

Az.: 1 A 331/16
4 K 717/12

beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der Frau
2. der Frau
beide wohnhaft:

- Klägerinnen -
- Berufungsklägerinnen -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge
vertreten durch den Landrat
Schloßhof 2/4, 01796 Pirna

- Beklagter -
- Berufungsbeklagter -

beigeladen:

1. ...

2. ...

3. Gemeinde Klingenberg
vertreten durch den Bürgermeister
Schulweg 1, 01774 Klingenberg

prozessbevollmächtigt zu 1 und 2:
Rechtsanwälte

wegen

Nutzungsuntersagung
hier: Berufung

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 aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 9. März 2017

für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerinnen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 7. Oktober 2015 - 4 K 717/12 - wird zurückgewiesen.

Die Klägerinnen tragen die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 und 2. Die Beigeladene zu 3 trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die beiden Klägerinnen begehren ein bauaufsichtliches Einschreiten des Beklagten gegen die Terrassennutzung des Garagendachs der Beigeladenen zu 1 und 2 auf dem unmittelbar benachbarten Hausgrundstück (Flurstück Nr. 60 der Gemarkung G1.....). Sie sind Eigentümerinnen des ebenfalls mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks Flurstück Nr. 61/1 (F1.....).
- 2 Am 19. Juni 1996 beantragten die Beigeladenen zu 1 und 2 beim Bauordnungsamt des damaligen Weißeritzkreises eine Baugenehmigung zur „Errichtung eines Wohnhauses in Fertigteilbauweise mit Garage“. Nach der Baubeschreibung vom Juni 1996 sollte

die Grenzgarage ein Flachdach erhalten. Der mit den Bauvorlagen eingereichte, von den Beigeladenen als Bauherrn unterschriebene „Eingabeplan“ vom Juni 1996 zeigt in der Nord-Ostansicht im Maßstab von 1:100 ein Geländer auf dem Dach der Garage (Bauakte S. 72). Im „Schnitt „B-B“ des „Eingabeplans“ im Maßstab 1:50 wird der Dachaufbau als „Terrasse“ bezeichnet (Bauakte S. 67). Weitere Angaben zu einer Terrassennutzung des Garagendachs enthalten die Bauvorlagen nicht.

- 3 Mit Bescheid vom 9. September 1996 erteilte das Bauordnungsamt den Beigeladenen zu 1 und 2 eine Baugenehmigung für die Errichtung des „Einfamilienhauses mit Garage“ im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 62a SächsBO a. F.) „entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen“. Der bei den Bauvorlagen befindliche Lageplan (Bauakte S. 73) ist mit einem rechteckigen grünen Stempelabdruck des Landratsamts - untere Bauaufsichtsbehörde - versehen („Baugenehmigung Nr. ... vom 2.9.1996, Unterschrift des Prüfenieurs), die weiteren Bauzeichnungen der „Eingabepläne“ weisen einen davon abweichenden grünen Stempelabdruck („Landratsamt Weißeritzkreis Bauordnungsamt“ nebst Postanschrift) auf.
- 4 Unter dem 20. Dezember 1996 stellte das Landratsamt im Ergebnis der am Vortag durchgeführten Baubesichtigung die abschließende Fertigstellung des Vorhabens fest.
- 5 In der Folgezeit errichteten die Beigeladenen zu 1 und 2 auf ihrem Garagendach eine Terrasse mit Geländer. Rechnungen für entsprechende Materiallieferungen und für die Verlegung von Fliesen wurden zwischen Sommer 1997 und Herbst 2000 gestellt.
- 6 Die Klägerinnen wandten sich mit Schreiben vom 9. September 2010 an den Beklagten mit der Bitte um bauaufsichtliche Prüfung und führten aus:

„Auf dem an unser Grundstück (...) angrenzenden Grundstück (...) wurde nach dem Bau des Wohnhauses ein Anbau errichtet. Dieser dient als

- Doppelgarage
- Stellplatz für Motorräder und Fahrräder
- Lagerstätte für Holz, Rasenmäher, Autoreifen und Werkzeuge

Der Anbau wurde und wird stetig erweitert. So wurde das Dach des Anbaus nachträglich gefliest, ein überstehendes Geländer errichtet und eine Vorrichtung für das Anbringen einer Partybeleuchtung angebracht. Nun wird der Anbau als Terrasse

und Partygelände genutzt. Aufgrund der in Auszügen dargestellten Nutzung dieses Anbaus ist unser Grundstück und dessen Bewirtschaftung massiv eingeschränkt“.

- 7 Der Beklagte teilte den Klägerinnen mit Schreiben vom 16. März 2011 mit, dass keine Veranlassung für ein bauaufsichtliches Einschreiten bestehe. Die den Beigeladenen zu 1 und 2 erteilte Baugenehmigung umfasse nach den Bauvorlagen auch eine Terrassennutzung der Garage. Den Unterlagen sei zu entnehmen, dass den Klägerinnen die Situation an der Grundstücksgrenze seit der Errichtung der Garage und Nutzung der Dachterrasse seit über einem Jahr bekannt sei.
- 8 Die Klägerinnen führten dazu mit Schreiben vom 21. März 2011 aus, dass sie sich schon „seit Jahren“ gegen die Dachterrasse gewandt hätten. Diese sei erst im Nachhinein errichtet worden, so dass ein Widerspruch gegen den Garagenbau zunächst nicht in Betracht gekommen sei. Eine Dachterrasse sei nicht Gegenstand der erteilten Baugenehmigung. Eine Grenzgarage dürfe auch nicht aufgestockt und zu Aufenthaltszwecken genutzt werden.
- 9 Mit Bescheid vom 9. August 2011 lehnte der Beklagte einen am 29. April 2011 gestellten Antrag der Klägerinnen auf „bauaufsichtliches Einschreiten und Nutzungsuntersagung“ ab. Gegenstand der 1996 erteilten Baugenehmigung sei auch die Dachterrasse gewesen. Die Klägerinnen hätten ihr Widerspruchsrecht verwirkt, weil sie sich erstmals im September 2010 an die untere Bauaufsichtsbehörde gewandt hätten, obwohl ihnen die Terrassennutzung seit vielen Jahren bekannt gewesen sei.
- 10 Den Widerspruch der Klägerinnen vom 12. September 2011 wies die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheid vom 13. Juni 2012 zurück. Dieser sei mangels Widerspruchsbefugnis unzulässig. Der erst mit Anwaltsschreiben vom 7. September 2011 erhobene Widerspruch sei „als verwirkt anzusehen“. Mit dem Bauvorhaben sei bereits im September 1996 begonnen worden; die Baugenehmigung beziehe sich auch auf die Dachterrasse, die seit etwa 13 Jahren vorhanden sei.
- 11 Bereits am 30. Mai 2012 hatten die Klägerinnen Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Dresden erhoben. Das Verwaltungsgericht hat die Klage nach Einbeziehung des Widerspruchsbescheids mit Urteil vom 7. Oktober 2015 - 4 K 717/12 -, zugestellt am 19. Oktober 2015, abgewiesen. Ein Anspruch der Klägerinnen

auf bauaufsichtliches Einschreiten nach § 80 Satz 1 SächsBO bestehe nicht. Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften, aus dem sich ein Anspruch auf Erlass einer Beseitigungsanordnung ergeben könne, scheidet aus, weil die Dachterrasse von der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 9. September 1996 umfasst sei. Aus den beigefügten und mit einem grünen Stempel als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen folge, dass auch die Dachterrasse Teil des genehmigten Vorhabens sei. Die zeichnerische Darstellung der Nord-Ostansicht zeige ein Geländer auf dem Dach der Garage. Zudem sei im „Schnitt B-B“ eine Terrasse ausgewiesen. Die Erläuterung spreche dort wörtlich von einem „Dachaufbau (Terrasse)“, wobei die Art der Fliesenverlegung im Einzelnen beschrieben werde. Eine Zusammenschau vorgenannter Bauvorlagen reiche aus, um eine Baugenehmigung zur Errichtung der Terrasse auf dem Garagendach feststellen zu können. Die Baugenehmigung sei im Zeitpunkt der endgültigen Errichtung der Dachterrasse im Jahr 2000 auch nicht nach § 72 Abs. 1 SächsBO a. F. mit Ablauf von drei Jahren erloschen, weil das Hauptgebäude nebst Garage unstreitig Ende 1996 errichtet worden sei, weshalb die Baugenehmigung für die Nebenanlage (Terrasse) „in jedem Fall in Geltung“ bleibe. Auf eine Verwirkung komme es nicht an, weil sich die Klägerinnen mit ihrem Antrag an den Beklagten allein gegen die bestandskräftig mitgenehmigte Garagennutzung gewandt hätten.

