

Az.: 1 B 250/08
4 L 119/08



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:
mbH
vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung; Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Grünberg, den Richter am Oberverwaltungsgericht Kober und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann

am 25. März 2009

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 23. Juni 2008 - 4 L 119/08 - geändert. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 10. Januar 2008 wird angeordnet.

Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens zu $\frac{3}{4}$ und die Beigeladene zu $\frac{1}{4}$.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,- € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin hat Erfolg. Die von ihr gemäß § 146 Abs. 4 Satz 3 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO - dargelegten Gründen geben Veranlassung zu einer Änderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses und zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt sie in ihren Rechten, da das durch sie genehmigte Vorhaben gegenüber ihrem Grundstück nicht die nach § 6 SächsBO erforderlichen Abstandsflächen einhält.

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragstellerin nach § 80 Abs. 5 VwGO als unbegründet angesehen. Die der Beigeladenen zur Umnutzung des zuletzt als Schule genutzten Gebäudes auf dem Grundstück F1..... erteilte Baugenehmigung verletze sie als Eigentümerin des angrenzenden Grundstücks F2..... nicht in ihren Rechten. Die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO erteilte Baugenehmigung umfasst die Herstellung von 42 Wohneinheiten, einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen und 14 Stellplätzen mit Carport, sowie den Anbau von Balkonen. Die nähere Umgebung des Vorhabens stelle ein reines oder allgemeines Wohngebiet dar, so dass eine Verletzung des Gebietswahrungsanspruchs aus § 34 Abs. 2 BauGB durch das allein Wohnzwecken dienende Vorhaben ausgeschlossen sein. Das Vorhaben sei auch mit dem hier aus § 15 BauNVO folgenden Gebot der Rücksichtnahme vereinbar. Von ihm gingen keine Belästigungen oder Störungen aus, die nach der Eigenart des Baugebiets in diesem oder in dessen Umgebung für die Nachbarschaft unzumutbar seien. Trotz seines großen Volumens gehe von dem bereits vorhandenen Gebäu-

de gegenüber dem Wohnhaus der Antragstellerin keine erdrückende Wirkung aus. Die ehemalige Schule verfüge neben dem Erdgeschoss über zwei Obergeschosse und ein in zwei Ebenen zum Ausbau vorgesehenes Dachgeschoss bei einer Firsthöhe von 24 m. Das Wohnhaus der Antragstellerin habe neben dem Erdgeschoss drei weitere Vollgeschosse und ein in zwei Ebenen ausgebautes Dachgeschoss. Es erreiche eine ähnliche Höhe wie das Gebäude der Beigeladenen, was schon für sich genommen gegen eine erdrückende Wirkung spreche. Der Turm des ehemaligen Schulgebäudes spiele hierbei keine Rolle. Er sei zum einen zu schmal für eine erdrückende Wirkung und liege zudem in dessen Gebäudemitte, bei einer Entfernung zum Gebäude der Antragstellerin von rund 44 m. Die Sichtbeziehung vom Grundstück der Antragstellerin beschränke sich auf die 25,66 m breite Außenwand des ehemaligen Schulgebäudes. Sein sich über eine Länge von rund 86 m an der F1..... entlang ziehender Baukörper sei von ihrem Grundstück aus nicht als Riegel wahrnehmbar. Zudem könne von einer Verschlechterung der Sichtachsen oder der Belichtung des Grundstücks der Antragstellerin nicht ausgegangen werden, da der unter Denkmalschutz stehende Baukörper des bereits 1907 errichteten Gebäudes F1..... - mit Ausnahme von Balkonbauten - unverändert bleibe. Allein die Zahl der geplanten Wohnungen stelle in der von dichter und großstädtischer Bebauung geprägten Umgebung keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. Auch die Grundflächen- und Geschossflächenzahl oder der Bruttorauminhalt des Vorhabens böten keinen Anhaltspunkt für dessen Rücksichtslosigkeit. Gleiches gelte auch ungeachtet einer nicht eingeholten Schallschutzprognose für die durch die Nutzung der Stellplätze ausgelösten Immissionen. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass die Nutzung der notwendigen Stellplätze gebietsverträglich sei. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sei zudem wegen der geringen Zahl von oberirdischen Stellplätzen nicht zu erwarten. Für die unterirdische Tiefgarage liege die Zufahrt rund 80 m von der Grundstücksgrenze der Antragstellerin entfernt. Zudem sei ihr Grundstück durch seine Lage am F2....., welcher die Verbindung zweier stark befahrener Durchgangsstraßen darstelle, erheblich vorbelastet. Das Vorhaben der Beigeladenen sei auch bauordnungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die von der Antragstellerin gerügten Verstöße gegen Brandschutzvorschriften und das Abstandsflächenrecht gehörten nicht zum Prüfungsumfang der im vereinfachten Verfahren erteilten Baugenehmigung. Es spreche jedoch einiges dafür, dass es sich bei dem Gegenstand des Vorhabens um einen Sonderbau nach § 2 Abs. 4 Nr. 2 SächsBO handele, so dass ein Genehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO durchzuführen gewesen wäre. Bei ihm handele es sich um ein Gebäude mit mehr als 30 m Höhe, da die Turmspitze des Gebäudes 37 m hoch sei. Allein aus der Wahl des falschen Genehmigungsverfahrens folge jedoch kein Aufhebungsanspruch des

Nachbarn. Dieser stehe ihm nur zu, wenn ihn das Vorhaben in seinen materiellen Rechten verletze. Dies sei hier nicht der Fall, da weder Abstandsflächen noch nachbarschützende Brandschutzvorschriften nicht eingehalten würden. Da dem 1907 errichteten Gebäude Bestandsschutz zukomme, sei es unerheblich, dass es die Abstandsflächen nach § 6 SächsBO nicht einhalte. Nach der Rechtsprechung des Senats seien bei der Einbeziehung eines Bestandsgebäudes die Abstandsflächen neu zu bewerten, wenn durch einen An- oder Umbau ein abstandsflächenrelevantes Merkmal verändert werde. Eine Nutzungsänderung sei hingegen grundsätzlich abstandsflächenneutral, da bei ihr der Baukörper, an den das Abstandsflächenrecht anknüpfe, unverändert bleibe. Das Vorhaben der Beigeladenen verändere den Baukörper nicht, da sich die Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf das Gebäudeinnere beschränkten und daher abstandsflächenneutral seien. Eine Ausnahme bilde hier der Anbau von Balkonen. Hier sei die Errichtung von je zwei Balkonen mit einer Tiefe von 1,45 m zum Grundstück der Antragstellerin geplant. Eine bauliche Veränderung werfe die Abstandsflächenfrage aber dann nicht neu auf, wenn sie sich nicht nachteilig auf die von der Abstandsflächenregelung geschützten Belange auswirke. So liege es hier, da die Balkone bei der Bemessung der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 SächsBO außer Betracht blieben. Zudem gehöre der Wohnfriede nicht mehr zu den Schutzgütern des sächsischen Abstandsflächenrechts. Letztlich stehe das Vorhaben auch mit den nachbarschützenden Vorschriften des Brandschutzes in Einklang.

Die zur Begründung der Beschwerde angeführten Argumente geben Veranlassung zur Abänderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung.

Dies folgt allerdings noch nicht aus den Einwänden der Antragstellerin gegenüber der Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass das Vorhaben der Beigeladenen nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstoße. Auch nach der Auffassung des Senats verletzt das allein Wohnzwecken dienende Vorhaben der Beigeladenen die Antragstellerin nicht in ihrem Anspruch aus § 34 Abs. 2 BauGB auf Wahrung der Gebietsart, noch verletzt es sie in ihrem Anspruch auf Wahrung des Gebots der Rücksichtnahme. Insbesondere spricht die annähernd gleiche Höhe der benachbarten Gebäude gegen eine erdrückende Wirkung, zumal das Gebäude der Beigeladenen mit seiner Schmalseite dem Grundstück der Antragstellerin gegenüber liegt und der in der Gebäudemitte liegende Turm des ehemaligen Schulgebäudes wegen seiner Entfernung von rund 44 m vom Grundstück der Antragstellerin sowie seiner schlanken Gestalt keine dominierende Wirkung entfalten kann. Für die näheren Einzelheiten

verweist der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen hierzu auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts, die er sich zu Eigen macht.

Ob auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur Vereinbarkeit der 14 oberirdischen und 28 unterirdischen PKW-Stellplätzen mit dem Gebot der Rücksichtnahme ungeachtet der fehlenden Schallimmissionsprognose in Ansehung der Einwände der Antragstellerin zutreffend sind, lässt der Senat offen. Diese macht geltend, dass die Tiefgarage über ein durchgängig offenes Belüftungssystem verfügt und durch die Stellplätze erstmalig Verkehrsimmissionen in den rückwärtigen Bereich ihres Grundstückes getragen werden. Dies lässt es jedenfalls als nicht auf der Hand liegend erscheinen, dass die Immissionsrichtwerte für ein reines oder ein allgemeines Wohngebiet hier ohne weiteres eingehalten werden.

Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass es sich bei dem Vorhaben der Beigeladenen um einen Sonderbau im Sinne von § 2 Abs. 4 SächsBO handelt, so dass ein Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO durchzuführen gewesen wäre. Bei dem Vorhaben handelt es sich wegen des aufsitzenden Turmes mit 37 m Höhe um eine bauliche Anlage im Sinne von § 2 Abs. 4 Nr. 2 SächsBO mit einer Höhe von mehr als 30 m Höhe. Für die Bestimmung der Höhe kann hier nicht auf die Höhe des Fußbodens des höchstgelegenen Geschosses abgestellt werden. Dieses nach § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO für die Bestimmung der Höhe maßgebliche Kriterium bezieht sich schon nach dem Wortlaut der Vorschrift allein auf die Bestimmung der Gebäudeklassen im Sinne von § 2 Abs. 3 Satz 1 SächsBO. Zudem wäre für diesen Fall auch die Regelung des § 2 Abs. 4 Nr. 1 SächsBO überflüssig, da bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 4 Nr. 2 dann stets bereits Hochhäuser nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 SächsBO und damit schon nach dieser Regelung Sonderbauten wären.

