

Az.: 1 B 438/01



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwalt

- Kläger -
- Berufungsbeklagter -

gegen

den Landkreis Freiberg
vertreten durch den Landrat
Frauensteiner Straße 43, 09599 Freiberg

- Beklagter -
- Berufungskläger -

beigeladen:
Herr

- Berufungskläger -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

baurechtlichen Nachbarschutzes

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts Dr. Sattler, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Franke und den Richter am Oberverwaltungsgericht Meng aufgrund der mündlichen Verhandlung

vom 17. Juli 2003

für Recht erkannt:

Die Berufungen des Beklagten und des Beigeladenen gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 18. Dezember 2000 - 3 K 2124/97 - werden zurückgewiesen.

Der Beklagte und der Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen je zur Hälfte. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen werden für erstattungsfähig erklärt.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung und Nachtragsbaugenehmigung zur Errichtung eines zweigeschossigen, als Lagerraum bezeichneten Gebäudes für einen Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb.

Der Kläger ist Eigentümer des mit einem unterkellerten Scheunengebäude bebauten Grundstücks Flurstück Nr. der Gemarkung . Das Scheunengebäude ist Teil eines - über mehrere Flurstücke reichenden - Vierseithofs. Es bildet die südliche Seite dieses Hofes und steht mit seiner Nordwand vollständig und mit seinen West- und Ostwänden teilweise auf der Grenze zu dem umgebenden Flurstück (ursprüngliche Flurstücks-Nr.). Die nördliche Seite des Vierseithofes bildet ein auf den Flurstücken und errichtetes ehemaliges Wohn- und Stallgebäude. Die Ostseite des Vierseithofs besteht aus einem Baukörper, in dem sich das Wohnhaus des Klägers (Flurstück Nr.) und das Wohnhaus des Beigeladenen (Flurstück Nr.) befinden. Dieses Gebäude steht in seiner gesamten Breite auf den vorderen, zum Hof hinweisenden Grundstücksgrenzen und teilweise auf den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die vierte (westliche) Seite des Vierseithofes bildet eine vom

Beigeladenen umgebaute ehemalige Scheune, die für den Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb des Beigeladenen genutzt wird (nachfolgend: ehemalige Scheune). Die ehemalige Scheune, der Hof des Vierseithofes sowie die den Hof umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von etwa 30 ha bildeten ursprünglich das Flurstück , das zwischenzeitlich aufgeteilt wurde, aber noch im Eigentum der Erbengemeinschaft nach dem am verstorbenen steht. Die Erbengemeinschaft besteht aus dem Kläger, dem Beigeladenen sowie aus zwei weiteren Miterben. Vor 1990 waren aus dem Flurstück bereits die Flurstücke , , , und ausgegliedert worden.

Zur Regelung der Erbaueinandersetzung schloss die Erbengemeinschaft zunächst einen Vergleich und unter dem 24.8.1995 einen notariellen Erbaueinandersetzungsvertrag für das Flurstück . Mit Bescheid vom 13.9.1995 genehmigte der Beklagte die Teilung des Grundstücks. Nach dem Erbaueinandersetzungsvertrag soll der Beigeladene u.a. die Teilfläche mit der ehemaligen Scheune sowie eine sich nach Westen und Süden erstreckende Teilfläche erhalten (das jetzige Flurstück-Nr.). Der Beigeladene verpflichtete sich unter Nr. IV. des Erbaueinandersetzungsvertrags „unwiderruflich, an Scheune nebst Schuppen eine sach- und fachgerechte Bausanierung durchführen zu lassen“. Unter Nr. XII verpflichteten sich alle Vertragsschließenden „unwiderruflich“, einander wechselseitig die für die Nutzung der einzelnen Teilflächen erforderlichen Wege- und Überbauungsrechte“ zu bewilligen und „bei Baumaßnahmen die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.“

Unter dem 18.4.1996 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung einer Garage sowie eines eingeschossigen Lagerraums für seinen Heizungs- und Sanitärinstallationsbetrieb auf dem Flurstück . Der Lagerraum sollte südlich der ehemaligen Scheune des Beigeladenen und westlich des Scheunengebäudes des Klägers entstehen. Diese beiden Gebäude grenzen nicht unmittelbar aneinander. Zwischen dem südöstlichen Eckpunkt der ehemaligen Scheune und dem nordwestlichen Eckpunkt des Scheunengebäudes des Beigeladenen besteht ein Abstand von etwa 2,50 m. In dem nunmehr bebauten Bereich stand früher ein Holzschuppen, der zum Hof hin ein Tor aufwies. Der Lagerraum sollte so errichtet werden, dass er mit seiner nördlichen Giebelwand an die ehemalige Scheune des Beigeladenen und mit seiner östlichen Seitenwand zum Teil an das auf dem Flurstück errichtete Scheunengebäude des Klägers grenzte.

Unter dem 17.6.1996 erteilte der Beklagte die Baugenehmigung und Baufreigabe für Garage und Lagerraum. Gegen die Baugenehmigung zur Errichtung des Lagerraums erhob der Kläger mit Schreiben vom 18.7.1996 (eingegangen am 24.7.1996) Widerspruch. Zur Begründung führte er aus, das Bauvorhaben beeinträchtige die weitere Nutzung seines angrenzenden Gebäudes. Die Statik sei gefährdet. Überdies weiche die Bauausführung von den genehmigten Bauvorlagen ab.

Nach einer Baukontrolle vom 31.7.1996 forderte der Beklagte den Beigeladenen mit Schreiben vom 2.8.1996 dazu auf, Bauvorlagen nachzureichen. Am 6.8.1996 gingen Bauvorlagen beim Beklagten ein, die die Errichtung eines zweigeschossigen „Lagerneubaus“ vorsahen. Mit Bescheid vom 13.8.1996 erteilte der Beklagte dem Beigeladenen eine Nachtragsbaugenehmigung.

In der Folgezeit wandte sich der Kläger mehrfach vergeblich an den Beklagten. Einen am 17.2.1997 gestellten Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz lehnte das Verwaltungsgericht Chemnitz mit Beschluss vom 28.5.1997 - 3 K 1835/97 - ab.

Mit Widerspruchsbescheid vom 26.9.1997 (zugestellt am 2.10.1997) wies das Regierungspräsidium Chemnitz den Widerspruch des Klägers zurück. Die Baugenehmigung verletze den Kläger nicht in eigenen Rechten. Insbesondere sei der Grenzanbau zum Grundstück des Klägers gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO zulässig. Nach dieser Vorschrift könne gestattet oder verlangt werden, dass ohne Grenzabstand gebaut werde, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht ohne Grenzabstand gebaut werden dürfe, auf dem Nachbargrundstück aber ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden sei. Hier dürfe nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht ohne Grenzabstand gebaut werden, weil das Grundstück im Außenbereich liege, wobei § 35 BauBG keine planungsrechtlichen Vorgaben für einen Grenzanbau zu entnehmen seien. Auf dem Grundstück des Klägers sei ein Gebäude ohne Grenzabstand errichtet worden. Bei der nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO gebotenen Ermessensentscheidung - die der Beklagte selbst nicht getroffen habe -, sei es auch unter Berücksichtigung nachbarlicher Interessen sachgerecht, eine Grenzbebauung zu gestatten. Weder die Belüftung noch die Standsicherheit des Nachbargebäudes würden beeinträchtigt.

Der Kläger hat am 27.10.1997 Klage vor dem Verwaltungsgericht Chemnitz erhoben und zur Begründung im Wesentlichen vorgetragen, die erst im Widerspruchsbescheid getroffene Ermessensentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO sei rechtswidrig. Soweit diese Regelung überhaupt anwendbar sei, habe die Widerspruchsbehörde verkannt, dass Belüftung und Standsicherheit des Scheunengebäudes beeinträchtigt würden.

Der Kläger hat beantragt,

die Baugenehmigung vom 17.6.1996 i.d.F. der Nachtragsbaugenehmigung vom 13.8.1996 und des Widerspruchsbescheids vom 26.9.1997 aufzuheben.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung hat er im Wesentlichen auf die Begründung seiner Bescheide und die Begründung des Widerspruchsbescheids verwiesen.