- 12 Die Klägerinnen haben am 16. November 2015 Prozesskostenhilfe für ein beabsichtigtes Verfahren auf Zulassung der Berufung beantragt und nach deren Bewilligung (Senatsbeschl. v. 1. März 2016) einen Wiedereinsetzungsantrag gestellt, dem der Senat mit Beschluss vom 24. Mai 2016 - 1 A 586/15 - zusammen mit dem Zulassungsantrag stattgegeben hat.
- 13 Zur Begründung ihrer Berufung tragen die Klägerinnen vor, das Verwaltungsgericht habe einen Anspruch auf Erlass einer Nutzungsuntersagung zu Unrecht verneint. Die Dachterrasse sei formell wie materiell baurechtswidrig und verletze sie in ihren Rechten. Eine Verwirkung könne ihnen nicht entgegen gehalten werden. Die Dachterrasse sei erst nachträglich - nicht vor dem Jahr 2000 - zu einem Zeitpunkt entstanden bzw. fertiggestellt worden, als die Baugenehmigung hinsichtlich der Terrasse durch Zeitablauf bzw. durch die wesentlich abweichende Bauausführung („aliud“) erloschen gewesen sei. Die Nutzung der Terrasse erst 2007 aufgenommen

worden. Im Jahr 2007 hätten sich die Klägerinnen zunächst an den örtlichen Friedensrichter gewandt, der die Aufnahme einer Schlichtungsverhandlung jedoch abgelehnt habe. Anschließend hätten sie sich an die Beigeladene zu 3 und im Weiteren - zunächst mündlich - an die Bauaufsichtsbehörde des Beklagten. Die für das Wohnhaus mit Garage erteilte Baugenehmigung umfasse nicht auch die Genehmigung der Dachterrasse. Aus den Bauvorlagen ergebe sich nichts anderes. Das dort abgebildete Gelände spreche nicht ohne weiteres für eine Terrassennutzung, da es angesichts der Hanglage des Grundstücks Sicherheitserfordernissen entsprochen haben könne. Der „Schnitt B-B“ enthalte keinen Zugehörigkeitsvermerk. Eine Grenzgarage sei nur ohne zusätzliche Terrassennutzung zulässig; daran habe sich durch § 6 SächsBO n. F. nichts geändert.

14 Die Klägerinnen beantragen,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 7. Oktober 2015 - 4 K 717/12 - zu ändern und den Beklagten unter Aufhebung des Bescheids vom 9. August 2011 in der Fassung des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 13. Juni 2012 zu verpflichten, gegenüber den Eigentümern des Grundstücks G1..... für die von diesen als Dachterrasse genutzte Garage hinsichtlich der Terrassennutzung eine Nutzungsuntersagung anzuordnen.

15 Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

16 Er hält die Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsuntersagung für nicht erfüllt. Die Dachterrasse sei mit der bestandskräftigen Baugenehmigung vom 9. September 1996 genehmigt und im Jahr 2000 errichtet worden. Die Bauvorlagen seien Bestandteil der Baugenehmigung. Das Anbringen des Zugehörigkeitsvermerks nur auf dem ersten Blatt (S. 73 der Bauakte) entspreche der üblichen Verwaltungspraxis. Durch das Anbringen grüner Stempelabdrucke auf den nachfolgenden Seiten werde hinreichend deutlich, welche Bauvorlagen vom Zugehörigkeitsvermerk umfasst seien. Dem Bestimmtheitserfordernis sei Genüge getan. Ein sog. „aliud“ durch eine abweichende Bauausführung liege nicht vor.

