

Az.: 1 A 383/17  
4 K 1550/14

beglaubigte  
Abschrift



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

### Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. des Herrn

2. der Frau

die Kläger zu 1 und 2 beide wohnhaft:

3. der Frau

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -

- Berufungskläger -

gegen

den Landkreis Nordsachsen  
vertreten durch den Landrat  
Dezernat III Bau und Umwelt  
Dr. Belian-Straße 4/5, 04838 Eilenburg

- Beklagter -

- Berufungsbeklagter -

wegen

Rückbauanordnung und Duldungsanordnung Abstellgebäude und Verlängerung  
Garagenüberdachung  
hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Verwaltungsgericht Holthaus aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 26. April 2018

### **für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. August 2016 - 4 K 1550/14 - geändert.

Die Beseitigungsanordnung des Beklagten vom 2. Mai 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 14. Mai 2014 wird aufgehoben.

Die Duldungsanordnung des Beklagten vom 2. Mai 2012 in Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 19. Mai 2014 wird aufgehoben.

Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.

Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand**

- 1 Die Kläger zu 1 und 2 wenden sich gegen eine Beseitigungsanordnung des Beklagten, die Klägerin zu 3 wendet sich gegen eine dazu erlassene Duldungsanordnung.
- 2 Die Kläger zu 1 und 2 sind Eigentümer des Grundstücks G1..... Dieses Grundstück bildet gemeinsam mit dem Grundstück G2..... das viereckige Grundstück G3..... Letzteres Flurstück wurde im Jahr 1995 auf Veranlassung der damaligen Eigentümerin, der Stadt B....., durch Teilung gebildet. Das Grundstück G2..... nimmt den straßenabgewandten, nordöstlichen Grundstücksteil ein. Beide Grundstücke grenzen im Norden an das Grundstück

G4..... Das Grundstück G2..... stand seit dem 28. Oktober 2004 ebenfalls im Eigentum der Kläger zu 1 und 2. Seit dem 15. November 2011 ist die Klägerin zu 3, die Tochter der Kläger zu 1 und zu 2, Eigentümerin des Grundstücks G2..... Das Grundstück G1..... war zunächst mit dem Einfamilienhaus der Kläger zu 1 und 2, einem 6 m langen Teil der Grenzgarage sowie einem weiteren Nebengebäude bebaut. Auf dem Grundstück G2..... befand sich zunächst ein weiterer Teil der Grenzgarage mit einer Länge von 3 m. Die zunächst 9 m lange Grenzgarage wurde auf dem Grundstück G2..... durch Anbringung von PVC-Wellplatten als Überdachung mit darunterliegender Holztragekonstruktion zwischen den vorhandenen Außenwänden um 1,10 m auf nunmehr 10,10 m verlängert. Auf dem Grundstück G2..... wurde grenzständig zudem ein ca. 2 m langes Anhängerabstellgebäude mit Satteldach errichtet. Die grenzständigen Bauten auf den Grundstücken G2..... und G1..... erreichen eine Länge von insgesamt 12,10 m.

- 3 Mit Schreiben vom 29. Oktober 2009 wies der Beklagte die Kläger zu 1 und 2 darauf hin, dass die hinzugekommene Grenzbebauung rechtswidrig sei und forderte sie auf, diese zu beseitigen.
- 4 Die Kläger zu 1 und 2 beantragten am 12. April 2010 beim Beklagten einen Vorbescheid (§ 75 SächsBO) für das Vorhaben „Erweiterung eines bereits vorhandenen Garagendachs von derzeit 9 m um 2 m auf 11,25 m“ auf dem Grundstück G2..... Zugleich beantragten sie eine Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO von den einzuhaltenden Abstandsflächen für das Vorhaben „Zustimmung zu einem bereits vorhandenen Satteldach für einen PKW-Anhänger (Fläche 3,2 m<sup>2</sup>, Traufhöhe 2,50 m, Firsthöhe 3,70 m)“. Die Anträge lehnte der Beklagte jeweils mit Bescheid vom 20. August 2010 ab. Die gegen beide Bescheide eingelegten Widersprüche nahmen die Kläger zu 1 und 2 am 9. Dezember 2011 zurück; die Widerspruchsverfahren hätten sich durch die Veräußerung des Grundstücks G2..... erledigt.
- 5 Mit Nr. 1 des Bescheids vom 2. Mai 2012 gab der Beklagte den Klägern zu 1 und 2 auf, die an der nördlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks G2..... errichteten baulichen Anlagen (Überdachung zwischen Pergola und Garage als unmittelbarer Anbau an die 9 m lange Garage und das Abstellgebäude, im Folgenden: Vorhaben) binnen eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Bescheids in näher beschriebener Weise zurückzubauen. Mit Nr. 2 des selben Bescheids gab der Beklagte der Klägerin

