



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluß

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Antragstellerin -
- Beschwerdeführerin -

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

die Landeshauptstadt Dresden
- Rechtsamt -,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Dr.-Külz-Ring 19, 01067 Dresden

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung;
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts
durch den Vizepräsidenten des Oberverwaltungsgerichts
Dr. Koehn, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dahlke-
Piel und die Richterin am Verwaltungsgericht Hasske

am 6. September 1994

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß des Verwaltungsgerichts Dresden vom 10. Mai 1994 - 3 K 570/94 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt die Antragstellerin.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 10.000,- DM festgesetzt.

Gründe:

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet.

Zwar steht der Antragsbefugnis der Antragstellerin nicht entgegen, daß sie (noch) nicht Eigentümerin des von ihr genutzten Grundstücks ist. Dieses Grundstück ist ihr nämlich durch den notariellen Überlassungsvertrag vom 26.1.1993 übertragen worden; Besitz, Nutzungen und Lasten sind auf sie übergegangen, und zu ihren Gunsten ist eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Damit hat sie eine Rechtsposition erlangt, aus der sie wie ein Eigentümer baurechtliche Abwehrrechte geltend machen kann (BVerwG, Urt.v. 29.10.1982, NJW 1983, 1626).

Der Antrag ist aber unbegründet. Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung kommt nämlich dann nicht in Frage, wenn es überwiegend wahrscheinlich ist, daß der Rechtsbehelf des Nachbarn in der Hauptsache erfolglos bleiben wird.

So liegt der Fall hier. Bei der Prüfung der Erfolgsaussichten ist im vorliegenden Nachbarstreit die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung nicht in vollem Umfang, sondern nur in den Grenzen der Antragsbefugnis bzw. der Rechtsverletzung der Antragstellerin zu überprüfen. Es spricht schon Überwiegendes dafür, daß die geplanten beiden Wohnhäuser und das Bürogebäude sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung einfügen. Das gilt sowohl hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse als auch

hinsichtlich von GFZ und GRZ. Insbesondere angesichts des schräg gegenüberliegenden Plattenbaublocks auf den Flurstücken 190/2 und 193/1 mit vier Vollgeschossen und Satteldach erscheinen die hier streitigen Gebäude mit vier Vollgeschossen einschließlich des ausgebauten Daches und Abmessungen von etwa 16 x 16 m nicht überdimensioniert zu sein. Selbst wenn man dies im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB anders sähe, ist jedenfalls das im Rahmen dieser Vorschrift allein nachbarschützende Rücksichtnahmegebot (vgl. dazu z.B. BVerwG, Urt.v. 18.10.1985, BauR 1986, 61) nicht verletzt. Ob dies der Fall ist, richtet sich nicht schematisch danach, ob die Zahl der Vollgeschosse oder die sonstige Ausnutzung des Grundstücks das Maß der Umgebungsbebauung übersteigen. Maßgeblich ist vielmehr, ob sich eine Überschreitung des Rahmens auf das Nachbaranwesen - etwa wegen der Größe des geplanten Vorhabens oder wegen von diesem ausgehende Störungen - im konkreten Fall unzumutbar auswirkt (vgl. in diesem Sinne VGH Bad.-Württ., Beschl.v. 9.10.1989 - 8 S 2077/89 -). Zu prüfen ist, ob eine unzumutbare Verschlechterung der Grundstückssituation des Nachbarn eintritt. Zu denken ist namentlich an eine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens, an eine Verschlechterung des Wohnklimas infolge erheblich verdichteter Bebauung oder negative Auswirkungen auf die Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse des Nachbargrundstücks. Von all dem kann hier nicht die Rede sein. Belichtung, Belüftung und Besonnung des Grundstücks der Antragstellerin sind - da die Abstandsflächen gegenüber dem hinteren, quadratischen Teil des Flurstücks eingehalten sind - nicht gefährdet. Auch eine über Gebühr verdichtete Bebauung liegt nicht vor. Weiter ist nichts dafür ersichtlich, daß die Antragstellerin durch eine Nutzung als Bürogebäude stärker belästigt wird als durch eine Wohnnutzung. Nach den bisher vorliegenden Erkenntnissen dürften auch von der Tiefgarage und den Parkplätzen, die zu dem genehmigten Vorhaben gehören, keine für die Antragstellerin unzumutbaren Wirkungen - namentlich Geräusch- und Geruchsemissionen - ausgehen. Das ergibt sich aus den vorliegenden Gutachten und im übrigen hinsichtlich der Tiefgarage daraus, daß die

Einfahrt mit dem Rollgitter, das einen wesentlichen Teil der Entlüftung leistet, vom Grundstück der Antragstellerin abgewandt ist; nur zwei der sechs weiteren Belüftungsschächte liegen zum Grundstück der Antragstellerin hin.

Allerdings kann nicht verkannt werden, daß sich die Grundstücks- und Wohnsituation der Antragstellerin durch das angegriffene Vorhaben verschlechtert. Das allein reicht im vorliegenden Fall aber nicht für die Annahme aus, das Vorhaben verletze das Gebot der Rücksichtnahme. Die negativen Auswirkungen auf das Grundstück der Klägerin sind im wesentlichen nicht dem streitigen Bauvorhaben anzulasten. Vielmehr ist es so, daß sich mit der neuen Bebauung eine Situation realisiert, die durch den Zuschnitt und die Lage des Grundstücks der Antragstellerin vorprogrammiert war. Es handelt sich um ein Hinterliegergrundstück, das mit drei Seiten an andere Grundstücke und überdies mit seiner Rückseite an die Bahnlinie stößt. Das wirkte sich solange nicht zu Lasten der Antragstellerin aus, wie die umliegenden Grundstücke nicht oder nur unwesentlich bebaut waren. Es konnte aber nicht ausbleiben, daß eine vergleichsweise eingeschlossene Lage eintritt, sobald sich dies ändert. Den Eigentümern der umliegenden Grundstücke kann indessen nicht angesonnen werden, auf eine angemessene wirtschaftliche Verwertung ihrer Grundstücke durch eine entsprechende Bebauung zu verzichten, um den - schon immer latent vorhandenen - Lagenachteil der Antragstellerin zu kompensieren.

Allerdings verstößt die angefochtene Baugenehmigung, soweit es das Wohnhaus angeht, gegen § 6 SächsBO. Auch der Senat hält die vorgelegten Pläne hinsichtlich der Abstandflächen für in sich nicht stimmig. Es fehlt an jeder Erklärung der Beigeladenen für den Umstand, daß in dem ursprünglich eingereichten Abstandflächenplan (Deckblatt vom 23.11.1993) gegenüber der Zufahrt der Antragstellerin ein Abstand von 5,45 m eingetragen war, sich beim Nachmessen indes eine Breite von weniger als 5 m ergibt. Dieser Umstand erklärt sich jedenfalls nicht daraus, daß der Plan - im

Gegensatz zu dem später nachgereichten Abstandflächenplan - nur einen Maßstab von 1:500 hatte. Auch der neue Abstandflächenplan vermag nicht völlig zu überzeugen. Dort sind auf der fraglichen Parzelle insgesamt folgende Breiten eingetragen: 5,45 m, 15,99 m, 5,45 m. Das ergibt zusammen eine Breite von 26,89 m, während derselbe Plan eine Grundstücksbreite von insgesamt 26,45 m aufweist. Wie dies zu bewerten ist, mag aber letztlich dahinstehen.

Die Nichteinhaltung der Abstandflächen zu der Zufahrt der Antragstellerin ergibt sich jedenfalls daraus, daß der südliche Vorbau des Hauses 132 (wie alle an den drei Gebäuden befindlichen Vorbauten) die Privilegierung des § 6 Abs. 7 SächsBO nicht für sich in Anspruch nehmen kann. Dabei mag offenbleiben, ob es sich schon deshalb nicht um Erker handeln kann, weil die Gebäudeteile direkt mit dem Erdboden verbunden sind. Da die Aufzählung der Privilegierungsfälle in § 6 Abs. 7 SächsBO nicht abschließend ist, steht dieser Umstand für sich gesehen der Anwendung der Vorschrift nicht entgegen. Entscheidend ist aber (auch bei den ausdrücklich aufgeführten Beispielen), daß der Gebäudeteil seiner Größe und Funktion nach gegenüber dem Gebäude untergeordnet ist. Er darf nach Art, Umfang und Auswirkungen dem Gesamtvorhaben gegenüber nicht nennenswert ins Gewicht fallen und muß im Verhältnis zu ihm namentlich von der Baumasse her unbedeutend erscheinen. Dafür reicht die Einhaltung der Maximaltiefe von 1,5 m allein nicht aus. Vielmehr darf es sich (nur) um ein Gestaltungselement der Fassade, um ein Mittel der architektonischen Gliederung oder eine Facette der Innenraumaufteilung (insbesondere zur Schaffung besserer Lichtverhältnisse) handeln (vgl. dazu OVG Lüneburg, Urt.v.26.11.1987, BRS 47, 252; OVG NW, Beschl.v. 29.11.1985, BRS 44, 243 [245 f]; Beschl.v. 26.3.1993, BauR 1993, 581; Jäde/Weinl/Dirnberger, Bauordnungsrecht Sachsen, § 6 RdNr. 126). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich vielmehr um einen Bauteil (Vorbau), der sich fast über die Hälfte der Fassade erstreckt und über zwei Etagen reicht. Die Ansichtszeichnungen des geplanten

