

Az.: 1 A 754/13  
3 K 900/12

Ausfertigung



# **SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT**

## **Beschluss**

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -  
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Freistaat Sachsen  
vertreten durch die Landesdirektion Sachsen  
Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz

- Beklagter -  
- Antragsgegner -

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

baurechtlichen Nachbarschutzes  
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

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

am 12. Juni 2014

### **beschlossen:**

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 7. August 2013 - 3 K 900/12 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 € festgesetzt.

### **Gründe**

- 1 Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die innerhalb der Antragsbegründungsfrist mit Schriftsatz vom 23. Dezember 2013 dargelegten Gründe, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 124 Abs. 4 Satz 4 VwGO), rechtfertigen eine Zulassung der Berufung nicht.
- 2 Mit dem angegriffenen Urteil hat das Verwaltungsgericht die Klage gegen den Widerspruchsbescheid vom 3. September 2012, durch den der Beklagte die dem Kläger mit zwei Abweichungen (§ 67 SächsBO) erteilte Baugenehmigung für ein Wohngebäude auf den Widerspruch der Beigeladenen aufgehoben hatte, mit der Begründung abgewiesen, der angefochtene Bescheid sei rechtmäßig. Die dem Kläger erteilten Abweichungen von den Abstandsflächen- und Brandwandvorschriften seien mit den öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belangen der Beigeladenen unvereinbar. Der „Ersatzneubau“ des Klägers wahre zur gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Beigeladenen lediglich einen Abstand von 1,03 m (statt des gesetzlichen Mindestabstands von 3 m). Anders als das ursprüngliche Gebäude genieße das in wesentlichen

Teilen neu errichtete Gebäude des Klägers keinen Bestandsschutz; einen „überwirkenden“ oder „übergreifenden“ Bestandsschutz gebe es nicht. Die erteilten Abweichungen führten zur Aufrechterhaltung von Nutzungseinschränkungen am Grundstück der Beigeladenen, die anlässlich des Neubaus hätten beseitigt werden müssen. Die Grundstücke des Klägers und der Beigeladenen hätten keinen ungewöhnlichen Zuschnitt. Trotz des steil ansteigenden, felsigen Geländes sei eine Bebauung des klägerischen Grundstücks auch unter Wahrung des Mindestabstands möglich. Insbesondere hätte der Kläger sein Vorhaben anders gestalten oder auf dem Grundstück „verschieben“ können, ohne einen Einsturz des Kellergewölbes befürchten zu müssen. Substanziertes Vorbringen des insoweit darlegungspflichtigen Klägers zu einem angeblich drohenden Einsturz des Kellergewölbes liege trotz der entsprechenden Hinweise des Beklagten nicht vor.

- 3 Zur Begründung seines Zulassungsantrags macht der Kläger, der einen Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 VwGO nicht ausdrücklich benannt hat, sinngemäß ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) geltend.
- 4 Das Vorliegen dieses Zulassungsgrunds lässt sich anhand des klägerischen Zulassungsvorbringens jedoch nicht feststellen. Der Kläger hat weder einen entscheidungstragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in einer Weise in Frage gestellt, dass der Ausgang eines zugelassenen Berufungsverfahrens offen erscheint.
- 5 Mit seinem Vorbringen, die Baugenehmigung für das Wohngebäude sowie die Abweichungen von der erforderlichen Abstandsfläche (§ 6 Abs. 5 Satz 3 SächsBO) und vom Erfordernis einer Gebäudeabschlusswand (§ 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO) seien insgesamt rechtmäßig, verkennt der Kläger, dass die Erteilung von Abweichungen i. S. v. § 67 Abs. 1 Satz 1 SächsBO im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde steht. Nachdem die Bauaufsichtsbehörde die Abweichungen erteilt hat, ohne dies zu begründen (UA S. 3), erstreckt sich die gerichtliche Überprüfung des Widerspruchsbescheids nicht ohne weiteres auch auf die mit dem Zulassungsvorbringen im Kern angesprochene Frage, ob das Landratsamt die Abweichungen beim Vorliegen tragfähiger Ermessenserwägungen hätte erteilen dürfen. Bereits im angefochtenen Widerspruchsbescheid (dort S. 7) wurde in diesem Zusammenhang zutreffend ausgeführt, dass das Fehlen jeglicher

Ermessenserwägungen für die Gewährung einer Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften zur Aufhebung des angefochtenen Bescheids auf den Nachbarwiderspruch der Beigeladenen führt.