zu 3 auf, die gegenüber den Klägern zu 1 und 2 getroffene Anordnung zu dulden. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Kläger zu 1 und 2 die vorgenannten baulichen Anlagen einschließlich der bereits vorhandenen Grenzgarage mit einer Gesamtlänge von 12,10 m unter Nichteinhaltung der nach § 6 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück G4..... errichtet hätten. Die Begünstigung des § 6 Abs. 8 Satz 1 SächsBO sei bereits durch die Grenzgarage mit einer Länge von 9 m verbraucht. Der Verletzung der Abstandsflächenvorschriften könne nicht entgegengehalten werden, dass die Grundstücke G2..... und G1..... jeweils rechtlich selbstständige Buchgrundstücke seien. Zwar sei das Baugrundstück in der Regel das Buchgrundstück. Demnach seien hier zwei Grundstücke vorhanden, wobei das Grundstück G1..... die vorhandene Garage in 6 m Länge aufnehme. Das Grundstück G2..... nehme die Grenzgarage in 3 m Länge auf, die Verlängerung der Garagenüberdachung um 1,10 m sowie das Abstellgebäude für den PKW-Anhänger. Aufgrund der grenzübergreifenden Garagenerweiterung unter Berücksichtigung der Größenverhältnisse sowie der Lage und Erreichbarkeit der Grundstücke sei - abweichend von der Regel - „aus bauordnungsrechtlichen Gründen“ der wirtschaftliche Grundstücksbegriff anzuwenden. Beide rechtlich selbstständigen Grundstücke seien als wirtschaftliche und funktionale Einheit zu betrachten. Bei Anwendung des allgemeinen Grundsatzes, dass als Grundstück jeweils das Buchgrundstück anzusehen sei, würde der Sinn der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften hier handgreiflich verfehlt. Die Anwendbarkeit des Grundsatzes hätte zur Folge, dass an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück G4..... statt der höchstens zulässigen Grenzbebauung von 9 m Länge eine Grenzüberbauung eine Grenzbebauung von bis zu 18 m Länge errichtet werden könnte. Daraus ergäbe sich eine bauordnungsrechtlich unerwünschte Verdichtung der Grenzbebauung. Die angeordnete Maßnahme sei als das mildeste Mittel zur Durchsetzung des Bauordnungsrechts erforderlich, nachdem die Kläger zu 1 und 2 trotz „unzähliger Gespräche“, Schreiben und Besuchen von Behördenmitarbeitern keinen Rückbau vorgenommen hätten. Die Duldungsanordnung gegenüber der Klägerin zu 3 gewährleiste eine „ggf. erforderliche wirksame Vollstreckung“ der Rückbauanordnung und beruhe ebenfalls auf § 80 Satz 1 SächsBO.

- 6 Den hiergegen eingelegten Widerspruch der Kläger zu 1 und 2 wies die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheid vom 14. Mai 2014 zurück. Die Beseitigungsanordnung sei rechtmäßig. Die gem. § 61 Abs. 1 Nr. 1a bzw. 1b SächsBO verfahrensfreien, bereits realisierten grenzständigen baulichen Anlagen „Garagenverlängerung“ sowie das „Anhängerabstellgebäude“ seien materiell illegal, da sie gegen die Anforderungen des Abstandsflächenrechts verstießen. Es bleibe dabei, dass die Grundstücke G2..... und G1..... als Einheit zu sehen seien. Ermessensfehler lägen insgesamt nicht vor; insbesondere hätten die Kläger zu 1 und 2 als Handlungsstörer zur Beseitigung des von ihnen verursachten rechtswidrigen Zustands herangezogen werden dürfen. Mit Widerspruchsbescheid vom 19. Mai 2014 wies die Landesdirektion Sachsen auch den Widerspruch der Klägerin zu 3 als unbegründet zurück.
- 7 Die Kläger haben am 17. Juni 2014 vor dem Verwaltungsgericht Leipzig Klage erhoben. Die Beseitigungsanordnung sei rechtswidrig, weil die Grenzbebauung nicht gegen das Abstandsflächenrecht verstoße. Beide Grundstücke seien getrennt zu berücksichtigen mit der Folge, dass die Grenzbauten der Privilegierung der § 6 Abs. 8 SächsBO unterfielen. Die Grundstücke G2..... und G1..... bildeten kein einheitliches Grundstück. Dies belege vor allem die - unstreitige - Entstehungsgeschichte zur Grundstücksbildung. Das Grundstück G2..... sei zunächst von dem Eigentümer des Grundstücks G4..... wirtschaftlich genutzt und bebaut worden. Nach der Teilungsvermessung vom Februar 1995 sei das Grundstück G2..... gebildet und zunächst weiter vom Eigentümer des Grundstücks G4..... genutzt worden. Die Kläger zu 1 und 2 seien von 2004 bis 2011 Eigentümer des Grundstücks gewesen. Das Grundstück G2..... werde nicht für Aufenthaltzwecke genutzt. Der Umstand, dass dem Grundstück keine gesonderte postalische Anschrift zugewiesen sei, sei unerheblich.
- 8 Die Kläger zu 1 und 2 haben beantragt,  
  
den Bescheid des Beklagten vom 2. Mai 2012 und den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 14. Mai 2014 aufzuheben.
- 9 Die Klägerin zu 3 hat beantragt,

den Bescheid des Beklagten vom 2. Mai 2012 und den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 19. Mai 2014 aufzuheben.

