

Az.: 1 A 277/14
4 K 1838/11

Beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Große Kreisstadt Radebeul
vertreten durch den Oberbürgermeister
Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul

- Beklagte -
- Berufungsbeklagte -

wegen

Erteilung einer Baugenehmigung
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichtes durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Meng, die Richterin am Obergericht Schmidt-Rottmann, den Richter am Obergericht Dr. Pastor ohne weitere mündliche Verhandlung

am 29. Februar 2016

für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 20. August 2013 - 4 K 1838/11 - geändert.

Die Beklagte wird unter Aufhebung ihres Bescheids vom 18. Juli 2011 und des Widerspruchsbescheids der damaligen Landesdirektion Dresden vom 4. November 2011 verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens beider Rechtszüge.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Der Kläger begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung.
- 2 Am 17. Februar 2011 beantragte er bei der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für die Sanierung des im 19. Jahrhundert errichteten Quergebäudes und dessen teilweiser Umnutzung zu Wohnzwecken auf dem Grundstück G1 in (Flurstück Nr. F1.. der Gemarkung K.....), das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt.
- 3 Mit Bescheid vom 18. Juli 2011 lehnte die Beklagte die Erteilung der beantragten Baugenehmigung ab. Das Vorhaben befinde sich zwar innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, füge sich aber nicht in die umgebende Bebauung ein. Ortsüblich für die Villengebiete der näheren Umgebung allgemein und insbesondere für das betroffene Quartier sei eine straßenbegleitende Bebauung, ergänzt durch diverse Nebengebäude, die der Wohnfunktion dienten. Wohngebäude bzw. Gebäude mit einer anderen Hauptnutzung seien in diesem Quartier in zweiter Baureihe (Hinterlandbebauung) nicht vorhanden. Die beabsichtigte Nutzungsänderung zum Wohnen in der zweiten Baureihe stelle sich als Fremdkörper in der vorhandenen Umgebung dar und störe die Ordnung der durchgehend straßenbegleitenden Hauptnutzung in diesem Bauquartier. Das Vorhaben füge sich nicht in den Rahmen

der Umgebungsbebauung ein und sei mit einer negativen Vorbildwirkung für gleich gelagerte Grundstückssituationen in der näheren Umgebung verbunden.

- 4 Den hiergegen erhobenen Widerspruch des Klägers wies die damalige Landesdirektion Dresden mit Widerspruchsbescheid vom 4. November 2011 zurück. Das Vorhaben füge sich hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die städtebauliche Situation sei im maßgebenden Bereich nicht von Hinterlandbebauung geprägt. Das Quartier zwischen W....., M....., B..... und S..... wie auch die umgebenden Quartiere würden durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. In den hinteren Grundstücksteilen befänden sich hier lediglich diverse Nebengebäude, welche der Wohnfunktion dienten und diese insoweit ergänzten. Die streitgegenständliche Nutzungsänderung überschreite damit den vorgegebenen städtebaulichen Rahmen.
- 5 Die am 30. November 2011 erhobene Klage hat das Verwaltungsgericht Dresden mit Urteil vom 20. August 2013 - 4 K 1838/11 - abgewiesen. Die nähere Umgebung des Vorhabens des Klägers stelle das Quartier innerhalb von W....., B....., Z..... und H..... dar. Der nördlich der W....- und H..... gelegene Bereich gehöre nicht mehr zur näheren Umgebung, weil die beiden Straßen insoweit eine trennende Funktion hätten. Die nähere Umgebung sei geprägt durch auf den Grundstücken einzeln stehenden Wohngebäuden, die ganz überwiegend in den an den Straßen liegenden Grundstücksbereichen angeordnet seien, und die an unterschiedlichen Stellen auf den Grundstücken stehenden, der Wohnnutzung zu- und untergeordneten Nebengelassen. Der Charakter der näheren Umgebung werde durch die in den Hauptgebäuden stattfindende Wohnnutzung geprägt. Die Beklagte sei zu Recht davon ausgegangen, dass sich das Bauvorhaben mit dem Nutzungszweck Wohnen als „zweite Reihe Bebauung“ mit seinem Standort hinter den auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen, im vorderen Bereich der W..... stehenden Wohngebäuden, nicht in die nähere Umgebung einfüge und den vorgegebenen Rahmen sprengte. Außer dem als Kirche genutzten Gebäude in der der M....., dem Gebäude auf dem Flurstück F2.... in der Z....., dem Gebäude auf dem Flurstück F3.... mit der Adresse B..... und zwei Gebäuden auf dem Flurstück F4...., ebenfalls B....., seien keine weiteren Gebäude mit Wohnnutzung erkennbar gewesen,

die als Bebauung in zweiter Reihe erschienen seien. Das Vorhaben würde den aus der Bebauung des Quartiers ableitbaren Rahmen sprengen und zu bodenrechtlichen Spannungen führen, weil es eine Vorbildwirkung entfalten könne. Es gebe in dem Quartier, wenn auch vereinzelt, Grundstücke, die im Blockinneren gefangen seien. Dies gelte für das Grundstück des Klägers selbst als auch z. B. für das an der H..... gelegene Flurstück F5... Weitere Grundstücke, wie die mit den Flurstücks-Nrn. F6.... oder F7.... seien zumindest der Größe nach ebenfalls geeignet für eine Bebauung, wenn auch die Erfüllung weiterer Voraussetzungen, wie die der Erschließung, erforderlich wäre. Unter diesen Umständen entstehe eine konkrete Vorbildwirkung des vom Kläger geplanten Vorhabens auf weitere Bauwünsche für die im Quartier gelegenen Grundstücke. Hieran ändere auch nichts, dass das vom Bauvorhaben des Klägers betroffene Gebäude schon vorhanden sei und seiner Kubatur nach wenig verändert werden solle. Denn als Nebengebäude sei es derzeit, wie die anderen in der näheren Umgebung vorgefundenen Nebengebäude, deutlich als nebengenutzt wahrnehmbar, ordne sich deshalb der Hauptnutzung „Wohnen“ im vorderen Grundstücksbereich erkennbar unter und könne die Vorbildwirkung für eine Wohnnutzung in zweiter Reihe entfalten. Der Kläger könne sich auch nicht auf eine in der Vergangenheit erfolgte Wohn- oder Gewerbenutzung berufen. Das vom geplanten Umbau betroffene Gebäude werde erkennbar seit vielen Jahren nur nebengenutzt. Dass davor eine andere Nutzung vorgelegen habe, die noch bestandsgeschützt sei, habe er nicht dargetan.

- 6 Auf den Antrag des Klägers hat der Senat mit Beschluss vom 12. Juni 2014 - 1 A 780/13 - die Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zugelassen.
- 7 Zur Begründung der Berufung hat der Kläger vorgetragen, sein Vorhaben sei bauplanungsrechtlich zulässig. Insbesondere füge es sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Vorhaben überschreite weder den Rahmen der Umgebungsbebauung nach der bebaubaren Grundstücksfläche noch erzeuge es bodenrechtliche Spannungen. Das klägerische Grundstück sei mit einem Wohnhaus, einem zu Wohnzwecken genutzten zweigeschossigen Seitengebäude sowie dem streitgegenständlichen Quergebäude, einem Flachbau, seit vielen Jahren bebaut. Das Quergebäude sei auf der rechten Seite für die Gärtnerei genutzt worden. Im linken Teil

habe sich eine Schreinerwerkstatt befunden, die von einem Bewohner des Grundstücks genutzt worden sei. Dieser habe noch die Elektrik erneuert und sei erst 1996 ausgezogen. Die weiteren baulichen Anlagen der Gärtnerei seien auch nach 1945 als solche genutzt worden. Ausweislich des Bauantrags seien keine „wesentlichen“ Substanzänderungen an dem vorhandenen Quergebäude geplant. Die vorhandene Bebauung einschließlich des streitgegenständlichen Quergebäudes erzeuge keine (bewältigungsbedürftigen) Spannungen, so dass die geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ihrerseits keine rechtlich relevanten Spannungen entstehen lassen könnten. Auch die beantragte Nutzungsänderung sei genehmigungsfähig. Die nähere Umgebung entspreche einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb die beabsichtigte Umnutzung des Quergebäudes zu Wohnzwecken zulässig sei. Diese beeinträchtige weder das Ortsbild noch die Eigenart der näheren Umgebung. Dem könne nicht, wie es das Verwaltungsgericht getan habe, der Rechtssatz des Bundesverwaltungsgerichts entgegengehalten werden, wonach eine rückwärtige Bebauung dann unzulässig ist, wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden sind. Dies sei für eine Umgebungsbebauung festgestellt worden, für die in den rückwärtigen Grundstücksflächen nur vereinzelte Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO vorhanden gewesen seien, nicht aber auch Hauptgebäude. Die tatsächlichen Verhältnisse des klägerischen Grundstücks seien mit denen, die der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zu Grunde gelegen hätten, nicht vergleichbar. Das Verwaltungsgericht habe zwar den Kreis der Grundstücke, die die maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bildeten, weiter als die Beklagte und die Landesdirektion Dresden gezogen, die nördlich der W..... (zwischen S.....- und B.....) angrenzende Bebauung aber fehlerhaft ausgegrenzt. Es erschließe sich nicht, weshalb die in Höhe des klägerischen Grundstücks unmittelbar anschließenden Grundstücke auf der anderen Seite der W..... unberücksichtigt bleiben sollten. Das Verwaltungsgericht habe hinsichtlich der unterschiedlichen straßenbegleitenden Hauptnutzungen entlang der W..... als Haupteinfahrtsstraße bzw. der M.....- und S..... als Anliegerwohnstraßen nicht differenziert. Dem Verwaltungsgericht sei hinsichtlich der rechtlichen Bewertung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse zu widersprechen. Das Verwaltungsgericht übersehe neben der in den Urteilsgründen nicht berücksichtigten Bebauung in zweiter Reihe auf dem Flurstück Nr. F6..., dass sich auf dem Flurstück Nr. F8... das Hauptgebäude in zweiter Reihe befinde, wobei

