



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1.

2.

3.

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt zu 1. bis 3.:
Rechtsanwalt

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

1.

2.

zu 1. bis 2. wohnhaft:

- Beschwerdegegner -

prozessbevollmächtigt zu 1. bis 2.:
Rechtsanwälte

wegen

Baunachbarstreit

hier: Antrag gemäß § 80 Abs. 7 VwGO

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergericht Dr. Sattler, die Richterin am Obergericht Dahlke-Piel und die Richterin am Verwaltungsgericht Ebner

am 16. Februar 1999

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragsteller zu 1. bis 3. wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Dresden vom 25. November 1998 - 3 K 2977/98 - geändert. Der Antrag der Beigeladenen auf Änderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Dresden vom 21. Oktober 1998 - 3 K 2462/98 - wird zurückgewiesen.

Der Tenor dieses Beschlusses erhält folgende Fassung:

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 16. Juli 1998 i.d.F. der Nachbegründung vom 6. November 1998 wird insgesamt angeordnet.

Die Kosten des Änderungsverfahrens und des Beschwerdeverfahrens tragen die Beigeladenen zu 1. und 2. als Gesamtschuldner.

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

Gründe

Die zugelassene Beschwerde ist insgesamt begründet.

Das Verwaltungsgericht hat auf den Antrag der Beigeladenen nach § 80 Abs. 7 VwGO zu Unrecht seinen Beschluß vom 21.10.1998 - 3 K 2462/98 - geändert und die angeordnete aufschiebende Wirkung gegen die Baugenehmigung vom 16.7.1998 i.d.F. der Nachbegründung vom 6.11.1998 teilweise aufgehoben. Das mit den bezeichneten Bescheiden genehmigte Vorhaben der Beigeladenen verletzt nämlich zum einen insgesamt Nachbarrechte der Antragsteller (dazu unter 1.). Selbst wenn man dies - dem Verwaltungsgericht im Ansatz folgend - anders sehen wollte, kommt eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung nur für die

Änderung des Daches auf dem Altbau nicht in Betracht, weil das Vorhaben nicht teilbar ist (dazu unter 2.).

1. Das genehmigte Vorhaben hält insgesamt die nach § 6 SächsBO erforderlichen Abstandflächen zum Grundstück der Antragsteller nicht ein.

Für die Prüfung von § 6 SächsBO ist das Bauvorhaben (Altbau, Verbinderbau und Neubau) als eine Einheit zu betrachten. Für den als Altbau bezeichneten Teil kann Bestandsschutz nicht in Anspruch genommen werden.

Der Altbau und die beiden Anbauten (Verbinderbau und Neubau) stellen nämlich nur ein einziges, einheitliches Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 SächsBO dar. Dadurch, dass Alt- und Neubau in der Mitte ein gemeinsames Treppenhaus erhalten haben und darüber hinaus alle drei Gebäudeteile unter einem gemeinsamen, neuen Dach zusammengefasst werden, verlieren alle drei Gebäudeteile ihre Eigenschaft als selbständige Gebäude und wachsen zu einem einzigen Gebäude zusammen. Da sie nur über ein gemeinsames Treppenhaus verfügen, können Alt- und Neubau nicht jeweils selbständig benutzt werden; für den Verbinderbau bedarf dies ohnehin keiner Begründung. Schon deshalb, weil ein neues Gesamtgebäude entsteht, kommt in Hinblick auf § 6 SächsBO nur eine einheitliche Prüfung in Betracht. Eine Atomisierung des Vorhabens in einen bestandsgeschützten Altbau und einen Neubau kommt wegen der Einheitlichkeit des Vorhabens nicht in Betracht (vgl. in diesem Sinn BVerwG, Urt.v. 27.8.1998, BauR 1999, 152 zur Prüfung des § 34 BauGB). Sie ist auch sachlich nicht geboten, da der Bauherr durch die Einbeziehung einer an sich bestandsgeschützten Altbausubstanz in ein neues Gesamtvorhaben den Bestandsschutz willentlich in Frage stellt; er hat es letztlich in der Hand, sich statt dessen den Bestandsschutz zu erhalten.