17 Die Beigeladenen zu 1 und 2 beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

- 18 Sie tragen vor, die Dachterrasse sei mit bestandskräftigem Bescheid vom 9. September 1996 genehmigt worden. Die Baugenehmigung für die Dachterrasse sei bei ihrer Errichtung im Jahr 2000 nicht erloschen gewesen. Zutreffend sei das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass Nebenanlagen auch noch nach Ablauf von drei Jahren errichtet werden könnten, wenn das Hauptgebäude bereits rechtzeitig fertiggestellt worden sei. Das Abwehrrecht der Klägerinnen sei verwirkt. Auf die Frage einer baurechtswidrigen Nutzung komme es nicht an
- 19 Die Beigeladene zu 3 hat sich nicht geäußert; in der Berufungsverhandlung ist sie entsprechend einer schriftlichen Ankündigung nicht erschienen.
- 20 Im Rahmen einer informatorischen Befragung in der mündlichen Verhandlung haben sich die Klägerinnen sowie die Beigeladenen zu 1 und 2 zur Errichtung und Nutzung der Dachterrasse geäußert und das streitige Vorbringen durch die Vorlage privater Fotografien aus den Jahren 1997 und 2001 unterlegt, die der Senat nach einer Inaugenscheinnahme jeweils zurückgereicht hat. Insoweit wird auf die Niederschrift vom 9. März 2017 verwiesen.
- 21 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (2 Bände) und die vorgelegten Behördenvorgang Bezug genommen (3 Heftungen). Diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 22 Der Senat konnte trotz des Ausbleibens der Beigeladenen zu 3 mündlich verhandeln und über die Berufung entscheiden, da die Beteiligten auf diese Möglichkeit in der Ladung hingewiesen worden sind (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 102 Abs. 2 VwGO).
- 23 Die zulässige Berufung der Klägerinnen ist unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat deren zulässige Verpflichtungsklage im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

- 24 Die Klägerinnen haben keinen Anspruch aus § 80 Satz 2 SächsBO gegen den Beklagten auf Erlass einer Nutzungsuntersagung hinsichtlich der Dachterrasse auf der Garage der Beigeladenen zu 1 und 2 (§ 113 Abs. 5 VwGO). Den Erlass einer Beseitigungsanordnung nach § 80 Satz 1 SächsBO, deren Voraussetzungen im angefochtenen Urteil geprüft werden (Urteilsabdruck S. 4 unten), haben die Klägerinnen ausweislich der Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 7. Oktober 2015 nicht beantragt.
- 25 Zutreffend hat das Verwaltungsgericht jedoch festgestellt, dass die Dachterrasse der Beigeladenen zu 1 und 2 von der am 9. September 1996 erteilten Baugenehmigung für das „Einfamilienhaus mit Garage“ umfasst wird. Diese Baugenehmigung ist den Klägerinnen gegenüber bestandskräftig geworden, weil sie ihr entsprechendes Widerspruchs- und Klagerecht durch Zeitablauf verloren haben. Bei Errichtung der Dachterrasse war die Baugenehmigung auch nicht erloschen.
- 26 Zur Ermittlung des Regelungsgehalts von Baugenehmigungen ist folgender Maßstab anzulegen: Die Bauaufsichtsbehörde bestimmt Inhalt und Reichweite einer von ihr erteilten Baugenehmigung; Teil dieser Entscheidung ist es, anhand der vom Bauherren mit dem Bauantrag eingereichten Bauvorlagen den Genehmigungsgegenstand im Einzelnen zu bezeichnen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 7. Januar 1997 - 4 B 240.96 -, juris Rn. 3). In diesem Sinne wird der Genehmigungsgegenstand durch den Bauantrag bestimmt, wobei neben der textlichen Bezeichnung der Baumaßnahme vorrangig die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen grün gestempelten Bauvorlagen (u. a. Lageplan, Baubeschreibung und Bauzeichnungen) heranzuziehen sind (vgl. Senatsbeschl. v. 4. August 2014 - 1 B 82/14 -, juris Rn. 15; v. 23. Januar 2017 - 1 A 516/14 -, juris Rn. 28; OVG NRW, Urt. v. 25. Januar 2013, BauR 2013, 1239; NdsOVG, Urt. v. 20. Februar 2014, BauR 2014, 1131). So genügt es nicht, dass ein Bauelement in einer bei den Bauakten befindlichen Ausführungsplanung eingezeichnet ist, wenn bei verständiger Würdigung (§§ 133, 157 BGB) keine Zugehörigkeit zur Baugenehmigung besteht (vgl. auch Senatsurt. v. 5. April 2013, SächsVBl. 2014, 36, 39).
- 27 Davon ausgehend ist mit der Baugenehmigung vom 9. September 1996 nicht nur die Errichtung des Einfamilienhauses mit Garage, sondern auch die Errichtung der