Der Beigeladene hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat im Wesentlichen geltend gemacht, § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO sei zutreffend angewandt worden. Die Vorschrift sei sowohl nach ihrem Wortlaut als auch nach ihrem Normzweck anwendbar. Ermessensfehler lägen nicht vor. Insbesondere seien die Belange des Klägers umfassend gewürdigt worden.

Das Verwaltungsgericht hat die Baugenehmigung vom 17.6.1996 i.d.F. der Nachtragsbaugenehmigung vom 13.8.1996 und des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 26.9.1997 mit Urteil vom 18.12.2000 aufgehoben und zur Begründung ausgeführt, der angefochtene Verwaltungsakt verletze die nachbarschützende Vorschrift des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO. Das Gebäude des Beigeladenen halte zum Flurstück keine Abstandsfläche ein. Nach der Baugenehmigung, von der der Beigeladene zwischenzeitlich Gebrauch gemacht habe, dürften Teile des Gebäudes unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet wer-

den. Die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 6 Abs. 11 bzw. Abs. 12 SächsBO lägen jedoch ebensowenig vor wie die des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO. Weder die Baugenehmigung vom 17.6.1996 noch die Nachtragsgenehmigung vom 13.8.1996 äußere sich zur Frage der Abstandsflächen. Soweit der Widerspruchsbescheid das Vorhaben des Beigeladenen nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO für zulässig erkläre, sei dies rechtswidrig. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe fest, dass der Vierseithof nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 BauGB, sondern im Außenbereich liege. Mangels „planungsrechtlicher Direktiven“ in § 35 BauGB sei § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO nur für den Innenbereich anwendbar. Etwas anderes gelte auch nicht deshalb, weil sich die Grundstücks- und Bebauungssituation von einer typischen Außenbereichssituation unterscheide. Weder der Umstand, dass zu DDR-Zeiten eine Ausgliederung von Flurstücken erfolgt sei, noch der Umstand, dass die Erbauseinandersetzung eine weitere Grundstückszergliederung bewirkt habe, ändere die gebotene bauplanungsrechtliche Beurteilung der Bauweise. Aufgrund des völlig anderen Zuschnitts des Flurstücks könne aus der Eigenart der Bauweise in der näheren Umgebung auch in entsprechender Anwendung von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nichts abgeleitet werden.

Dass der Beklagte diese Einschätzung eigentlich teile, zeige sich daran, dass er die zeitgleich zur Genehmigung gestellte Garage (nördlich der ehemaligen Scheune) nur unter Wahrung von Abstandsflächen zum benachbarten Flurstück genehmigt habe. Gründe für eine abweichende Beurteilung des Lagerneubaus im Verhältnis zum Flurstück seien weder vorgebracht noch sonst ersichtlich. Insbesondere stellten die zwischen dem Kläger, dem Beigeladenen und den übrigen Miterben getroffenen zivilrechtlichen Vereinbarungen keine solchen Gründe dar. Vielmehr habe der Beigeladene, der aufgrund der Regelung in II c) des Erbauseinandersetzungsvertrags u.a. die Teilfläche erhalten solle, auf der die ehemalige Scheune und der frühere Schuppen gestanden habe, in dem Erbauseinandersetzungsvertrag die Verpflichtung übernommen „an Scheune nebst Schuppen eine sach- und fachgerechte Bausanierung durchführen zu lassen“. Von einer Sanierung könne hier jedoch keine Rede sein. Die Baugenehmigung gestatte die Errichtung eines Neubaus anstelle des früheren kleineren Schuppens, so dass Bestandsschutzerwägungen außer Betracht bleiben müssten. Die unter XII. des Erbauseinandersetzungsvertrags wechselseitig eingeräumten „Überbauungsrechte“ stellten keinen Verzicht auf die Einhaltung von Abstandsflächen dar (vgl. § 912 Abs. 1 BGB). Da die Baugenehmigung gegen § 6 SächsBO verstoße, könne

dahinstehen, ob die genehmigte Bebauung Standsicherheit und Belüftung des Scheunengebäudes beeinträchtigte.

