

Az.: 1 B 419/08
4 L 436/08



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. der GbR
2. der Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümerin
des Grundstücks mit der postalischen Bezeichnung Jacobstraße 7
die Antragstellerinnen zu 1. und 2. vertreten durch
, Geschäftsführer und Gesellschafter

, Gesellschafterin und
, Gesellschafter

beide wohnhaft:

- Antragstellerinnen -
- Beschwerdeführerinnen -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

GmbH
vertreten durch den Geschäftsführer

prozessbevollmächtigt:
Maslaton Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Hinrichsenstraße 16, 04105 Leipzig,

wegen

Baugenehmigung, Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und die Richterin am Verwaltungsgericht Berger

am 8. April 2009

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 14. November 2008 - 4 L 436/08 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerinnen tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen jeweils zur Hälfte.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 7.500 € festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Aus den von den Antragstellerinnen vorgetragenen Gründen - auf deren Prüfung der Senat gemäß § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO beschränkt ist, ergibt sich nicht, dass es das Verwaltungsgericht zu Unrecht abgelehnt hat, ihren Widersprüchen vom 14.7.2008 und 8.8.2008 gegen die der Beigeladenen von der Antragsgegnerin unter dem 4.7.2008 erteilte Baugenehmigung und Abweichung entgegen § 212 a Abs. 1 BauGB aufschiebende Wirkung beizumessen. Der Senat ist dabei der Auffassung, dass den Widersprüchen der Antragstellerinnen nur eine geringe Erfolgsaussicht zukommt.

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abgelehnt. Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung sei aufgrund der erteilten Abweichung rechtmäßig. Die Abweichung sei keine selbständige neue Entscheidung, sondern Bestandteil der

Baugenehmigung. Die Abweichungsentscheidung habe zur Folge, dass kein Verstoß gegen das Abstandsrecht mehr gegeben sei. Diese Entscheidung stehe im Ermessen der Behörde. Dabei habe die Antragsgegnerin berücksichtigt, dass es sich um bei dem streitbefangenen Gebäude um ein Denkmal handle, das bereits seit seiner Errichtung gegenüber den Grundstücken der Antragsteller die Abstandsflächen nicht eingehalten habe. Dadurch sei die bauliche Situation in gewisser Weise vorgeprägt. Durch den geplanten Abbruch der 5. Etage verringere sich die Gebäudehöhe. An der relevanten Ostfassade solle die historische Grenzwand im 1. und 2. Obergeschoss zurückgebaut und durch eine neue Stahlbeton-Skelettkonstruktion in vormaliger Höhe ersetzt werden. Auf dem Grundstück der Antragstellerinnen werde insoweit keine Verschlechterung hervorgerufen, zumal deren Wohngebäude 9 m und 18 m entfernt stünden. Soweit die Antragstellerinnen anführten, dass ihren Mietern die Ruhezone im rückwärtigen Bereich genommen werde, habe kein Anlass für die Erwartung bestanden, dass das historische Gebäude dauerhaft ungenutzt bleibe. Die Antragsgegnerin habe die Schutzziele der entsprechenden baurechtlichen Anforderungen und das Ausmaß ihrer Beeinträchtigung fehlerfrei bestimmt und mit den für eine Abweichung streitenden Gründen sowie den betroffenen öffentlichen und den geschützten Nachbarinteressen abgewogen. Das Vorhaben füge sich auch bauplanungsrechtlich ein. Gegen das Rücksichtnahmegebot werde nicht verstoßen.

Die Antragsteller wenden ein, dass es sowohl in formeller als auch in materieller Hinsicht an einer eigenen Ermessensentscheidung sowie an einem entsprechenden Abwägungsvorgang der Antragsgegnerin fehle. Die Begründung sei formelhaft und nehme allein die Antragsbegründung der Beigeladenen auf. Es fehle an einer Auseinandersetzung mit den verschiedenen Interessen der umlaufend um das Gesamtgrundstück der Beigeladenen betroffenen Grundstücksnachbarn. Nicht berücksichtigt worden sei, dass die Abweichungsentscheidung die gesamte Gebäudelänge betreffe. Es sei fraglich, ob in einem solchen Fall eine Abweichung nicht bereits tatbestandlich ausscheide. Nicht klar sei, von welchen Abstandsflächen eine Abweichung erteilt werde und warum die denkmalschutzrechtlichen Belange den Vorzug genießen würden. Die Ermessensentscheidung zugunsten der Beigeladenen sei aufgrund deren Erklärung, sie verzichte auf etwaige Schadensersatzansprüche, gefallen. Die Abweichungsentscheidung sei rechtswidrig. Es liege kein atypischer Einzelfall vor. Es fehle an einer denkmalgerechten Sanierung, denn die Hochgarage werde nicht nur durch den Rückbau - Abbau des 5. Obergeschosses, Entkernung des Gebäudes bis auf das Stahlskelett, die Schaffung von Zugängen auf der Westseite sowie

eine Lochfassade auf der Ostseite - , sondern auch durch die beabsichtigte Nutzung als Wohngebäude nicht mehr als historisches Gebäude erhalten. Es handele sich sowohl in bauordnungs- als auch in bauplanungsrechtlicher Hinsicht um einen Neubau. Die Nutzungsanforderungen sowie die baulich zu beachtenden Schutzvorschriften, die Gestaltung des Baukörpers und die bautechnisch bedingten Belange wie Belüftung, Belichtung, Schall- und Wärmeschutz seien mithin an andere Vorgaben und Folgen geknüpft. Die Antragsgegnerin verfolge in erster Linie fiskalische Interessen und lasse außer Acht, dass die Antragstellerinnen beim Erwerb ihrer Grundstücke davon hätten ausgehen können, dass die Hochgarage aufgrund ihrer nur noch eingeschränkten Nutzbarkeit und ihrer Stellung als Solitär in der im Übrigen vorhandenen Blochrandbebauung abgerissen werden würde.

Die zur Begründung der Beschwerde vorgetragenen Gesichtspunkte, geben keine Veranlassung die Entscheidung des Verwaltungsgerichts abzuändern. Denn nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gemäß § 80a Abs. 1 und Abs. 3 VwGO, § 80 Abs. 5 VwGO allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht Überwiegendes dafür, dass die Antragstellerinnen durch die Baugenehmigung (§ 63 Nr. 2 SächsBO) nicht mehr in ihren Rechten verletzt werden, weil die in diesem Zusammenhang erteilte Abweichung (§ 67 Abs. 1 SächsBO) rechtmäßig sein dürfte.

Zwar folgt vorliegend aus der drittschützenden Vorschrift des § 6 SächsBO, dass das Bauvorhaben der Beigeladenen die Abstandsflächen zum Grundstück der Antragstellerinnen von 0,4 der Wandhöhe - 0,4 H - oder mindestens 3 m (§ 6 Abs. 5 Satz 1 SächsBO i. V. m. § 6 Abs. 4 SächsBO) unstreitig nicht einhält. Zutreffend sind die Antragsgegnerin und das Verwaltungsgericht im Hinblick auf die Abstandsflächenunterschreitung auch davon ausgegangen, dass sich die Beigeladene nicht auf Bestandsschutz berufen kann. Denn 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 die Genehmigungsfrage - wie hier - neu aufgeworfen wird (vgl. SächsOVG, Beschl. v. 25.3.2009 - 1 B 250/08 -).

Jedoch ist vorliegend aufgrund der Zulassung einer Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO kein Verstoß gegen das Abstandsrecht mehr gegeben. Dabei greift der Einwand der Antragstellerinnen, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Abweichung nicht

erfüllt seien, nicht durch. Gem. § 67 Abs. 1 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen der SächsBO zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 SächsBO vereinbar sind. Soweit die Antragstellerinnen rügen, dass bereits kein atypischer Einzelfall vorliege, ist das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung weder davon ausgegangen, dass es auf das Vorliegen eines solchen ankommt (vgl. S. 8 Abs. 2 der Begründung), noch hat es angenommen, dass ein beliebiges Abweichen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach der Landesbauordnung möglich sei. Es ist vielmehr zu dem nicht zu beanstandenden Ergebnis gekommen, dass die Antragsgegnerin die Schutzziele der entsprechenden baurechtlichen Anforderungen und das Ausmaß ihrer Beeinträchtigung fehlerfrei bestimmt, ihnen aber zutreffend die für die Abweichung streitenden Belange gegenübergestellt habe (vgl. in diesem Zusammenhang SächsOVG, Urt. v. 28.8.2005 - 1 B 889/04 -).

Die Antragsgegnerin hat das ihr eingeräumte Ermessen ordnungsgemäß ausgeübt. Insbesondere ist die Ermessensentscheidung weder formelhaft noch berücksichtigt sie nur von der Beigeladenen vorgetragene Argumente. Sie hat auch gesehen, dass sich das Vorhaben auf den Flurstücksgrenzen befindet und es die Abstandsflächen über die gesamte Gebäudelänge nicht einhält. Entscheidungsgrundlage waren nämlich die Bauvorlagen, aus denen sich die Lage des Bauvorhabens eindeutig ergibt. Zudem hat die Antragsgegnerin in ihrer Abweichungsentscheidung aber auch ausdrücklich ausgeführt, dass die Abstandsflächen neu zu bewerten seien, weil die Abstandsflächen fast vollständig auf den Nachbargrundstücken liegen würden. Durch die Bezugnahme auf den Antrag der Beigeladenen und die Bauvorlagen ist auch klar, worauf sich die Abweichung im Einzelnen bezieht. Die Entscheidung setzt sich ferner mit den Anforderungen und den weiteren Schutzgütern des § 6 SächsBauO auseinander. Denn es wird darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben - bezogen auf die nachbarrechtlichen Belange der Antragstellerinnen - keine Verschlechterung hinsichtlich der Belüftung und Belichtung sowie hinsichtlich des Brandschutzes hervorgerufen wird. Dabei ist dem Verwaltungsgericht und der Antragsgegnerin darin zuzustimmen, dass sich die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse durch das Abtragen des 5. Obergeschosses im Verhältnis zu den Flurstücken der Antragstellerinnen und zu dem auf diesen aufstehenden Gebäuden eher verbessern. Auch die Brandschutzsituation des Gebäudes wird durch die Errichtung einer neuen Wand (Ostseite) und die angestrebte Wohnnutzung nicht in greifbarer

Weise verschlechtert. Der Einwand, dass von einer Wohnnutzung ein höheres Belästigungspotenzial für die Mieter ihrer Wohngebäude ausgehe, führt vorliegend zu keiner anderen Bewertung, denn durch § 6 Abs. 5 SächsBO wird der soziale Frieden nicht mehr geschützt (vgl. SächsOVG, Urt. v. 28.8.2005 a. a. O.). Soweit die Antragsgegnerin bei ihrer Abwägungsentscheidung demgegenüber berücksichtigt hat, dass sich die Kubatur des geänderten Vorhabens unwesentlich von der des bestandsgeschützten Gebäudes unterscheidet, ist dies vor dem Hintergrund, dass die Antragstellerinnen durch die neue Nutzung nicht nennenswert stärker beeinträchtigt werden als durch die frühere, ein berücksichtigungsfähiger Belang (vgl. in diesem Zusammenhang Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand Oktober 2008, § 67 Rn. 31 ff.). Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Vorhaben nicht mehr zum Abstellen von Fahrzeugen, sondern zum Wohnen genutzt werden soll. Zum einen wird das äußere Erscheinungsbild auch durch die geplante neue Wand nicht wesentlich verändert. Es handelt sich nach wie vor um ein grenzständiges der ursprünglichen Kubatur entsprechendes Gebäude, das allerdings nicht mehr über 5, sondern nur noch über 4 Obergeschosse verfügt. Soweit die Antragstellerinnen darauf hinweisen, dass an ein Wohngebäude andere rechtliche Anforderungen zu stellen seien wie an ein Garagengebäude, greift dieser Einwand nicht durch, da sie sich nur auf Normen berufen können, die ihre eigenen Belange schützen. Insoweit kommen hier in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nur § 6 Abs. 5 SächsBO und in bauplanungsrechtlicher Hinsicht § 34 Abs. 1 und 2 BauGB in Betracht. Die nach § 6 Abs. 5 SächsBO geschützten Belange des Brandschutzes und der Belichtung und Belüftung verschlechtern sich - wie zuvor ausgeführt - ebenso wenig in nennenswerter Weise wie die Vorgaben des § 34 BauGB. Insbesondere wird der Gebietswahrungsanspruch der Antragstellerinnen durch die hinzutretende Wohnnutzung nicht verletzt und auch für einen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist nichts ersichtlich. Denn aufgrund der Abstände zu ihren Wohngebäuden von mindestens 9 m ist kein Hinweis dafür vorhanden, dass von dem Vorhaben eine erdrückende Wirkung ausgehen könnte. Auch geht kein höheres Störpotenzial von dem Gebäude aus, denn es besteht in einem Wohngebiet kein Anspruch auf eine freie Aussicht oder auf einen Schutz vor Einblicken durch Dritte. Dies gilt hier auch vor dem Hintergrund, dass es sich um Gebäude im innerstädtischen Bereich handelt und dort das Wohnen auf engem Raum der Regel entspricht.

Der Einwand der Antragstellerinnen, dass berücksichtigungsfähige Belange der Allgemeinheit i. S. v. § 67 Abs. 1 SächsBO nicht vorlägen, vielmehr fiskalische Gründe für die Erteilung der Abweichung maßgeblich gewesen seien, führt zu keiner anderen Bewertung. Denn berücksichtigungsfähige Belange der Allgemeinheit können auch denkmalschutzrechtliche Gründe sein (vgl. hierzu SächsOVG, Beschl. v. 21.9.2004 - 1 B 66/03 -). Dafür spricht zunächst, dass die Feststellung der Eigenschaft als Kulturdenkmal im öffentlichen Interesse liegt (vgl. § 1 und § 2 Abs. 1 SächsDSchG; vgl. auch SächsOVG, Urt. v. 12.6.1997, SächsVBl. 1998, 12). Die öffentliche Schutzrichtung des Denkmalrechts ergibt sich zudem aus den Schutzvorschriften des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes, das den Eigentümern und Besitzern eines Kulturdenkmals Erhaltungspflichten (§ 8 SächsDSchG), Nutzungsbeschränkungen (§ 9 SächsDSchG), Genehmigungspflichten (§§ 12, 14 SächsDSchG) sowie Auskunft-, Duldungs- und Anzeigepflichten (§§ 15, 16 SächsDSchG) auferlegt. Diese Pflichten bestehen jedoch nur im Rahmen dessen, was den Eigentümern und Besitzern billigerweise zugemutet werden kann (§ 8 Abs. 1, § 9 Abs. 2 SächsDSchG). Kulturdenkmäler, die nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden, sollen daher so genutzt werden, dass eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet ist (§ 9 Abs. 1 SächsDSchG). Die öffentliche Schutzrichtung des Denkmalschutzrechts wird auch durch den von ihm zugleich verfolgten Ausgleich zwischen den privaten Eigentümerinteressen und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung und Bewahrung eines Kulturdenkmals nicht in Frage gestellt. Demzufolge verlieren hier die denkmalschutzrechtlichen Gründe für die Erteilung einer Abweichung nach § 67 SächsBO ihren Charakter als öffentlicher Belang nicht dadurch, dass die Befreiung auch im privaten Interesse der Beigeladenen an der rentierlichen Nutzung des Kulturdenkmals erfolgt (SächsOVG, Urt. 17.9.2007 - 1 B 324/06 - m. w. N.).

Gemessen daran steht der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange nicht entgegen, dass an der historischen Hochgarage Umgestaltungen vorgenommen werden (vgl. in diesem Zusammenhang SächsOVG, Urt. v. 17.9.2007, a. a. O). Es bestehen insbesondere keine Anhaltspunkte dafür, dass die Identität des Kulturdenkmals durch die Umbauten aufgehoben worden und damit dessen Aussagewert verloren gegangen sein könnte. Denn das äußere Erscheinungsbild bleibt im Wesentlichen erhalten, auch wenn die in der Zwischenzeit vorhandene geschlossene Brandschutzwand durch eine Wand mit Durchbrüchen ersetzt werden soll. Im Übrigen verfügte die Hochgarage ausweislich der vorgelegten Fotografien auch früher über Durchbrüche. Die Antragstellerinnen konnten auch nicht darauf vertrauen,

dass das vorhandene Kulturdenkmal eines Tages abgerissen werden würde, weil es nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Dieser Betrachtungsweise steht bereits § 8 Abs. 1 SächsDSchG entgegen, wonach der Eigentümer eines Kulturdenkmals dieses im Rahmen des ihm zumutbaren erhalten muss.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Ermessensentscheidung der Antragsgegnerin auf willkürlichen oder sachfremden Erwägungen beruhen könnte. Aus dem Verzicht der Beigeladenen auf Schadensersatzansprüche lässt sich dafür jedenfalls nichts entnehmen.

Dieses Verhalten spricht allenfalls für das Anstreben einer einvernehmlichen Lösung. Im Übrigen hatte dieser Verzicht nur zur Folge, dass die Antragsgegnerin mit keinen zivilrechtlichen Auseinandersetzungen mehr rechnen musste, falls die erteilte Abweichung und deshalb auch die Baugenehmigung für rechtswidrig angesehen würden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO, § 159 VwGO, § 162 Abs. 3 VwGO. Da die Beigeladene einen Antrag gestellt und sich damit einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, ist es angemessen, den unterliegenden Antragstellerinnen auch deren außergerichtliche Kosten aufzuerlegen.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Ziffer 1.5 und 9.7.1 Streitwertkatalog 2004 (NVwZ 2004, 1327 = DVBl. 2004, 1525 = VBIBW 2004, 467). Hiernach ist das Beschwerdeverfahren mangels substantzierter Darlegung einer konkreten Grundstückswertminderung durch die angegriffene Baugenehmigung auf den eine Art von Auffangwert (SächsOVG, Beschl. v. 20.10.2005 - 1 BS 251/05 - m. w. N) darstellenden Betrag von 7.500 € für jede der Antragstellerinnen - im Eilverfahren davon die Hälfte - abzustellen.

Der Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Kober

Schmidt-Rottmann

Berger

