

Az.: 1 B 369/12  
7 L 748/12

Ausfertigung



# **SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT**

## **Beschluss**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Antragsteller -  
- Beschwerdegegner -

gegen

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

- Antragsgegnerin -

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

- Beschwerdeführerin -

wegen

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

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

am 14. Mai 2013

### **beschlossen:**

Auf die Beschwerde der Beigeladenen wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 18. Oktober 2012 - 7 L 748/12 - geändert; der Antrag des Antragstellers, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs vom 24. September 2012 gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 20. August 2012 über die Erteilung der Baugenehmigung einschließlich der hiermit zugelassenen Abweichung anzuordnen, wird abgelehnt.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Beschwerdeverfahren. Ihre außergerichtlichen Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht trägt die Beigeladene selbst.

Der Streitwert für das Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht wird auf 3.750 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Die zulässige Beschwerde der Beigeladenen hat Erfolg.
- 2 1. Die Antragsgegnerin erteilte der Beigeladenen unter dem 20. August 2012 eine Baugenehmigung für den Anbau von Balkonen an der Rückseite des Gebäudes auf dem Grundstück G.....straße in D..... Dabei ließ sie eine Abweichung von den Vorschriften über die Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO zu und verkürzte die Abstandsfläche in Richtung Hof bis zur Grenze des Grundstücks des Antragstellers. Die Zulassung der Abweichung von der vorgeschriebenen Tiefe der Abstandsfläche

sei nach Abwägung der zu beachtenden Belange rechtmäßig. Die Überschreitung sei nur geringfügig. Belange des Brandschutzes seien durch die Abweichung nicht tangiert. Auch andere von § 6 SächsBO geschützte Rechtsgüter seien durch die Abweichung nicht nachteilig betroffen. Das Grundstück der Beigeladenen verlaufe atypisch. Hierdurch werde die Beigeladene benachteiligt. Auf Antrag des Antragstellers hat das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die Baugenehmigung angeordnet. Die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach § 67 SächsBO seien nicht erfüllt. Schlüssige Gründe hierfür ließen sich dem Bescheid nicht entnehmen. Die dort enthaltenen Feststellungen, wonach die Überschreitung nur geringfügig sei und die Beigeladene durch die atypische Flurstücksgrenze gegenüber den anderen Grundstückseigentümern benachteiligt werde, rechtfertigten die Abweichung nicht. Ursache der Abstandsflächenverletzung sei weniger ein ungewöhnlicher Grundstückszuschnitt als der Umstand, dass das Grundstück für den Anbau der geplanten Balkone zu klein sei.

- 3 Die Beigeladene wendet ein, die erteilte Abweichung und die Baugenehmigung seien rechtmäßig. Die Regelung über die Abstandsflächen diene nicht mehr dem sozialen Wohnfrieden. Somit sei allein zu prüfen gewesen, ob besondere Gründe des Brandschutzes einer Abweichung entgegen stünden oder das benachbarte Grundstück nicht mehr ausreichend belüftet oder belichtet werde. Diese Prüfung sei von der Antragsgegnerin vorgenommen worden. Zu Recht habe die Antragsgegnerin bei Erteilung der Abweichung auf den untypischen Zuschnitt des Grundstücks des Antragstellers hingewiesen. Die Abstandsflächen bezögen sich nur auf einen Teil des Grundstücks des Antragstellers, das sich zum Teil - wie ein Wurmfortsatz - auf der Hofseite des Anwesens der Beigeladenen entlang ziehe. Eine Beeinträchtigung der Wohnungen im Gebäude des Antragstellers sei durch die Abweichung nicht zu erkennen. Die Sicherheit und Ordnung werde nicht beeinträchtigt.
- 4 2. Die geltend gemachten Beschwerdegründe, auf deren Prüfung der Senat im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergeben, dass das Verwaltungsgericht dem Eilantrag des Antragstellers nach § 80 a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO zu Unrecht stattgegeben hat. Die maßgeblich von den Erfolgsaussichten des Widerspruchs des Antragstellers gegen die Baugenehmigung bestimmte Abwägung zwischen den beteiligten Interessen fällt hier zu Gunsten der Beigeladenen

aus. Nach summarischer Prüfung bestehen keine durchgreifenden Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der in Rede stehenden Baugenehmigung. Insbesondere ergeben sich solche Bedenken nicht im Hinblick auf die zugelassene Abweichung gem. § 67 Abs. 1 SächsBO. Denn nach dem gebotenen Prüfungsmaßstab dürften die Voraussetzungen entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts hierfür erfüllt sein.

