

Az.: 1 B 429/20
4 L 714/20



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des Herrn

prozessbevollmächtigt:

- Antragsteller -
- Beschwerdeführer -

gegen

den Landkreis Leipzig
vertreten durch den Landrat
Stauffenbergstraße 4, 04552 Borna

- Antragsgegner -
- Beschwerdegegner -

wegen

Baueinstellung - Dachumbau
Antrag nach § 80 Abs. 5 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 11. Januar 2021

beschlossen:

Die Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 24. November 2020 - 4 L 714/20 - wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist dargelegten Gründen des Antragstellers, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der angefochtene Beschluss antragsgemäß zu ändern ist.

- 2 Der Antragsteller ist Eigentümer eines mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstücks (.....). Er beabsichtigt den Einbau einer Gaube in das Dach (straßenseitig) seiner Doppelhaushälfte. Bei der baulichen Änderung geht er von einer Genehmigungsfreistellung aus. Er reichte Bauvorlagen ein, deren Vollständigkeit der Antragsgegner nach weiteren Anforderungen unter dem 17. Januar 2020 im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach § 62 Abs. 3 Satz 2 SächsBO bestätigte. Nach Anzeige des Baubeginns zum 16. September 2020 bestätigte der Antragsgegner mit Nr. 1 des Bescheids vom 21. September 2020 die am 18. September 2020 gegenüber dem Antragsteller mündlich ausgesprochene „vorübergehende Baueinstellung“. Die baurechtliche Überprüfung habe ergeben, dass nicht lediglich der Einbau einer Gaube geplant, sondern eine Änderung der Dachform beabsichtigt sei.

Das Vorhaben liege im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „.....“ vom 31. März 1994. In der dazu gehörigen Schablone C seien als Dachformen nur Satteldächer mit einer Neigung von max. 35° vorgesehen. Durch die geplante Gaube seien die Grundzüge der Planung betroffen. Ob eine Abweichung vom Vorhaben- und Erschließungsplan städtebaulich vertretbar sei, sei deshalb zu prüfen. Der geplante Dachbalken werde gemäß „Statik Positionsübersicht Teilschnitt a-a“ auf die Mittelpfette des Pfettendachs aufgelegt, die Raumhöhe werde mit 2,85 m angegeben. Aus der Konstruktion ergebe sich ein weiteres Vollgeschoss im Dachgeschoss. Bisher sei aber eine Befreiung bereits nicht beantragt worden.

- 3 Die Anordnung der Einstellung der Bauarbeiten beruhe auf § 79 SächsBO. Der Antragsteller werde als Verhaltensstörer in Anspruch genommen, denn er sei für die Bauausführung ohne erforderliche Baugenehmigung verantwortlich. Die Baueinstellung werde nach pflichtgemäßem Ermessen angeordnet. Die Verhinderung eines ungenehmigten Bauvorhabens liege regelmäßig im öffentlichen Interesse.

- 4 Am 8. Oktober 2020 hat der Antragsteller Widerspruch eingelegt und am 19. Oktober 2020 beim Verwaltungsgericht einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz gestellt. Diesen Antrag hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 24. November 2020 abgelehnt. Es ging davon aus, dass der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz auch gegen die Zwangsgeldandrohung gerichtet sei. Der dahin zu verstehende Antrag sei zulässig, aber unbegründet. Die Baueinstellungsverfügung halte dem Hauptsacheverfahren voraussichtlich stand. Nach den gegenwärtigen Informationen habe die zweigeschossige ca. 5,60 m breite Doppelhaushälfte ein ausgebautes Satteldachgeschoss mit einer Dachneigung von ca. 37°. Die Trauf- und Firsthöhe betragen etwa 5,90 und 10,20 m. Der mittlere Teil des Dachgeschosses erreiche ausweislich der Planvorlagen über eine Länge von ca. 4 m bis zur Decke im Bereich der Mittelpfette eine max. Raumhöhe von 2,59 m. Die Bauvorlagen zeigten ferner, dass eine Erhöhung der südlichen Wand der Doppelhaushälfte entlang der gesamten Breite vorgesehen sei. In den eingereichten Planunterlagen des Architekturbüros vom 17. Februar 2019 sei die Erhöhung mit 2,52 m angegeben. Als oberer Abschluss sei ein Dach mit einer Neigung von 3° bis zum Anschluss an den verbleibenden südlichen Teil des bisherigen Satteldachs ausgewiesen. In der statistischen Berechnung (28. März 2019) sei eine davon abweichende Konstruktion des Neubauteils dargestellt. Die

südliche Außenwand solle danach um 2,85 m erhöht werden, sodass die Decke des Neubauteils danach oberhalb der Mittelfette des Satteldaches liege. Als oberer Abschluss werde auf der Südseite ein insgesamt neues Dach mit einer einheitlichen Dachneigung von ca. 13° ausgewiesen.