Wird eine bestandsgeschützte Bausubstanz durch Um- und Anbauten Teil eines neuen Gesamtvorhabens, wird deshalb der Weg frei für eine Neuprüfung der Voraussetzungen des § 6 SächsBO im Hinblick auf das Vorhaben im Ganzen.

Im Übrigen hat der Senat bereits früher entschieden, dass schon viel geringfügigere Änderungen eines bestandsgeschützten Gebäudes eine Neuprüfung der Abstandfläche insgesamt auslösen, wenn die Änderung eines in den Abstandflächen errichteten, bestandsgeschützten Gebäudes dazu führt, dass das geänderte Vorhaben die von den Abstandsvorschriften geschützten Belange des Nachbarn stärker berührt als das ursprüngliche

Gebäude (SächsOVG, Beschl.v. 18.10.1994 - 1 S 133/94 -; BayVGh, Urt.v. 20.2.1990, BauR 1990, 455; Dürr/Dahlke-Piel, Baurecht für Sachsen, RdNr. 190). Auch die Anwendung dieser Grundsätze führt im vorliegenden Falle dazu, dass auch im Hinblick auf den „Altbau“ eine Neuprüfung des § 6 SächsBO zu erfolgen hat. Die Beigeladenen wollen zum einen auf dem Anbau anstelle eines Satteldaches ein Mansarddach errichten, das höher ist als das ursprünglich vorhandene Satteldach. Überdies wollen sie mit dem Verbinderbau und dem sogenannten Neubau weitere Baukörper an die vorhandene Bausubstanz anbauen und damit die Länge des Baukörpers zum Grundstück der Antragsteller hin mehr als verdreifachen (von 7,40 Meter auf 23,67 Meter). Es bedarf keiner weiteren Ausführungen, dass diese Änderungen dazu geeignet sind, die durch die Abstandsvorschriften geschützten Belange der Antragsteller zu beeinträchtigen.

Das nach alledem maßgebliche Gesamtgebäude hält die Abstandfläche nicht ein. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts und der Antragsgegnerin können die Beigeladenen das Schmalseitenprivileg des § 6 Abs. 6 Satz 1 SächsBO nämlich nicht in Anspruch nehmen. Allerdings ist streitig, was unter einer Außenwand von nicht mehr 16 Meter Länge zu verstehen ist. Die sogenannte juristische Betrachtungsweise stellt allein auf die Länge des Wandteils oder der Wandteile ab, die die volle Abstandfläche nicht einhalten. Verläuft also z. B. ein einheitlicher Baukörper schräg zur Grundstücksgrenze, kann er unabhängig von seiner Gesamtausdehnung das Schmalseitenprivileg in Anspruch nehmen, wenn nur der unter ein H heranrückende Teil nicht länger als 16 Meter ist. Davon abgesehen stellen aber auch die Vertreter dieser - für den Bauherren günstigen - Auffassung auf eine natürliche Betrachtungsweise ab: Außenwand ist danach jede über der Geländeoberfläche liegende Wand, die eine Gebäudeseite abschließt. Mehrere Außenwandteile einer Gebäudeseite sind zusammenzuzählen, sie bilden eine einheitliche Außenwand. Ein Gebäude hat daher in aller Regel - auch wenn es Vor- oder Rücksprünge aufweist - nur vier Außenwände, das gilt auch für L- oder U-Formen (vgl. Jäde/Weinel/Dirnberger/Böhme, SächsBO, § 6 RdNr. 111 und RdNr. 116, Abbildung 28; Simon, BayBO, Art. 6 Abbildungen S. 26 u. 27). Es kann keinem vernünftigen Zweifel unterliegen, dass auch das Vorhaben der Beigeladenen nach diesen Grundsätzen nur über insgesamt vier Außenwände verfügt. Das ergibt sich zum einen aus den vorgelegten Ansichtszeichnungen, nach denen vom optischen Eindruck her ein einheitliches Gebäude gegeben ist. Das Ergebnis folgt aber gleichfalls ohne weiters aus den Lageplänen, die deutlich machen, dass keineswegs - wie die Antragsgegnerin vorträgt - eine ausgeprägte U-Form des Gebäudes vorliegt. Vielmehr ist es so, dass der Verbinderbau gegenüber Alt- und Neubau mäßig zurücktritt, ohne dass das Gebäude dadurch optisch nennenswert gegliedert würde.

Soweit sich die Antragsgegnerin auf den Beschluss des Senats vom 1.12.1994 (JbSächsOVG 2, 280 = SächsVBl 1995, 69) beruft, sollte durch diesen Beschluss die juristische Betrachtungsweise nicht zugunsten des Bauherrn erweitert, sondern vielmehr zugunsten des Nachbarn eingeschränkt werden. Nach dieser Entscheidung sind bei der Frage, was eine Außenwand von nicht mehr 16 Meter Länge ist, in der Regel auch die Wandteile zu berücksichtigen, die ihrerseits ein H einhalten. Ansonsten bleibt es bei der oben dargelegten, allgemein anerkannten Betrachtungsweise. Liegt nach alledem eine einheitliche Außenwand mit einer Länge von 23,67 Metern vor, bedarf es keiner weiteren Begründung, dass diese gegenüber dem Grundstück der Antragsteller die Abstandflächen nicht einhält.

Die von der Antragsgegnerin erteilte Befreiung ist in mehrfacher Hinsicht nicht geeignet, diesen Rechtsverstoß der Beigeladenen auszuräumen. Sie ist ihrerseits offensichtlich rechtswidrig. Zum einen spricht - wie das Verwaltungsgericht aufgrund eines Augenscheins festgestellt hat - nichts dafür, dass im Hinblick auf die Dachform die Voraussetzungen des § 6 Abs. 14 SächsBO vorliegen. Der Befreiungsbescheid ist zum anderen deshalb rechtswidrig, weil die Antragsgegnerin bei ihrer Ermessensentscheidung von falschen Tatsachen ausgegangen ist. Sie hat nämlich ebenso wie das Verwaltungsgericht zugunsten der Beigeladenen fälschlich angenommen, dass lediglich im Hinblick auf den Altbau eine Unterschreitung der Abstandflächen vorliegt, während nach dem oben Dargelegten eine weit massivere Abstandflächenverletzung durch das Gesamtvorhaben vorliegt. Schließlich merkt der Senat an, dass die Nachbegründung vom 6.11.1998 auch vom rechtlichen Ansatz der Antragsgegnerin her jede angemessene Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen vermissen lässt. Die unter Punkt 3 dieses Bescheides angestellten Ermessenserwägungen sind nicht nachvollziehbar. Die Antragsgegnerin bleibt eine Begründung dafür schuldig, warum die Beigeladenen ihr Grundstück auf Kosten der Antragsteller weitgehender ausnutzen dürfen, als es der gesetzlich vorgesehene Interessenausgleich in § 6 SächsBO vorsieht. Der Umstand, dass eine im Hinblick auf § 6 SächsBO rechtswidrige Baugenehmigung bereits erteilt und möglicherweise ins Werk gesetzt worden ist, rechtfertigt die Erteilung einer Befreiung jedenfalls nicht.

2. Selbst wenn man dem Verwaltungsgericht darin folgen wollte, dass eine Verletzung von § 6 SächsBO lediglich im Hinblick auf das Dach des Altbaus vorliegt, kann die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller nur insgesamt angeordnet werden. Eine auf einen Teil der angefochtenen Genehmigung beschränkte Anordnung kommt nur dann in Betracht, wenn die Baugenehmigung tatsächlich und rechtlich teilbar ist (vgl. bereits den Beschluss des

Senats vom 13.3.1996 - 1 S 29/96 -; VGH Bad.-Württ., Urt.v. 3.11.1982, VBIBW 1983, 267; NdSOVG, Beschl.v. 6.11.1992, BRS 54 Nr. 149; OVG NW, Urt.v. 22.3.1995, BauR 1996, 820 [822]); Dürr/Dahlke-Piel, BauRecht für Sachsen, RdNr. 195 a.E.).

Die Gegenauffassung, wonach auf einen Nachbarwiderspruch hin eine Anordnung der sofortigen Vollziehung (und im Hauptsacheverfahren die Aufhebung) der Baugenehmigung nur insoweit in Betracht kommt, als die Rechtsverletzung des Nachbarn reicht (ständige Rechtsprechung des OVG Berlin, vgl. zuletzt Beschl.v. 16.1.1989, NVwZ-RR 1999, 9), überzeugt demgegenüber nicht. Diese Betrachtungsweise führt nämlich dazu, dass das Gericht sehenden Auges einen rechtswidrigen Zustand schaffen muss. Dies entspricht auch nicht dem wohlverstandenen Eigeninteresse des Bauherrn, wenn mit der teilweisen Aufhebung der Baugenehmigung ein Torso zurückbleibt, der nicht sinnvoll verwirklicht werden kann. Betrifft die Nachbarrechtswidrigkeit einen Teil des Bauvorhabens, der leicht geändert werden kann, so hat der Bauherr es ohnehin in der Hand, durch eine entsprechende Tektur die Genehmigungsfähigkeit des gesamten Vorhabens (wieder) herbeizuführen.

Im vorliegenden Fall bedarf es keiner weiteren Begründung, dass ein Vorhaben ohne Dach weder tatsächlich durchführbar noch genehmigungsfähig ist, es also sowohl an der tatsächlichen wie der rechtlichen Teilbarkeit der angegriffenen Baugenehmigung fehlt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 und 3, § 159 Satz 2 VwGO. Die Beigeladenen sind mit ihrem Antrag nach § 80 Abs. 7 VwGO in beiden Rechtszügen unterlegen. Da sie der Sache nach als Antragsteller des selbständigen Verfahrens nach § 80 Abs. 7 VwGO und nicht mehr (nur) als Beigeladene des Verfahrens nach §§ 80, 80a VwGO aufgetreten sind, hält der Senat es für angemessen, ihnen die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen, obgleich sie vor dem Oberverwaltungsgericht keinen eigenen Antrag gestellt haben (vgl. zur Parteibezeichnung im Verfahren nach § 80 Abs. 7 OVG NW, Beschl.v. 24.8.1987, DVBl 1988, 114; VGH Bad.-Württ., Beschl.v. 6.2.1997, NVwZ RR 1998, 611 = BRS 59 Nr. 203).

Bei der Streitwertfestsetzung gem. § 14 Abs. 1 bis 3, § 13 Abs. 1 Satz 1 GKG folgt der Senat der Festsetzung durch das Verwaltungsgericht. Der Senat ist ebenfalls der Auffassung, dass der Streitwert im Änderungsverfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO dem Streitwert des vorangegangenen Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO entspricht. Dies gilt unabhängig davon, von welchem Beteiligten der Antrag nach § 80 Abs. 7 VwGO gestellt worden ist. Der Senat ver-

mag der Gegenauffassung des BayVGHI (Beschl.v. 6.7.1993 - 26 AS 93.665 -) nicht zu folgen und hält den Rechtsgedanken des § 14 Abs. 2 GKG für entsprechend anwendbar. Zwar handelt es sich bei dem Verfahren nach § 80 Abs. 7 VwGO in formeller Hinsicht nicht um ein Rechtsmittelverfahren, sondern um ein neues, selbständiges Antragsverfahren. Das ändert aber nichts daran, dass der Streitgegenstand des Verfahrens nach § 80 Abs. 7 und mit dem des vorangegangenen Verfahrens nach § 80 Abs. 5 identisch ist und dass der Antragsteller des Verfahrens nach § 80 Abs. 7 in der Sache eine Überprüfung der zunächst ergangenen Entscheidung begehrt. Damit verträgt es sich schwerlich, für das neue Verfahren eine anderen Streitwert festzusetzen, nur weil sich die Parteirollen geändert haben.

Mit der Zustellung dieses Beschlusses tritt der vorläufige Beschluss des Senats vom 25.1.1999 außer Kraft.

Dieser Beschluss ist unanfechtbar.

gez.:
Dr. Sattler

Dahlke-Piel

Ebner