- 6 Auch mit seinem Vorbringen, der „Ersatzneubau“ genieße Bestandsschutz, zumal erhebliche Teile der ursprünglichen Bausubstanz (u. a. Kellergewölbe und Giebelwand) erhalten geblieben und keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zulasten des Grundstücks der Beigeladenen eingetreten seien, zieht der Kläger weder einen entscheidungstragenden Rechtssatz noch eine entsprechende Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts ernstlich in Zweifel. Dieses hat auf unter Hinweis auf die ständige höchstrichterliche Rechtsprechung (UA S. 10) zutreffend ausgeführt, dass der aus Art. 14 Abs. 1 GG hergeleitete Bestandsschutz für ein einst legales Bauwerk nur das Recht umfasst, das Bauwerk weiter so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit errichtet wurde, jedoch keinen Ersatzbau anstelle des bestandsgeschützten Bauwerks rechtfertigt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. Mai 1993 - 4 B 77/93 -, juris Rn. 4; Decker, BayVBl. 2011, 517, 523 m. w. N.). Ausgehend davon richtet sich die Genehmigungsfähigkeit des „Ersatzneubaus“ - dessen Grundfläche die Grundfläche des „Bestandsgebäudes“ deutlich übersteigt - nach dem nunmehr geltenden Baurecht. Für die hier maßgebliche baurechtliche Beurteilung des Neubaus ändert es nichts, dass das Anwesen des Klägers nach wie vor unter einer einheitlichen postalischen Anschrift geführt wird und die für die beiden Gebäude nach Angaben des Klägers auch eine einheitliche steuerliche Veranlagung erfolgt. Entsprechendes gilt für die im Schriftsatz vom 23. Dezember 2013 angeführte gemeinsame Heizungsanlage und die gemeinsamen Versorgungsleitungen der beiden Gebäude auf dem Grundstück des Klägers.

- 7 In Anwendung der Sächsischen Bauordnung kann ein Nachbar grundsätzlich die „zentimetergenaue“ Wahrung der gesetzlichen Abstandsfläche durch einen Neubau unabhängig davon beanspruchen, ob die äußere Form gegenüber einem früheren Baukörper unverändert bleibt und deshalb keine Veränderung hinsichtlich der Belichtung erfolgt. Auch auf eine Wertminderung am Nachbargrundstück oder die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung kommt es für die Anwendung von § 6 SächsBO grundsätzlich nicht an. Für die Wahrung der dort im Einzelnen näher ausgestalteten gesetzlichen Abstandsfläche reicht es im Übrigen nicht, dass - wie zur Begründung des Zulassungsantrags vorgetragen - zwischen den jeweiligen Baukörpern ein Abstand von

über fünf Metern besteht. Entscheidend ist, dass die erforderliche Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück des Klägers liegen muss (§ 6 Abs. 2 Satz 1 SächsBO), was in Bezug auf den Ersatzneubau in erheblichem Umfang nicht der Fall ist. Der Abstandsflächenplan der Bauakte geht - bei einer vom Verwaltungsgericht zu Ungunsten des Klägers abweichenden Berechnung - sogar davon aus, dass die Abstandsfläche in einer Tiefe von 3,87 m und einer Breite von deutlich über 9 m auf dem Grundstück der Beigeladenen liegt.

8 Aus dem erstmals im Verfahren auf Zulassung der Berufung erhobenen Einwand des Klägers, dem Hausgrundstück der Beigeladenen fehle die rechtliche Sicherung zur vorhandenen Erschließung, lassen sich ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils ebenso wenig ableiten. Ein Anwendungsfall von § 6 Abs. 2 Satz 3 SächsBO, nach dem sich Abstandsflächen und Abstände auf andere Grundstücke erstrecken dürfen, wenn „rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden“, scheidet ersichtlich aus. Eine rechtliche Sicherung der langjährig ausgeübten Wegenutzung (bzw. eines Leitungsrechts) ist weder von Gesetzes wegen noch aus anderen Gründen auf unbestimmte Zeit schlechterdings ausgeschlossen (zu diesem Erfordernis vgl. Senatsurt. v. 18. Januar 2001, BRS 64 Nr. 132), mag die im Schriftsatz vom 23. Dezember 2013 bezeichnete Erbengemeinschaft, in deren Eigentum die Wegefläche nach dem vorgelegten Grundbuchauszug liegt, einer Fortführung der Wegenutzung der Beigeladenen auch nicht zugestimmt haben und einer Erweiterung des Wegs ausdrücklich entgegengetreten sein. Auf die von der Beigeladenen in diesem Zusammenhang im Schriftsatz vom 3. März 2014 angesprochenen Reihenfolge der Bebauung der umliegenden Grundstücke in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts kommt es für das Verfahren auf Zulassung der Berufung nicht an, ebenso wenig auf mündliche Äußerungen der im gerichtlichen Verfahren unbeteiligten Nachbarn.