das Flurstück über eine schmale, grundstückseigene Verbindung zur S..... verfüge. Aufgrund der speziellen Verhältnisse des klägerischen Grundstücks entfalte das beantragte Bauvorhaben keine negative Vorbildwirkung. Die Umnutzung des vorhandenen Quergebäudes zu Wohnzwecken stelle keinen Fremdkörper in der vorhandenen Bebauung dar und störe auch nicht die Ordnung der durchgehenden straßenbegleitenden Hauptnutzung. Die maßgebliche Umgebungsbebauung werde im Norden durch die W...../ H....., im Westen durch die Z....., im Süden durch die B..... und im Osten gleichfalls durch die B..... (möglicherweise sogar erst durch die P.....) gebildet. Dieses Quartier sei dadurch gekennzeichnet, dass entlang der Haupteerschließungsstraßen (W....., H..... bzw. auch P.....) die Bebauung historisch durch Wohn- und gewerbliche Nutzung geprägt worden sei und werde. Die hiervon nach Süden abzweigenden Anliegerwohnstraßen (z. B. M....., S.....) dienten allein der Wohnnutzung, so dass die zu beurteilende maßgebliche Umgebungsbebauung nicht lediglich eine Wohnbebauung umfasst habe und umfasse. An der W..... sei neben der Wohn- auch eine gewerbliche Nutzung, auch in zweiter Reihe von der W..... aus gesehen, vorhanden. Die Nebengebäude entlang der Haupteerschließungsstraße würden nicht nur akzessorisch zur Nutzung des Hauptgebäudes genutzt. Demgegenüber seien auf den Grundstücken der Anliegerwohnstraßen Nebengebäude vorhanden, die lediglich als Garagen bzw. Stallungen genutzt worden seien und würden. Soweit die Beklagte meine, es sei städtebaulich nicht erwünscht, durch die Errichtung einer zweiten Baureihe die Wohnquartiere zu verdichten und damit insgesamt die Wohnqualität zu beeinträchtigen, könne eine solche Steuerung nicht im Rahmen von § 34 BauGB erfolgen. Werde die Umgebungsbebauung mit dem Verwaltungsgericht bzw. der Beklagten enger gefasst und gehe man davon aus, dass der vorhandene Standort des Quergebäudes in dem dann maßgeblichen Umgebungsbereich kein Vorbild habe, zwingt dies nicht dazu, das Vorhaben des Klägers für unzulässig zu halten. Ein Vorhaben könne im unbeplanten Innenbereich ausnahmsweise selbst dann zulässig sein, wenn es den in seiner Umgebung bisher gewährten Rahmen überschreite. Voraussetzung hierfür sei, dass es nicht geeignet sei, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder die vorhandenen Spannungen zu erhöhen. Das Vorhaben des Klägers bringe keine beachtliche Verschlechterung der Verhältnisse mit sich. Insbesondere sei zu verneinen, dass eine weitere Bebauung der weiteren Freifläche im Innern des „Häuserblocks“ nicht mehr

wirksam verhindert werden könnte. Dies übersehe, dass die Substanz des klägerischen Bauvorhabens bereits vorhanden sei und nur „geringfügige“ Änderungen am Quergebäude und dessen Umnutzung zu Wohnzwecken beantragt seien. Es erfolge kein Neubau des Gebäudes. Es sei auch zu beachten, dass sich das Grundstück des Klägers in Größe und Zuschnitt von den anderen (insoweit überhaupt in Betracht zu ziehenden) Grundstücken dieses Bereiches so weitgehend unterscheide, dass eine sich etwa ergebende Ungleichbehandlung zwar nicht geboten, aber auch nicht zu beanstanden sei und deshalb nicht von einer bei der Beurteilung nach § 34 BauGB ins Gewicht fallenden Verursachung von „Unruhe“ angesehen werden könne.

8 Der Kläger beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 20. August 2013 - 4 K 1838/11 - zu ändern und die Beklagte unter Aufhebung ihres Bescheids vom 18. Juli 2011 und des Widerspruchsbescheids der damaligen Landesdirektion Dresden vom 4. November 2011 zu verpflichten, ihm die beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

9 Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

10 Entgegen den Angaben des Klägers sei das streitgegenständliche Quergebäude 1890 als Schuppengebäude mit Gewächshaus errichtet und nicht gewerblich, sondern als Schuppen und Abstellraum genutzt worden. Das Grundstück sei bis 1945 als Gärtnerei bewirtschaftet worden. Die Beklagte habe gegen den Kläger ein ordnungsbehördliches Verfahren eröffnet, da an dem streitgegenständlichen Quergebäude das Dach insbesondere im hier umzunutzenden Teilbereich des Quergebäudes illegal verändert worden sei. Es sei erhöht und verbreitert worden. Dazu habe der Kläger vorgetragen, dass die westliche Hälfte des Dachs „nach Süden vielleicht etwas angehoben“ worden sei. Zudem sei der Dachüberstand „ebenfalls geringfügig vergrößert“ worden. Das Vorhaben des Klägers füge sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da es an einem Standort verwirklicht werden solle, welcher aus dem die nähere Umgebung prägenden Rahmen falle. Es würden auch bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen. Mit dem Verwaltungsgericht sei davon auszugehen, dass die Nordseite der W.....- und

