

Az.: 1 D 116/09
4 K 1403/07



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Kläger -
- Beschwerdeführer -

gegen

die Stadt Kamenz
vertreten durch den Bürgermeister
Am Markt 1, 01917 Kamenz

- Beklagte -
- Beschwerdegegnerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

sanierungsrechtlicher Genehmigung
hier: Beschwerde gegen die Nichtbewilligung von PKH

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

am 9. September 2009

beschlossen:

Die Beschwerde des Klägers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 19. Juni 2009 - 4 K 1403/07 - wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

Die zulässige Beschwerde des Klägers ist nicht begründet. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe zu Recht mangels hinreichender Erfolgsaussichten der Klage abgelehnt (§ 166 VwGO i. V. m. § 114 Satz 1 ZPO).

Ausgehend von den verfassungsrechtlichen Vorgaben, dem Unbemittelten einen weitgehend gleichen Zugang zu Gericht zu ermöglichen, darf die Prüfung der Erfolgsaussichten nicht dazu dienen, die Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung selbst in das summarische Verfahren der Prozesskostenhilfe zu verlagern und dieses an die Stelle des Hauptsacheverfahrens treten zu lassen. Das Prozesskostenhilfeverfahren soll den Rechtsschutz, den der Rechtsstaatsgrundsatz erfordert, nicht ersetzen, sondern zugänglich machen. Die Anforderungen an die hinreichende Erfolgsaussicht dürfen deshalb nicht überspannt werden (vgl. BVerfG, Beschl. v. 14.6.2006, BayVBl. 2006, 677, und Beschl. v. 26.2.2007, NVwZ-RR 2007, 361). Mithin muss der Erfolg nicht gewiss sein, es genügt eine gewisse Wahrscheinlichkeit, die bereits gegeben ist, wenn ein Obsiegen ebenso wahrscheinlich ist wie ein Unterliegen (vgl. P. Schmidt, in: Eyermann, VwGO, 12. Aufl., § 166 Rn. 26).

In Anlegung dieser Maßstäbe hat die vorliegende Klage nicht die für die Gewährung von Prozesskostenhilfe hinreichende Aussicht auf Erfolg.

Der Kläger begehrt in der Hauptsache unter Aufhebung der versagenden Entscheidung der Beklagten vom 5.4.2007 und des diese bestätigenden Widerspruchsbescheides des Landratsamtes Kamenz vom 6.7.2007 die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für die „Eintragung einer Grundschuld i. H. v. 250.000,- € zur Gläubigersicherung“ für das Grundstück , Flurstück Nr. F1.. in Dieses liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Beklagten. Das Verwaltungsgericht lehnte den Antrag des Klägers auf Gewährung von Prozesskostenhilfe ab, da die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg biete. Der Kläger habe die Klage nur fristwährend erhoben und trotz Aufforderung des Gerichts nicht begründet. Es seien keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Rechtswidrigkeit des angegriffenen Bescheides schließen lassen würden.

Ausgehend vom Vortrag der Beteiligten und nach der Durchsicht des vorgelegten Verwaltungsvorganges ergibt sich im Ergebnis kein Anlass für eine Änderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Der Kläger ist zwar nicht verpflichtet, seine vor dem Verwaltungsgericht erhobene Klage zu begründen (vgl. § 82 Abs. 1 VwGO) und wurde hierzu entgegen der Begründung des angegriffenen Beschlusses vom Gericht auch nicht aufgefordert. Seine Klage auf die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für die Eintragung der Grundschuld hat gleichwohl derzeit keine hinreichende Aussicht auf Erfolg.

Nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bedarf in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstückes oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Die Belastung eines Grundstückes mit einer Grundschuld, die nicht der Finanzierung der Baumaßnahme, sondern der Verwendung des Grundstückes als Beleihungsobjekt für sonstige Zwecke dient, widerspricht jedenfalls dann, wenn sie den Verkehrswert des belasteten Grundstückes übersteigt, regelmäßig den Zielen und Zwecken der Sanierung (vgl.

