

Az.: 1 A 566/17
3 K 2067/14



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -
- Berufungsklägerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Freistaat Sachsen
vertreten durch die Landesdirektion Sachsen
Dienststelle Chemnitz, Referat 15
Altchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz

- Beklagter -
- Berufungsbeklagter -

beigeladen:

1. Frau
2. Frau
3. Herr

sämtlich wohnhaft:

wegen

baurechtlichen Nachbarschutzes im Wege bauaufsichtlichen Einschreitens
(Verpflichtung zur Errichtung einer Brandwand)

hier: Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng sowie die Richter am Obergerverwaltungsgericht Ranft und Kober aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 9. September 2021

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 11. Januar 2017 - 3 K 2067/14 - geändert.

Die auf die Widersprüche der Beigeladenen zu 1 bis 3 ergangenen Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 17. Juni 2014 werden aufgehoben. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin und der Beklagte tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen je zur Hälfte mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese jeweils selbst tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen drei Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen, durch die an die drei Beigeladenen (Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft) gerichtete Bauordnungsverfügungen der Großen Kreisstadt F..... zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand (§ 30 SächsBO) in ihrem Nachbargebäude auf die jeweiligen Widersprüche der Beigeladenen aufgehoben wurden (Verfügungssatz 1) und die Große Kreisstadt F..... zur erneuten Entscheidung über den Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten verpflichtet wurde (Verfügungssatz 2).

- 2 Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks in F....., das mit einem Vorder- und Hinterhaus bebaut ist und nach 1992 genehmigten Umbauten zum Betrieb eines Hotels mit Restaurant genutzt wird. Das Anwesen der Klägerin und das östlich angrenzende Nachbargrundstück das mit einem Vorderhaus, einem Hinterhaus sowie einem Quergebäude bebaut ist, gehörten ursprünglich zu einem im 18. Jahrhundert entstandenen, nunmehr denkmalgeschützten Gehöft, das später geteilt und im letzten Jahrhundert von der Stadt F..... genutzt wurde. Das Quergebäude der Beigeladenen, der ehemalige Kutschenschuppen, grenzt unmittelbar an das Hinterhaus der Klägerin. Es verfügt über ein mehr als 4 m hohes Erdgeschoss sowie über ein Dachgeschoss.
- 3 Im Zuge der Umbauarbeiten für ihren Hotel- und Restaurantbetrieb, für die die Große Kreisstadt F..... unter dem 9. März und 3. Juni 1992 Baugenehmigungen erteilt hatte, brach die Klägerin das auf ihrem Grundstück gelegene Hinterhaus bis zur Oberkante der Erdgeschossmauer ab und errichtete ein neues Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Während dieser Arbeiten stand die obere Giebelseite des angrenzenden ehemaligen Kutschenschuppens mit Zustimmung der Eigentümerin (Große Kreisstadt F.....) offen. Der im Baugenehmigungsverfahren vorgelegte Brandschutznachweis der Klägerin vom 16. November 1991 enthält dazu u. a. folgende Angaben:
- „Wände: Die vorhandenen Außenwände im EG sind 600 mm stark und entsprechen den Kriterien von Brandwänden. Die neu zu errichtenden Außenwände des 1. und 2. OG werden 365 bzw. 400 mm stark aus Poroton Dämmziegeln errichtet. Tragende Innenwände und Treppenwandhauswände werden 240 bzw. 270 mm gemauert. Alle tragenden Wände sind damit feuerbeständig.“
- 4 Die Eigentumsverhältnisse an der einzigen, bis zur Oberkante der Erdgeschosses ca. 60 cm starken (Bestands-)Wand im Grenzbereich des Hinterhauses der Klägerin und des Quergebäudes der Beigeladenen stehen zwischen den Beteiligten auch im Berufungsverfahren im Streit.
- 5 Im Jahr 1994 bauten die Beigeladenen zu 2 und 3 - seinerzeit noch als Mieter - mit Zustimmung des damaligen Grundstückseigentümers (Herr B.... R.....) einen Treppenbereich im Erdgeschoss sowie das Dachgeschoss des Quergebäudes, das zuvor u. a. als Lagerraum des städtischen Theaters genutzt worden war, zu einer Wohnung aus. Dazu erteilte die Große Kreisstadt F..... dem Eigentümer unter dem 15. Juli 1997 eine nachträgliche Baugenehmigung für das Vorhaben „Ausbau des

Dachbereiches ‚Kutschschuppen‘ zu einer Wohnung“. Der im Baugenehmigungsverfahren eingeholten brandschutztechnischen Stellungnahme der städtischen Feuerwehr vom 18. Dezember 1996 ist u. a. zu entnehmen, dass nach Einsicht in die Bauantragsunterlagen „aus Sicht der Feuerwehr grundsätzlich keine brandschutzrechtlichen Bedenken“ bestehen, „wenn die in Betracht kommenden Vorschriften eingehalten und nachfolgende Hinweise und brandtechnischen Forderungen erfüllt werden“. Insbesondere seien Trennwände von Aufenthaltsräumen mindestens feuerhemmend (F 30) auszuführen; Dachgauben und ähnliche Dachaufbauten müssten „von Brandwänden oder von feuerbeständigen Gebäudetrennwänden mindestens 1,25 m entfernt“ sein. Angaben zur Erforderlichkeit einer Brandwand enthält die Stellungnahme, die nach „Auflage 1“ zur Baugenehmigung vom 15. Juli 1997 deren „Bestandteil“ ist und mit einem grüngestempelten Zugehörigkeitsvermerk versehen ist, nicht. Die nicht mit einem solchen Vermerk, jedoch mit handschriftlichen Seitenzahlen in grüner Schrift versehene „Baubeschreibung“ zum Bauantrag, die im nichtamtlichen Inhaltsverzeichnis zu den vom Ingenieurbüro S....., F....., eingereichten Bauvorlagen unter Nr. 4 aufgeführt ist, enthält auf Seite 1 f. (= Blatt 36 f. der Bauakte Nr., auf deren Inhalt im Übrigen gem. § 125 Abs. 1 i. V. m. § 117 Abs. 3 VwGO verwiesen wird) u. a. folgende Angaben:

„Der Ausbau erfolgt in Trockenbauweise auf die vorhandene Holzrahmenkonstruktion. Dieser Bereich diene bisher als Lagerraum. Ein Eingriff in die Außenwände erfolgt nur, wenn ein vorhandenes Fenster zur Hauseingangstür erweitert wird. ...

Wärmedämmung

Alle Außenwände werden nochmals mit 2 Lagen, a 40 mm, Randwooldämmplatten versehen. ...

Brandschutz

Alle Außen- und Giebelseiten sind mit zwei Lagen a 12,5 mm Bauplatten GKB fugenversetzt versehen.