H..... nicht Teil der näheren Umgebung seien, da diesen beiden Straßen trennende Wirkung zukomme. Selbst wenn man dies anders sähe, weiche die Bebauungsstruktur in diesem Bereich nicht von jener im angefochtenen Urteil ausgeführten ab, da auch hier eine überwiegend straßenseitige Wohnbebauung mit im hinteren Grundstücksbereich gelegenen, der Wohnnutzung zugeordneten Nebengebäuden vorhanden seien. Eine gewerbliche Bebauung in zweiter Reihe an der W..... begrenzt durch die B..... im Osten und die Z..... im Westen sei entgegen dem unsubstantiierten Klägervortrag nicht vorhanden. Das Verwaltungsgericht habe auch zu Recht die Grundstücke F9... und F2.... bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung außer Betracht gelassen, da es sich hierbei um Nutzungsarten bzw. Baulichkeiten handle, welche die vorhandene Bebauung nicht prägten bzw. einen Fremdkörper darstellten. Um einen solchen Fremdkörper handle es sich bei dem auf dem Grundstück F9... vorhandenen Garagenkomplex. Auch bei dem Grundstück F2.... handle es sich um eine abweichende Bebauung, da sich bedingt durch die vorhandene große Platane das Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich befinde. Das Vorhaben des Klägers überschreite den Umgebungsrahmen. Es solle in einem in zweiter, wenn nicht sogar dritter Baureihe befindlichen Nebengebäude verwirklicht werden, verbunden mit dem Anbau eines 40 m² großen Wintergartens, welcher ebenfalls als Wohnfläche genutzt werden solle, und einer bereits verwirklichten illegalen Erneuerung (insbesondere Erhöhung) des Dachs im hier zu bewohnenden Teilbereich des streitgegenständlichen Gebäudes. Das Nebengebäude solle zum Hauptgebäude in zweiter Reihe mit baulich wesentlichen und bereits verwirklichten Veränderungen umgenutzt werden. Mit dem Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Standort des Vorhabens gemeint, so dass im Einzelfall Bauvorhaben trotz ihrer an sich gegebenen Zulässigkeit in diesem Gebiet unzulässig sein könnten, weil sie auf einer Fläche verwirklicht werden sollten, die nach der Eigenart der näheren Umgebung nicht für Hauptgebäude aufnahmefähig seien. Das Vorhaben erstrecke sich entgegen dem Vortrag des Klägers nicht auf eine reine Umnutzung eines bestehenden Nebengebäudes. Die Umnutzung sei mit baulichen Veränderungen und einer zusätzlichen Überbauung der Grundstücksfläche verbunden. An dem zum Wohnen umzunutzenden westlichen Teilbereich des Nebengebäudes werde ein neuer Wintergarten angebaut, welcher eine gleich große Quadratmeterzahl aufweise. Die jetzt offene Veranda solle geschlossen werden, so dass ein doppelt so großer

Neubaukörper entstehe, welcher den als Garten genutzten Bereich überbaue. Das Dach im hier betroffenen umzunutzenden Teilbereich des Gebäudes sei bereits ohne eine entsprechende Baugenehmigung neu errichtet worden. Es sei erhöht und der Dachüberstand vergrößert worden. Das Gebäude bestehe damit nicht mehr in seiner ursprünglichen Form, sondern sei bereits (illegal) wesentlich in seinem äußeren Erscheinungsbild verändert worden. Durch das Bauvorhaben werde eine zweite Baureihe mit einem Hauptgebäude eröffnet. Das Vorhaben führe auch zu bodenrechtlichen Spannungen, da es geeignet sei, eine negative Vorbildwirkung zu entfalten. Bei Zulassung des Vorhabens könne die Genehmigung weiterer Bauvorhaben in zweiter Reihe bzw. Umnutzung vorhandener, im hinteren Grundstücksbereich gelegener Nebengebäude zu Hauptwohngebäuden nicht verhindert werden. Die Wohnnutzung im Quergebäude führe zudem zu einer weiteren Verdichtung des noch von Bebauung freien Hinterlands, auch im Hinblick darauf, dass dann weitere Gebäude für die durch die Wohnnutzung einhergehenden Bedürfnisse auf Unterbringung von zum Beispiel Gartengeräten und Fahrrädern hinzukommen müssten. In der Vergangenheit habe es bereits eine Anfrage beim Stadtplanungsamt der Beklagten durch die Eigentümer der Nachbargrundstücks M..... N1 (Flurstück F10..) zur Bebaubarkeit des gepachteten Teilbereichs des streitgegenständlichen Grundstücks gegeben. Dies sei seitens der Beklagten abgelehnt worden. Zudem bestehe die Vorbildwirkung auch für Bauwünsche hinsichtlich der Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken. Auf dem vom Kläger zitierten Grundstück Flurstück F8....., auf welchem sich ein derzeit ungenutztes Nebengebäude befinde, könne der Bauwunsch zur Umnutzung des von seiner Größe her geeigneten Gebäudes zum Wohngebäude entstehen. Gleiches gelte für das Nebengebäude auf dem Grundstück S..... N2 (Flurstück F11). Es befänden sich im maßgeblichen Umgebungsrahmen auch Grundstücke, welche von ihrer Größe und ihrem Zuschnitt mit dem streitgegenständlichen Grundstück vergleichbar seien, wie z. B. das an der H..... gelegene Flurstück F5... Dieses wäre für eine Bebauung auch in zweiter Reihe geeignet. Gleiches gelte für die Grundstücke Flurstück F6.... und F7..... Auch das klägerische Grundstück wäre für eine Bebauung in zweiter Reihe, von der M..... aus gesehen, geeignet. Es befänden sich im maßgeblichen Umgebungsrahmen nur auf zwei Grundstücken (Flurstücke F4.... und F3....) „Vorbilder“ für eine Bebauung in zweiter Reihe.