Krautzberger in: Batts/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Auflage, § 144 Rn. 14; Krautzberger in: Ernst/Zinkhan/Bielenberg, BauGB, § 145 Rn. 49f). Wird, wie vom Kläger beabsichtigt, ein Grundstück mit einer Grundschuld belastet, die dessen Verkehrswert deutlich übersteigt (der Verkehrswert des klägerischen Grundstückes liegt nach auf gutachterliche Stellungnahmen bezogenen Angaben in der Behördenakte bei etwa 0,- €), würde das die Durchführung einer Sanierung bereits aus wirtschaftlichen Gründen nachhaltig erschweren. Ist ein Grundstück als bloßes Beleihungsobjekt mit einer derart hohen Grundschuld belastet, beschränkt dies die finanziellen Möglichkeiten des Eigentümers, sich im Weiteren den Sanierungszielen der Beklagten entsprechend zu verhalten, erheblich. Zudem erschweren sie die Vornahme (bzw. Realisierung) einer Sanierungsumlegung.

Die Beklagte hatte Grund zu der Annahme, dass der Kläger sein Grundstück mit einer solchen sanierungszweckwidrigen Grundschuld belasten will. Aus seinem Antrag ging nicht hervor, was er mit der Grundschuld i. H. v. 250.000,- € zu sichern beabsichtigt. Als beabsichtigte Maßnahme bezeichnet er dort das Vorhaben „Hausschwammbekämpfung und -beseitigung durch Instandsetzung“. Die voraussichtlichen Kosten für die Hausschwammbekämpfung und -beseitigung gab er mit 42.000,- € bis 64.000,- € an. Dem Antrag lagen keinerlei prüffähigen Unterlagen bei. Anfragen der Beklagten zum Zweck der Grundschuld beschied der Kläger jeweils mit dem Hinweis, zur Abgabe entsprechender Erklärungen nicht verpflichtet zu sein. Die Beklagte war deshalb nicht in der Lage, die Absichten des Klägers im Zusammenhang mit der Grundschuldeintragung zu erkennen. Dies rechtfertigt die Ablehnung der Erteilung der Genehmigung für die Eintragung der Grundschuld. Die Beklagte konnte aus Gründen, die der Kläger zu vertreten hat, nicht ausschließen, dass die Grundschuld, mit welcher der Kläger sein Grundstück zu belasten beabsichtigt, sanierungszweckwidrig ist. Die Beklagte war auch nicht in der Lage, anhand der sonstigen mit dem Kläger geführten Verfahren und Korrespondenzen herauszufinden, wofür der Kläger die Grundschuldeintragung benötigt. Abgesehen davon, dass es nicht ihre Aufgaben gewesen wäre, die verschiedenen Vorgänge auf mögliche Hinweise zum konkreten Sachverhalt zu durchsuchen, ergeben sich hieraus auch keine hinreichend konkreten und vom Kläger substantiierten Anhaltspunkte für die Verwendung der Grundschuld. Die Annahme der Sanierungszweckwidrigkeit der Eintragung der Grundschuld konnte der Kläger auch mit seinem Vortrag im gerichtlichen Verfahren, der sich auf die Begründung seiner Beschwerde gegen die Prozesskostenhilfeentscheidung des Verwaltungsgerichts beschränkt, nicht entkräften. Seinen Ausführungen lässt sich nicht mit der nötigen Klarheit entnehmen, was er mit der Grundschuld tatsächlich zu sichern

beabsichtigt. Soweit er geltend macht, dass er mit der Grundschuld lediglich Gelder absichern wolle, die er brauche, um von der Beklagten geforderte Baumaßnahmen auszuführen, ist darauf hinzuweisen, dass die Eintragung einer Grundschuld für die Durchführung von Baumaßnahmen i. S. v. § 148 Abs. 2 BauGB nach § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB genehmigungsfrei ist. Genehmigungspflichtig ist dann nach Maßgabe von § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die bauliche Maßnahme.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO und § 127 Abs. 4 ZPO in Verbindung mit § 166 ZPO. Einer Streitwertfestsetzung bedarf es nicht, da in Nr. 5502 der Anlage 1 zum Gerichtskostengesetz für das Beschwerdeverfahren eine Festgebühr von 50,- € vorgesehen ist.

Dieser Beschluss ist gemäß § 152 Abs. 1 VwGO unanfechtbar.

gez.:
Grünberg

Kober

Berger