Zum Hotel:

(über) 240 cm Wand Brandgiebel

80 mm Dämmmaterial

2 Lagen 2 x 1,25 cm Gipskarton ...“

- 6 Die Baubeschreibung im amtlichen Bauantragsformular enthält unter Nr. 4 („Baugrund/Grundverhältnisse/Baustoffe/Konstruktion“ mit in Klammern gesetztem Zusatz: „Nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können“) unter der Rubrik „Brandwände“ weder Angaben zu Baustoffen und -arten noch zum vorgesehenen Feuerwiderstand. Von den in der Bauakte befindlichen Bauzeichnungen sind jene mit einem grüngestempelten Zugehörigkeitsvermerk zur Baugenehmigung versehen, die nicht jeweils als „Plan zur statischen Berechnung“ (Aufmaß und Schnitte als Anlage 1 bis 3 zu Nr. 6. des nichtamtlichen Inhaltsverzeichnisses) gekennzeichnet sind.
- 7 Nach der Aufteilung in Wohnungseigentum (Teilungserklärung vom 23. Dezember 1996) erwarben die Beigeladenen zu 2 und 3 das Sondereigentum an der im Obergeschoss gelegenen Wohnung 1 des Quergebäude sowie einen Miteigentumsanteil von $\frac{10}{100}$. Aufgrund eines zivilrechtlichen Vergleichs mit der Beigeladenen zu 1, der Sondereigentümerin der Wohnung 2 und Miteigentümerin zu $\frac{90}{100}$, ist den Beigeladenen zu 2 und 3 das zum Sondereigentum an der Wohnung 2 gehörende Untergeschoss des Quergebäudes zur lebenslangen Nutzung überlassen.
- 8 Auf mehrere Schreiben der Klägerin, die das Fehlen einer eigenen Brandwand im Quergebäude der Beigeladenen rügte, teilte die Große Kreisstadt F..... unter dem 28. September 2012 mit, dass in der Baugenehmigung zum Dachausbau von 1997 „keine Brandwand gefordert“ worden und eine nachträgliche Auflage „nicht möglich“ sei.
- 9 In der Folgezeit führte die Große Kreisstadt F..... mehrere Ortstermine durch. Im November 2012 nahm der Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur H..... (Nachfolgend: ÖbVI) auf Antrag der Klägerin eine Grenzbestimmung zwischen den Grundstücken und.. sowie eine Abmarkung vor. Von einer Abmarkung der in den hinteren Grundstücksbereichen gelegenen Grenzpunkte.... und.... sah er mit der Begründung ab, dass sich diese Grenzpunkte innerhalb einer baulichen Anlage befänden. Darüber hinaus erstellte der ÖbVI einen Lageplan für ein Baugenehmigungsverfahren der Klägerin zur Erweiterung einer grenznahen Mauer im hinteren Bereich ihres Anwesens. Die Rücknahme der später als erteilt geltenden Baugenehmigung (§ 69 Abs. 5 SächsBO) für den Umbau der Mauer zum Grundstück der Beigeladenen war Gegenstand eines parallel geführten Verfahrens der hiesigen

Klägerin, das durch klageabweisendes Senatsurteil vom 11. März 2021 - 1 A 565/17 - rechtskräftig abgeschlossen wurde.

- 10 Unter dem 29. Juni 2013 beantragte die Klägerin ein Einschreiten der Großen Kreisstadt F..... gegen die Beigeladenen zu 2 und 3. Diese hätten im Herbst 1996 eine Dachterrasse auf dem Vorbau des Quergebäudes errichtet. Die dazu erteilte Baugenehmigung vom 15. Juli 1997 sei rechtswidrig. In den Bauantragsunterlagen sei die Grundstücksgrenze um ca. 40 cm zu Lasten der Klägerin „verschoben“ worden. Die nunmehr durchgeführten Vermessungen belegten, dass die Terrasse unter Verletzung der Abstandsflächenvorschriften (§ 6 SächsBO) errichtet worden sei und dass sich die entsprechend der Baugenehmigung für das Hotel aus dem Jahr 1992 als Brandwand ausgeführte Gebäudeabschlusswand ausschließlich auf dem Hotelgrundstück der Klägerin befinde; ihre öffentlich-rechtlichen Abwehrrechte seien nicht verwirkt.
- 11 Nach erfolgter Anhörung erließ die Große Kreisstadt F..... gegenüber den Beigeladenen als Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft unter dem 4. Oktober 2013 jeweils auf § 58 Abs. 2 SächsBO gestützte Bescheide zur nachträglichen Errichtung einer „hochfeuerhemmenden Brandwand (Giebelabschlusswand) gemäß der derzeit geltenden Fassung der Sächsischen Bauordnung“ im Gebäude zum angrenzenden Gebäude der Klägerin; die Ausführung der Arbeiten müsse bis spätestens 17. Januar 2014 erfolgt sein. Bei den durchgeführten Vorortkontrollen sei festgestellt worden, dass zumindest im Erdgeschoss des Gebäudes keine eigene Gebäudeabschlusswand zum Nachbargebäude vorhanden sei, wie sie nach der 1997 genehmigten Umnutzung des Schuppens zu Wohnzwecken gesetzlich vorgeschrieben sei (§ 29 Abs. 1 SächsBO 1994), nachdem der Bestandsschutz durch den Umbau entfallen sei. Die einzige vorhandene Brandwand sei von der Klägerin im Jahr 1992 errichtet worden und nach dem Lageplan des ÖbVI eindeutig ihrem Grundstück zuzuordnen. Mit Erteilung der Baugenehmigung für den im Jahr 1997 habe sichergestellt werden sollen, dass der Dachumbau sämtliche öffentlich-rechtliche Vorschriften einhalte. Dementsprechend sei insbesondere eine durchgängige Gebäudeabschlusswand (Brandwand) unmittelbar bis zur Dachhaut erforderlich gewesen (§ 29 Abs. 6 Satz 3 SächsBO 1994). Eine solche Brandwand sei unstreitig nicht errichtet worden. Aus den „teils ungenügenden Darstellungen in den Grundrissen des Bauantrags (Darstellung der Gebäudeabschlusswand nur in den Grundrissen für das Dachgeschoss)“ lasse sich entgegen den Ausführungen der Beigeladenen nicht etwa ableiten, dass eine Brandwand allenfalls für das Dachgeschoss erforderlich sei. Eine Bestätigung der Übereinstimmung der Bauausführung mit den geltenden

Vorschriften habe die untere Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt, auch eine Bauabnahme nach Fertigstellung der Wohnung sei nicht erfolgt. Von dem baurechtswidrigen Zustand habe die untere Bauaufsichtsbehörde erst durch den Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten erfahren. Eine gemeinsame Brandwand liege - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - schon deshalb nicht vor, weil die nach § 12 Abs. 2 SächsBO wie nach § 15 Abs. 2 SächsBO 1994 erforderliche rechtliche Sicherung fehle. Bei der Ausübung pflichtgemäßen Ermessens sei neben dem erheblichen wirtschaftlichen Aufwand für die nachträgliche Herstellung der Brandwand nach den - weniger strengen - Anforderungen der Sächsischen Bauordnung neuer Fassung zu berücksichtigen gewesen, dass das Nachbargebäude als Beherbergungsbetrieb genutzt werde, weshalb der Einhaltung der nachbarschützenden Vorschriften des vorbeugenden Brandschutzes höheres Gewicht beizumessen sei. Zur Beseitigung des baurechtswidrigen Zustands heranzuziehen sei die aus den Beigeladenen bestehende Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsnachfolgerin des früheren Eigentümers und Bauherrn (§ 58 Abs.3 SächsBO/§ 70 Abs. 2 SächsBO 1994), zumal die zu errichtende Gebäudeabschlusswand zwingend zum gemeinschaftlichen Eigentum gehöre. Eventuelle zivilrechtliche Ansprüche gegen den Voreigentümer blieben von der bauaufsichtlichen Anordnung unberührt.

