

Az.: 1 B 348/20
3 L 416/20



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt Chemnitz
vertreten durch den Oberbürgermeister
Bürgerhaus am Wall
Düsseldorfer Platz 1, 09111 Chemnitz,

- Antragsgegnerin -
- Beschwerdegegnerin -

beigeladen:
Herr
als Zwangsverwalter über das Grundstück

prozessbevollmächtigt:

wegen

Baurechts; Antrag auf bauordnungsrechtliches Einschreiten; Antrag nach § 123
VwGO
hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden
Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht
Schmidt-Rottmann und den Richter am Oberverwaltungsgericht Ranft

am 30. Dezember 2020

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts
Chemnitz vom 14. Oktober 2020 -3 L 416/20 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der
außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Beschwerde (§ 146 VwGO) des Antragstellers gegen den Beschluss des
Verwaltungsgerichts, durch den sein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung
abgelehnt worden ist, bleibt ohne Erfolg. Auch auf die Beschwerde hin ist der
Antragsgegnerin nicht aufzuerlegen, die Nutzung des Betriebs des
Nahversorgungszentrums auf dem Grundstück für längstens sechs
Monate zu untersagen.
- 2 Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Die vom Antragsteller innerhalb der
gesetzlichen Beschwerdebegründungsfrist dargelegten Gründe, auf deren Prüfung der
Senat nach Maßgabe von § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO grundsätzlich beschränkt ist,
rechtfertigen die beantragte Änderung des angefochtenen Eilbeschlusses nicht.
- 3 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag als unzulässig angesehen und ergänzend
ausgeführt, dass der Antragsteller auch einen Anordnungsanspruch nicht glaubhaft

gemacht habe. Es hielt u. a. fest, dass dem Antragsteller die Antragsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog) fehle. Der vorliegende Fall, in welchem der Antragsteller ein Einschreiten der Antragsgegnerin gegen den Zwangsverwalter seines eigenen Grundstücks begehre, sei mit der Fallkonstellation vergleichbar, in der ein Wohnungseigentümer von der Bauaufsichtsbehörde ein Einschreiten gegen einen anderen Wohnungseigentümer derselben Wohnungseigentümergeinschaft oder gegen einen Dritten, soweit dessen Störung auf das Grundstück bezogen ist, verlange. Hierzu habe das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 12. März 1998 - 4 C 3.97 - (juris Rn. 18-25) festgehalten, dass öffentlich-rechtliche Nachbarschutzansprüche innerhalb der Gemeinschaft der Miteigentümer ein und desselben Grundstücks ausgeschlossen seien. Die Rechtsverhältnisse unter Miteigentümern richteten sich grundsätzlich allein nach dem bürgerlichen Recht. Etwaige Drittschutzansprüche würden durch das Zivilrecht überlagert und verdrängt. Unerheblich sei, ob die geltend gemachte Störung des Wohnungseigentums von einem Mitglied der Eigentümergeinschaft oder von einem Dritten verursacht werde. Für den Abwehrenspruch des Wohnungseigentümers sei nämlich entscheidend, dass das Wohnungseigentumsgesetz den Inhalt des Sondereigentums und damit zugleich die auf ihm beruhende Abwehrbefugnis gegenüber allen Beeinträchtigungen bestimme, da sie ihren Ursprung auf dem gemeinschaftlichen Grundstück hätten.

- 4 Nach Auffassung des Verwaltungsgerichts seien die grundsätzlichen Überlegungen dieser Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts auf den streitgegenständlichen Fall übertragbar, auch wenn es hier nicht um das Einschreiten der Antragsgegnerin gegen einen Wohnungseigentümer aufgrund eines Antrags eines anderen Wohnungseigentümers derselben Wohnungseigentümergeinschaft gehe. Der Antragsteller wende sich im Kern gegen die ordnungsgemäße Verwaltung seines Grundstücks durch den Zwangsverwalter. Aus Sicht des Antragstellers sollen von ihm geltend gemachte rechtswidrige Zustände am vom Zwangsverwalter beschlagnahmten Objekt mit öffentlichem Zwang beseitigt und rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Ein solcher Antrag greife jedoch in das besonders geregelte, gesetzliche Verhältnis im Rahmen der Zwangsverwaltung ein. Mit der Zulassung eines öffentlich rechtlichen Schutzanspruchs des Eigentümers eines beschlagnahmten Grundstücks gegen den bestellten Zwangsverwalter würde das bewusst zivilrechtlich ausgestaltete Rechtsverhältnis ungewollt durch das öffentliche Verwaltungsrecht mitgeprägt und