9 Die Ausführungen auf Seite 12 des angegriffenen Urteils, der Kläger „hätte sein Vorhaben unter Einhaltung des Mindestabstands planen und errichten“ und es „in Richtung Obere Viehtrift verschieben oder es anders gestalten können“, wird durch die Ausführungen zur fehlenden Tragfähigkeit des vorhandenen Kellergewölbes für die zusätzlich Last einer Außenwand (vgl. auch Anlage BA 3 zum Schriftsatz v. 23. Dezember 2013) nicht ernstlich in Zweifel gezogen. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob die Tragkraft des Kellergewölbes durch geeignete technische Maßnahmen hätte er-

höht werden können, weil die vom Verwaltungsgericht erwähnte Möglichkeit einer solchen „Verschiebung“ des Baukörpers auf dem Grundstück lediglich als Beispiel für eine anderweitige Ausnutzung des eigenen Grundstücks zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums herangezogen wurde. Dass die Wahrung der gesetzlichen Abstandsfläche oder das Brandwunderfordernis der Errichtung eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück des Klägers insgesamt unmöglich machen würde - so der Prüfungsmaßstab des Verwaltungsgerichts (UA S. 12) - lässt sich dem Zulassungsvorbringen des Klägers auch unter Berücksichtigung seiner Anlage BA 3 nicht entnehmen.

- 10 Ernstliche Zweifel an den entscheidungstragenden Erwägungen des Verwaltungsgerichts, das Grundstück des Klägers habe „keinen ungewöhnlichen Zuschnitt“ und ein „atypischer Fall“ liege auch ansonsten nicht vor (UA S. 11), ergeben sich anhand des klägerischen Zulassungsvorbringens nicht. Das nach einem ausführlich protokollierten Ortstermin ergangene Urteil enthält eingehende Feststellungen zur Lage und Beschaffenheit der Grundstücke des Klägers und der Beigeladenen im Mittelgebirgsraum, wobei ergänzend zur Sitzungsniederschrift auf eingereichte Lichtbilder und Pläne zurückgegriffen werden konnte. Weder die im Urteil enthaltenen tatsächlichen Feststellungen noch die vom Verwaltungsgericht entscheidungstragend herangezogenen Rechtssätze zum Nichtvorliegen eines atypischen Falls werden durch die Begründung des Zulassungsantrags substantiiert in Zweifel gezogen.
- 11 Hinsichtlich der im Zulassungsantrag angesprochenen Anforderungen an die Erteilung von Abweichungen ist mit der Rechtsprechung des Senats (u. a. Beschl. v. 11. Oktober 2011 - 1 B 230/11 -, juris) von Folgendem auszugehen:
- 12 „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.

- 13 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.“
- 14 Bei Anwendung dieser Maßstäbe ist weder die vom Kläger herangezogene Dauer des Widerspruchsverfahrens noch eine im Baugenehmigungsverfahren erfolgte inhaltliche „Abstimmung“ mit der unteren Bauaufsichtsbehörde geeignet, die Rechtmäßigkeit der - ohne jegliche Ermessenserwägungen erteilten - Abweichungen zu begründen. Dem Vertrauen eines Bauherrn auf die Rechtmäßigkeit einer ihm erteilten bauaufsichtsbehördlichen Gestattung kommt insofern kein Vorrang gegenüber der Einhaltung nachbarschützender Vorschriften zu.
- 15 Auch finanzielle Nachteile und die im Schriftsatz vom 23. Dezember 2013 angeführten „immateriellen Schäden“ durch einen „Verlust“ des Wohngebäudes, das der Kläger wegen des Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung des Nachbarwiderspruchs (§ 212a BauGB) bereits vor einer Unanfechtbarkeit der Baugenehmigung - unter Inkaufnahme des Risikos eines erfolgreichen Nachbarrechtsbehelfs - errichten durfte, können weder für sich genommen noch in einer Gesamtschau mit den übrigen, mit dem Zulassungsantrag dargelegten Umständen des Einzelfalls aus Verhältnismäßigkeitserwägungen ernsthafte Zweifel am klageabweisenden Urteil begründen.

- 16 Nach alledem ist der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 2 VwGO abzulehnen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil sich die Beigeladene auch im Zulassungsverfahren durch ihre eigene Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).
- 17 Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig. Nach den Erfahrungen des seit vielen Jahren mit Baunachbarstreitigkeiten befassten Senats kann es zur Vermeidung weiterer langjähriger Streitverfahren zwischen dem Kläger und der Beigeladenen allerdings sinnvoll sein, eine einvernehmliche Regelung der nachbarlichen Rechtsverhältnisse herbeizuführen, etwa auf der Grundlage des vom Verwaltungsgericht nach der mündlichen Verhandlung schriftlich vorgeschlagenen Vergleichs.
- 18 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.
- 19 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*