Mit Beschluss vom 21.6.2001 (Az.: 1 B 169/01) hat der Senat die Berufung auf die Anträge des Beklagten und des Beigeladenen zugelassen.

Der Beklagte, der seine Berufung fristgerecht begründet hat, macht geltend, das Verwaltungsgericht habe § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO zu Unrecht für nicht anwendbar gehalten. Die genannte Regelung verfolge das Ziel, der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit zu geben, in Fällen, in denen es sinnvoll sei, eine bauliche Anlage ohne Grenzabstand zu errichten, die Errichtung der beantragten Anlage ohne Abstand genehmigen bzw. verlangen zu können. Diese Möglichkeit solle sogar dann bestehen, wenn planungsrechtliche Vorschriften an sich der Errichtung ohne Grenzabstand entgegenstünden. Enthielten planungsrechtliche Vorschriften keine Vorgaben über die Errichtung mit oder ohne Grenzabstand, müsse sich die Baugenehmigungsbehörde also nicht über bauplanungsrechtliche Vorschriften hinwegsetzen, erlaube es das Gesetz erst recht, § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO anzuwenden. Nach diesen Maßstäben sei die Errichtung der baulichen Anlage ohne Grenzabstand sinnvoll. Mehr als die Einhaltung der Abstandsfläche von einem H könne vom Beigeladenen nicht verlangt werden. Keinesfalls sei er zu einem Ausgleich der vom Kläger selbst nicht eingehaltenen Abstandsfläche verpflichtet. Die Auslegung des Verwaltungsgerichts hätte zur Folge, dass zwischen den Gebäuden eine Abstandsfläche von insgesamt einem H (bezogen auf das Gebäude des Beigeladenen) eingehalten würde, was jedoch einen Verstoß gegen das Überdeckungsverbot zur Folge hätte. Dies wäre mit Sinn und Zweck der Abstandsflächenvorschriften nicht vereinbar, denn eine ausreichende Versorgung mit Luft, Licht und Sonne sei, wie § 6 SächsBO zeige, nur gewährleistet, wenn beide Gebäude die erforderlichen Abstandsflächen einhielten. Könne dieser Idealzustand nicht erreicht werden, weil ein Gebäude bereits ohne Grenzabstand errichtet worden sei, müsse die Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit haben, die Errichtung weiterer Anlagen ebenfalls ohne Grenzabstand zu genehmigen bzw. dies verlangen zu können, wenn es im Einzelfall sinnvoll sei. Insoweit komme es weder auf bauplanungsrechtliche Vorschriften noch darauf an, ob sich das Vorhaben im Innen- oder im Außenbereich befinde. Ein Konflikt der Abstandsflächenvorschriften des § 6 SächsBO bestehe nicht nur mit planungsrechtlichen, sondern auch mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine Lösung dieses Konflikts habe der Gesetzgeber jedoch weder in § 6 Abs. 1

Satz 3 SächsBO noch in anderen Regelungen des § 6 SächsBO getroffen. Die darin liegende Regelungslücke sei durch einen Erstrechtschluss zu § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO zu schließen. Dementsprechend sei die genannte Regelung auch auf die vorliegende Außenbereichsbebauung anzuwenden. Soweit der Kläger geltend mache, dass Fragen der Standsicherheit, des Brandschutzes und der Belüftung einer Genehmigung entgegenstünden, könne das Berufungsgericht selbst in der Sache entscheiden. Hilfsweise sei das Urteil aufzuheben und die Sache an das Verwaltungsgericht zurückzuverweisen. Im Übrigen werde auf die Begründung des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 20.9.1997 verwiesen.