ggf. unterlaufen. Ansprüche des Eigentümers auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde seien daher mangels subjektiver öffentlicher Rechtsposition i. S. d. § 42 Abs. 2 VwGO ausgeschlossen. Aus gleichen Erwägungen gelte diese Einschränkung, soweit sich das Begehren des Antragstellers auf Einschreiten gegen die Betreiber der Verkaufsflächen als Handlungsstörer, hier der Mieter oder Pächter richte.

- 5 Der Antragsteller ist der Auffassung, die vom Verwaltungsgericht herangezogene Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts treffe keine Aussage für den hier maßgeblichen Fall. Anders als dort stelle sich hier nicht die Frage eines Anspruchs eines Wohnungseigentümers gegen die Bauaufsichtsbehörde auf Einschreiten gegen einen anderen Wohnungseigentümer derselben Wohnungseigentümergeinschaft. Es verbiete sich auch ein Rückgriff auf grundsätzliche Überlegungen, da sich seine Situation, als von der Zwangsverwaltung seines Grundstücks Betroffener, maßgeblich von derjenigen unter Miteigentümern unterscheide. Es gehe gerade nicht darum, dass die Nutzung auf einem - zumindest teilweise - im fremden Eigentum stehenden Grundstück untersagt werden solle. Es liege vielmehr „Objektidentität“ oder „Objekteinheit“ vor. Hierbei sei die Befugnis, über das Objekt zu bestimmen, zwischen ihm und dem Zwangsverwalter geteilt. Demgegenüber könne bei einer Wohnungseigentümergeinschaft wegen der Trennung zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum von einer Objektmehrheit gesprochen werden. Schließlich wende er sich auch nicht gegen die Verwaltung des Grundstücks durch den Beigeladenen. Diesem sei es als Zwangsverwalter rechtlich und tatsächlich nicht möglich, einen Antrag auf baupolizeiliches Einschreiten bei der Antragsgegnerin zu stellen. Ein solcher Antrag würde der der Verpflichtung des Zwangsverwalters zur Erhaltung des wirtschaftlichen Bestands und der Pflicht zur ordnungsgemäßen Benutzung zuwider laufen. Das Verwaltungsgericht habe ihm mit der Ablehnung der Antragsbefugnis rechtswidrig alle Eigentümerrechte abgesprochen, obschon ihm nach der zwangsvollstreckungsrechtlichen Beschlagnahme ein „Eigentümergebührenrest“ verblieben sei. In diesem Rahmen müsse ihm die Möglichkeit der Initiative für bauaufsichtliches Einschreiten offen stehen. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts bewirke eine Verletzung des Art. 20 Abs. 3 GG und des Art 19 Abs. 4 GG. Letzteres deshalb, weil er durch die Untätigkeit der Antragsgegnerin in seinem Eigentumsrecht verletzt sei. Da der verwaltungsrechtliche Bereich dem

Zwangsverwalter entzogen sei und beim Eigentümer verbleibe, komme es nicht zu dem vom Verwaltungsgericht befürchteten Unterlaufen des zivilrechtlichen Rechtsverhältnisses. Sein Vorgehen richte sich gegen die Antragsgegnerin als Behörde, weshalb die Antragsbefugnis nach der sog. „Möglichkeitstheorie“ anzunehmen sei.

6 Aus diesen Erwägungen ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts abzuändern ist.

7 Zutreffend ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass für einen zulässigen Antrag im Verfahren über den Erlass einer einstweiligen Anordnung nach § 123 Abs. 1 VwGO eine Antragsbefugnis entsprechend § 42 Abs. 2 VwGO erforderlich ist (vgl. Puttler, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Auflage 2018, § 123 Rn. 69; Schoch, in: Schoch/Schneider, VwGO, Werkstand: 39. EL Juli 2020, § 123 Rn. 107). Folglich ist in der hier maßgeblichen Situation des einstweiligen Rechtsschutzes für eine Verpflichtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) der Antrag gemäß § 42 Abs. 2 VwGO analog - soweit, wie hier, gesetzlich nichts anderes bestimmt ist - nur zulässig, wenn der Antragsteller geltend macht, durch die Ablehnung oder Unterlassung eines Verwaltungsakts in seinen Rechten verletzt zu sein. Hierzu bedarf es eines Rechtssatzes, der die Behörde zum Erlass dieses Verwaltungsakts verpflichtet oder wenigstens ermächtigt und zugleich einen subjektiven Anspruch darauf gewährt sowie den Antragsteller in den Kreis der Berechtigten einbezieht. Dabei reicht es für die Antragsbefugnis aus, dass ein solcher Anspruch auf der Grundlage des Antragsvorbringens nicht offensichtlich und eindeutig nach jeder Betrachtungsweise ausgeschlossen ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 27. September 2018 - 7 C 23.16 -, juris Rn. 10).

8 Hierzu enthält das Beschwerdevorbringen des Antragstellers nichts Substantielles.

9 Unabhängig davon ist die Entscheidung des Verwaltungsgerichts zutreffend. Es ist offensichtlich und eindeutig ausgeschlossen, dass der Antragsteller als Eigentümer des vermeintlich rechtswidrig genutzten Grundstücks zum Kreis der Berechtigten eines subjektiven Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten nach § 80 Satz 2 SächsBO i. V. m. § 66 Abs. 1 Satz 1 SächsBO gehört. Nach § 80 Satz 2 SächsBO kann die

Bauaufsichtsbehörde die Nutzung baulicher Anlagen untersagen, wenn die Nutzung im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften steht. Die Vorschrift bietet Drittschutz für Nachbarn, welche durch die rechtswidrige Nutzung in eigenen Rechten verletzt sind (vgl. Jäde, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 82. EL Juni 2020, SächsBO § 80 Rn. 153, 76 ff.). Der Antragsteller ist aber weder Dritter noch Nachbar. Er ist Eigentümer des Grundstücks, dessen rechtswidrige Nutzung er behauptet. So begehrt er - wie er an anderer Stelle (Seite 7 des Schriftsatzes vom 12. November 2020) pointiert mitteilt - ein Vorgehen gegen sein eigenes Grundstück. Es fehlt an der für die öffentlich-rechtliche Nachbarklage kennzeichnenden Dreiecksbeziehung (vgl. BVerwG, Beschl. v. 27. April 1988 - 4 B 67.88 -, juris Rn. 3). Ein Anspruch auf „Einschreiten gegen sich selbst“ steht dem Eigentümer des Vorhabengrundstücks nicht zu. Ihm obliegt es, den rechtswidrigen Zustand durch eigene Vorkehrungen zu verhindern (vgl. PfälzOLG, Urt. v. 8. Dezember 1998 - 6 U 12/98 -, juris Rn. 27). Das öffentliche Baurecht ist ein System, das die Rechtsbeziehungen zwischen Grundstücken regelt (vgl. zum Bauplanungsrecht: BVerwG, Urt. v. 11. Mai 1989 - 4 C 1.88 -, juris Rn. 43; BayVG, Beschl. v. 11. August 2014 - 15 CS 14.740 -, juris Rn. 17). Die Grundstücke werden von ihren jeweiligen Eigentümern oder sonst dinglich Berechtigten repräsentiert (vgl. BVerwG, Urt. v. 4. März 1983 - 4 C 74.80 -, juris Rn. 17; Urt. v. 14. Mai 1992 - 4 C 9.89 -, juris Rn. 20). Daher vermittelt das öffentliche Baurecht keine - wie vom Antragsteller geltend gemacht - auf dem Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG, Art. 31 Abs. 1 SächsVerf) beruhende Schutzansprüche zwischen verschiedenen Berechtigten ein und desselben Grundstücks. Von dieser Erwägung geht auch das vom Verwaltungsgericht zitierte, die Fälle des Miteigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft betreffende Urteil des Bundesverwaltungsgerichts unter besonderer Berücksichtigung von § 15 WEG aus (vgl. bereits: BVerwG, Urt. v. 14. Oktober 1988 - 4 C 1.86 -, juris Rn. 10).