- 12 Auf die Widersprüche der Beigeladenen hob die Landesdirektion Sachsen die jeweiligen Bescheide vom 4. Oktober 2013 auf (Verfügungssatz Nr. 1) und verpflichtete die Große Kreisstadt F....., über den „Antrag (der Klägerin) auf bauaufsichtliches Einschreiten unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung der Landesdirektion erneut zu entscheiden“ (Nr. 2). Die zulässigen Widersprüche seien begründet. Die angefochtenen Bescheide seien rechtswidrig und verletzten die Beigeladenen in ihren Rechten. Eine Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, die ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde nach § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO rechtfertigen könne, liege nicht vor. Die benachbarten Gebäude verfügten über eine gemeinsame Brandwand. Die Wand liege ausweislich des nach der Vermessung erstellten Lageplans nicht vollständig auf dem Grundstück der Klägerin, sondern teilweise auf dem Grundstück der Beigeladenen und stehe damit im Miteigentum sämtlicher Grundstückseigentümer (vgl. BGH, Urt. v. 19. November 1971, BGHZ 57, 245 u. v. 30. April 1958, BGHZ 27, 197). Die „gemeinsam beiderseits“ angebaute Mauer bilde einen wesentlichen Bestandteil beider Grundstücke. Daraus sei nicht zu schließen, dass die Mauer von dem Eigentum an jedem der Häuser umfasst sei, vielmehr sei von einem Miteigentum nach Bruchteilen zu je ein Halb entsprechend dem Grundgedanken des § 922 BGB auszugehen und zwar unabhängig davon, ob ein nachträglicher Anbau vorliege. Das

Miteigentum sei geeignet, die Erhaltung beider Gebäude zu fördern. Eine fehlende öffentlich-rechtliche Sicherung stehe der Annahme einer gemeinsamen Brandwand nicht entgegen, zumal die alte Fassung der Sächsischen Bauordnung die Anforderungen an eine solche Sicherung nicht wie § 2 Abs. 11 SächsBO konkret formuliert habe.

13 Sollte man eine im Miteigentum der Grundstückseigentümer stehende Brandmauer nicht genügen lassen, hätte dies eine ermessensfehlerhafte Störerauswahl zur Konsequenz. In diesem Fall hätte keines der benachbarten Gebäude eine eigene Brandwand, weshalb im Rahmen des Auswählermessens auch die Klägerin hätte berücksichtigt werden müssen. Unter dem Gesichtspunkt der effektiven Gefahrenabwehr wäre auch sie gehalten, selbst für eine eigene (ordnungsgemäße) Brandwand zu sorgen. Erforderlich wären dann mehrere Brandwände. Mit Blick auf das Fehlen einer eigenen Brandwand wäre es der Klägerin im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis auch billigerweise verwehrt, von den Beigeladenen die Errichtung einer Brandwand zu fordern (unzulässige Rechtsausübung). Insoweit seien die Bescheide der Großen Kreisstadt F..... aufzuheben und deren Stadtverwaltung zur erneuten Verbescheidung zu verpflichten.

14 Die Klägerin hat am 17. Juli 2014 Klage vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz erhoben, zu deren Begründung sie im Wesentlichen geltend gemacht hat, eine gemeinsame Brandwand gebe es entgegen den Ausführungen des Beklagten nicht. Die von ihr errichtete Brandwand sei bautechnisch Bestandteil des Hotel- und Restaurantgebäudes und stehe selbst dann in ihrem Eigentum, wenn es sich um einen geringfügigen Überbau (§ 912 BGB) handeln sollte. Als ursprünglicher Kutschenschuppen habe das Quergebäude nie eine eigene Wand zum westlich gelegenen Gebäude gehabt, sondern sei als Holzbalkenkonstruktion an das Hinterhaus angebaut worden. Belegt werde dies nicht nur durch die im ersten Verhandlungstermin des Verwaltungsgerichts vor Ort gefertigten Fotos, sondern auch dadurch, dass der Giebel des Schuppengebäudes bei den Umbauarbeiten am Gebäude der Klägerin im Jahr 1992 offen geblieben sei. Die Beigeladenen zu 2 und 3 hätten nicht nachgewiesen, dass sie im Zuge des von ihnen vorgenommenen Dachgeschlossausbaus die bauordnungsrechtlich gebotene Brandwand errichtet hätten; die untere Bauaufsichtsbehörde habe dies auch nicht kontrolliert. Gründe, die es ausnahmsweise rechtfertigen könnten, zugunsten der Beigeladenen vom nachbarschützenden Brandwandlerfordernis abzuweichen, gebe es nicht. Schon

deshalb sei der Beklagte zur Zurückweisung der Widersprüche der Beigeladenen verpflichtet.

15 Die Klägerin hat beantragt,

1. die Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 17. Juni 2014 aufzuheben und
2. die Widersprüche der Beigeladenen zurückzuweisen.

16 Der Beklagte hat Klageabweisung beantragt und die angefochtenen Widerspruchsbescheide verteidigt. Die von der Klägerin begehrte Brandwand sei nicht erforderlich, weil die bereits vorhandene Wand im Miteigentum der Nachbarn stehe und als gemeinsame Brandwand den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes hinreichend Rechnung trage. Im Hinblick darauf käme auch eine Abweichungsentscheidung in Betracht. Wäre dies unzutreffend, ergäbe sich daraus auch kein Anspruch der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten, vielmehr wäre der Grenzverlauf zu klären. Vor diesem Hintergrund sei es richtig gewesen, die Ausgangsbescheide auf die Widersprüche der Beigeladenen aufzuheben und die Sache an die Große Kreisstadt F..... zurückzuverweisen. Die Ausgangsbescheide seien zumindest unzweckmäßig. Sollte die gemeinsame Brandwand unzureichend sein, dann wäre auch die Klägerin zur Errichtung einer Brandwand verpflichtet, weshalb es ihr verwehrt sei, von den Beigeladenen die Einhaltung von Vorschriften zu verlangen, was sie selbst nicht einhalte.