11 Der Kläger hat im Berufungsverfahren auf Anregung des Senats neue Pläne zu seinem Bauantrag vorgelegt, nachdem die Beklagte gerügt hatte, dass das vom Kläger in der mündlichen Verhandlung beschriebene Vorhaben sich aus den bisherigen Bauunterlagen so nicht ergebe. Die Beklagte hat vorgetragen, dass aus den nachgereichten Bauvorlagen ersichtlich sei, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben um einen kompletten Neubau handle. Außer den drei Außenwänden (der Süd-, Nord- und Westwand) des bestehenden umzunutzenden Teils des Nebengebäudes bleibe von der ursprünglichen baulichen Anlage nichts übrig. Der geplante Wintergarten solle nicht als verglaster Anbau, sondern größtenteils massiv ausgeführt werden. Nicht nur die bestehende Ziegelwange auf der westlichen Seite solle weggerissen und massiv neu ausgeführt werden, sondern auch die östliche Wand werde Mauerwerk mit Außendämmung. Der südliche Teil des „Wintergartens“ habe nur eine Fensterfront aufgesetzt auf einen 1 m hohen Sockel ab Fußbodenoberkante. Der „Wintergarten“ werde nicht mehr auf dem bestehenden ursprünglichen (Rest-)Fundament, sondern solle auf einem komplett ins Erdreich tiefer gesetzten neuen Fundament errichtet werden. Es handle sich um die Neuerrichtung eines Wohngebäudes im Hinterland, an einer Stelle, an welcher sich ursprünglich ein genehmigtes Schuppengebäude mit Gewächshaus und damit ein dem Hauptgebäude dienendes Nebengebäude befunden habe. Die Genehmigung des Gebäudes aus dem Jahr 1890 als Schuppengebäude mit Gewächshaus sowie die über Jahrzehnte stattfindende Nutzung als Schuppen und Abstellraum für die Bewohner des Mehrfamilienhauses G1 sprächen dafür, dass es sich um ein Nebengebäude handle. Auch die Außenmaße und die massive Bauweise sprächen nicht gegen ein Nebengebäude. Der Neubaukörper habe eine Vorbildwirkung nicht nur im Hinblick auf den Wunsch zur Umnutzung bzw. Umbau von derzeit genutzten Nebengebäuden zu Wohngebäuden, sondern auch auf Bauwünsche für die Errichtung von neuen Wohngebäuden im Hinterland. In diesem Umgebungsrahmen gebe es Nebengebäude, die von ihrer Größe bzw. durch bauliche Veränderung zur Umnutzung in Wohngebäude geeignet seien. Dies komme für die hinter den Wohngebäuden liegenden Nebengebäude insbesondere auf der S..... N3 und N2 in Betracht. Auch das im hinteren Grundstücksteil, an die Garagen anschließende Nebengebäude auf der M..... N4, sowie das Nebengebäude auf der S..... N5 könnten mit baulichen Veränderungen zum Wohngebäude umgenutzt oder umgebaut werden. Werde das

streitgegenständliche Vorhaben zugelassen, könne die Genehmigung von weiteren neuen Wohngebäuden im Hinterland nicht mehr verhindert werden.

- 12 Der Kläger hat erwidert, dass mit der Änderung der Bauvorlagen kein anderes Vorhaben beantragt werden solle, sondern lediglich eine Klarstellung erfolgt sei. Die an die Anforderungen der Beklagten angepassten Bauunterlagen gäben das Vorhaben wieder, welches der Kläger in den Anlagen zum Bauantrag handschriftlich gezeichnet habe. Es handle sich nicht um einen kompletten Neubau, sondern das bisherige Gebäude bleibe im Rahmen der beantragten Umnutzung vollständig bestehen. Die Beklagte vernachlässige, dass die Räumlichkeiten des bestehenden Gebäudes, die Gegenstand des Bauvorhabens seien, beheizt und zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt gewesen seien. Die Bezeichnungen „Stube“ bzw. „Kammer“ und die vorhandenen Schornsteine mit Heizungsraum belegten dies. Entgegen der Auffassung der Beklagten habe das vom Bauantrag umfasste Quergebäude ursprünglich der (weiteren) Hauptnutzung des Grundstücks als Gärtnerei gedient. Es sei insoweit nicht Nebengelass zu der Wohnnutzung des als Mehrfamilienhaus genutzten Hauptgebäudes gewesen. Dieses habe weiterreichende Keller- und Abstellräume umfasst. Zusätzlich habe es einen Kohlenkeller und einen Schuppen gegeben. Das zur Umnutzung anstehende Quergebäude habe insoweit eine eigenständige Funktion für die weitere Hauptnutzung „Gärtnerei“ in Abgrenzung zur Wohnnutzung des Mehrfamilienhauses gehabt. Die im Verfahren von der Beklagten vorgelegten Fotografien des Quergebäudes seien nach deren Angaben von einem Nachbargrundstück aus gefertigt worden. Der Eigentümer dieses Grundstücks sei der Leiter des Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamts der Beklagten, der somit ein vom Vorhaben des Klägers betroffener Nachbar sei.
- 13 Der Senat hat nach dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 26. Juni 2015 mit Beschluss vom 4. September 2015 den Berichterstatter mit der Beweisaufnahme beauftragt. Hinsichtlich der Feststellungen, die bei der Durchführung eines Augenscheintermins gemacht worden sind, wird auf die Niederschrift vom 6. Oktober 2015 verwiesen.
- 14 Die Beteiligten haben auf eine weitere mündliche Verhandlung verzichtet.

