wohneinheit erstreckt, sondern es ist vielmehr für das konkrete Gebäude zu entscheiden, ob der Rahmen der noch zulässigen Büronutzung in Wohnhäusern im einzelnen überschritten wird oder nicht (vgl. BVerwG, Urt. v. 18. Mai 2001 - 4 C 8.00 -, juris Rn. 18). Als Indiz für eine Überschreitung des zulässigen Rahmens ist dabei jedoch zu werten, wenn die Büroeinheit größer ist als die im Gebäude selbst sowie dem Gebiet vorhandenen Wohnungen (BVerwG, a. a. O.).

13

Betrachtet man das der Baugenehmigung zu Grunde liegende Vorhaben der Beigeladenen, so ergibt sich für die beiden Wohnungen im zu errichtenden Anbau (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) eine Wohnungsgröße von ca. 80 qm, wobei beide Wohnungen das jeweilige Geschoss komplett ausfüllen. Die das Dachgeschoss des Hauptbaus ausfüllende Wohnung hat eine Größe von ca. 115 qm, zu denen noch ca. 15 qm im 1. Obergeschoss kommen. Da Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des bestehenden Gebäudes (Hauptbau) jeweils über eine Gesamtfläche von ca. 150 qm verfügen, wäre als dem Gebäude und der näheren Umgebung entsprechend mindestens von zwei Wohneinheiten auszugehen, einer im Erdgeschoss (ca. 150 qm) und einer im 1. Obergeschoss (ca. 135 qm). Tatsächlich wird aber diese Fläche (ca. 285 qm) vollständig von der gewerblichen Nutzung in Anspruch genommen, so dass im Ergebnis davon ausgegangen werden muss, dass das Gebäude auch unter Einbeziehung des geplanten Anbaus den Eindruck einer gewerblichen Nutzung erwecken und seine Prägung als Wohnhaus verlieren würde.

14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

15 Die Höhe des Streitwerts folgt aus § 47 Abs. 1 i. V. m. § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1
GKG, wobei der Senat die Festsetzung des Verwaltungsgerichts zugrunde legt.

16

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

Dr. Pastor

Ausgefertigt:

Bautzen, den

Sächsisches Oberverwaltungsgericht

Winter

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle