



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluß

In der Verwaltungsrechtssache

- 1.
- 2.

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

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

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:

prozeßbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

wegen

Baugenehmigung
hier: Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO

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

am 8. Februar 1996

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluß des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 16. November 1995 - 5 K 1438/95 - teilweise geändert. Die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 5. Dezember 1994 wird hinsichtlich des Hauses 3 angeordnet. Im übrigen (hinsichtlich der Häuser 1 und 2 sowie der Tiefgarage) wird die Beschwerde zurückgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen werden wie folgt verteilt:

Die Antragsteller tragen zwei Drittel der Gerichtskosten sowie zwei Drittel der außergerichtlichen Kosten der Antragsgegnerin und der Beigeladenen.

Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen jeweils ein Sechstel der Gerichtskosten sowie ein Sechstel der außergerichtlichen Kosten der Antragsteller. Im übrigen tragen die Beteiligten ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

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

Gründe

Die zulässige Beschwerde ist teilweise begründet.

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragsteller zu Recht als einen Antrag nach §§ 80, 80a VwGO ausgelegt. Die danach begehrte aufschiebende Wirkung ist entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts anzuordnen, soweit es die Baugenehmigung für das Haus 3 betrifft.

Bei der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes allein möglichen und gebotenen summarischen Prüfung spricht nämlich Überwiegendes dafür, daß die angefochtene Baugenehmigung für Haus 3 die Antragsteller in nachbarschützenden Rechten

verletzt. Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin dürfte nämlich nicht (nur) die tatsächliche Bauausführung durch die Beigeladene, sondern bereits die angefochtene Baugenehmigung gegen § 6 SächsBO verstoßen. Diese Vorschrift ist nach ständiger Rechtsprechung des Senats in vollem Umfang nachbarschützend (vgl. z. B. SächsOVG, Beschl. v. 6.9.1994, SächsVBl. 1994, 285 f.).

Der Verstoß gegen § 6 SächsBO ergibt sich im vorliegenden Fall daraus, daß die Geländeoberfläche in rechtswidriger Weise festgesetzt worden ist. Obgleich die Sächsische Bauordnung zwischen natürlicher und festgesetzter Geländeoberfläche unterscheidet, bedarf es in einer Baugenehmigung nicht stets einer ausdrücklichen, gesonderten Festsetzung der Geländeoberfläche. Da mit dem Baugenehmigungsantrag auch Angaben zur Höhenlage gemacht werden müssen, ist im Regelfall davon auszugehen, daß diese Angaben Bestandteil der Baugenehmigung werden und die Geländeoberfläche nach diesen Angaben und entsprechend der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt wird (Jäde/Weinl/Dirnberger/Böhme, SächsBO, § 6 RdNr. 79). Etwas anderes gilt nur dann, wenn eine von der natürlichen Geländeoberfläche abweichende Festlegung getroffen werden soll. Dann bedarf es einer selbständigen Festlegung der Geländeoberfläche, die im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde steht (Jäde/Weinl/Dirnberger/Böhme, SächsBO, § 6 RdNr. 79 a.E.). Im vorliegenden Fall ist nach den maßgeblichen Bauvorlagen entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin davon auszugehen, daß die Geländeoberfläche bei 109,6 ü.N.N. festgesetzt worden ist. Das ergibt sich insbesondere aus dem Schnitt 2/2 des hier interessierenden Hauses 3. Unter diesem Schnitt findet sich die Angabe $\pm 0,00 = 109,60$. Der in der Zeichnung dazugehörige Pfeil mit der Angabe 0,00 weist nicht - wie die Antragsgegnerin mit Schriftsatz vom 5.2.1996 wohl darlegen will - auf die Oberkante des Fußbodens, sondern vielmehr auf die Geländeoberfläche hin. Aus derselben Zeichnung ergibt sich auch nicht, daß die Fußbodenoberkante 43 cm über der Geländeoberfläche liegen soll; die Pfeile mit den Höhenangaben für die Fußbodenoberkante

weisen vielmehr im hinteren Bereich die Angabe 0,00 und im vorderen Bereich die Angabe 0,18 auf. Auch die Beigeladene hat - wie sich nach ihrem Schriftsatz vom 5.2.1996 ergibt - die Baugenehmigung so verstanden, daß die Geländeoberfläche mit 109,60 m festgesetzt worden ist.

Es spricht derzeit alles dafür, daß die mithin festgesetzte Geländeoberfläche von 109,6 von der natürlichen Geländeoberfläche nicht unerheblich abweicht. Nach den Angaben der Antragsgegnerin im Schriftsatz vom 5.2.1996 liegt die natürliche Geländeoberfläche bei 109,18 ü.N.N. Auch nach den Angaben der Beigeladenen im Schriftsatz vom 5.2.1996 entspricht die Höhe von 109,6 m nicht der natürlichen Geländeoberfläche. Zwar wird das in dem zitierten Schriftsatz so behauptet. Die Beigeladene widerlegt diese Behauptung jedoch durch die übrigen von ihr gemachten Angaben selbst, wenn sie gleichzeitig vorträgt - und dies durch Beifügung von Skizzen belegt -, daß es sich um eine mittlere Geländehöhe handelt. Wird bei unebenen oder hängigem Gelände eine mittlere Geländeoberfläche festgesetzt, so ist dies ein klassischer Fall dafür, daß eine Geländeoberfläche gerade abweichend von der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt wird. Nach den Angaben in den von der Beigeladenen vorgelegten Zeichnungen liegt die natürliche Geländeoberfläche an Haus 3 sogar niedriger als 108,80, da bereits an der Grundstücksgrenze eine Höhe von nur 108,8 angegeben wird, und nach der Zeichnung das Gelände zum Haus hin weiter leicht abfällt.

Die Festsetzung der Geländeoberfläche bei 109,6 ist rechtswidrig. Sie ist schon deshalb ermessensfehlerhaft, weil der Antragsgegnerin nicht bewußt gewesen ist, eine abweichende Geländeoberfläche festgesetzt zu haben. Mithin ergibt sich die Rechtswidrigkeit schon daraus, daß eine Ermessensunterschreitung vorliegt.

Diese rechtswidrige Festsetzung der Geländeoberfläche verletzt die Antragsteller auch in ihren Rechten aus § 6 SächsBO.

Das ergibt sich im Einzelnen aus folgenden Erwägungen: Entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin erlaubt es die angefochtene Baugenehmigung der Beigeladenen, ein Bauwerk zu errichten, bei dem der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand bei 116,2 m ü.N.N. liegt. Das ist die notwendige Folgerung daraus, daß zum einen die Geländeoberfläche bei 109,6 ü.N.N. festgesetzt wird und zum anderen ein H in den Bauvorlagen mit 6,60 m angegeben wird.

Wird eine Geländeoberfläche rechtswidrig abweichend (nämlich höher) als die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt, so bewirkt dies zugleich einen Verstoß gegen § 6 SächsBO. Die Festsetzung der Geländeoberfläche hat nämlich notwendig zur Folge, daß die Tiefe der Abstandfläche nach § 6 Abs. 4 SächsBO im Vergleich zu einer rechtmäßigen Festsetzung der Geländeoberfläche entsprechend verkürzt wird. Eine rechtswidrige Festsetzung der Geländeoberfläche ist daher im Hinblick auf den Nachbarschutz nicht anders zu behandeln, als wenn die Baugenehmigung aus anderen Gründen eine zu geringere Tiefe der Abstandsfläche gestatten würde. Die Festsetzung der Geländeoberfläche ist daher (mittelbar) nachbarschützend. Das verdeutlicht folgende Kontrollerrwägung: Ein Gebäude, das bei Zugrundelegung der natürlichen Geländeoberfläche die Abstandfläche nicht einhält, könnte ansonsten allein dadurch, daß ohne sachlichen Grund eine künstliche Anböschung erfolgt und die Geländeoberfläche oberhalb dieser Böschung festgesetzt wird, den Anforderungen des § 6 SächsBO wieder entsprechen. Dies ist indes mit Sinn und Zweck des § 6 SächsBO nicht zu vereinbaren.

Ob und wie die Antragsgegnerin im vorliegenden Fall in rechtmäßiger Weise eine abweichende Geländeoberfläche festsetzen kann, hat der Senat im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden.

Die Antragsteller haben ihr Abwehrrecht auch entgegen der Auffassung der Beigeladenen nicht dadurch verloren, daß sie die Bauvorlagen mit dem Vermerk "gesehen" unterzeichnet

haben. Die Beigeladenen kamen mit der Vorlage der Pläne der Forderung unter Nr. 6 der Baugenehmigung nach, die Nachbarn zu informieren. Die Antragsteller haben unter den gegebenen Umständen durch ihre Unterschrift lediglich bestätigt, daß sie von den Vorlagen Kenntnis genommen haben.

Dagegen ist die Beschwerde unbegründet, soweit sich der Antrag gegen die Häuser 1 und 2 sowie die Tiefgarage wendet. Die Antragsgegner haben ihren Antrag ebenso wie ihren Widerspruch ausdrücklich nicht auf das Haus Nr. 3 beschränkt. Hinsichtlich der Häuser 1 und 2 ist für eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften schon wegen des Abstands dieser Vorhaben vom Grundstück der Antragsteller nichts ersichtlich. Soweit die Antragsteller einen Verstoß gegen die §§ 49 Abs. 1 und 44 SächsBO rügen, kann das ihrem Antrag schon deshalb nicht zum Erfolg verhelfen, weil es sich dabei nicht um nachbarschützende Vorschriften handelt.

Schließlich verstößt auch die Anordnung und Ausführung der geplanten Tiefgarage nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht gegen § 49 Abs. 10 SächsBO. Nach dieser Vorschrift müssen Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden, daß das Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört werden. Da die fragliche Tiefgarage nur über 24 Einstellplätze verfügt und außer dem Zuluftschacht zur südwestlichen Ecke des Grundstücks der Antragsteller hin noch über zwei weitere Zulufteinrichtungen verfügt, vermag der Senat dies derzeit nicht zu erkennen. Das gilt insbesondere auch deshalb, weil sich die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen angesichts des Umstandes, daß es sich um reine Wohnhäuser handelt, in Grenzen halten werden.

Nach alledem war dem Antrag nur im Hinblick auf das Haus 3 stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 155 Abs. 1, § 154 Abs. 2 und § 162 Abs. 3 VwGO. Sie entspricht dem Maß des gegenseitigen Obsiegens und Unterliegens.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 13 Abs. 1 Satz 1, 30 Abs. 3 GKG und entspricht der Höhe der Streitwertfestsetzung durch das Verwaltungsgericht, gegen die die Beteiligten nichts vorgebracht haben.

gez.:

Koehn

Dahlke-Piel

Eiberle