Die hier in der Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach § 63 SächsBO liegende Verletzung des Verfahrensrechts führt jedoch auch zur Überzeugung des Senats mangels eigener Rechtsverletzung nicht bereits zu einem Anspruch auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin. Dieser Anspruch folgt jedoch hier aus der Verletzung der drittschützenden Vorschrift des § 6 SächsBO. Das für die Umnutzung vorgesehene Gebäude der Antragstellerin hält die nach § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO nunmehr nur noch 0,4 H betragende Abstandsfläche nicht ein. Dies liegt bei einer Höhe des Dachfirstes von 24,64 m und einem Abstand zum Grundstück der Antragstellerin von 4,50 m auf der Hand und ist zu Recht zwischen den Beteiligten unstrittig.

Im Ergebnis kann sich die Beigeladene im Hinblick auf die Abstandsflächenunterschreitung nicht auf Bestandsschutz berufen. Nach der Rechtsprechung des Senats kann von einer Einhaltung der Abstandsflächen auch unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes nicht abgesehen werden, wenn durch bauliche Änderungen am Bestand die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird. Denn wenn bestehende Gebäude, die die nach dem geltenden Recht einzuhaltenen Abstandsflächen nicht wahren, baulich, z.B. durch Aufstockung, Um- und Anbauten verändert werden, ist abstandsflächenrechtlich eine Gesamtbetrachtung des neuen Gebäudes als Einheit vorzunehmen (SächsOVG, Beschl. v. 25.2.1999, JbSächsOVG 7, 111; Urt. v. 28.8.2005 - 1 B 889/04 - m. w. N.). Dies gilt auch dann, wenn die Änderung für sich genommen abstandsflächenneutral ist (SächsOVG, Beschl. v. 25.2.1999, a. a. O., 112, m. w. N.). Eine bauliche Veränderung ist in einem solchen Fall nur dann zulässig, wenn auch der Altbestand nach geltendem Abstandsflächenrecht genehmigungsfähig ist. Im Ergebnis ist das geänderte Gebäude wie ein Neubau zu behandeln. Werden die erforderlichen Abstandsflächen für den Altbestand nicht eingehalten, besteht lediglich die Möglichkeit der Erteilung einer Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO, falls die Voraussetzungen hierfür vorliegen (SächsOVG, ebd., m. w. N. zur damaligen Rechtslage in Gestalt der Befreiung nach § 68 Abs. 3 SächsBO a. F.).

Hiervon ausgehend wird durch das Vorhaben der Beigeladenen die Genehmigungsfrage mit der Konsequenz einer Neuprüfung der Abstandsflächen neu aufgeworfen, da sie an die zum Grundstück der Antragstellerin gerichtete Gebäudeseite - welche die notwendigen Abstandsflächen bereits unterschreitet - je zwei Balkone je Geschoss mit einer Tiefe von 1,45 m anbringen will. Dies ist nach den vorstehenden Grundsätzen nicht vom Bestandsschutz gedeckt und abstandsflächenrechtlich unzulässig, da die notwendige Tiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO nicht eingehalten wird. Dass die Balkone nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 SächsBO für sich genommen abstandsflächenrechtlich neutral sind, steht der Neuprüfung der Abstandsflächen wie dargelegt nicht entgegen.

Ausgehend vom Grundsatz der Einheitlichkeit des Bauvorhabens kommt hier eine nur auf den Anbau der Balkone bezogene Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin nicht in Betracht. Es obliegt dem Bauherrn zu entscheiden, ob er sein Vorhaben ohne die Balkone realisieren möchte, oder im Hinblick auf die durch diese verletzte Abstandsflächen die Erteilung einer Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO beantragt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO. Hiernach sind die Kosten des Verfahrens verhältnismäßig zu teilen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Beigeladene nur im Verfahren auf Zulassung der Berufung einen Antrag gestellt und sich damit nur insoweit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 3 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i. V. m. Ziffer 9.7.1 und 1.5 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2004 (DVBl. 2004, 1525 = NVwZ 2004, 1327 = VBIBW 2004, 467). Hiernach ist der Streitwert für das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes auf den hälftigen Betrag des für eine Nachbarklage in der Art eines Auffangstreitwertes vorgesehenen Betrag von 7.500,- € festzusetzen.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5, § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Grünberg

Kober

Schmidt-Rottmann