Gebäudes machen ohne weiteres deutlich, daß es sich um einen massiven Anbau handelt, der gegenüber dem restlichen Gebäude nicht in einer Weise zurücktritt, wie die Anwendung von § 6 Abs. 7 SächsBO es erfordert. Der Anbau dient ersichtlich nicht in erster Linie der Gestaltung, sondern vielmehr der Schaffung zusätzlicher Wohnfläche. Die von der Beigeladenen im Erdgeschoß insgesamt ausgewiesene Wohnfläche (mit allen Anbauten) beträgt ca. 219 qm, durch den hier fraglichen Anbau werden ca. 10,5 qm und damit fast 5 % der Wohnfläche hinzugewonnen (alle Vorbauten zusammen machen 45 qm und damit etwa 20 % der Wohnfläche aus). Da nach alledem der Anbau nicht gemäß § 6 Abs. 7 SächsBO privilegiert ist, hält das Gebäude jedenfalls deshalb die Abstandfläche zum Grundstück der Antragstellerin nicht ein.

Die Antragstellerin kann sich auf die Verletzung von § 6 Abs. 7 SächsBO im vorliegenden Fall indes ausnahmsweise nicht berufen.

Das ergibt sich allerdings nicht bereits daraus, daß der Nachbar, der die Aufhebung einer Baugenehmigung begehrt, über den objektiven Verstoß gegen die Abstandsregelungen hinaus eine spürbare tatsächliche Beeinträchtigung nachweisen müßte. Diese Auffassung wird teilweise unter Berufung darauf vertreten, der Nachbar könne nicht die Einhaltung der Vorschriften um ihrer selbst Willen verlangen (HessVGH, Beschl.v. 23.4.1982, BauR 1982, 369 [371]; Friauf in: v. Münch, Besonderes Verwaltungsrecht, 8. Aufl., S. 587 f; Wahl, Der Nachbarschutz im Baurecht, JuS 1984, 577 [586]; VGH Bad.-Württ., Beschl.v. 28.1.1982, VBlBW 1982, 334; Beschl.v. 20.12.1984, NVwZ 1986, 143 [145]). Die schematischen Abstandsvorschriften seien in einer großen Zahl von Fallkonstellationen für den Nachbarschutz irrelevant, nämlich immer dann, wenn die Interessensphäre des Nachbarn nicht berührt sei. In diesem Fall beschränke sich die Zielsetzung der Vorschriften auf städtebauliche bzw. bauordnungsrechtliche Inhalte (OVG NW, Urt.v. 4.6.1985, BRS 44,

Nr. 161; neuerdings offengelassen im Beschl.v. 14.5.1991, NVwZ 1991, 1001).

Der Senat folgt diesen Auffassungen nicht. Weder der Wortlaut noch Sinn und Zweck des § 6 SächsBO legen es nahe, eine tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn im Einzelfall zu fordern. Vielmehr sind die Abstandsregelungen insgesamt als nachbarschützend anzusehen. Sie dienen dem Brandschutz, der Sicherstellung von Belichtung, Belüftung und Besonnung des Nachbargrundstücks, sowie der Schaffung eines gewissen Mindestabstandes und Freiraumes zwischen den Gebäuden. Sie regeln die Ausgestaltung des Nachbarrechtsverhältnisses insofern abstrakt und generell und legen - zentimeterscharf - fest, was dem Nachbarn an heranrückender Bebauung zuzumuten ist. Da die Flächen insgesamt ohnehin eher knapp bemessen sind, ist eine Nichteinhaltung der Vorschriften stets geeignet, die Interessen des Nachbarn zu berühren (OVG des Saarlandes, Urt.v. 6.3.1987, BRS 47 Nr. 100; OVG Berlin, Urt.v. 22.5.1992, DVBl. 1993, 120 [122 f] unter Aufgabe der bisherigen gegenteiligen Rechtsprechung; BayVGH, Urt.v. 14.10.1985, BayVBl. 1986, 143; Jäde in: Jäde/Weinl/Dirnberger, Bauordnungsrecht Sachsen, § 6 RdNr. 15 a.E.; Mampel, Die tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn, BauR 1983, 44; i.E. auch Finkelnburg/Ortloff, Öffentliches Baurecht Band 2, 2. Aufl., S. 175). Die Abstandflächen nach § 6 SächsBO sollen die Nachbargrundstücke nicht nur nach dem vorhandenen Stand der Bebauung und Nutzung, sondern auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen schützen. Das Verlangen eines Nachweises tatsächlicher Beeinträchtigung würde diesen Schutz künftiger, nur beschränkt vorhersehbarer Entwicklungen von Bausubstanz und Nutzung der Nachbargrundstücke im Frage stellen.

