



SÄCHSISCHES
OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluß

In der Verwaltungsrechtssache

der Firma
vertreten durch den Geschäftsführer

- Antragstellerin -

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

Beigeladen:

vertreten durch den Geschäftsführer

- Beschwerdeführerin -

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwältin

wegen

Anfechtung einer Baugenehmigung
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Sattler, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Dahlke-Piel und den Richter am Verwaltungsgericht Eiberle

am 10. Juni 1996

beschlossen:

Die Beschwerde der Beigeladenen gegen den Beschluß des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 12. Januar 1996 - 5 K 1746/95 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Beigeladene.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,00 DM festgesetzt.

Gründe

Der Senat entscheidet gemäß § 101 Abs. 3 VwGO über die vorliegende Beschwerde ohne mündliche Verhandlung; dies entspricht ständiger Praxis des beschließenden Gerichts in Eilverfahren.

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet.

Dabei mag dahinstehen, ob der Anspruch der Beigeladenen auf Gewährung rechtlichen Gehörs im erstinstanzlichen Verfahren verletzt worden ist. Jedenfalls hatte die Beigeladene im Verfahren vor dem Obergerverwaltungsgericht ausreichend Gelegenheit, sich zur Sache zu äußern. Da es sich bei dem Beschwerdeverfahren um eine echte zweite Tatsacheninstanz handelt, ist ein etwaiger Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens damit verbraucht. Eine Aufhebung und Zurückverweisung hält der Senat in Verfahren nach den §§ 80, 123 VwGO in aller Regel für nicht zweckmäßig. Dies führt nämlich zu

Verzögerungen, die sich mit dem Charakter eines Eilverfahrens nur schwerlich vereinbaren lassen. Eine zügige Entscheidung liegt in Baunachbarstreitigkeiten gerade im wohlverstandenen Eigeninteresse des beigeladenen Bauherrn.

Die Beschwerde ist auch im übrigen unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin zu Recht angeordnet. Nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht überwiegendes dafür, daß die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und die Antragstellerin in eigenen Rechten verletzt.

Wie das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, hält das Vorhaben die nach § 6 Abs. 1, 2, 4 und 5 SächsBO erforderlichen Abstandflächen nicht ein. Dabei spielt es keine Rolle, daß der Umbau eines im übrigen bestandsgeschützten Gebäudes in Rede steht. Ein Umbau, der - wie hier - die Belange des Nachbarn stärker berührt als das ursprüngliche Gebäude löst eine Neuprüfung des § 6 SächsBO hinsichtlich des Gesamtgebäudes aus (SächsOVG, Beschl. v. 18.10.1994 - 1 S 133/94; BayVGH, Urt. v. 20.2.1990, BauR 1990, 455).

Diesen - insoweit zwischen dem Beteiligten unstreitigen - Verstoß gegen § 6 SächsBO hat die Antragsgegnerin auch nicht durch die gleichzeitig mit der Baugenehmigung erteilte Befreiung ausgeräumt. Diese Befreiungsentscheidung ist nämlich ihrerseits rechtswidrig und verletzt die Antragstellerin in eigenen Rechten.

Die Befreiung konnte zunächst nicht rechtmäßig auf § 68 Abs. 3 Nr. 1 oder 2 SächsBO gestützt werden. Insoweit macht sich der Senat die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung zu eigen (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Das Beschwerdevorbringen rechtfertigt keine andere Sichtweise.

Die Befreiung findet ihre Ermächtigungsgrundlage auch nicht in § 7 Abs. 1 SächsBO. Insoweit mag unerörtert bleiben,

welche Ermessenserwägungen die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen dieser Vorschrift anstellen muß. Schon die Tatbestandsvoraussetzungen des § 7 SächsBO liegen nämlich nicht vor. Ernsthaft in Betracht kommt allein die Alternative der Unbebaubarkeit des Grundstücks der Antragstellerin aus rechtlichen Gründen. Dabei ist schon zweifelhaft, ob es überhaupt ausreichen kann, daß nur ein Teil des Nachbargrundstücks - nämlich der Teil, der für die Abstandsflächen in Anspruch genommen werden soll - nicht bebaubar ist (dafür Schlotterbeck/Büchner/Musall, SächsBO, N § 7 RdNr. 17; wohl auch Simon, BayBO, Art. 7 RdNr. 59 zu der gleichlautenden bayrischen Vorschrift).

Diese Frage mag jedoch dahinstehen, weil das Grundstück der Antragstellerin auch nicht teilweise aus rechtlichen Gründen nicht bebaubar i.S.v. § 7 SächsBO ist. Dafür reicht es nämlich nicht aus, daß der Grundstücksteil derzeit nicht bebaubar ist; vielmehr muß die fehlende Bebaubarkeit dauerhaft gesichert sein. Als rechtliche Sicherung der Nichtüberbaubarkeit reicht aber selbst ein bereits in Kraft getretener Bebauungsplan in aller Regel deshalb nicht aus, weil er jederzeit durch die Gemeinde geändert oder aufgehoben werden kann. Über das Vorliegen des Bebauungsplanes hinaus ist daher für eine rechtliche Sicherung zu fordern, daß ausreichende städtebauliche Zwänge oder sonstige Umstände eine Änderung des Bebauungsplanes für den betreffenden Grundstücksbereich in der Zukunft ausschließen (Simon, BayBO, Art. 7 RdNr. 59). Solche besonderen Umstände sind im vorliegenden Fall weder vorgetragen noch sonstwie ersichtlich geworden. Vielmehr liegt hier noch gar kein wirksamer Bebauungsplan vor, sondern nur ein Planentwurf, der noch weniger als ein bereits in Kraft getretener Bebauungsplan vor Änderungen geschützt ist. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß es für die Anwendbarkeit von § 7 nicht ausreicht, daß der betreffende Grundstücksteil seinerseits nicht (auch nicht mit Nebengebäuden) bebaut werden kann. Es muß vielmehr hinzukommen, daß er auch nicht für die Abstandsflächen auf dem Grundstück der Antragstellerin in Anspruch