- 5 Der beschließende Senat hat bereits mit Urteil vom 28. August 2005 (JbSächsOVG 13, 270, 281 ff. = SächsVBl. 2006, 183; ebenso Senatsbeschl. v. 8. April 2009 - 1 B 419/08 -; zuletzt Urteile v. 31. Mai 2011 - 1 A 296/09 und 1 A 297/09 - für Balkonanlagen [jeweils rechtskräftig]) entschieden, dass eine Abweichung von der Abstandsflächenvorschrift des § 6 SächsBO auch nach der vom Gesetzgeber im Jahr 2004 vorgenommenen Verkürzung des Abstandsmaßes von 1 H auf 0,4 H erfolgen kann, wenn dies mit den Schutzziele des Abstandsflächenrechts vereinbar ist, das Ausmaß ihrer Beeinträchtigungen fehlerfrei bestimmt und mit den für eine Abweichung streitenden Gründen sowie den öffentlichen und geschützten Nachbarinteressen abgewogen wurde.
- 6 Bei der Erteilung einer Abweichung ist zu berücksichtigen, dass die einschlägigen Belange und Interessen regelmäßig schon durch die sonstigen baurechtlichen Vorschriften in einen gerechten Ausgleich gebracht worden sind und die Gleichmäßigkeit des Gesetzesvollzugs kein beliebiges Abweichen von den Vorschriften der Landesbauordnungen gestattet, andererseits jedoch § 67 SächsBO eine Flexibilisierung insbesondere bei der Verwirklichung der betroffenen Schutzgüter eröffnet (vgl. SächsOVG, Urt. v. 28. August 2005 a. a. O. S. 281 unter Hinweis auf die Gesetzesbegründung). Bei der Beurteilung der Frage, ob und ggf. in welchem Umfang eine Abweichung in Betracht kommt, sind zunächst die Schutzziele des § 6 SächsBO (Brandschutz und die gesundheitsrelevante Belichtung von Aufenthaltsräumen) und das Ausmaß ihrer Beeinträchtigung auf der Grundlage einer zutreffenden Berechnung der Abstandsflächen fehlerfrei zu bestimmen. Neben diesen durch § 6 SächsBO geschützten Belangen sind die weiteren nachbarlichen Belange in die Abwägung einzustellen, soweit sie öffentlich-rechtlich geschützt sind. Dies betrifft namentlich die Schutzgüter des § 3 Abs. 1 SächsBO („öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen“), wobei der weit gefasste Begriff der öffentlichen Belange nicht allein auf die spezifischen

baurechtlichen Belange beschränkt ist. In diesem Rahmen kommt dem Vorliegen einer atypischen, von der gesetzlichen Regelung nicht hinreichend erfassten atypischen Fallgestaltung, wie sie sich etwa bei einem besonderen Grundstückszuschnitt ergeben kann, eine besondere Bedeutung zu (SächsOVG, Beschl. v. 11. November 2011 - 1 B 230/11 -, juris).

- 7 Die Annahme einer atypischen Fallgestaltung kommt in Betracht, wenn eine atypische Grundstückssituation vorliegt, die von dem Normalfall, welcher der gesetzlichen Regelung der Abstandsflächen zugrunde liegt, in so deutlichem Maße abweicht, dass die strikte Anwendung des Gesetzes zu Ergebnissen führt, die der Zielrichtung der Norm nicht entsprechen (OVG NRW, Beschl. v. 29. Mai 2008 - 10 B 616/08 -, juris). Dies kann der Fall sein bei dicht bebauten innenstädtischen Bereichen mit ungünstigen Grundstückszuschnitten (BayVGH, Urt. v. 22. Dezember 2011 - 2 B 11. 2231 -, juris).
- 8 Hiervon ausgehend spricht hier Vieles dafür, dass ein atypischer Grundstückszuschnitt vorliegt, der die in Rede stehende Abweichung rechtfertigt. Das Gebäude auf dem Vorhabengrundstück liegt an der G.....straße in D..... und ist ohne seitlichen Abstand direkt an das Gebäude auf dem Grundstück des Antragstellers in einer Linie angebaut (geschlossene Bauweise), wobei das letztere Gebäude – aus nördlicher Richtung betrachtet – eine gewisse L-Form aufweist und über Eck auch an der H.....straße verläuft. Die Grenze zwischen beiden Grundstücken verläuft derart, dass die Breite des Vorhabengrundstücks kurz nach der Rückwand des dort errichteten Gebäudes nicht unerheblich abnimmt. Mit einem Rechteck, Trapez, Quadrat oder einer anderen typischen geometrischen Form sind die angesprochenen Grundstücke nach den dem Senat vorliegenden Skizzen und Plänen nicht vergleichbar. Durch diese Grundstückssituation dürfte die Einhaltung der Vorschriften über die hier in Rede stehende Abstandsflächen gemäß § 6 SächsBO nicht erforderlich sein, um eine Gefährdung der hierdurch geschützten Rechtsgüter zu vermeiden. Es sind nach summarischer Prüfung insbesondere keine hinreichenden Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass durch die Zulassung der Abweichung Belange des Brandschutzes außer Acht gelassen oder gesundheitliche Belange der Bewohner des in Rede stehenden Nachbargrundstücks beeinträchtigt werden.

- 9 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs.1 VwGO und § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Antragsteller die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen im Beschwerdeverfahren trägt, weil diese sich durch die Einlegung der Beschwerde einem Kostenrisiko ausgesetzt hat. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten im erstinstanzlichen Verfahren selbst, weil sie dort keinen Antrag gestellt und sich damit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO). Die Festsetzung des Streitwerts folgt aus §§ 47, 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 VwGO und Nr. 1.5 sowie Nr. 9.7. 1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom Juli 2004 (Kopp/Schenke, VwGO, 18. Aufl. 2012, Anh. § 164).
- 10 Dieser 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

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:*

*Bautzen, den*

*Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*