Die Notwendigkeit einer tatsächlichen Beeinträchtigung ergibt sich auch nicht aus § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Diese Vorschrift erfordert lediglich, daß der Nachbar in seinen Rechten verletzt ist, ob für die Begründetheit der Klage eine tatsächliche Beeinträchtigung hinzukommen muß, ist

allein eine Frage des materiellen Baurechts (allgemeine Meinung seit dem Beschluß des BVerwG v. 10.9.1984, BRS 42 Nr. 182).

Nach alledem ist zwar eine tatsächliche Beeinträchtigung des Nachbarn über den objektiven Verstoß gegen § 6 SächsBO hinaus nicht erforderlich. Gleichwohl kann im Einzelfall nach Sinn und Zweck der Vorschriften der Schutz des Nachbarn nicht geboten sein oder die Berufung auf die Abstandregeln eine unzulässige Rechtsausübung darstellen (OVG des Saarlandes und OVG Berlin, jeweils aaO). Ersteres hat das Verwaltungsgericht im vorliegenden Fall zu Recht angenommen. Die Nichteinhaltung des Abstands besteht nämlich nicht gegenüber dem "eigentlichen" Wohngrundstücks der Antragstellerin, sondern gegenüber dem ca. 4 m breiten und 40 m langen Grundstücksteil, der die (alleinige) Zufahrt zum rückwärtigen, bebauten Grundstücksteil darstellt. Hinsichtlich der allein betroffenen Fläche kann der oben beschriebene Zweck der Abstandregeln nicht erreicht werden. Weder Brandschutz, noch Belichtung, Belüftung, Besonnung oder die Einhaltung von Freiflächen spielen gegenüber isolierten Wegeflächen eine Rolle, wie § 6 Abs. 2 Satz 2 SächsBO deutlich macht. Nach dieser Vorschrift dürfen Abstandflächen bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen reichen. Auf Verkehrsflächen kommt nämlich die Errichtung von Gebäuden unter keinen Umständen in Frage. Diese Überlegung trifft in gleicher Weise auf private Wegeflächen zu, wenn es sich um Stichwege handelt, die auch nicht - wie etwa ein neben dem Hauptgrundstück verlaufender Weg - von den Eigentümern selbst noch für andere Zwecke (z.B. als Abstandfläche für ein eigenes Gebäude) in Anspruch genommen werden können. Erforderlich ist weiter, daß - wie bei öffentlichen Straßen durch die Widmung - gewährleistet ist, daß die Nutzung als Weg auf die Dauer erhalten bleibt. Das ist z.B. zu bejahen, wenn eine Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit vorhanden ist (vgl. zum vorstehenden BayVGH, Urt.v. 5.7.1991 - 1 CS 91.1526 - und Urt.v. 24.3.1987 - Nr. 1 B 85 A. 1986 beide n.v.). Für eine solche Sicherung ist im vorliegenden Fall

nichts ersichtlich, ihrer bedurfte es aber auch nicht, weil es sich bei dem Weg und dem Wohngrundstück um nur ein Grundstück im Rechtssinne handelt. So wie das Grundstück der Antragstellerin geschnitten ist, erscheint es ausgeschlossen, daß der schmale vordere Teil seine Funktion als Zufahrt verliert, solange der hintere Teil baulich genutzt wird. Eine andere Erschließung des Hausgrundstücks als über diesen Stichweg ist derzeit nicht denkbar. Unter diesen Umständen kann sich die Antragstellerin auf die Verletzung von § 6 Abs. 7 SächsBO ausnahmsweise nicht berufen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren gemäß § 162 Abs. 3 VwGO für erstattungsfähig zu erklären, weil die Beigeladene eine Antrag gestellt und sich so selbst einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).

Die auf § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG beruhenden Streitwertfestsetzung folgt der Streitwertfestsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten nichts vorgebracht haben.

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

gez.:

Dr. Koehn

Dahlke-Piel

Hasske