Der Beklagte beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 18. Dezember 2000 - 3 K 2124/97 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

Der Beigeladene hat seine Berufung innerhalb der vom Vorsitzenden verlängerten Begründungsfrist im Wesentlichen wie folgt begründet: Das Verwaltungsgericht habe die Anwendbarkeit des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO zu Unrecht verneint. Die genannte Regelung sei bereits nach ihrem Wortlaut anwendbar. § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO enthalte den Grundsatz, dass vor Außenwänden oberirdischer Gebäude Abstandsflächen freizuhalten seien. Satz 2 und Satz 3 enthielten Ausnahmen von diesem Grundsatz, wobei Satz 3 für Fälle anzuwenden sei, in denen auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude ohne Grenzabstand errichtet worden sei. Für diesen Fall stehe es im Ermessen der Bauaufsichtsbehörde, ein Bauvorhaben auch ohne Einhaltung eines Grenzabstandes zu gestatten, selbst wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften nicht ohne Grenzabstand gebaut werden dürfe. Da es für den Außenbereich keine planungsrechtlichen Vorschriften gebe, die ein solches Verbot enthielten, dürfe die Bauaufsichtsbehörde ein Bauvorhaben ohne Grenzabstand erst recht zulassen. Diese Auslegung entspreche auch dem Normzweck des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO. Die Abstandsflächenregelung des § 6 SächsBO diene dem Brandschutz, der Gewährleistung von Belichtung, Besonnung und Belüftung, eines störungsfreien Wohnens sowie der Schaffung von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen. Dies gelte sowohl für den Innenbereich als auch für den Außenbereich. Gründe, die eine Differenzierung zwischen diesen Bereichen rechtfertigen könnten, seien nicht ersichtlich.

Aufgrund der geringeren Bebauungsdichte im Außenbereich seien dort der Brandschutz, die Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein störungsfreies Wohnen besser gewährleistet als im Innenbereich. Von daher bedürfe es keiner restriktiven Auslegung des § 6 Abs. 1 SächsBO zur Durchsetzung der Abstandsflächenregelungen. Dieses Ergebnis entspreche auch einer systematischen Gesetzesauslegung. § 6 SächsBO diene in erster Linie der Gefahrenabwehr bzw. Gefahrenvorbeugung, weniger einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Da mangels planungsrechtlicher Vorschriften kein teilweiser Vorrang des Bauplanungsrechts bestehe, sei die Ermessensregelung des § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO erst recht anzuwenden. Schließlich spreche auch eine verfassungskonforme Auslegung der genannten Vorschrift für dieses Ergebnis. § 6 Abs. 1 SächsBO beschränke die Eigentumsgarantie des Art. 31 Abs. 1 SächsVerf. Es sei kein Grund ersichtlich, der eine Ungleichbehandlung (Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 18 Abs. 1 SächsVerf) von Außenbereichs- und Innenbereichsgrundstücken rechtfertige.

Der Beigeladene beantragt,

das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 18. Dezember 2000 - 3 K 2124/97 - zu ändern und die Klage abzuweisen,
hilfsweise das Urteil zu ändern und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Verwaltungsgericht Chemnitz zurückzuverweisen.

Der Kläger beantragt,

die Berufungen zurückzuweisen.

Er verteidigt das angefochtene Urteil und macht dazu geltend, § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO sei weder unmittelbar noch analog anwendbar. § 6 SächsBO enthalte eine abschließende Regelung, wobei § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO ein harmonisches Zusammenspiel von Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht gewährleiste. Der Grenzanbau sei auch nicht nach § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SächsBO zulässig, da das Vorhaben nicht insgesamt bauplanungsrechtlich zulässig sei. Dem Kläger sei es nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die Verletzung der abstandsrechtlichen Vorschriften zu berufen. Zu einer Grundstücksteilung - und damit einem Grenzanbau - sei es erst aufgrund der Erbauseinandersetzung gekommen. Der Kläger selbst habe keinen Vertrauenstatbestand des Inhalts gesetzt, dass er sich gegen das Gebäude des Beigeladenen nicht wehren werde. Im Erbauseinandersetzungsvertrag habe sich

der Kläger damit einverstanden erklärt, eine „sach- und fachgerechte“ Sanierung des Schuppens vorzunehmen. Bei dem streitbefangenen Gebäude handele es sich jedoch um eine vollständige Neuerrichtung, die überdies die Belüftung des Kellers im Scheunengebäude des Klägers vollständig verhindere. Früher sei der Keller über ein Fenster belüftet worden. Bereits jetzt sei ein merklicher Anstieg der Luftfeuchtigkeit im Keller festzustellen. Dieser Umstand sei sowohl dem Beklagten als auch dem Beigeladenen bereits im Genehmigungsverfahren bekannt gewesen. Hinsichtlich der Standsicherheit der Scheune seien bislang keine Schäden festgestellt worden, obwohl ein Teil des streitigen Neubaus auf dem konischen Fundament der Scheune ruhe. Die daraus resultierende unregelmäßige Belastung des Fundaments gefährde die Standsicherheit der Scheune.