- 15 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte (2 Bände) sowie den Verwaltungsvorgang der Beklagten (2 Heftungen) verwiesen, die Gegenstand der Entscheidungsfindung gewesen sind.

Entscheidungsgründe

- 16 Mit dem Einverständnis der Beteiligten entscheidet der Senat ohne weitere mündliche Verhandlung (§ 125 Abs. 1 Satz 1, § 101 Abs. 2 VwGO).
- 17 Die zulässige Berufung ist begründet.
- 18 Der Kläger hat einen Anspruch auf die Erteilung der von ihm beantragten Baugenehmigung. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten in der Gestalt des Widerspruchsbescheids ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Unrecht abgewiesen.
- 19 Dem Vorhaben des Klägers stehen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, entgegen, so dass die beantragte Baugenehmigung zu erteilen ist (§ 72 Abs. 1 SächsBO). Entgegen der Auffassung der Beklagten ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.
- 20 Das Vorhabengrundstück, das nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, da es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ([§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB](#)) befindet. Die beantragte teilweise Änderung und Umnutzung des streitgegenständlichen Quergebäudes in ein Wohngebäude fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung offensichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da diese durch Wohnnutzung geprägt ist.
- 21 Entgegen der Auffassung der Beklagten fügt sich das Vorhaben auch im Hinblick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Einfügen i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB beurteilt sich insoweit nach der konkreten Grundfläche des in Frage stehenden Vorhabens und nach dessen räumlicher Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung (BVerwG, Beschl. v. 16. Juni

2009 - 4 B 50.08 -, juris Rn. 4; Beschl. v. 17. September 1985 - 4 B 167.85 -, juris Rn. 3; st. Rspr.).

- 22 Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme bestimmt der Senat die maßgebliche nähere Umgebung für dieses Merkmal des Einfügens mit der Bebauung, die sich auf der südlichen Seite der W..... zwischen S..... und M....., der östlichen Seite der S....., der westlichen Seite der M..... sowie der nördlichen Seite der B..... zwischen S..... und M..... befindet. Für eine weitere Fassung der näheren Umgebung, wie sie das Verwaltungsgericht in dem angefochtenen Urteil vorgenommen hat, besteht kein Anlass, da nicht ersichtlich ist, welche Auswirkungen eine rückwärtige Bebauung innerhalb des vorbezeichneten Straßengevierts auf die Grundstücke haben sollte, die sich zwischen der S..... im Osten und der Z..... im Westen oder der M..... im Westen und der B..... im Süden und Osten befinden.
- 23 Das Vorhaben des Klägers hält im Hinblick auf die Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung („rückwärtige Bebauung“) den von der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen vorliegend schon deshalb ein, weil es nicht die erstmalige Errichtung einer baulichen Anlage im rückwärtigen Teil seines Grundstücks, sondern den Umbau des bereits bestehenden Quergebäudes zum Gegenstand hat. Dieses ist selbst Teil der maßgeblichen näheren Umgebung und bei der Maßstabsbildung im Rahmen der nach [§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB](#) gebotenen Prüfung einzubeziehen.
- 24 Das bereits vorhandene Quergebäude ist bei der Beurteilung des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung einzubeziehen, weil es sich bei diesem um eine Bebauung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt. Für diesen Begriff ist geklärt, dass er nicht jede beliebige bauliche Anlage umfasst, sondern nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind, d. h. es muss sich um Anlagen handeln, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wogegen Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinn Nebenanlagen zu einer landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, in aller Regel

keine Bauten sind, die für sich genommen als ein die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3; Urt. v. 30. Juni 2015 - 4 C 5.14 -, juris Rn. 20 m. w. N.). Diese Rechtsprechung lässt allerdings Raum für Ausnahmen, so dass sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen lässt, ob ein Gebäude, das nur vorübergehend dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt (BVerwG, Beschl. v. 11. Juli 2002 - 4 B 30.02 -, juris Rn. 3).

25 Letzteres ist vorliegend der Fall. Dem vorhandenen Quergebäude ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme eine (mit-) prägende Wirkung für die nähere Umgebung nicht abzusprechen. Soweit die Beklagte ausgeführt hat, es handle sich hierbei um ein nicht in die Maßstabsbildung einzubeziehendes „Nebengebäude“, übersieht sie, dass § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht alle, sondern nur untergeordnete Nebenanlagen erfasst, die keine Bebauung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB darstellen und bei der Bestimmung des Rahmens für die Prüfung des Einfügens außer Betracht bleiben, weil ihre Errichtung auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden kann (arg. § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO). In der Rechtsprechung ist geklärt, dass zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht nur gehört, dass die Anlage in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck des Grundstücks sowie der diesem entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 28. April 2004 - 4 C 10.03 -, juris Rn. 24; Urt. v. 17. Dezember 1976 - IV C 6.75 -, juris Leitsatz 2).

26 Das streitgegenständliche Quergebäude war selbstständiger Teil einer ursprünglich bestehenden gewerblichen Hauptnutzung (Gärtnerei). Die in der mündlichen Verhandlung eingesehenen Unterlagen zur im Jahr 1890 erfolgten Genehmigung des Gebäudes als „Schuppengebäude mit Gewächshaus“ sprechen nicht gegen, sondern für die Annahme, dass es sich um ein zur gewerblichen Nutzung errichtetes eingeschossiges Gebäude, und nicht - wie der Begriff „Schuppen“ im heutigen Sprachgebrauch nahelegen könnte - um eine dieser Nutzung funktionell nur untergeordnete Nebenanlage handelte. Die genehmigten Pläne weisen im vorderen (nördlichen) Bereich des Gebäudes linkerhand (Ostseite) „Entrée“, „Stube“ und

„Packraum“ aus, rechterhand (Westseite) „Gerätheraum“, „Flur“, „Kammer“ und „Heizung“. Der mittlere Teil des Gebäudes wird als „Kohlenschuppen“ bezeichnet. Die Südseite des Gebäudes ist vollständig als „Gewächshaus“ dargestellt, mit einer gemauerten westlichen Außenwand. Die vorgenannte Raumaufteilung des Gebäudes lässt erkennen, dass es gewerblich genutzt wurde und zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen gedient („Stube“, „Kammer“) hat.

27 Das Quergebäude ist auch durch die Zerstörung des Gewächshauses und der Beendigung der Nutzung als Gärtnerei sowie zuletzt als Werkstatt für eine Schreinerei nicht zu einer untergeordneten Nebenanlage i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO geworden. Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Jahr 1996 und die nachfolgende Nutzung durch die Bewohner des Haupt- und des Seitengebäudes als Ab- und Einstellraum u. a. für Fahrräder haben zwar dazu geführt, dass es sich bei dem Quergebäude um eine Nebenanlage in funktioneller Hinsicht handelt. Eine räumlich-gegenständliche Unterordnung zu den übrigen, auf dem Grundstück G1 aufstehenden Wohngebäuden ist jedoch auch bei der noch vorhandenen Bausubstanz nicht anzunehmen, sondern diese ist aufgrund ihrer in der Beweisaufnahme festgestellten nachprägenden Wirkung weiterhin geeignet, eine selbstständige Hauptnutzung aufzunehmen. Das Quergebäude ist als vorhandene Bebauung in die Maßstabsbildung nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzubeziehen, so dass es sich bei dem streitgegenständlichen Vorhaben des Klägers nicht um eine von der Beklagten angenommene „erstmalige“ Hinterlandbebauung handelt und der Rahmen der Umgebungsbebauung in Bezug auf die konkrete Lage des Vorhabens nicht überschritten wird.

28 Das Vorhaben des Klägers überschreitet den durch die vorhandene Bebauung der maßgeblichen näheren Umgebung gebildeten Rahmen aber auch dann nicht, wenn man mit der Beklagten und dem Verwaltungsgericht davon ausgehen wollte, dass das auf dem Grundstück des Klägers vorhandene Quergebäude den übrigen Gebäuden auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht „untergeordnet“ und als Nebenanlage i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zu bewerten wäre, so dass es bei der Bestimmung der vorhandenen Bebauung im Rahmen des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB außer Betracht zu bleiben hätte. Denn in der - oben bestimmten - maßgeblichen näheren Umgebung befinden sich mehrere Gebäude in zweiter Reihe, bei denen es

sich nicht mehr um untergeordnete Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO handelt. Die Beklagte hat selbst vorgetragen, dass auf mehreren Grundstücken der näheren Umgebung im hinteren Grundstücksbereich Nebenanlagen vorhanden sind, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden könnten. Dies betrifft insbesondere das Seitengebäude des Grundstücks S..... N2, aber auch Nebenanlagen auf den Grundstücken S..... N5 (genehmigtes „Schuppengebäude“), S..... N3 (genehmigtes „Schuppengebäude mit Waschküche“) und M..... N4. Auch diese Gebäude sind bei der Maßstabildung im Rahmen der Prüfung des Einfügens zum Merkmal „rückwärtige Bebauung“ zu berücksichtigen. Soweit das Verwaltungsgericht die Auffassung vertreten hat, dass bei dieser Prüfung nur Gebäude mit Wohnnutzung zu berücksichtigen seien, die als Bebauung in zweiter Reihe erschienen, folgt der Senat dem nicht. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass die Merkmale, nach denen sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einfügen muss, jeweils unabhängig voneinander zu prüfen sind (BVerwG, Beschl. v. 6. November 1997 - 4 B 172.97 -, juris Rn. 5 m. w. N.). Für das Merkmal der rückwärtigen Bebauung ist daher allein darauf abzustellen, ob in der maßgeblichen näheren Umgebung - wie hier - eine rückwärtige Bebauung bereits vorhanden ist, wogegen es nicht darauf ankommt, wie diese Bebauung im Einzelnen genutzt wird.

- 29 Das Vorhaben des Klägers überschreitet den Rahmen der vorhandenen Bebauung der maßgeblichen näheren Umgebung auch nicht im Hinblick auf die konkrete Grundfläche, die überbaut werden soll. Das ist selbst dann nicht der Fall, wenn trotz der noch vorhandenen, gemauerten westlichen Außenwand sowie des Streifenfundaments für die südliche Fensterfront von einer erstmaligen Inanspruchnahme der sich an die bestehende Terrasse anschließenden Grundfläche der westlichen Hälfte des ehemaligen Gewächshauses ausgegangen würde. Die Frage, ob es sich bei dem Vorhaben des Klägers um einen, wie die Beklagte meint, „kompletten Neubau“ handelt, und das Gebäude nach dem geplanten Umbau in seiner ursprünglichen Form nicht mehr besteht, ist insoweit nicht zielführend.
- 30 Überschreitet das Vorhaben des Klägers danach den vorgefundenen Rahmen der Umgebungsbebauung nicht, fügte es sich nur dann nicht ein, wenn es sich gegenüber einem Nachbarn als rücksichtslos erwiese (BVerwG, Urt. v. 16. September 2010 - 4 C

7.10 -, juris Rn. 22; Urt. v. 26. Mai 1978 - IV C 9.77 -, juris Rn. 46 a. E.; st. Rspr.). Anhaltspunkte hierfür sind weder vorgetragen noch haben sie in der Beweisaufnahme festgestellt werden können.

- 31 Die von der Beklagten behauptete negative Vorbildwirkung liegt nicht vor, bodenrechtlich beachtliche, ausgleichsbedürftige Spannungen werden vom Vorhaben des Klägers weder erzeugt noch erhöht. Der Vortrag der Beklagten, in der näheren Umgebung seien mehrere „Nebengebäude“ in den hinteren Grundstücksbereichen vorhanden, so dass die Eigentümer dort ebenfalls eine Umnutzung für Wohnzwecke beantragen könnten, trifft zwar ersichtlich zu. Auch für diese Bestandsgebäude gilt indessen, dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Umnutzung danach richtet, ob die beantragte Nutzung sich gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies ist für eine Wohnnutzung offensichtlich der Fall, ohne dass es einer Bezugnahme auf das Vorbild des klägerischen Vorhabens bedürfte.
- 32 Eine negative Vorbildwirkung ergibt sich zuletzt auch nicht im Hinblick auf den unbebauten Teil des klägerischen Grundstücks südlich des Quergebäudes, insbesondere zwischen den Grundstücken S..... N3 und N5 sowie M..... N1 und N6. Eine Bebauung in zweiter Reihe auf diesem Grundstücksteil, wie sie namentlich durch die Eigentümer des Grundstücks M..... N1 bereits bei der Beklagten angefragt worden ist, sprengte offensichtlich den Rahmen der vorhandenen rückwärtigen Bebauung, so dass das klägerische Vorhaben keinen Referenzfall für einen entsprechenden Bauantrag darstellte.
- 33 Soweit die Beklagte im Verfahren mehrmals darauf hingewiesen hat, dass der Kläger das Dach des Quergebäudes ohne Baugenehmigung erhöht und verbreitert habe und gegen ihn ein ordnungsbehördliches Verfahren eröffnet worden sei, erschließt sich dem Senat die Relevanz dieses Sachverhalts für das vorliegende Verfahren ebenso wenig wie die Betonung der beabsichtigten baulichen Veränderungen am Gebäudebestand. Der Kläger hat sich für sein Vorhaben nicht auf Bestandschutz berufen, sondern einen Bauantrag gestellt. Für die Beurteilung, ob dieser zu genehmigen oder abzulehnen ist, kommt es auf die vorgenannten Umstände nicht an.

- 34 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.
- 35 Die Revision war nicht zuzulassen, weil keiner der in § 132 Abs. 2 VwGO genannten Gründe vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz und für Europa über den elektronischen Rechtsverkehr, die elektronische Aktenführung, die elektronischen Register und das maschinelle Grundbuch in Sachsen (Sächsische E-Justizverordnung - SächsEJustizVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2014 (SächsGVBl. S. 291) in der jeweils geltenden Fassung einzureichen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich oder in elektronischer Form nach Maßgabe der SächsEJustizVO einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 20.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG. Der Senat hat sich dabei an Nr. 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in: Kopp/Schenke, VwGO, 21. Aufl., Anh § 164) orientiert. Der festgesetzte Streitwert entspricht ferner der Festsetzung des Verwaltungsgerichts für das erstinstanzliche Verfahren, gegen den die Beteiligten keine Einwendungen erhoben haben.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

*Bautzen, den
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*