genommen werden kann, da sonst ein Verstoß gegen das Überdeckungsverbot des § 6 Abs. 3 SächsBO eintreten würde (vgl. Schlotterbeck/Büchner/Musale, SächsBO, N § 6 RdNr. 17; Simon aaO). Gerade unter diesem Aspekt - mit dem sich die Antragsgegnerin bisher nicht auseinandergesetzt hat - erscheint es auch nach der derzeitigen Bebauungsplankonzeption nicht ausgeschlossen, daß eine Änderung in der Weise eintreten könnte, daß die Antragstellerin die fragliche Fläche selbst als Abstandfläche in Anspruch nehmen kann und will.

Auf den nach alledem gegebenen Verstoß gegen § 6 SächsBO kann sich die Antragstellerin auch berufen. Die Vorschriften über die Abstandflächen sind nach ständiger Rechtsprechung des beschließenden Senats in vollem Umfang - gewissermaßen zentimeterscharf - nachbarschützend (vgl. z.B. Beschl. v. 6.9.1994, SächsVBl. 1994, 285).

Die Antragstellerin hat ihr Abwehrrecht entgegen der Auffassung der Beigeladenen nicht verwirkt.

Zwar geht auch der Senat davon aus, daß ein Verkäufer, der eine bestimmte Bebaubarkeit zur Geschäftsgrundlage eines Grundstückskaufvertrages gemacht hat, durch den Verkauf sein Baunachbarrecht verwirken kann. Wenn ein Grundstück in Kenntnis eines bestimmten Bauvorhabens verkauft wird, so hat der Verkäufer dadurch in der Regel sein Einverständnis mit diesem Bauvorhaben schlüssig erklärt, so daß er dagegen nicht mehr vorgehen kann (so i.E. auch HessVGH, Beschl. v. 8.5.1990 NVwZ-RR 1991, 171). Eine solche konkludente Einwilligung kann aber nicht weiter gehen als eine ausdrückliche Zustimmung. Zu einem ausdrücklichen Verzicht entspricht es der Rechtsprechung des beschließenden Senats, daß dieser sich auf ein konkretes Bauvorhaben beziehen muß. Er erstreckt sich auf ein geändertes Vorhaben nur dann, wenn die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die schutzwürdigen Belange des Nachbarn nicht - auch nicht geringfügig - stärker beeinträchtigt werden als durch die ursprüngliche Planung (SächsOVG, Beschl. v. 9.1.1995,

SächsVBl.1995, 107; VGH Bad-Württ., Urt. v. 17.2.1994, BRS 56 Nr. 182).

Im vorliegenden Fall hat die Beigeladene nicht glaubhaft machen können, daß ein Ausbau des Dachgeschosses im hier streitigen Umfang von der Antragstellerin beim Verkauf des Grundstücks akzeptiert worden ist. Zwar waren sich Käufer und Verkäufer darüber einig, daß das Dachgeschoß ausgebaut werden konnte und sollte, insoweit lag durchaus eine konkludente Einwilligung der Antragstellerin vor. Indes spricht alles dafür, daß es sich bei dem nunmehr genehmigten Vorhaben um eine Änderung gegenüber der ursprünglichen, der Antragstellerin bekannten Konzeption der Beigeladenen handelt, die durch die schlüssige Einwilligung der Antragstellerin nach den oben dargelegten Grundsätzen nicht mehr gedeckt ist. Eine Aufstockung um über 5 Meter war in der eigenen Konzeption der Antragstellerin, wie sie sich aus den beim Abschluß des notariellen Kaufvertrages überreichten Planungsunterlagen ergibt, nicht enthalten. Auch der erste Bauantrag der Beigeladenen vom 7.4.1995 sah eine solche Aufstockung nicht vor. Insbesondere gibt es keine Anhaltspunkte dafür, daß bereits bei Abschluß des Kaufvertrages davon die Rede gewesen ist, daß oberhalb der eigentlichen Dachgeschoßebene noch eine zweite Wohnebene geschaffen werden sollte. Die im vorliegenden Verfahren streitige Aufstockung war auch nicht zwingend notwendig, um überhaupt einen dem Bauordnungsrecht entsprechenden Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Zwar war die ursprüngliche lichte Höhe des Treppenhauses für einen Ausbau ungenügend; hier geht es aber nicht darum, die Mindestvoraussetzungen für einen Ausbau zu schaffen, vielmehr will die Beigeladene einen zusätzlichen Wohnraum und damit mehr Wohnfläche erhalten.

Es spricht daher alles dafür, daß der hier genehmigte Umbau nicht dem entspricht, was die Antragstellerin und die Beigeladene bei Abschluß des Kaufvertrages ins Auge gefaßt haben. Da das geänderte Vorhaben die Antragstellerin stärker

als die ursprüngliche Planung belastet, erfaßt ihre schlüssige Zustimmung das hier streitige Vorhaben nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und 3 VwGO.

Bei der Streitwertfestsetzung gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG folgt der Senat der Streitwertfestsetzung durch das Verwaltungsgericht.

Dieser Beschluß ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Eiberle