- 10 Folglich ist es nicht von Belang, dass dem Antragsteller wegen der durch die Anordnung der Zwangsverwaltung über das Grundstück bewirkten Beschlagnahme (§ 146 Abs. 1, § 20 Abs. 1 ZVG) die Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzogen ist (§ 148 Abs. 2 ZVG). Zudem hat der Verwalter gemäß § 152 Abs. 1 ZVG das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestande zu erhalten und ordnungsmäßig zu

benutzen. Die dem Zwangsverwalter damit auferlegte Pflicht zur Bestandserhaltung ist weitreichend. Zu ihr gehört auch, der Verschlechterung des Beschlagnahmeobjekts vorzubeugen. Führen Mängel am Gebäude, wie der Antragsteller meint, zu Gefahrenquellen für Mieter oder Dritte, ist der Zwangsverwalter zur Vermeidung einer Haftung zur Ausbesserung verpflichtet (vgl. Keller, in: Böttcher, ZVG, 6. Aufl. 2016, § 152 Rn. 10 ff.).

- 11 Der Antragsteller ist einer etwaigen unzureichenden Bestandserhaltung durch den Beigeladenen auch nicht schutzlos ausgeliefert. Zwar entscheidet der Beigeladene als Zwangsverwalter im Rahmen seiner sich aus § 152 Abs. 1 ZVG ergebenden Verpflichtungen selbstständig und eigenverantwortlich (vgl. Keller a. a. O., § 152 Rn. 68). Er haftet aber u. a. dem Schuldner, hier dem Antragsteller, für die Sicherung des ordnungsgemäßen Bestands des Objekts nach § 154 Satz 1 ZVG (vgl. Keller a. a. O., § 154 Rn. 3c). Außerdem unterliegt der Beigeladene gemäß § 153 Abs. 1 ZVG der Aufsicht und den Anordnungen des Vollstreckungsgerichts. Der Antragsteller hat die Möglichkeit, beim Vollstreckungsgericht Anweisungen gegen den Beigeladenen anzuregen und sofortige Beschwerde nach § 11 Abs. 1 RPflG, § 793 Abs. 1 ZPO einzulegen, wenn das Vollstreckungsgericht auf entsprechende Anregung keinen Anlass für eine Anweisung an den Zwangsverwalter sieht (vgl. Keller a. a. O., § 152 Rn. 68). Daher besteht auch ein hinreichender Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG) des Antragstellers in Bezug auf sein Eigentum. Schließlich bleibt das Handeln der Bauaufsichtsbehörde der Antragsgegnerin vom öffentlichen Recht gesteuert (vgl. BVerwG, Urt. v. 12. März 1998 a. a. O., Rn. 20), so dass auch die Bindung der Antragsgegnerin an Gesetz und Recht (Art. 20 Abs. 3 GG) nicht aufgehoben ist.
- 12 Nachdem sich bereits die Antragsablehnung mangels Antragsbefugnis als zutreffend erweist, bedarf es keines Eingehens auf das Beschwerdevorbringen zu den weiteren vom Verwaltungsgericht angeführten Ablehnungsgründen. Ungeachtet dessen stellen die Beschwerdegründe die Feststellung des Verwaltungsgerichts, eine konkrete Gefährdungslage für andere Rechtsgüter des Antragstellers als das Eigentum sei nicht glaubhaft gemacht, nicht in Frage. Insbesondere kann den Ausführungen des Antragstellers nicht entnommen werden, dass das vom Beigeladenen vorgelegte Brandschutzkonzept, welches von einem qualifizierten Brandschutzplaner erstellt und von einem von der obersten Bauaufsichtsbehörde des Freistaats Sachsen anerkannten

Prüfingenieur bestätigt worden ist, den Anforderungen an einen bautechnischen Nachweis i. S. d. § 66 Abs. 1 Satz 1 SächsBO nicht genügt. Es kann der Beschwerdebegründung auch nicht entnommen werden, dass es an der Umsetzung dieses Brandschutzkonzepts fehlt.

- 13 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich der Beigeladene mit Schriftsatz vom 4. Dezember 2020 durch einen eigenen Antrag einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 1 VwGO) entspricht es der Billigkeit i. S. d. § 162 Abs. 3 VwGO seine außergerichtlichen Kosten dem unterlegenen Antragsteller aufzuerlegen.
- 14 Bei der nach § 47 Abs. 1, Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 1, § 52 Abs. 1 GKG zu bemessenden Höhe des Streitwerts folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten keine Einwände erhoben haben.
- 15 Dieser Beschluss kann nicht mit der Beschwerde angefochten werden (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:

Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft