

Az.: 1 B 75/14
4 L 24/14

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Leipzig
vertreten durch den Oberbürgermeister
Martin-Luther-Ring 4 - 6, 04109 Leipzig

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

mbH
vertreten durch die Geschäftsführerin

prozessbevollmächtigt:

wegen

Baugenehmigung für die Sanierung und Nutzungsänderung von Wohnungen;
Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

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

am 24. Juni 2014

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 7. April 2014 - 4 L 24/14 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten Gründen des Antragstellers, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass das Verwaltungsgericht seinen Antrag gemäß § 80a Abs. 3 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO zu Unrecht abgelehnt hat.
- 2 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag des Antragstellers mit dem angefochtenen Beschluss abgelehnt, die aufschiebende Wirkung seines Widerspruchs gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 8. Oktober 2013 für die Sanierung leerstehender Wohngebäude und die künftige Nutzung der sich dort befindlichen Wohnungen durch Asylbewerber (Nutzungsänderung) anzuordnen. Die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs seien offen. Die Beurteilung der Sach- und Rechtslage

hänge von der Aufklärung des Sachverhalts im Hauptsacheverfahren ab. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der genehmigten Nutzung richte sich nach § 34 BauGB. Genehmigt worden sei wohl die Nutzung der Wohngebäude als Anlage für soziale Zwecke. Die vorgesehenen Unterkünfte dürften der Unterbringung, Fürsorge und dem Schutz von Asylbewerbern dienen. Im Hinblick darauf könnte die genehmigte Nutzung gebietsunverträglich sein, wenn die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks als reines Wohngebiet qualifiziert werden müsste. Andererseits könnte die genehmigte Nutzung hier auch ausnahmsweise auch in einem reinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig sein. Die Annahme eines reinen Wohngebiets dürfte insbesondere wohl dann möglich sein, wenn die nähere Umgebung des Grundstücks durch das von der G.....-Straße im Norden, der S..... Straße im Süden, der A.....straße im Osten und der Straße „A.....“ im Westen umschlossene Geviert bestimmt werde. Voraussetzung sei, dass die dort vorhandene gewerbliche Nutzung mit einem reinen Wohngebiet verträglich sei. Diese Frage müsse offen bleiben. Bereits die Reichweite der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks könne jedoch nicht bestimmt werden. Komme der G.....-Straße keine trennende Wirkung zu, wäre wohl von einem allgemeinen Wohngebiet auszugehen. In diesem Falle entfielen ein Gebietsbewahrungsanspruch des Antragstellers. Aufgrund der unklaren Situation könne auch nicht eingeschätzt werden, ob das Vorhaben gegenüber dem Antragsteller rücksichtslos sei. Seien hier die Erfolgsaussichten offen, so komme es entscheidend auf eine Abwägung zwischen den für eine sofortige Vollziehung sprechenden Interessen einerseits und dem Interesse des Antragstellers an einer Aussetzung der Vollziehung bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Hauptsacheverfahren andererseits an. Diese Abwägung ginge hier zulasten des Antragstellers aus. Insbesondere werde durch die Nutzung der Wohngebäude als Asylbewerberheim kein Zustand geschaffen, der nur schwer wieder rückgängig gemacht werden könnte.

- 3 Der Antragsteller wendet gegen die angefochtene Entscheidung ein, dass das Verwaltungsgericht zu Unrecht von offenen Erfolgsaussichten in der Hauptsache ausgegangen sei. Bei der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks handele es sich um ein reines Wohngebiet. Dies ergebe sich bereits aus den tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts. Der G.....-Straße komme trennende Wirkung zu. Eine Beweisaufnahme hierzu sei nicht erforderlich. Aber auch für den Fall, dass die Erfolgsaussichten offen seien, sei die Abwägung des Verwaltungsgerichts fehlerhaft. Das

Vollzugsinteresse der Beigeladenen sei rein fiskalischer Natur. Der Antragsteller dagegen habe einen Gebietserhaltungsanspruch. Mit der Nutzungsänderung würden Zustände geschaffen, die nur schwer wieder rückgängig gemacht werden könnten. Die Nutzung der Gebäude als Asylbewerberheim könne nicht unmittelbar beendet werden. Dieses Vorbringen rechtfertigt die beantragte Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung nicht.

4 2. Auf Antrag ist gemäß § 80a Abs. 3 i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs gegen einen kraft Gesetzes vollziehbaren Bescheid anzuordnen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen und die Betroffenen aller Voraussicht nach hierdurch in ihren subjektiven Rechten verletzt sind. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Güterabwägung zwischen den betroffenen Interessen der Antragstellerin an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsaktes und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen (SächsOVG, Beschl. v. 3. März 2010 - 1 B 23/10 -, juris).

5 Entgegen der Auffassung des Antragstellers hat das Verwaltungsgericht keine Feststellungen getroffen, aus denen sich ergeben würde, dass es sich bei der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB um ein faktisches reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO handelt. Zwar hat es die Möglichkeit in Erwägung gezogen, dass es sich bei näherer Umgebung des Vorhabengrundstücks um ein reines Wohngebiet handeln könnte, wenn die nähere Umgebung des Grundstücks durch das von der G.....-Straße im Norden, der S..... Straße im Süden, der A.....straße im Osten und der Straße „A.....“ im Westen umschlossene Geviert bestimmt werde. Eine solche Einschätzung hat es aber an die Voraussetzung geknüpft, dass die dort vorhandene gewerbliche Nutzung die Annahme eines reinen Wohngebiets rechtfertige, was im Wege der summarischen Prüfung im Eilverfahren nicht beurteilt werden könne. Im Übrigen hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass sich die Reichweite der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks nicht bestimmen ließe,

weil ohne Beweisaufnahme nicht zu beurteilen sei, ob der G.....-Straße trennende Wirkung zukomme.

- 6 Soweit der Antragsteller der Sache nach des Weiteren meint, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht von offenen Erfolgsaussichten ausgegangen, weil sich aus der Aktenlage eindeutig ergebe, dass es sich bei der näheren Umgebung des Vorhabengrundstücks aller Voraussicht um ein reines Wohngebiet handele, in dem die genehmigte Nutzung planungsrechtlich unzulässig sei, trifft dies nicht zu.
- 7 Bei der Bestimmung der „näheren Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ist darauf abzustellen, inwieweit sich einerseits das geplante Vorhaben auf die Umgebung und andererseits die Umgebung auf das Baugrundstück prägend auswirken kann (vgl. grundlegend BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978 - 4 C 9.77 -, juris). Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich dabei nicht schematisch festlegen, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (SächsOVG, Urt. v. 27. Juli 2011 - 1 A 701/09 -, juris). Als nähere Umgebung ist der das Baugrundstück umgebende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann, und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, Urt. v. 26. Mai 1978, BVerwGE 55, 369). Prägend für das Baugrundstück kann nicht nur die Bebauung wirken, die gerade in dessen unmittelbarer Nachbarschaft überwiegt, sondern auch diejenige der weiteren Umgebung. Dass der Gesetzeswortlaut die Eigenart der näheren Umgebung betont, hebt nur hervor, dass in aller Regel die größere Nähe zu einer stärker prägenden Wirkung führt (vgl. BVerwG vom 26. Mai 1978, a. a. O.). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalles. Für die räumliche Abgrenzung der näheren Umgebung kann etwa eine natürliche oder künstliche Trennlinie, aber auch eine unterschiedliche Siedlungsstruktur maßgeblich sein (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28. August 2003 - 4 B 74.03 -, juris). Abzustellen ist im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB auf das tatsächlich Vorhandene; Grundstückseigenschaften, die in den optisch wahrnehmbaren Gegebenheiten keinen Niederschlag gefunden haben, bleiben außer Betracht (SächsOVG, Beschl. v. 21. Mai 2013 - 1 B 260/12 -, juris).

- 8 Bei der Bestimmung des Gebietscharakters ist zunächst alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs „nicht einfach von vornherein vernachlässigt“ werden (BVerwG, Urt. v. 15. Februar 1990 - 4 C 23.86 -, juris).
- 9 Ausgehend hiervon ist das Vorbringen des Antragstellers nicht geeignet zu belegen, dass die nähere Umgebung des Grundstücks schon im Hinblick auf die derzeit bestehende Aktenlage als reines Wohngebiet zu qualifizieren ist. Mit seinem Beschwerdevorbringen hat der Antragsteller vornehmlich geltend gemacht, dass der G.....-Straße trennende Wirkung zukomme und die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks durch das angesprochene Geviert bestimmt werde. Dagegen hat er sich nicht hinreichend substantiiert mit der Einschätzung des Verwaltungsgerichts auseinandergesetzt, dass dieses Geviert nur dann als reines Wohngebiet qualifiziert werden kann, wenn dies mit der dort vorhandenen gewerblichen Nutzung verträglich sei. Insbesondere fehlen in der Beschwerdeschrift hinreichende Ausführungen dazu, ob die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen tatsächlich die Annahme eines faktischen reinen Wohngebiets erlauben. Damit enthält das Vorbringen des Antragstellers keine Gesichtspunkte, die eine rechtliche Einschätzung zur Frage, ob die in Rede stehende Baugenehmigung den Gebietsbewahrungsanspruch des Antragstellers verletzt oder ihm gegenüber rücksichtslos ist, ohne Durchführung einer Beweisaufnahme möglich erscheinen lassen. Ebenfalls gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass das Verwaltungsgericht hier ausnahmsweise eine Beweisaufnahme hätte durchführen müssen, zu der es im Regelfall im summarischen Verfahren nicht verpflichtet ist (vgl. hierzu auch Kopp/Schenke, VwGO, 19. Aufl., Rn. 125).
- 10 Schließlich ergeben sich aus dem Vorbringen des Antragstellers auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Abwägung - jenseits der Erfolgsaussichten - zu seinen Gunsten auszugehen habe.
- 11 Sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache offen, ist eine Interessenabwägung zwischen den für eine sofortige Vollziehung sprechenden Interessen einerseits und dem

Interesse des Antragstellers an einer Aussetzung der Vollziehung bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Hauptsacheverfahren andererseits, vorzunehmen.

- 12 Die Abwägung zugunsten der Beigeladenen ergibt sich jedoch nicht bereits aus einem Rückgriff auf die Normstruktur des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO. Der in § 212a Abs. 1 BauGB normierte gesetzliche Ausschluss der aufschiebenden Wirkung einer Drittklage gegen die Baugenehmigung begründet weder eine gesteigerte Rechtmäßigkeitsvermutung zugunsten des Verwaltungsakts noch führt er zu einer grundlegenden Änderung des Maßstabs der gerichtlichen Überprüfung, da es keinen Unterschied macht, ob der Sofortvollzug einer gesetzlichen Anordnung oder einer behördlichen Anordnung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO entspricht. Auch in den Fällen des gesetzlichen Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung bleibt die Interessenabwägung bei offenem Verfahrensausgang einzelfallbezogen, d. h. individuell-konkret (BayVGh, Beschl. v. 12. Juli 2010 - 14 CS 10.327 -, juris, m. w. N.). .
- 13 Bei der Abwägung zugunsten der Antragsgegnerin und der Beigeladenen ist zunächst zu berücksichtigen, dass offenbar ein Bedarf für eine Asylbewerberunterkunft besteht. Daran, dass genügend Asylbewerberunterkünfte zu Verfügung stehen, besteht auch ein öffentliches Interesse. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die genehmigte Nutzung wohl keine nicht revidierbaren Zustände geschaffen werden. Erweist sich die Baugenehmigung im Hauptsacheverfahren als rechtswidrig, dürfen die Gebäude nicht mehr als Asylbewerberunterkünfte genutzt werden. Für das Vollzugsinteresse der Beigeladenen dürften schließlich auch wirtschaftliche Gründe sprechen. Ausweislich des nicht bestrittenen Vorbringens der Beigeladenen hat diese die Gebäude an die Antragsgegnerin vermietet, damit diese dort Asylbewerber unterbringen könne. Anhaltspunkte, dass trotz dieser Umstände hier eine Abwägung zugunsten des Antragstellers getroffen werden müsste, sind nicht ersichtlich.
- 14 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO und § 162 Abs. 3 VwGO. Die Beigeladene hat auch im Beschwerdeverfahren einen Sachantrag gestellt und sich damit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt.

- 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, gegen die von den Beteiligten keine Einwendungen erhoben worden sind.
- 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

Heinlein

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*