17 Die nicht anwaltlich vertretenen Beigeladenen haben keine Anträge gestellt.

18 Die Beigeladene zu 1 hat ausgeführt, nicht sie, sondern allenfalls die Beigeladenen zu 2 und 3, die das Dachgeschoss ausgebaut und das Sondereigentum an der neu entstandenen Dachgeschosswohnung erworben hätten, könnten zur Errichtung einer Brandwand herangezogen werden. Die Beigeladene zu 1 dürfe weder in deren Sondereigentum noch in deren durch einen zivilrechtlichen Vergleich begründetes Nutzungsrecht an einem Teil des Erdgeschosses eingreifen. Die Verpflichtung zu Errichtung einer Brandwand sei als nachträgliche Auflage zur Baugenehmigung von 1997 zu verstehen. Die Grenze zwischen den Grundstücken verlaufe wohl innerhalb der vorhandenen Wand, wie es der ÖbVI bei der Vermessung am 15. November 2012 erklärt habe.

- 19 Die Beigeladenen zu 2 und 3 haben darauf verwiesen, dass der Grenzverlauf nicht durch einen Lageplan, sondern nur eine Abmarkung bestimmt werden könne. Die entscheidenden Grenzpunkte.... und.... seien indessen nicht abgemerkt worden. Der ÖbVI habe ihnen am 15. November 2012 mitgeteilt, dass die Grundstücksgrenze „außermittig durch die Wand“ verlaufe; daraus folge, dass die Wand im Miteigentum der Beigeladenen und der Klägerin stehe.
- 20 Auf schriftliche Anfrage des Verwaltungsgerichts, ob „sich die Wand in ihrer gesamten Länge, Breite und Höhe nur und ausschließlich auf dem Grundstück in F..... befindet“, teilte der ÖbVI unter Bezugnahme auf einen beigefügten Lageplan unter dem 8. Oktober 2016 mit, dass sich die Wand *nicht* vollständig auf dem genannten Grundstück befindet. Die Grenze verlaufe „in der Wand, nur ein wenig, aber in der Wand“.
- 21 Durch Urteil vom 11. Januar 2017 - 3 K 2067/14 - hat das Verwaltungsgericht Chemitz die Klage abgewiesen. Der Antrag zu 1 sei als Anfechtungsklage gegen den Widerspruchsbescheid, der eine erstmalige Beschwer (§ 79 Abs. 1 Nr. 2 VwGO) der Klägerin enthalte, zulässig, aber unbegründet. Insbesondere könne die Klägerin nicht darauf verwiesen werden, dass sie eine erneute Entscheidung der weisungsgebundenen unteren Bauaufsichtsbehörde abwarten und erforderlichenfalls ein weiteres Widerspruchsverfahren durchlaufen müsse. Die angefochtenen Widerspruchsbescheide seien rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten. Rechtsgrundlage für die Verpflichtung der Beigeladenen zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand sei § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO. Eine Verletzung öffentlich-rechtlich nachbarschützender Vorschriften, die einen Anspruch der Klägerin auf ein bauaufsichtsbehördliches Einschreiten begründen könnte, sei nicht nachgewiesen. Insbesondere stehe nicht zur Überzeugung des Gerichts fest, dass die Wand ausschließlich auf dem Grundstück der Klägerin liege. In diese Konstellation sei es „nicht Sache des Gerichts, den Grenzverlauf zu klären“ (UA S. 20). Wäre die den Widerspruchsentscheidungen zugrundeliegende Annahme nachweislich falsch sei, wären die Bescheide aufheben. „Ohne den Beweis“ bleibe es bei der angeordneten Zurückverweisung an die Ausgangsbehörde. Die untere Bauaufsichtsbehörde habe nicht nur zu prüfen, ob eine gemeinsame Brandwand dem Brandwandlerfordernis genüge, „sondern auch, ob es sich hier um eine gemeinsame Brandwand im öffentlich-rechtlichen Sinne“ handle (UA S. 20). Auch insoweit sei nicht das Gericht, sondern die Behörde zur Sachverhaltsermittlung berufen. Der Grenzverlauf sei Ausgangspunkt jeglicher Ermessensentscheidung über das bauaufsichtliche Einschreiten. Darüber

hinaus habe die Ausgangsbehörde zu berücksichtigen, dass die Abweichungsregelung des § 67 Abs. 1 SächsBO u. a. dazu diene das „materielle Bauordnungsrecht vollzugstauglich zu flexibilisieren“. Der Klageantrag zu 2 sei bereits unzulässig. Das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Das Gericht könne nicht „durchentscheiden“, wenn die Widerspruchsbehörde die „volle (Ermessens-)Entscheidungskompetenz“ an die Ausgangsbehörde zurückgegeben habe (UA S. 21).

22 Auf den Antrag der Klägerin hat der Senat mit Beschluss vom 10. Dezember 2020 - 1 A 566/17 -, der Klägerin zugestellt am 15. Dezember 2020, die Berufung wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zugelassen. Die entscheidungstragende Erwägung des Verwaltungsgerichts zur vollständigen Zurückübertragung der Entscheidungskompetenz an die Ausgangsbehörde habe die Klägerin unter Hinweis auf Verfügungssatz 2 des Widerspruchsbescheids („Berücksichtigung der Rechtsauffassung der Landesdirektion“) mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang des Berufungsverfahrens offen sei. Hingewiesen hat der erkennende Senat zugleich darauf, dass die rechtlichen Anforderungen an eine „gemeinsame Brandwand“ in der Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichtsbereichs bislang nicht abschließend geklärt sind.

23 Die Klägerin hat ihre Berufung (in verlängerter Frist) mit Schriftsatz vom 1. Februar 2021 wie folgt begründet:

Das Verwaltungsgericht habe den Sachverhalt unzureichend aufgeklärt und fehlerhaft gewürdigt. Die Widerspruchsbehörde habe die Ausgangsbehörde zur erneuten Entscheidung unter Beachtung ihrer Rechtsauffassung verpflichtet, also insbesondere dazu, von einer gemeinsamen Brandwand sowie von einem Grenzverlauf innerhalb der Mauer auszugehen. Abweichend davon habe die Ausgangsbehörde - zutreffend - angenommen, dass die Gebäudeabschlusswand vollständig auf dem Grundstück der Klägerin liege. Der Grenzverlauf lasse sich insbesondere durch die Einholung eines vermessungstechnischen Gutachtens klären, wie es die Klägerin erstinstanzlich mehrfach schriftsätzlich ausgeführt habe. Die Annahmen von Ausgangs- und Widerspruchsbehörde könnten unterschiedlicher nicht sein und hätten auch Auswirkungen auf den Inhalt einer bauaufsichtlichen Ermessensentscheidung (namentlich die Störerauswahl). Entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts beweiße der Lageplan des ÖbVI das Vorliegen einer gemeinsamen Brandwand nicht. Selbst wenn die Grenze geringfügig innerhalb der Wand verlaufen sollte, stehe die Abschlusswand des Hotelgebäudes als geringfügiger Überbau i. S. v. § 912 BGB im

Eigentum der Klägerin, was eine gemeinsame Brandwand ausschließe. Unabhängig ergebe sich aus den bereits erstinstanzlich vorgelegten Unterlagen (Anlagen K 2, 3 und 5) des Architekten G... S..., der erforderlichenfalls auch als Zeuge vernommen werde könne, dass die vorhandene Brandwand bautechnisch-funktional dem Gebäude der Klägerin zuzuordnen und ausschließlich auf ihrem Grundstück liege.

24 Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 11. Januar 2017
- 3 K 2067/14 - zu ändern und

1. die Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 17. Juni 2014 aufzuheben und
2. die Widersprüche der Beigeladenen zurückzuweisen.

25 Der Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

26 Das angefochtene Urteil sei zumindest im Ergebnis zutreffend. Der Grenzverlauf innerhalb der Wand sei durch die Angaben des insoweit sachkundigen ÖbVI erstinstanzlich hinreichend geklärt; zusätzlicher Ermittlungen habe es nicht bedurft. Die Rechtsausführungen der Klägerin zum Überbau seien unzutreffend; § 912 BGB betreffe nur den Fall eines isolierten Überbaus ohne Anbauten. Für die vorliegende „Anbausituation“ enthalte § 921 BGB eine abweichende Vermutungsregelung zur gemeinschaftlichen Nutzung und zum Miteigentum an der Grenzmauer, die hier anwendbar sei.

27 Die nicht anwaltlich vertretenen Beigeladenen haben sich im Berufungsverfahren nicht geäußert. Im vorangegangenen Zulassungsverfahren hatten sich die Beigeladenen zu 2 und 3 wie folgt geäußert:

Die ursprünglich einheitliche Hofanlage sei nachträglich geteilt worden. Die in Rede stehende Grenzmauer (ca. 60 cm „dick“) sei beidseitig verputzt gewesen. Im Zuge des Hotelbaus habe die Klägerin die Mauer bis zur Decke des Erdgeschosses abgerissen, wodurch die Giebelseite des Gebäudes offen gestanden habe. Die damalige Eigentümerin, die Stadt F....., habe dazu ihre Zustimmung erteilt, weil die Statik nicht beeinträchtigt worden sei. Die von der Klägerin wohl im Jahr 1992 neu errichtete Giebelwand sei nur ca. 36 cm „dick“ und auf der Seite zum Gebäude der Beigeladenen unverputzt geblieben. Seit etwa 20 Jahren beanspruche die Klägerin das Eigentum an

der vor ihr in geänderter Form neu errichtete Wand. Bei einer Ortsbegehung am 25. September 2012 habe ein Vertreter der Feuerwehr in Anwesenheit der unteren Bauaufsichtsbehörde eine „ordnungsgemäße und ausreichende Brandausführung zwischen beiden Gebäuden“ bestätigt. Die im November 2012 auf Anregung der unteren Bauaufsichtsbehörde durchgeführte Bestimmung des Grenzverlaufs durch den ÖbVI habe eindeutig bewiesen, dass die Wand außermittig auf beiden Grundstücken stehe. Durch abweichende Lagepläne aus den vorangegangenen Baugenehmigungsverfahren der Klägerin oder Angaben ihres damaligen „Baubüros“ lasse sich ein abweichender Grenzverlauf nicht beweisen. Im Übrigen ließe sich der Brandschutz auch durch das beidseitige Verputzen der Wand verbessern, wozu die Klägerin nach deren Neuerrichtung ohnehin verpflichtet sei.

- 28 Die Beigeladene zu 1 ist in der Berufungsverhandlung nicht erschienen. Der Beigeladene zu 3 hat in der Berufungsverhandlung eine Vollmacht der ebenfalls nicht erschienen Beigeladenen zu 2 vorgelegt und das gemeinsame schriftliche Vorbringen aus dem Zulassungsverfahren bekräftigt. Sollte die Wohnungseigentümergeinschaft trotz der gemeinsamen Brandwand, die aus Sicht der Feuerwehr den technischen Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz genüge, zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand verpflichtet werden, so hätte die Beigeladene zu 1 im Hinblick auf ihren Miteigentumsanteil den weitaus überwiegenden Teil der Kosten zu tragen.
- 29 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten (drei Bände) sowie die vorgelegten Verwaltungsvorgänge (sechs Heftungen) verwiesen; diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

- 30 Der Senat konnte trotz des Ausbleibens der Beigeladenen zu 1 verhandeln und entscheiden (§ 125 Abs. 1 i. V. m. § 101 Abs. 2 VwGO).
- 31 Auf die zulässige Berufung ist das Urteil des Verwaltungsgerichts in dem aus der Entscheidungsformel ersichtlichen Umfang zu ändern. Der Antrag zu 1 ist zulässig und begründet (nachfolgend 1.); der Antrag zu 2 ist zulässig, aber unbegründet (nachfolgend 2.).

- 32 1. Die Anfechtungsklage der Klägerin gegen die drei Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 17. Juni 2014 hat das Verwaltungsgericht zutreffend als zulässig angesehen. Die Widerspruchsbescheide enthalten jeweils eine erstmalige Beschwer (§ 79 Abs. 1 Nr. 2 VwGO) der Klägerin, weil sie die auf ihren Antrag hin erlassenen bauaufsichtlichen Anordnungen der Großen Kreisstadt F..... zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand (§ 30 SächsBO) im Nachbargebäude aufheben und der Klägerin damit das durch die Verwaltungsakte mit Doppelwirkung „bereits ... Erreichte“ (UA S. 13) nehmen. Eines erneuten Vorverfahrens bedurfte es nicht. Die erforderliche Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO) liegt vor, weil die im Widerspruchsverfahren aufgehobenen bauaufsichtlichen Anordnungen der Durchsetzung nachbarschützender Vorschriften des präventiven Brandschutzes dienen (zu Brandwänden vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 6. Dezember 2011 - 10 B 6/11 -, juris Rn. 36; BGH, Urt. v. 13. Dezember 2019 - V ZR 152/18 -, juris Rn. 23; Böhme, in: Jäde/Dirnberger, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand März 2021, § 30 Rn. 4 m. w. N.; zum Drittschutz von § 32 Abs. 5 Satz 2 SächsBO vgl. Senatsurt. v. 18. Oktober 2018 - 1 A 84/16 -, juris Rn. 34). Die Geltendmachung dieser Rechte durch die Klägerin ist entgegen den Ausführungen des Beigeladenen zu 3 in der Berufungsverhandlung nicht rechtsmissbräuchlich. Insbesondere lässt sich nicht feststellen, dass die Klägerin mit ihrer Forderung nach Einhaltung des gesetzlichen Brandwandlerfordernisses rechtsschutzfremde Ziele verfolgt (etwa im Hinblick auf die Erhöhung der grenznahen Mauer, deren Genehmigung im abgeschlossenen Berufungsverfahren 1 A 567/17 des Senats im Streit stand) oder dass es ihr allein darauf ankommt, die Beigeladenen zu 2 und 3 als missliebige Nachbarn zu schikanieren (zur Unzulässigkeit missbräuchlicher Rechtsbehelfe vgl. Rennert, in Eyermann, VwGO, 15. Aufl., Vorbemerkungen zu §§ 40 bis 53 Rn. 21 m. w. N.). Dass eine abschließende Sachentscheidung über die jeweiligen Widersprüche der Beigeladenen durch die Widerspruchsbescheide nicht ergangen ist, weil die Widerspruchsbehörde die Ausgangsbehörde zu einer erneuten Entscheidung über den Antrag der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten verpflichtet hat, steht der Zulässigkeit der Anfechtungsklage ebenso wenig entgegen, zumal die Ausgangsbehörde ausdrücklich verpflichtet wurde, „unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung der Landesdirektion Sachsen erneut zu entscheiden“, wozu namentlich das Vorhandensein einer gemeinsamen Brandwand der benachbarten Gebäude gehört.
- 33 Die Anfechtungsklage ist begründet. Die drei Widerspruchsbescheide sind rechtswidrig und verletzen die Klägerin dadurch in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Zur

Zurückverweisung der Widersprüche der Beigeladenen an die Ausgangsbehörde war die Landesdirektion Sachsen in Ausübung ihres auch im Widerspruchsverfahren bestehenden umfassenden Weisungsrechts nach Maßgabe von § 58 Abs. 1 Satz 2 SächsBO als obere Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich befugt; die Ausgestaltung dieses Verwaltungsverfahrens richtet sich insoweit nach Landesrecht, das durch die prozessualen Regelungen der §§ 72 und 73 VwGO weder verdrängt noch überlagert wird (vgl. Rennert, in: Eyermann a. a. O. § 73 Rn. 8).

- 34 Bei ihrer Ermessensentscheidung über die Zurückverweisung ist die Landesdirektion Sachsen entscheidungstragend davon ausgegangen, dass die benachbarten Gebäude auf den Grundstücken und.. in F..... wegen der Eigentumsverhältnissen an der Grenzwand als gemeinsame Brandwand anzusehen seien; sollte die vorhandene, im Miteigentum der Klägerin sowie der Beigeladenen stehende Wand (etwa wegen des Fehlens einer hinreichenden rechtlichen Sicherung) nicht genügen, wäre auch die Klägerin in die Störerauswahl einzubeziehen gewesen. In rechtlicher Hinsicht hat die Landesdirektion Sachsen dabei einen unzutreffenden Maßstab zugrunde gelegt, was zur Fehlerhaftigkeit des von ihr ausgeübten Ermessens (zu § 114 Satz 1, zweite Alt. VwGO vgl. Rennert, in: Eyermann a. a. O. § 114 Rn. 24 f) und damit zur Rechtswidrigkeit der angefochtenen Widerspruchsbescheide führt.
- 35 Im Ausgangspunkt zutreffend ist die Erwägung, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber den Beigeladenen auf der Grundlage der weitreichenden, in bestimmten Fallgestaltungen selbst bei bestandsgeschützten Bauten eröffneten Eingriffsermächtigung des § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO eine Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften tatbestandlich voraussetzt. Dies gilt auch bei der Durchsetzung baurechtlicher Vorschriften des präventiven Brandschutzes unter fallbezogener Berücksichtigung des jeweiligen Gefährdungspotentials für die betroffenen Schutzgüter (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 18. April 2018 - 1 B 141/16 -, juris Rn. 15 m. w. N.), also auch für Brandwände i. S. v. § 30 in der bei Erlass der Widerspruchsbescheide geltenden, hier maßgeblichen Fassung der Sächsischen Bauordnung.
- 36 Brandwände müssen gemäß Abs. 1 der zitierten Vorschrift als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) oder zur Unterteilung von Gebäuden in Brandabschnitte (innere Brandwand) die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder auf andere Brandabschnitte ausreichend lang verhindern. Mit dieser schon dem Gesetzeswortlaut zu entnehmenden

- Zweckbestimmung kommt dem Brandwiderstand eine nachbarschützende Wirkung jedenfalls zugunsten des Eigentümers eines Nachbargebäudes zu, der einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten grundsätzlich mit der Begründung geltend machen kann, einem Nachbargebäude fehle die nach § 30 Abs. 2 SächsBO erforderliche Brandwand oder die vorhandene Wand genüge nicht den gesetzlichen Anforderungen zur Vermeidung des Übergreifens eines Brandes auf das eigene Gebäude, wie sie sich insbesondere aus den weiteren Absätzen des § 30 SächsBO ergeben.
- 37 Eine Regelung über „gemeinsame Brandwände“ ist § 30 SächsBO weder ausdrücklich noch sinngemäß zu entnehmen; solche Regelungen gab es auch in früheren Fassungen der Sächsischen Bauordnung nicht. Ob daraus zu folgern ist, dass die Sächsische Bauordnung gemeinsame Brandwände grundsätzlich ausschließt, oder ob - ungeachtet der weitreichenden Neuregelung des Brandschutzes durch die Sächsische Bauordnung von 2004 (SächsGVBl. S. 200) - eine planwidrige Regelungslücke vorliegt, die mit Blick auf eine Identität von Normzweck und Interessenlage durch eine analoge Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 2 SächsBO über die Verwendung gemeinsamer Bauteile zur Standsicherheit baulicher Anlagen zu schließen ist, kann dahinstehen, weil die Voraussetzungen für die Annahme einer gemeinsamen Brandwand in analoger Anwendung der genannten Norm nicht vorliegen.
- 38 Gemäß § 12 Abs. 2 SächsBO ist die Verwendung gemeinsamer Bauteile für mehrere bauliche Anlagen (nur) zulässig, wenn rechtlich gesichert ist, dass die gemeinsamen Bauteile bei der Beseitigung einer der baulichen Anlagen bestehen bleiben können. Eine rechtliche Sicherung in diesem Sinne setzt nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 12 SächsBO entweder eine zivilrechtliche Doppelsicherung (Grunddienstbarkeit gem. § 1018 BGB und beschränkt persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB zugunsten der Bauaufsichtsbehörde) oder eine öffentlich-rechtliche Baulast gem. § 83 SächsBO voraus. Daran fehlt es hier. Aus der in § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO enthaltenen Ausnahmeregelung für die Erforderlichkeit einer Brandwand für die dort näher bezeichneten „gesicherten“ Brandwandabstände (vgl. Hauser, in Jäde/Dirnberger a. a. O. § 2 Rn. 176) gegenüber anderen Gebäuden lässt sich für die Erforderlichkeit der rechtlichen Sicherung der im Streit stehenden Wand nichts Abweichendes ableiten.
- 39 Unabhängig vom Fehlen der nötigen rechtlichen Sicherung, auf die bereits der Ausgangsbescheid hingewiesen hatte, ist eine analoge Anwendung von § 12 Abs. 2

SächsBO auch deshalb ausgeschlossen, weil eine gemeinsame Brandwand im bauordnungsrechtlichen Sinne hier selbst dann nicht vorliegt, wenn die im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Wand im Miteigentum der Klägerin sowie der Beigeladenen steht, wie es die Landesdirektion Sachsen und nachfolgend das Verwaltungsgericht angenommen haben. Für das Vorliegen „gemeinsamer“ Bauteile i. S. v. § 12 Abs. 2 stellt die Sächsische Bauordnung nicht auf die Eigentumsverhältnisse (oder andere zivilrechtliche Rechtsverhältnisse) ab, sondern auf eine wertende Betrachtung baukonstruktiver und funktionaler Merkmale (ebenso für die Beurteilung der Selbstständigkeit von Gebäuden und Gebäudeteilen OVG NRW, Beschl. v. 3. September 2020 - 7 B 1143/20 -, juris Rn. 4; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 25. November 2009 - 8 A 10636/09 -, juris Rn. 35 jeweils m. w. N.). Das Bauordnungsrecht dient der präventiven Gefahrenabwehr; es soll insbesondere sicherstellen, dass durch die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen keine Gefahren entstehen. Vor diesem Hintergrund werden Baugenehmigungen unbeschadet der (privaten) Rechte Dritter erteilt (§ 70 Abs. 4 SächsBO), wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Ein bescheidungspflichtiger Bauantrag setzt nicht notwendigerweise voraus, dass der Bauherr zivilrechtlich zur Bebauung eines Grundstücks befugt ist (zu § 70 Abs. 1 SächsBO vgl. Schulz, in: Jäde/Dirnberger a. a. O. § 70 Rn. 25 ff.). Sind Bauherr und Grundstückseigentümer nicht identisch, steht es vielmehr im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, eine Zustimmung des Grundstückseigentümers anzufordern (§ 68 Abs. 4 Satz 3 SächsBO). Ausgehend davon, dass privatrechtliche Rechtspositionen bei der Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen sind, spricht nichts dafür, die Zugehörigkeit einer Wand zu einer baulichen Anlage (oder mehreren baulichen Anlagen) von den Eigentumsverhältnissen an dem Bauteil statt von baukonstruktiven und funktionalen Merkmalen abhängig zu machen. Das Abstellen auf Eigentumsverhältnisse hätte konsequenterweise zur Folge, dass es etwa beim Vorliegen von Miteigentum an Gebäuden - und damit auch an den jeweiligen Bauteilen - grundsätzlich einer zusätzlichen rechtlichen Sicherung bedürfte, um den bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu genügen; dies erschiene nicht sachgerecht.

- 40 Bei wertender Betrachtung der baukonstruktiven und funktionalen Verhältnisse im Bereich der - auch aus Sicht der Beteiligten - jeweils selbstständigen Gebäude der ursprünglich einheitlichen Hofanlage auf den Flurstücken und ist die streitige Wand nach Überzeugung des Senats bauordnungsrechtlich eindeutig dem Gebäude der Klägerin als Gebäudeabschlusswand i. S. v. § 30 Abs. 1 SächsBO

zuzurechnen, wie es die Klägerin geltend macht. Die benachbarten Gebäude verfügen jeweils über eine eigene Statik; insbesondere ruht der ehemalige Kutschenschuppen der Beigeladenen mit seiner Holzrahmenkonstruktion nicht auf der „von Anfang an“ vorhandenen Grenzmauer. Dies wird insbesondere durch die vorgenommenen Umbauarbeiten belegt: Im Zuge dieser mit einem Teilabriss verbundenen Arbeiten an ihrem Gebäude ließ die Klägerin 1992 ein neues Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss errichten, wobei die vorhandene „Grenzmauer“ mit einer Stärke von etwa 60 cm bis zur Decke des Erdgeschosses erhalten blieb. Darauf ließ die Klägerin eine etwa 35 bis 40 cm starke Ziegelwand als „Außenwand“ ihres Gebäudes errichten, die zum Gebäude der Beigeladenen unverputzt blieb. Während der Umbauarbeiten stand der Giebel des ehemaligen Kutschenschuppens mit Einwilligung der Stadt F..... als Grundstückseigentümerin offen, was baustatisch unbedenklich war. Diese Ausführung der Umbauarbeiten entspricht dem insoweit unstrittigen Vorbringen der Beteiligten sowie dem Inhalt der vorgelegten Gerichts- und Behördenakten, insbesondere dem von der Klägerin 1991 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegten Brandschutzweises. Für eine eventuelle Verankerung von Balken des ehemaligen Kutschenschuppens in der vorhandenen Grenzmauer ist auch nach den 1994 durchgeführten Ausbauarbeiten im ehemaligen Kutschenschuppen nichts ersichtlich. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat das Vorhandensein solcher Verankerungen „in der vorhandenen Brandwand“ nach der Durchführung eines Ortstermins im Rahmen des Verwaltungsverfahrens in einem Schreiben an die Klägerin vom 28. September 2012 ausdrücklich verneint. Das Bestehen notwendiger baukonstruktiver Verbindungen zwischen der Holzrahmenkonstruktion des ehemaligen Kutschenschuppens und der Grenzmauer ergibt sich schließlich auch nicht aus der Bauakte Nr. der Großen Kreisstadt F..... im Baugenehmigungsverfahren des damaligen Grundstückseigentümers R..... und wurde im gerichtlichen Verfahren von den Beigeladenen nicht behauptet.

- 41 Ist die vorhandene Grenzmauer danach bauordnungsrechtlich - unabhängig von den Eigentumsverhältnissen - dem Hotelgebäude der Klägerin zuzuordnen, war die von ihr im Berufungsverfahren schriftsätzlich angeregte Beweiserhebung über die Lage der Mauer auf ihrem Grundstück nicht veranlasst. Dass es der Klägerin als Eigentümerin des benachbarten Beherbergungsbetriebs nach Treu und Glauben von vornherein verwehrt sein sollte, ein bauaufsichtliches Einschreiten zur Gewährleistung der nachbarschützenden Vorschrift des § 30 SächsBO zu erreichen, wie es die Landesdirektion Sachsen zur Begründung ihrer Widerspruchsbescheide ausgeführt hat, vermag der Senat nicht festzustellen. Auch die Bestandskraft der für den

nachträglichen Ausbau des ehemaligen Kutschenschuppens erteilten Baugenehmigung vom 15. Juli 1997 steht einem auf § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO gestützten bauaufsichtlichen Einschreiten zur Durchsetzung des nachbarschützenden Brandwandlerfordernisses nicht notwendigerweise dauerhaft entgegen, zumal § 1 SächsVwVfZG i. V. m. § 48 oder § 49 VwVfG den Bauaufsichtsbehörden in bestimmten Fällen selbst die nachträgliche Aufhebung von Baugenehmigungen ermöglicht. Eine ausdrückliche Regelung zur Erforderlichkeit einer Brandwand ist der auslegungsbedürftigen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 20. Juli 2021 - 1 A 1040/19 -, juris Rn. 50 ff.) Baugenehmigung vom 15. Juli 1997 nicht zu entnehmen, obwohl das in § 29 Abs. 5 SächsBO 1994 enthaltene Brandwandlerfordernis seinerzeit zum gesetzlichen Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren nach § 62 Abs. 1 SächsBO 1994 gehörte, wobei die Baugenehmigung nach § 70 Abs. 1 Satz 1 SächsBO (nur) zu erteilen war, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften (insgesamt) entsprach. Dass für den ehemaligen Kutschenschuppen im Zusammenhang mit dem Dachgeschossausbau, der als wesentlicher Umbau zum Entfallen eines vorherigen baurechtlichen Bestandsschutzes dieses Gebäudes führte (vgl. Decker, BayVBl. 2011, 517, 528 m. w. N.), eine Ausnahme oder Befreiung (§ 68 SächsBO 1994) vom Brandwandlerfordernis erteilt wurde, ist anhand der vorgelegten Bauakte nicht feststellbar. Sollte die im Baugenehmigungsverfahren des Herrn R..... seinerzeit eingeholte Stellungnahme der städtischen Feuerwehr vom 18. Dezember 1996, nach der aufgrund der „eingereichten Bauantragsunterlagen ... aus Sicht der Feuerwehr grundsätzlich keine brandtechnischen Bedenken bestehen“, dahin zu verstehen sein, dass den technischen Anforderungen an die Gewährleistung des vorbeugenden Brandschutzes trotz des Fehlens einer eigenen Brandwand im ehemaligen Kutschenschuppen entsprochen wird, wenn das Ausbauvorhaben entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 1997 ausgeführt wird, dürfte dies dafür sprechen, dass ein Anspruch der Klägerin auf bauaufsichtliches Einschreiten zur nachträglichen Herstellung einer durchgängigen Brandwand ermessensfehlerfrei abgelehnt werden kann (vgl. SächsOVG, Urt. v. 18. Oktober 2018 - 1 A 84/16 -, juris Rn. 37). Auch dies wird im Widerspruchsverfahren der Beigeladenen zu prüfen sein; eigenständige Ermessensentscheidungen sind den Verwaltungsgerichten auch im Rechtsmittelverfahren verwehrt (vgl. § 114 Satz 1 VwGO).

- 42 Nach der gerichtlichen Aufhebung der angefochtenen Widerspruchsbescheide ist die Landesdirektion zur erneuten Entscheidung über die Widersprüche der Beigeladenen

berufen, denen die Ausgangsbehörde nicht abgeholfen hatte (§ 73 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 VwGO).

- 43 2. Der Klageantrag zu 2, die „Widersprüche der Beigeladenen zurückzuweisen“, ist bei verständiger Würdigung des bereits erstinstanzlich verfolgten Rechtsschutzbegehrens (zu § 88 VwGO vgl. BVerwG, Urt. v. 26. Juni 2002 - 1 C 17.01 -, juris 9) abweichend von der Formulierung dieses Antrags nach der Klagebegründung sowie der erkennbaren Interessenlage der Klägerin (vgl. BVerwG, Beschl. v. 13. Januar 2012 – 9 B 56.11 -, juris Rn. 7 m. w. N.) als Verpflichtungsklage auf Erlass jeweils zurückweisender Widerspruchsbescheide gegenüber den Beigeladenen zu verstehen. Für die so verstandene Klage auf Erlass verfahrensabschließender Widerspruchsbescheide ist eine Klagebefugnis in baurechtlichen Drittwiderspruchsfällen der vorliegenden Art im Hinblick auf die Gewährung effektiven Rechtsschutzes (Art. 19 Abs. 4 GG) mit der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg (Urt. v. 10. November 1993 - 3 S 1120/92 -, juris Rn. 27; zustimmend Rennert, in: Eyermann a. a. O. § 73 Rn. 18: „Fall der Untätigkeitsklage“) ebenso zu bejahen wie das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis.
- 44 Die Verpflichtungsklage ist jedoch unbegründet. Ein Rechtsanspruch der Klägerin auf Zurückweisung der Widersprüche der Beigeladenen (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO) besteht im Zeitpunkt der Berufungsverhandlung nicht. Soweit der umgebaute ehemalige Kutschenschuppen den heutigen technischen Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes genügt, wie es insbesondere die Beigeladenen zu 2 und 3 unter Hinweis auf das Ergebnis der behördlichen Ortsbegehung vom 25. September 2012 behaupten, kann die Klägerin ein bauaufsichtliches Einschreiten zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand - und damit auch die Zurückweisung der Widersprüche der Beigeladenen - nicht beanspruchen. Sollte der umgebaute Kutschenschuppen den heutigen technischen Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes nicht genügen, wäre die Ermessensentscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde zur nachträglichen Errichtung einer Brandwand auf die Widersprüche der Beigeladenen sowohl auf ihre Rechtmäßigkeit als auch auf ihre Zweckmäßigkeit zu prüfen.
- 45 Einen Antrag auf erneute Entscheidung (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO) über die Widersprüche der Beigeladenen hat die Klägerin mit dem Klageantrag zu 2 konsequenterweise nicht gestellt, weil die Widerspruchsverfahren der drei

Beigeladenen nach der gerichtlichen Aufhebung der drei Widerspruchsbescheide vom 17. Juni 2014 fortzusetzen sind, ohne dass es dazu eines gesonderten Ausspruchs in der Entscheidungsformel des Berufungsurteils bedarf.

- 46 Die Kostenentscheidung folgt aus § 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Außergerichtliche Kosten der Beigeladenen, die auch im Berufungsverfahren keine eigenen Sachanträge gestellt und dadurch ein eigenes Kostenrisiko vermeiden haben (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO), sind nicht erstattungsfähig (§ 162 Abs. 3 VwGO).
- 47 Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10, § 711 Satz 1 und 2 sowie § 709 Satz 2 ZPO
- 48 Gründe für eine Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

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

gez.:

Meng

Ranft

Kober

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Bei der Höhe des nach § 47 Abs. 1 Satz 1 und § 52 Abs. 1 GKG zu bemessenden Streitwerts folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts eingewandt haben.
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Ranft

Kober