- 10 Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und sich im Wesentlichen auf die Ausführungen in den angefochtenen Bescheiden bezogen. Ergänzend hat er aufgeführt, es sei zu berücksichtigen, dass die Kläger ihre Widersprüche gegen die ablehnende Entscheidung des Beklagten vom 20. August 2010 zurückgenommen hätten. Die Rechtswidrigkeit der über 9 m hinausgehenden Bebauung auf den Grundstücken G2..... und G1..... sei damit bereits bestandskräftig festgestellt.
- 11 Durch Urteil vom 10. August 2016 - 4 K 1550/14 - hat das Verwaltungsgericht Leipzig die Klage insgesamt abgewiesen. Die Anfechtungsklagen seien zulässig, aber unbegründet. Der Bescheid der Beklagten und der Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen seien rechtmäßig und verletzten die Kläger nicht in ihren Rechten. Rechtsgrundlage für die an die Kläger zu 1 und 2 gerichtete Beseitigungsanordnung sei § 80 Satz 1 SächsBO. Die Errichtung des Vorhabens sei materiell illegal. Das Vorhaben verstoße gegen § 6 Abs. 1 und Abs. 8 Nr. 1 SächsBO und stehe damit im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften i. S. v. § 80 Satz 1 SächsBO. Zwar unterfalle das Vorhaben grundsätzlich dem Privilegierungstatbestand des § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO. Es nehme aber zusammen mit der Bestandgarage mehr als 9 m der Grundstücksgrenze zum Grundstück G4..... ein. Die maximal zulässige Grenzbebauung werde mit der Grenzgarage und dem errichteten Vorhaben um 3,10 m überschritten. Anzuwenden sei der wirtschaftliche Grundstücksbegriff; die selbstständigen Buchgrundstücke G2..... und G1..... seien damit als wirtschaftliche und funktionale Einheit zu betrachten. Für das Bauplanungsrecht sei anerkanntermaßen grundsätzlich von der Anwendbarkeit des bürgerlich-rechtlichen Begriffs des Buchgrundstücks auszugehen. Entsprechendes gelte wegen dadurch zu erzielende „Übereinstimmung(en)“ auch im Bauordnungsrecht. Für die grundsätzliche Anwendung des Buchgrundstückbegriffs sprächen zudem mehrere Vorschriften der Sächsischen Bauordnung, etwa § 4 Abs. 1 SächsBO und § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO. Der Regelung des § 4 Abs. 2 SächsBO, wonach ein Gebäude auf mehreren Grundstücken nur zulässig sei, wenn rechtlich gesichert sei, dass dadurch keine Verhältnisse eintreten könnten, die Vorschriften dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes widersprächen, bedürfte es nicht, wenn

grundsätzlich von einem wirtschaftlichen Grundstücksbegriff auszugehen wäre. Denn eine wirtschaftliche Einheit dürfte „vor allem“ dann anzunehmen sein, wenn ein Gebäude auf mehreren Buchgrundstücken errichtet werde, die demselben Eigentümer gehörten. Der Grundsatz der Anwendung des Buchgrundstückbegriffs lasse in atypischen Einzelfällen jedoch Ausnahmen zu. Von einer Wirtschaftseinheit sei dann auszugehen, wenn mehrere zusammenhängende Bodenflächen, die nach der Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit darstellten und von demselben Eigentümer oder derselben Eigentümerinheit genutzt würden, vorlägen. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum bauplanungsrechtlichen Grundstücksbegriff sei der wirtschaftliche Grundstücksbegriff auch dann anzuwenden, wenn durch die Anwendung des Buchgrundstückbegriffs der Sinn baurechtlicher Vorschriften „handgreiflich verfehlt“ würde. Vorliegend stellten beide Grundstücke nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Nutzungseinheit dar und hätten im Zeitpunkt der Errichtung des Vorhabens im Eigentum der Kläger zu 1 und 2 gestanden. Für die Annahme einer wirtschaftlichen Einheit sprächen die Größenverhältnisse, die Lage der Grundstücke sowie der Umstand, dass beide Grundstücke einheitlich genutzt würden. Letzteres ergebe sich daraus, dass die Bestandsgarage seit jeher über beide Buchgrundstücke verlaufe. Zudem werde das auf dem Grundstück G1..... befindliche Wohnhaus der Kläger zu 1 und 2 ausschließlich von diesen genutzt. Daran ändere es nichts, dass das Boot, welches in dem Anhängerabstellgebäude untergebracht sei, der Klägerin zu 3 gehören solle. Die Anwendung des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs setze eine rechtsmissbräuchliche Vorgehensweise nicht voraus, sie sei allein nach objektiven Kriterien unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung vorzunehmen. Es sei daher unerheblich, dass die Kläger die Grundstücksteilung nicht selbst veranlasst hätten. Der Annahme einer Wirtschaftseinheit stehe nicht entgegen, dass nunmehr die Klägerin zu 3 Eigentümerin des Grundstücks G2..... sei. Denn die Veräußerung des Buchgrundstücks an die Klägerin zu 3 habe erst im Jahr 2011 stattgefunden, als das Vorhaben bereits errichtet gewesen sei und die Kläger zu 1 und 2 von der Beklagten Kenntnis von der Rechtswidrigkeit ihres Vorhabens gehabt hätten. Die Beseitigungsanordnung vom 2. Mai 2012 in der Gestalt, die sie durch den Widerspruchsbescheid vom 14. Mai 2014 erfahren habe, sei auch nicht ermessensfehlerhaft. Ein Anspruch der Kläger zu 1 und 2 auf Zulassung einer Abweichung von § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO bestehe nicht. Zu berücksichtigen sei

ferner, dass der Beklagte auf die Anträge der Kläger zu 1 und zu 2 mit den Bescheiden vom 20. August 2010 bereits entschieden habe, dass eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften nicht zugelassen werde. Beide Bescheide seien nach Rücknahme der Widersprüche in Bestandskraft erwachsen. Nicht zu beanstanden sei, dass der Beklagte die Kläger zu 1 und 2 als Handlungsstörer herangezogen habe. Die Duldungsanordnung gegenüber der Klägerin zu 3 sei ebenfalls rechtmäßig. Die Anordnung zur Duldung einer nach § 80 Satz 1 SächsBO verfügten Maßnahme sei „ein Minus zu der Maßnahme selbst“ und finde ihre Rechtsgrundlage in der genannten Norm; Ermessensfehler lägen nicht vor.

- 12 Auf den Antrag der Kläger hat der Senat mit Beschluss vom 16. Mai 2017 - 1 A 800/16 - die Berufung gegen das ihnen am 7. Oktober 2016 zugestellte Urteil zugelassen.
- 13 Die Kläger wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen. Sowohl die von den Klägern zu 1 und zu 2 angefochtene Beseitigungsanordnung als auch die von der Klägerin zu 3 angefochtene Duldungsanordnung sei rechtswidrig. Bei den Grundstücken G2..... und G1..... handele es sich um zwei selbstständige Grundstücke. Das Bauordnungsrecht gehe wie das Bauplanungsrecht vom bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff aus, der an das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts anknüpfe. Die Vorschriften der § 4 Abs. 1 und Abs. 2, § 30 Abs. 2 Nr. 1, § 68 Abs. 3 und Abs. 4 Satz 3, § 70 Abs. 1 SächsBO und § 4 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3, Abs. 4 Nr. 1 bis Nr. 4 DVOSächsBO sprächen ebenfalls dafür, dass die Sächsische Bauordnung den Begriff des Buchgrundstücks zugrunde lege. Eine Ausnahme sei von diesem Grundsatz nicht wegen eines „atypischen Einzelfalls“ zuzulassen. „Grundstück“ sei Tatbestandsvoraussetzung, nicht Rechtsfolge. Auf der Rechtsfolgenseite möge in atypischen Einzelfällen eine Ausnahme in Betracht zu ziehen sein. Der Begriff des Grundstücks sei hier jedoch Rechtsbegriff, der nicht wahlweise mal als Buchgrundstück, mal als Wirtschaftseinheit, definiert werden könne. Dies widerspreche Art. 3 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 3 GG sowie dem erhöhten Bestimmtheitserfordernis des Art. 103 Abs. 2 GG im Ordnungswidrigkeitenrecht (vgl. § 87 Abs. 1 Nr. 3 und 4 SächsBO). Die vom Verwaltungsgericht vertretene Rechtsansicht führe zu zufälligen und damit willkürlichen Ergebnissen. Stünde das Flurstück-Nr. 19/118 - wie ursprünglich - noch im Eigentum der Stadt B....., wäre die bauliche Anlage

rechtmäßig. Eine Wirtschaftseinheit zwischen dem Grundstück der Stadt und den Klägern zu 1 und 2 dürfte hierbei zu verneinen sein. Die Rechtmäßigkeit einer Bebauung könne weder von der Person des Eigentümers abhängen noch davon, welche Nachbargrundstücke mit welcher Bebauung zu welchem Zeitpunkt in seinem Eigentum stünden. Maßgebend für die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit seien das Grundstück als solches und seine Bebauung, nicht die Bildung einer Wirtschaftseinheit anhand gesetzlich nicht normierter Kriterien. Ohnehin komme eine Wirtschaftseinheit nicht in Betracht, wenn die erforderliche Personenidentität fehle. § 4 Abs. 2 SächsBO regle als Ausnahme, dass ein Gebäude auf mehreren Grundstücken errichtet werde und lasse dies bei rechtlicher Sicherung zu. Der hier vorliegende Fall, dass mehrere Bauwerke auf mehreren Grundstücken errichtet würden, sei nicht als - ausnahmsweise, im atypischen Einzelfall - unzulässige Bebauung ausgenommen. Es verbleibe beim gesetzlichen Normalfall, dass die Bebauung eines jeden Grundstücks und Gebäudes für sich zu betrachten sei. Abzustellen sei dabei auf die Verhältnisse bei Schluss der mündlichen Verhandlung. Das Verwaltungsgericht habe fehlerhaft auf die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Errichtung des Vorhabens abgestellt. Auf die Größenverhältnisse des Grundstückes könne es nicht ankommen. Die Kläger hätten die Bildung des Grundstückes auch nicht veranlasst. Der Umstand, dass Hinterliegergrundstücke über andere Grundstücke erschlossen würden, schließe die Bebaubarkeit nicht aus.

14 Die Kläger zu 1 und zu 2 beantragen,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. August 2016 - 4 K 1550/14 - den Bescheid des Beklagten vom 2. Mai 2012 und den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 14. Mai 2014 aufzuheben.

15 Die Klägerin zu 3 beantragt,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 10. August 2016 - 4 K 1550/14 - den Bescheid des Beklagten vom 2. Mai 2012 und den Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 19. Mai 2014 aufzuheben.

16 Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

- 17 Er verteidigt das angegriffene Urteil. Bereits in dem bestandskräftig abgeschlossenen  
Verwaltungsverfahren habe er den Klägern dargelegt, dass ausnahmsweise auf die  
einheitliche Nutzung der beiden Buchgrundstücke abzustellen sei. Lügen die  
Voraussetzungen für die Anwendung des wirtschaftlichen Grundstücksbegriffs vor,  
komme es auf die Eigentumsverhältnisse an den einheitlich genutzten Grundstücken  
nicht an.
- 18 Wegen des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf die Gerichtsakte und die  
beigezogene Behördenakte (sechs Heftungen) verwiesen, die Gegenstand der  
mündlichen Verhandlung gewesen sind.

### **Entscheidungsgründe**

- 19 Die Berufung der Kläger ist zulässig und begründet. Das Verwaltungsgericht hat die  
Klage der Kläger zu 1 und 2 (dazu unter I.) sowie der Klägerin zu 3 (dazu unter II.) zu  
Unrecht abgewiesen.
- 20 I. Die Anfechtungsklage der Kläger zu 1 und 2 gegen die Beseitigungsanordnung  
unter Nr. 1 des Bescheids des Beklagten vom 2. Mai 2012 in der Gestalt des  
Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 14. Mai 2014 ist zulässig  
und begründet. Der insoweit angefochtene Verwaltungsakt ist rechtswidrig und verletzt  
die Kläger zu 1 und 2 in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 21 Rechtsgrundlage für die an die Kläger zu 1 und 2 gerichtete Beseitigungsanordnung ist  
die Ermessensvorschrift des § 80 Satz 1 SächsBO. Danach kann die  
Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen  
anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet  
oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt  
werden können.
- 22 Nachdem der Beklagte sein Entschließungsermessen ausschließlich auf das Vorliegen  
eines Verstoßes gegen die Abstandsflächenvorschriften des § 6 SächsBO gestützt und  
anderweitige Erwägungen auch nicht gemäß § 114 Satz 2 VwGO nachträglich in das  
Verfahren eingeführt hat (vgl. BVerwG, Urt. v. 11. Mai 2016 - 10 C 8.15 -, juris Rn.  
16 ff.), beschränkt sich die am Maßstab des § 114 Satz 1 VwGO ausgerichtete

gerichtliche Prüfung der materiellen Baurechtswidrigkeit des Vorhabens auf seine Vereinbarkeit mit § 6 SächsBO. Ob eine Beseitigungsanordnung gegen die Kläger zu 1 und 2 wegen einer Verletzung anderer - im angefochtenen Bescheid nicht erwähnter - Vorschriften des materiellen Baurechts ergehen könnte, wie es der Beklagte in der Berufungsverhandlung unter Hinweis auf § 4 Abs. 2 SächsBO angedeutet hat, ist im Anfechtungsstreit nicht zu entscheiden (vgl. Senatsurt. v. 22. März 2013, BRS 81. Nr. 209 m. w. N. zur st. Rspr.).

- 23 Nach diesen Maßstäben erweist sich die Beseitigungsanordnung in dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung (Erlass des Widerspruchsbescheides am 19. Mai 2014) als rechtswidrig; daran hat sich auch in der Folgezeit nichts geändert.
- 24 Das vom Verwaltungsgericht zutreffend als verfahrensfrei gem. § 61 Abs. 1 Nr. 1a bzw. Nr. 1b SächsBO angesehene Vorhaben verstößt in seinem Längenmaß nicht gegen die vom Beklagten herangezogene Abstandsflächenvorschrift des § 6 Abs. 1; es unterfällt vielmehr der Ausnahmeregelung des § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO.
- 25 Die materielle Rechtswidrigkeit des Vorhabens steht entgegen der Annahme des Beklagten nicht bereits deswegen bindend fest, weil mit den versagenden Bescheiden vom 20. August 2010 die materielle Rechtswidrigkeit des Vorhabens wegen der über 9 m hinausgehenden Bebauung auf den Grundstücken G2..... und G1..... bestandskräftig festgestellt wurde. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (grundlegend Urt. v. 6. Juni 1975 - IV C 15.73 -, juris Rn. 13 ff.), die der Senat zugrunde legt, stehen bestandskräftigen Versagungsbescheide einer gerichtlichen Überprüfung des Vorhabens im Hinblick auf seine Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht entgegen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Blick auf die Eigentumsgewährleistung des Art. 14 GG festgestellt, dass die materielle Baurechtswidrigkeit nicht daraus folgt, dass ein Bauantrag für die zu beseitigende Anlage bestandskräftig abgelehnt wurde. Anders ist dies nach der zitierten Rechtsprechung beim Vorliegen eines verwaltungsgerichtlichen Urteils, das die Baurechtswidrigkeit des Vorhabens feststellt. Die unterschiedlichen Wirkungen von Feststellungen materieller Baurechtswidrigkeit folgen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus zwischen dem Verwaltungsverfahren und dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren grundsätzlich

bestehenden Unterschieden. Das gerichtlichen Urteilen vorbehaltene Institut der materiellen Rechtskraft entspricht der den Gerichten übertragenen Aufgabe, in besonderen - sowohl in den Förmlichkeiten als auch in der Vertiefung sowie, damit notwendig verbunden, im Aufwand gesteigerten - Verfahren über Streitigkeiten endgültig derart zu entscheiden, dass in dem gebotenen Umfang Befriedung eintritt. Die Funktion von Verwaltungsverfahren ist zwar selbstverständlich auch, der Rechts- und Gesetzeslage entsprechende Entscheidungen zu treffen (Art. 20 Abs. 3 GG). Das ist jedoch für sie nicht in einer den gerichtlichen Verfahren vergleichbaren Weise kennzeichnend und auch vom Aufwand her nicht in vergleichbarer Weise gesichert. Verwaltungsverfahren werden typischerweise zudem durch Gestaltungselemente und Zweckmäßigkeitserwägungen geprägt. Dies alles verbietet es - so das Bundesverwaltungsgericht - unter dem Gesichtspunkt der durch sie begründeten Bindung die Genehmigungsversagung durch eine Verwaltungsbehörde und das eine Genehmigungsklage abweisende verwaltungsgerichtliche Urteil gleichzustellen (BVerwG a. a. O., Rn. 13 ff.). Bindungswirkung kommt daher nur einem positiven, d. h. den Bauherrn begünstigenden Bescheid zu. Dem entspricht es, dass mit der Ablehnung eines Antrags auf Erteilung eines Vorbescheids nicht die bindende, in die Zukunft fortdauernde Feststellung der Unzulässigkeit eines Vorhabens verbunden ist (vgl. bereits SächsOVG, Beschl. v. 4. April 1997, SächsVBl. 1997, 240).

26 Nach § 6 Abs. 1 SächsBO sind vor Außenwänden von oberirdischen Gebäuden grundsätzlich Abstandsflächen freizuhalten. Gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO sind in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen Garagen einschließlich Abstellraum und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden. Das Vorhaben unterfällt diesem Privilegierungstatbestand, auch wenn es sich über die Buchgrundstücke unterschiedlicher Eigentümer erstreckt.

27 Die Grenzbebauung überschreitet nicht das gemäß § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO geltende maximale Längenmaß von 9 m. Die Bebauung auf dem im Eigentum der Kläger zu 1 und 2 stehenden Grundstück G1..... verläuft an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück G4..... mit dem 6 m langen Teil der Grenzgarage. Auf dem im Eigentum der Klägerin zu 3 stehenden Grundstück G2..... verläuft sie an der westlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück

- G4..... mit dem 3 m langen Teil der Grenzgarage, der im Anschluss an die Garage befindlichen 1,10 m langen Überdachung aus PVC-Wellplatten mit darunterliegender Holztragekonstruktion sowie dem grenzständigen, 2 m langen Abstellgebäude mit Satteldach, insgesamt also 6,10 m lang.
- 28 Der Privilegierungstatbestand des § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO kommt beiden Buchgrundstücke jeweils zugute. Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts und des Beklagten findet im Hinblick auf das selbstständige, im Eigentum der Kläger zu 1 und 2 stehende Buchgrundstück G1..... und das selbstständige, im Eigentum der Klägerin zu 3 stehende Buchgrundstück G2..... wegen fehlender Eigentümeridentität im maßgeblichen Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung sowie im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht der wirtschaftliche Grundstücksbegriff Anwendung.
- 29 Im Ausgangspunkt ist dem Verwaltungsgericht darin beizupflichten, dass für die Sächsische Bauordnung grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Grundstücksbegriff des Buchgrundstücks Anwendung findet. Mit dem angefochtenen Urteil geht der Senat aus den vom Verwaltungsgericht zutreffend dargelegten Gründen weiter davon aus, dass vom Grundsatz der Anwendung des Buchgrundstückbegriffs in atypischen Einzelfällen Ausnahmen geboten sein können. Der von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Bauplanungsrecht aufgestellte Rechtssatz, dass sich der bauplanungsrechtliche Begriff des Grundstücks grundsätzlich mit dem bürgerlich-rechtlichen Grundstücksbegriff deckt, der wirtschaftliche Grundstücksbegriff jedoch ausnahmsweise dann anzuwenden ist, wenn durch die Anwendung des Buchgrundstückbegriffs der Sinn baurechtlicher Vorschriften „handgreiflich verfehlt“ würde (BVerwG, Urt. v. 14. Dezember 1973 - IV C 48.72 -, juris Rn. 25; BVerwG, Beschl. v. 11. April 1990 - 4 B 62.90 -, juris Rn. 5; BVerwG, Urt. v. 19. September 2002 - 4 C 13.01, juris Rn. 40), ist auch auf das sächsische Bauordnungsrecht übertragbar.
- 30 Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für ein ausnahmsweises Abweichen vom Buchgrundstücksbegriff jedoch nicht erfüllt. Im maßgeblichen Zeitpunkt bestand wegen fehlender Eigentümeridentität keine wirtschaftliche Einheit zwischen dem Grundstück G1..... und dem Grundstück G2..... Der Begriff der „wirtschaftlichen Grundstückseinheit“ hebt anerkanntermaßen darauf ab, ob

zusammenhängende Flächen - unabhängig von ihrer katastermäßigen Einheit - ein wirtschaftliches Ganzes bilden und *demselben Eigentümer* gehören (SächsOVG, Urt. v. 17. Juni 2015 - 5 A 483/13 -, juris Rn. 28 [Schmutzwasserbeitrag]; OVG NRW, Beschl. v. 17. August 2017 - 15 B 722/17 -, juris Rn. 64 [Straßenbaubeitrag]; für das Erschließungsbeitragsrecht: BVerwG, Urt. v. 20. Juni 1973 - IV C 62.71 -, juris Rn. 16; Urt. v. 12. Dezember 1986 - 8 C 9.86 -, juris Rn. 30; Beschl. v. 21. Dezember 2015 - 9 B 46/15 -, juris Rn. 3, vorgehend: SächsOVG, Urt. v. 16. Dezember 2014 - 5 A 625/13 -, juris; BGH, Beschl. v. 19. Dezember 1967 - V BLw 24/67 -, juris Rn. 20 ff.; vgl. auch Degenhart, in: Degenhart (Hrsg.), SächsBO, Juni 2002, § 1 Rn. 3; Lechner, in: Simon/Busse, BayBO, Juni 2001, Art. 1 Rn. 24, Art. 7 Rn. 11; Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Oktober 2008, § 1 Rn. 6). Eine wirtschaftliche Grundstückseinheit kann demnach nur dann in Erwägung gezogen werden, wenn die betroffenen Buchgrundstücke demselben Eigentümer gehören. Dies war im maßgeblichen Zeitpunkt nicht der Fall.

31 Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit ist der der letzten behördlichen Entscheidung, hier also der Erlass des Widerspruchsbescheids vom 14. Mai 2014. Zu diesem Zeitpunkt bestand *keine Eigentümeridentität* an den beiden Grundstücken G1..... und G2..... Das erstgenannte Grundstück stand sowohl bei Erlass der Beseitigungsanordnung vom 2. Mai 2012 als auch bei Erlass des Widerspruchsbescheids vom 14. Mai 2014 im Eigentum der Kläger zu 1 zu 2. Dies ist zwischen den Beteiligten unstrittig und wird durch den bereits vom Verwaltungsgericht eingeholten Grundbuchauszug belegt (Grundbuch von B....., Blatt 2800). Das letztgenannte Grundstück stand zu den vorgenannten Zeitpunkten im Eigentum der Klägerin zu 3 (Grundbuch von B....., Blatt 3517). An diesen Eigentumsverhältnissen hat sich bis zum Zeitpunkt der Berufungsverhandlung am 26. April 2018 nichts geändert.

32 Zweifel an diesen Eigentumsverhältnissen bestehen nicht etwa unter dem rechtlichen Gesichtspunkt einer Sittenwidrigkeit von notariellem Grundstückskaufvertrag und Eigentumsübertragung (Doppelnichtigkeit) nach § 138 BGB. Der für § 138 Abs. 1 BGB erforderliche Verstoß gegen die guten Sitten kann sich nicht nur aus dem Inhalt des Geschäfts, sondern auch aus dem mit ihm verfolgten Zweck oder den Beweggründen der Beteiligten ergeben (Schmidt-Räntsch, in: Erman, BGB, 15. Aufl. 2017, § 138 BGB Rn. 14; BayVGH, beschl. v. 2. Januar 2012 - 22 ZB 10.2691 -, juris

Rn. 18 f. m. w. N.). Hinreichende Anhaltspunkte für eine solche Sittenwidrigkeit bestehen hier nicht; sie wurden von dem Beklagten auch nicht eingewendet. Der Senat verkennt nicht, dass die Motivation der Kläger zu 1 und 2 für den Verkauf des G2..... im Jahr 2011 an ihre Tochter, die Klägerin zu 3, im Wesentlichen darin begründet gewesen sein mag, in den Genuss der doppelten Privilegierung des § 6 Abs. 8 Nr. 1 SächsBO zu gelangen. Damit ist nach den Umständen des Falles die äußerste Grenze des sittlich noch Hinnehmbaren nicht überschritten. Zu bedenken ist hierbei der Vortrag der Kläger, dass das Flurstück 19/118 auch zum Abstellen des Boots der Klägerin zu 3 in dem Anhängerabstellgebäude genutzt wird. Der Senat berücksichtigt ferner, dass die Teilung des Grundstücks im Jahr 1995 auf Veranlassung der damaligen Eigentümerin, der Stadt B....., und nicht etwa auf Veranlassung der Kläger zu 1 und 2 erfolgte.

- 33 Mit Blick auf die in der Berufungsverhandlung streitig gebliebene und eingehend erörterte Frage des maßgeblichen Zeitpunkts für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung ist Folgendes auszuführen: Der Senat folgt der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass im Anfechtungsstreit gegen eine Beseitigungsanordnung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung maßgeblich ist (BVerwG, Beschl. v. 11. August 1992 - 4 B 161.92 -, juris Rn. 6; Urt. v. 12. Dezember 2013 - 4 C 15.12 -, juris Rn. 8; Urt. v. 6. Dezember 1985 - 4 C 23/83 -, juris Rn. 9; Decker, in: Simon/Busse a. a. O. Art. 82 Rn. 132 ff.). Dies ergibt sich aus der Aufgabe der Verwaltungsgerichte, im Anfechtungsprozess die Rechtmäßigkeit einer getroffenen Behördenentscheidung zu überprüfen und eine rechtswidrig getroffene Entscheidung aufzuheben (BVerwG, Urt. v. 6. Dezember 1985 a. a. O.)
- 34 Soweit die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in Einzelfällen den Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage in den Blick genommen hat, handelt es sich um nicht vergleichbare Fallkonstellationen. Nach dieser Rechtsprechung ist wegen des aus Art. 14 Abs. 1 GG hergeleiteten Bestandsschutzes bei der Prüfung der Frage, ob ein Bau materiell illegal ist, auch die Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung der Anlage zu berücksichtigen. Es würde der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie widersprechen, wenn bei der Prüfung der Frage, ob ein Bau materiell illegal ist, die Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung des Baus außer Betracht gelassen würde (BVerwG, Urt. v. 28. Juni 1956 - I C 93.54 -, juris Rn. 13;

SächsOVG, Beschl. vom 29. Juli 2013 - 1 A 212/13 -, juris Rn. 7). Danach bleiben spätere Rechtsänderungen, die die Errichtung oder Änderung verbieten, außer Betracht, wenn die Anlage formell bzw. bei genehmigungsfreien Vorhaben materiell rechtmäßig errichtet oder geändert wurde (BVerwG, Urt. v. 28. Juni 1956 a. a. O.). Ein solcher Fall scheidet ersichtlich aus. Auch die in Rechtsprechung und Literatur vertretene Auffassung, dass die Anordnung der Beseitigung einer baulichen Anlage nur dann rechtmäßig sei, wenn diese seit ihrer Errichtung bis zum Schluss der letzten tatrichterlichen Verhandlung fortdauernd und ununterbrochen gegen formelles und materielles Recht verstößt (so etwa: HessVGH, Urt. v. 20. Februar 1992 - 3 UE 4020/88 -, juris Rn. 21; BayVGH, Urt. v. 28. Juni 2010 - 1 B 09.1911-, juris Rn. 67; Simon, in Simon/Busse a. a. O., Februar 2000, Art. 82 Rn. 21 m. w. N.), führt hier offenkundig zu keinem anderen Ergebnis.

- 35 II. Die zulässige Anfechtungsklage der Klägerin zu 3 ist ebenfalls begründet. Die Duldungsanordnung in Nr. 2 des Bescheid des Beklagten vom 2. Mai 2012 in der Gestalt des Widerspruchsbescheides der Landesdirektion Sachsen vom 19. Mai 2014 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin zu 3 in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Dahingestellt bleiben kann, ob als Rechtsgrundlage für die Duldungsanordnung § 80 Satz 1 SächsBO oder § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO heranzuziehen ist. Aus der oben festgestellten Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung folgt zugleich die Rechtswidrigkeit der gegen die Klägerin zu 3 gerichteten Duldungsanordnung.
- 36 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 37 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe gem. § 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 des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803) in der jeweils geltenden Fassung einzulegen. 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 des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung und der Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung 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. In Rechtstreitigkeiten aus dem Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Obergerichts vorgetragen werden, wenn es auf diese Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

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

Holthaus

### **Beschluss vom 26. April 2018**

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Holthaus