Der Senat hat am 16.7.2003 einen Grundbuchauszug eingeholt (Blatt 17 des Grundbuchs von).

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakte des Verwaltungsgerichts Chemnitz (ein Band), die Verwaltungsvorgänge des Beklagten (zwei Heftungen), die Widerspruchsakte des Regierungspräsidiums Chemnitz (eine Heftung) sowie auf die Senatsakten 1 B 169/01 und 1 B 438/01 (jeweils ein Band) Bezug genommen. Diese Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe

Die zulässigen Berufungen des Beklagten und des Beigeladenen sind unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat der Anfechtungsklage zu Recht stattgegeben. Die Baugenehmigung des Beklagten vom 17.6.1997 in der Fassung der Nachtragsbaugenehmigung vom 13.8.1996 ist in der - hinsichtlich der Ermessenserwägungen nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO allein maßgeblichen (vgl. SächsOVG, Urt. v. 18.4.2001, SächsVBl. 2001, 292) - Gestalt des Widerspruchsbescheids des Regierungspräsidiums Chemnitz vom 26.9.1997 rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

1. Der angefochtene Verwaltungsakt ist wegen eines Verstoßes gegen die nachbarschützende Vorschrift des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO aufzuheben. Das als Grenzanbau für das Flurstück

Nr. (nunmehr) genehmigte Gebäude (sog. Lagerraum) des Beigeladenen hält keine Abstandsfläche zu dem mit der Scheune bebauten Flurstück Nr. des Klägers ein, ohne dass dies durch eine der - hier allein in Betracht kommenden - Ausnahmeregelungen in § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 und Satz 3 SächsBO gerechtfertigt ist (1.1.). Dem Kläger ist es auch nicht nach Treu und Glauben verwehrt, sich auf die Verletzung des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO zu berufen (1.2.).

1.1. Die Einhaltung einer Abstandsfläche ist weder gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SächsBO noch aufgrund der Ermessensentscheidung des Regierungspräsidiums Chemnitz nach § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO entbehrlich.

Keine der beiden Vorschriften ist hier anwendbar, weil das Vorhabengrundstück und das Nachbargrundstück - wie alle zum Vierseithof gehörenden Grundstücke - im Außenbereich, d.h. außerhalb der Geltung eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB, liegen. Die bauplanungsrechtliche Zuordnung dieser Grundstücke steht zwischen den Beteiligten außer Streit und unterliegt insbesondere nach dem Ergebnis des vom Verwaltungsgericht eingenommenen Augenscheins keinem Zweifel.

Sowohl § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 als auch der (hier von vornherein nicht einschlägige) Satz 4 SächsBO sind als Ausnahmen von dem Grundsatz des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO, dass vor den Außenwänden oberirdischer Gebäude Abstandsflächen freizuhalten sind, stets nur anzuwenden, soweit bauplanungsrechtliche Vorschriften (wie Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 22 BauNVO oder eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu berücksichtigende faktische Bauweise) im Einzelfall Voraussetzungen für die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Baukörpers an der Grundstücksgrenze benennen. Fehlen solche planungsrechtlichen Vorgaben, liegt also eine „Gleichgültigkeit“ des Planungsrechts (Formulierung bei OVG NW, Beschl. v. 26.1.1987, BRS 47 Nr. 95) gegenüber einer Grenzbebauung vor, so sind die Ausnahmeregelungen des § 6 Abs. 1 Sätze 2, 3 und 4 SächsBO, die schon nach ihrem Wortlaut auf „planungsrechtliche Vorschriften“ verweisen, nicht anwendbar. Mit der Verweisung auf die „planungsrechtlichen Vorschriften“ knüpfen die genannten Regelungen an das als Bundesrecht vorrangig zu beachtende Bauplanungsrecht an, das in bestimmtem Fällen „Vorgaben“ für die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen enthält (vgl.

BVerwG, Beschl. v. 11.3.1994, NVwZ 1994, 1008; Beschl. v. 12.1.1995, DVBl. 1995, 517; Dhom in: Simon, BayBO, Stand September 2002, Art. 6 RdNr. 28), von denen nur im Falle einer planungsrechtlichen Rechtfertigung (BVerwG, aaO; Dhom, aaO, RdNr. 44) abgewichen werden darf.

Solche Vorgaben, wie sie sich aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans oder aus § 34 BauGB in Verbindung mit der faktischen Umgebungsbebauung ergeben können (OVG NW, Beschl. v. 26.1.1987, BRS 47 Nr. 95 [S. 250]; Boeddinghaus, Abstandsflächen, § 6 RdNr. 68 ff.; Dammert in: Dammert/Kober/Rehak/Wieth, SächsBO, § 6 RdNr. 19 ff.; wohl auch Beierlein/Krüger in: Degenhart [Hrsg.], SächsBO, Stand Juni 2002, § 6 RdNr. 8, 13), fehlen im Anwendungsbereich des § 35 BauGB ebenso wie eine Abweichungsmöglichkeit. Aus § 35 BauGB lassen sich, wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, keine planungsrechtlichen Direktiven für einen Grenzanbau entnehmen (vgl. Dirnberger in: Jäde/Dirnberger/Böhme, SächsBO, Stand Januar 2003, § 6 RdNr. 28). Ist eine Außenbereichsbebauung - ausnahmsweise - zulässig, ist sie unter Wahrung der erforderlichen Grenzabstände bzw. Abstandsflächen zu errichten (ebenso Ortloff, Das Abstandsflächenrecht der Berliner Bauordnung, 2. Aufl., RdNr. 24).

Für eine erweiternde Auslegung oder für einen Erstrechtschluss, wie ihn Beklagter und Beigeladener zu § 6 Abs. 1 Sätze 2 und 3 SächsBO vertreten, sieht der Senat keinen Raum. § 6 Abs. 1 SächsBO enthält mit seinen zahlreichen - z.T. etwas unübersichtlichen - Einzelregelungen eine vom Gesetzgeber als abschließend verstandene Gesamtregelung zur Zulässigkeit von Grenzbebauungen, die mangels Regelungslücke keiner inhaltlichen Erweiterung zugänglich ist. Hätte es der Landesgesetzgeber - ohne Rücksicht auf bauplanungsrechtliche Vorgaben - allein in das Ermessen der Bauaufsichtsbehörden stellen wollen, eine bauliche Anlage ohne Grenzabstand zu genehmigen, wenn sich auf dem Nachbargrundstück bereits ein Grenzgebäude befindet, so hätte es der ausgesprochen komplexen Regelung des Verhältnisses von Abstandsflächenrecht und Bauplanungsrecht in § 6 Abs. 1 Satz 2 bis 4 SächsBO nicht bedurft. Entgegen der Auffassung des Beigeladenen ist eine andere Auslegung auch nicht von Verfassungs wegen geboten. Dem Bundes- und Landesgesetzgeber steht es unter der Geltung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes (Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 18 Abs. 1 SächsVerf) frei, die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit von Gebäuden im Innenbereich und Außenbereich unterschiedlich zu regeln, da insoweit typischerweise unterschiedliche Interessenlagen

bestehen. Aus dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG, Art. 31 SächsVerf) folgt nichts anderes. Der Gesetzgeber hat mit den Abstandsflächenvorschriften des § 6 Abs. 1 SächsBO einen verfassungsrechtlich nicht zu beanstandenden Ausgleich insbesondere zwischen den schützenswerten Interessen des Bauherrn und denen des Nachbarn getroffen.

Ist eine Anwendung von § 6 Abs. 1 Satz 2 und 3 SächsBO danach ausgeschlossen, weil die in Rede stehenden Grundstücke im Außenbereich liegen, kann sowohl die Frage offen bleiben, ob die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 SächsBO vorliegen (vgl. dazu SächsOVG, Beschl. v. 25.2.1998, SächsVBl. 1998, 261; Beschl. v. 30.11.1998, SächsVBl. 1999, 69), was der Kläger verneint, als auch die Frage, ob die angefochtene Baugenehmigung neben § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO andere nachbarschützende Vorschriften verletzt.

1.2. Auf eine Verletzung des § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO kann sich der Kläger ungeachtet dessen berufen, dass seine - im Vergleich zum Lagerneubau des Klägers weitaus größere - Scheune selbst keine Abstandsfläche zum Grundstück des Beigeladenen einhält. Allerdings kann ein Nachbar unter dem Gesichtspunkt der unzulässigen Rechtsausübung gehindert sein, eine Verletzung des Abstandsflächenrechts des Bauherrn zu rügen, wenn er - der Nachbar - selbst eine erforderliche Abstandsfläche nicht wahrt (vgl. zuletzt VGH Bad.-Württ., Urt. v. 18.11.2002, VBIBW 2003, 235 f. m.w.N.). Im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis ist es regelmäßig unbillig, einen Nachbarn den mit der Grenzbebauung des anderen Nachbarn verbundenen Nachteilen auszusetzen, ihm selbst aber eine vergleichbare Ausnutzung seines Grundstücks zu verwehren (VGH Bad.-Württ., aaO). Von der ungewöhnlichen Situierung der Baulichkeiten und der Entstehung der atypischen Konfliktlage im Außenbereich erscheint der Grundsatz von Treu und Glauben im Ausgangspunkt auch für eine sachgerechte Einzelfalllösung an sich geeignet.

Bei der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände des konkreten Falles ist es dem Kläger wegen des 1995 geschlossenen Erbaueinandersetzungsvertrags hier jedoch nicht verwehrt, sich auf den Verstoß gegen § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO zu berufen. Der Kläger „verlangt“ vom Beigeladenen nicht mehr als das, was ihm nach Gesetz und dem Inhalt des notariellen Erbaueinandersetzungsvertrags zusteht. In diesem Vertrag hat sich der Beigeladene sowohl „unwiderruflich (dazu verpflichtet), an Scheune nebst Schuppen ein sach- und fachgerechte

Bausanierung durchführen zu lassen“, als auch dazu, „bei Baumaßnahmen die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.“ Diese freiwillig übernommenen Verpflichtungen des Beigeladenen schließen die Annahme einer unzulässigen Rechtsausübung des Klägers aus. Der Beigeladene hat weder die vertraglich zugesagte Sanierung vorgenommen - bei dem sog. Lagerraum handelt sich um einen kompletten Neubau mit größeren Maßen - noch hat er die maßgeblichen baurechtlichen Vorschriften eingehalten.

2. Ohne Erfolg bleibt auch der hilfsweise gestellte Antrag des Beigeladenen auf Zurückverweisung des Verfahrens an das Verwaltungsgericht. Dem steht schon entgegen, dass das angegriffene Urteil - wie dargelegt - zu Recht ergangen ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil kein Grund nach § 132 Abs. 2 VwGO vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Oberverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils 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 einzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte, soweit er einen Antrag stellt, durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt als Bevollmächtigten vertreten lassen. Juristische Personen des öffentlichen Rechts und Behörden können sich auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt sowie Diplomjuristen im höheren Dienst, Gebietskörperschaften auch durch Beamte oder Angestellte mit Befähigung zum Richteramt der zuständigen Aufsichtsbehörde oder des

jeweiligen kommunalen Spitzenverbandes des Landes, dem sie als Mitglied zugehören, vertreten lassen.

gez.:
Dr. Sattler

Franke

Meng

Beschluss

Der Streitwert wird gemäß §§ 14, 13 Abs. 1 Satz 1 GKG auf 5.000,00 € festgesetzt, wobei sich der Senat an Nr. II.7.6.1 des Streitwertkatalogs (abgedruckt u.a. bei Kopp/Schenke, VwGO, 13. Aufl., Anhang § 164 RdNr. 14) orientiert.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Franke

Meng