Dachterrasse genehmigt worden. Der Bescheid vom 9. September 1996 bezeichnet die in seinen „Anlagen enthaltenen Auflagen und Bedingungen sowie die grünen Eintragungen“ ausdrücklich als „Bestandteile dieser Genehmigung“, wobei das Vorhaben „entsprechend den beigegeführten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen“ war. Bestandteil der Baugenehmigung waren damit auch die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehenen grün gestempelten Bauvorlagen in der Bauakte. Mit einem solchen Zugehörigkeitsvermerk (grüner Stempelabdruck des Landratsamts „Baugenehmigung Nr. ... vom 2.9.1996“, Unterschrift des Prüfingenieurs) gekennzeichnet ist nur der Lageplan auf Seite 73 der Bauakte, nicht jedoch die Eingabeplanung (S. 69 bis 72 und 65 bis 67) und der Geländeschnitt (S. 68). Dort befindet sich jeweils nur ein grüner Stempelabdruck „Landratsamt ... Bauordnungsamt“ mit Postanschrift. Das Anbringen dieses grünen Stempelabdrucks im Anschluss an die mit einem Zugehörigkeitsvermerk versehene Seite 73 der Bauakte versteht der Senat nach der in der mündlichen Verhandlung erläuterten Verwaltungspraxis des Beklagten wie seines Rechtsvorgängers dahin, dass alle grün abgestempelten Seiten vom Zugehörigkeitsvermerk umfasst sein sollen. Diese aus Vereinfachungsgründen gewählte Form der Bezeichnung des Genehmigungsgegenstands mag optimierbar erscheinen sein, begründet nach den Umständen des Falles für den erkennenden Senat letztlich aber keine durchgreifenden Zweifel (mehr) daran, dass die von den Beigeladenen zu 1 und 2 als Bauherrn unterschriebenen und vom Bauordnungsamt grün gestempelten „Eingabepläne“, die in der Nord-Ostansicht ein Geländer auf dem Dach der Garage eigen (Bauakte S. 72) und den Dachaufbau im „Schnitt B-B“ als „Terrasse“ bezeichnen (Bauakte S. 67), Bestandteil der Baugenehmigung sind, die damit nicht nur das Wohnhaus und die Grenzgarage, sondern auch die Dachterrasse umfasst. Die so zu verstehende Baugenehmigung wurde unabhängig von der Frage wirksam erteilt, ob eine Nutzung des Garagendachs zu Aufenthaltszwecken in Anwendung von § 6 Abs. 11 SächsBO 1994 rechtmäßig erteilt werden konnte, was die Klägerinnen bezweifeln.

- 28 Die 1996 erteilte Baugenehmigung ist den Klägerinnen gegenüber bestandskräftig geworden, wobei sie ihr Widerspruchs- und Klagerecht auch hinsichtlich der nachträglich errichteten Dachterrasse nach den vom Bundesverwaltungsgericht (Urt. v. 25. Januar 1974 - IV C 2.72 -, BVerwGE 44, 294) aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis entwickelten Grundsätzen durch Zeitablauf verloren haben.

Die Baugenehmigung wurde den Klägerinnen nicht amtlich bekannt gegeben, weshalb die Widerspruchsfrist von einem Monat (§ 70 Abs. 1 VwGO) nicht in Gang gesetzt wurde. Ein Verlust des Widerspruchs- und Klagerechts durch Zeitablauf tritt in entsprechender Anwendung von § 70 Abs. 1 i. V. m. § 58 Abs. 2 VwGO aber auch dann ein, wenn ein Nachbar seinen Widerspruch nicht vor Ablauf der Jahresfrist einlegt, die ab dem Zeitpunkt in Lauf gesetzt wird, in dem er Kenntnis von der erteilten Baugenehmigung hätte haben müssen, weil sich das Vorliegen der Baugenehmigung aufdrängen musste und es ihm möglich und zumutbar war, sich hierüber etwa durch Nachfrage beim Bauherrn oder der Baubehörde Gewissheit zu verschaffen (vgl. grundlegend BVerwG, Urt. v. 25. Januar 1974 a. a. O., juris Rn. 25; aus der neueren Senatsrspr. vgl. Urt. v. 21. Oktober 2016 - 1 A 256/15 -, juris Rn. 33 f. m. w. N.).

- 29 Davon ausgehend hätte sich den Klägerinnen die Baugenehmigungserteilung für die Dachterrasse ab deren Errichtung, spätestens aber mit der Aufnahme der Nutzung aufdrängen müssen. Nach Überzeugung des Senats erfolgte die Nutzungsaufnahme nicht erst 2007, sondern jedenfalls bereits im Jahr 2001, weshalb die Jahresfrist spätestens im Jahr 2002 verstrichen und die Baugenehmigung insgesamt bestandskräftig geworden ist. Die in der mündlichen Verhandlung von den Beigeladenen zu 1 und 2 vorgelegten Fotografien, die ausweislich des Stempels des Fotolabors am 21. August 2001 bzw. am 25. September 2001 entwickelt wurden, lassen die Dachterrasse mit Geländer und Fliesen sowie deren damalige Nutzung zur Freizeitgestaltung deutlich erkennen (vgl. S. 2 letzter Absatz und S. 3 erster Absatz der Niederschrift v. 9. März 2017), weshalb auszuschließen ist, dass die Dachterrasse - wie von den Klägerinnen bei ihrer informatorischen Befragung vorgetragen - erst 2003 oder 2004 mit dem Anbringen des Geländers entstanden ist. Auch die von den Beigeladenen zu 1 und 2 vorgelegten Rechnungen aus den Jahren 1997 bis 2000 für Materiallieferungen und die Verlegung von Fliesen sprechen gegen den klägerseitig behaupteten Fertigstellungstermin. Angesichts der Ausführung des auf dem Garagendach errichteten Geländers konnte auch nicht der Eindruck entstehen, dass dieses nur Sicherheitserfordernissen habe dienen sollen. Nach den Fotografien handelt es sich um ein aufwändiges, wuchtiges Holzgeländer, wie es für eine Dachterrassennutzung charakteristisch ist. Dabei war die Nutzung durch ein spielendes Kind durch die Lücken zwischen den Streben, jedenfalls aber die Nutzung

durch Erwachsene auch für Dritte vom Nachbargrundstück erkennbar. So zeigt das Foto vom 21. August 2001 auf der Terrasse stehende Erwachsene, die einen Straßenumzug beobachten.

- 30 Ausgehend davon war es für die Klägerinnen spätestens ab dem Spätsommer 2001 zumutbar war, sich über das Vorliegen einer Baugenehmigung - beispielsweise durch Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde - Gewissheit zu verschaffen.
- 31 Die Baugenehmigung für die Dachterrasse war im Zeitpunkt ihrer Errichtung auch nicht erloschen. Nach § 72 Abs. 1 SächsBO 1994 und 1999 erlosch eine Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen wurde. Ob eine Anwendung von § 72 Abs. 1 SächsBO 1994/1999 bereits an der mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehenen Bescheinigung vom 20. Dezember 1996 über die abschließende Fertigstellung mit der Erwägung ausscheidet, der Rechtsvorgänger des Beklagten habe einen bestandskräftigen Bescheid über die erfolgte Fertigstellung des Gesamtvorhabens erlassen, mag dahinstehen. Nachdem das Wohnhaus und die Garage im Dezember 1996 errichtet worden und bestimmungsgemäß nutzbar waren, behielt die Genehmigung für die Dachterrasse auf der als Nebenanlage einzustufenden Garage ihre Wirkung (vgl. Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand Mai 2016, § 73 Rn. 27 m. w. N.; zu vergleichbaren Landesrecht BayVGH, Urt. v. 26. April 1990, BRS 50 Nr. 159).
- 32 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1 und 2 sind erstattungsfähig (§ 154 Abs. 3 VwGO), da sie anders als die Beigeladene zu 3 einen Antrag gestellt haben und sich damit einem Kostenrisiko (§ 154 Abs. 3 VwGO) ausgesetzt haben.
- 33 Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergericht, 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.

Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 2 GKG.
- 2 Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.
Bautzen, den 22.05.2017
Sächsisches Obergerverwaltungsgericht*