- 5 Dieses Vorhaben werde von der Eingriffsbefugnis des § 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO erfasst. Dass vom Antragsteller ein Genehmigungsverfahren betrieben worden sei und der Antragsgegner die Vollständigkeit der eingereichten Bauvorlagen bestätigt habe, ändere daran nichts. Der Betätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen komme keine legalisierende Wirkung zu. Eine solche sei im Genehmigungsverfahren ausgeschlossen, da es sich um eine gesetzlich normierte Genehmigungsfreiheit handle.
- 6 Das Vorhaben stehe in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Es sei mangels erforderlicher Baugenehmigung formell illegal. Es sei nicht genehmigungsfrei gestellt. Es liege zwar innerhalb des Geltungsbereiches eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es widerspreche aber dessen Festsetzungen im Hinblick auf Dachform, Traufhöhe und Anzahl der Vollgeschosse.
- 7 Die im Rahmen des § 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO vorzunehmende Ermessensausübung lasse keine Rechtsfehler erkennen. Besondere Umstände, die ausnahmsweise eine Zulassung des Vorhabens rechtfertigen könnten, habe der Antragsgegner zu Recht verneint. Das Vorhaben bedürfe mehrerer Befreiungen und sei darüber hinaus nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Der Antragsgegner habe auch die rechtlichen Grenzen des Ermessens nicht überschritten. Die Baueinstellung sei nicht unverhältnismäßig. Die Zwangsgeldandrohung mit Nr. 3 des angegriffenen Bescheids sei ebenfalls nicht zu beanstanden.
- 8 Der Antragsteller trägt zur Begründung seiner Beschwerde vor, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass der Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen keine legalisierende Wirkung zukomme. Sein Vorhaben unterliege nicht der Baugenehmigungspflicht. Zu berücksichtigen sei vielmehr die Systematik der verschiedenen Genehmigungsverfahren. Die Genehmigungsfiktion, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gelte, spreche

dafür, dass auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren eine ähnliche Konstellation angestrebt worden sei. Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren und das Genehmigungsfreistellungsverfahren seien von der Struktur her vergleichbar. Die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen sei ein Verwaltungsakt.

- 9 Das Vorhaben widerspreche auch nicht den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es treffe nicht zu, dass die Dachform geändert werden solle. Es sei das ganze Dach und nicht nur die Gaube in den Blick zu nehmen. Das Gebäude verfüge nach Umsetzung der Planungen weiterhin über ein Satteldach. Mit der Raumhöhe werde ebenfalls nicht gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans verstoßen, da Höhe nach den Planunterlagen nur 2,25 m betrage. Es werde kein drittes Vollgeschoss errichtet. Zu berücksichtigen sei im Übrigen, dass dem Antragsteller bereits erhebliche Planungskosten entstanden seien. Ihm könnten auch Vertrauensschutz Gesichtspunkte nicht abgesprochen werden. Es müsse der Sachverhalt aus seiner Laiensphäre betrachtet werden, immerhin sei ihm die Vollständigkeit seiner Bauvorlagen bestätigt worden.
- 10 Die Einwände des Antragstellers führen nicht zur Änderung des angegriffenen Beschlusses. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Baueinstellung des Vorhabens des Antragstellers dürfte vielmehr rechtmäßig sein.
- 11 Nach § 80 Abs. 5 VwGO kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen einen gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärten Bescheid wiederherstellen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse des von diesem Verwaltungsakt betroffenen Antragstellers das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen. Sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Abwägung zwischen den betroffenen Interessen des jeweiligen Antragstellers an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsakts und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen

Vollziehung vorzunehmen (vgl. Senatsbeschl. v. 7. März 2018 - 1 B 372/17 -, juris Rn.6).

- 12 Unter Beachtung dieser Maßstäbe erweist sich die angeordnete „vorübergehende“ Baueinstellung, die gleichwohl unbefristet gilt, gem. § 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO voraussichtlich als rechtmäßig und es überwiegt das öffentliche Interesse an einem Sofortvollzug das Suspensivinteresse des Antragstellers.

- 13 Nach § 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen, wenn Anlagen in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt werden. Mit dem geplanten Einbau einer Gaube soll eine bauliche Anlage (vgl. § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsBO), hier die Doppelhaushälfte auf dem Grundstück des Antragstellers, geändert werden. Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat auch davon aus, dass das Vorhaben dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterliegt (§ 59 Abs. 1, § 63 Abs. 1 SächsBO), eine Baugenehmigung vom Antragsteller aber bisher weder beantragt wurde (§ 53 Abs. 1 Satz 2, § 68 Abs. 1 SächsBO) noch eine solche sonst vorliegt. Die somit bestehende formelle Illegalität des Vorhabens rechtfertigt die Baueinstellung (vgl. Senatsbeschl. v. 3. Januar 2013 - 1 B 344/12 -, juris Rn. 6; Dirnberger/Rauscher, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachen, Stand Juni 2020, § 62 Rn. 3).

- 14 Das Bauvorhaben ist nicht von einer Genehmigung freigestellt. Nach § 62 Abs. 1 Satz 1 SächsBO bedürfen die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die - wie das vorliegende Vorhaben - nicht von § 62 Abs. 1 Satz 2 SächsBO erfasst werden, nur unter den Voraussetzungen des Abs. 2 keiner Genehmigung.

- 15 Es ist insbesondere - entgegen der Einwände des Antragstellers - nicht bereits durch die Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen (§ 62 Abs. 3 Satz 2 SächsBO), oder infolge einer nicht vorgenommenen Untersagung (§ 62 Abs. 3 Satz 5 SächsBO) legalisiert worden.

- 16 Die Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen nach § 62 Abs. 3 Satz 2 BauGB hat, auch nach Ablauf der dreiwöchigen Frist des § 62 Abs. 3 Satz 3 SächsBO keine Schutzwirkung zugunsten des Bauherrn, da § 62 SächsBO kein subjektives Recht des

Bauherrn auf eine Prüfung der Bauvorlagen durch die Bauaufsichtsbehörde enthält. Die Vorschrift regelt vielmehr eine „echte Genehmigungsfreiheit“ (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O. § 53 Rn. 1 und 7; § 62 Rn. 3 und 100). Dieser Annahme steht nicht entgegen, dass der Bauherr im Genehmigungsfreistellungsverfahren vor Baubeginn die erforderlichen Bauvorlagen bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen (§ 62 Abs. 3 Satz 1 SächsBO, § 2 Abs. 1, § 1 Abs. 1 Nr. 1 bis 9 DVOSächsBO) und diese die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen zu bestätigen hat. Denn die untere Bauaufsichtsbehörde wird dadurch lediglich in das Verfahren eingebunden (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O., § 62 Rn. 3; vgl. LT-Drs. 3/9651 zu § 62). Dieser Umstand stellt den Bauherrn aber nicht von der Verantwortung für die Rechtmäßigkeit seines Vorhabens frei. Entgegen der Auffassung des Antragstellers handelt es sich bei der Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen und der im Weiteren geregelten Drei-Wochen-Frist (vgl. § 62 Abs. 3 Satz 3 SächsBO) auch nicht um einen Verwaltungsakt. Denn die bloße Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen entfaltet keine Regelungswirkung nach außen, sondern informiert allein über den Eingang bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme, a. a. O., § 62 Rn. 89 ff. und 92). Sie dient damit lediglich dazu, dem Bauherrn Klarheit über den Beginn des Laufs der Drei-Wochen-Frist als Ereignisfrist zu verschaffen (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme, a. a. O., Rn. 89). Das Freistellungsverfahren und das Baugenehmigungsverfahren sind entgegen der Auffassung des Antragstellers auch nicht miteinander vergleichbar. Denn im Freistellungsverfahren fällt die Frage der Rechtmäßigkeit des Vorhabens allein in den Verantwortungsbereich des Bauherrn (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O. § 62 Rn. 3). Es fehlt deshalb auch eine Fiktionsregelung, wie in § 69 Abs. 5 Satz 1 SächsBO. Letztere knüpft ausdrücklich an das in § 63 SächsBO geregelte Genehmigungserfordernis an (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O., § 69 Rn. 86). Danach gilt die Genehmigung im vereinfachten Verfahren als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb von drei Monaten nach der Bestätigung der Vorlage der vollständigen Bauvorlagen über den Bauantrag entschieden hat.

- 17 Aus der Befugnis der Bauaufsichtsbehörde aus § 62 Abs. 3 Satz 5 SächsBO, den Baubeginn zu untersagen, wenn die Voraussetzungen von § 62 Abs. 1 und Abs. 2 SächsBO nicht vorliegen, lässt sich nichts Gegenteiliges herleiten. Zwar hat die

Bauaufsichtsbehörde bei der Entscheidung nach § 62 Abs. 3 Satz 5 SächsBO keinen Ermessensspielraum (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme, a. a. O., Rn. 97). Es handelt sich bei der Untersagung des Baubeginns aber nicht um eine drittgerichtete Amtspflicht zugunsten des Bauherrn. Er kann sich daher nicht darauf verlassen, dass sein Vorhaben rechtmäßig ist, wenn keine Untersagung erfolgt (vgl. Jäde/Dirnberger/Böhme, a. a. O., Rn. 100).

- 18 Ferner sind die Maßgaben des § 62 Abs. 2 SächsBO nicht erfüllt, da das Vorhaben den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB) widerspricht. Dabei kann offen bleiben, ob das in der Statischen Berechnung vom 28. März 2019 bezeichnete „Schleppdach“ (vgl. Pos. 001) noch als Satteldach eingeordnet werden kann, da das Vorhaben jedenfalls hinsichtlich der Traufhöhe (vgl. Nr. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen) und Anzahl der Vollgeschosse (vgl. Planzeichnung) den Festsetzungen des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 2. Alt. BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und 4, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 90 Abs. 2 SächsBO - § 2 Abs. 4 SächsBO a. F. - widerspricht. Auf die zutreffenden Ausführungen im angegriffenen Beschluss auf Seite 10 letzter Absatz bis Seite 12 zweiter Absatz wird gem. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug genommen. Soweit der Antragsteller bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse einwendet, dass kein drittes Vollgeschoss entstehe, vielmehr im Dachgeschoss lediglich eine Raumhöhe von 2,25 m beabsichtigt und in den verbindlichen Planunterlagen so angegeben worden sei, kann dem nicht gefolgt werden. Weder aus den vom Antragsteller vorgelegten Planzeichnungen vom 17. Februar 2019 noch aus der Positionsübersicht in der Statischen Berechnung vom 28. März 2019 lässt sich entnehmen (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 DVOSächsBO i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3, § 10 Abs. 2 Nr. 3c DVOSächsBO), dass die Deckenoberfläche des Dachgeschosses über mindestens zwei Drittel der Grundfläche eine lichte Höhe hat, die 2,30 m nicht übersteigt (vgl. § 90 Abs. 2 SächsBO sowie § 2 Abs. 4 SächsBO a. F.). Ein Ansatz dafür ergibt sich auch nicht aus der Darstellung des Architekten neben der Planzeichnung 1.2 - Schnitt A - A - mit der Kennzeichnung einer Raumhöhe von 2,25 m. Denn entgegen dieser Angabe weisen die hier gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DVOSächsBO i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 3, § 10 Abs. 2 Nr. 3c DVOSächsBO maßgeblichen Planzeichnungen vom 17. Februar 2019 und 18. März 2019 die Deckenoberfläche des Geschosses einerseits mit 2,52 m und andererseits mit 2,85 m aus. Beide Höhenangaben liegen deutlich über 2,30 m. Im Übrigen ist es aber - worauf

das Verwaltungsgericht ebenfalls zutreffend hingewiesen hat - Aufgabe des Bauherrn, hinreichend bestimmte Bauvorlagen vorzulegen.

- 19 Das dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 Nr. 1 SächsBO) unterliegende Vorhaben ist auch nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Es verstößt zumindest gegen zwei Festsetzungen des Bebauungsplans in erheblichem Ausmaß, da es zum einen die festgesetzte Traufhöhe (vgl. Nr. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen) um mehr als eineinhalb Meter und zum anderen die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse überschreitet. Auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts auf Seite 12 letzter Absatz bis Seite 13 erster Absatz wird gem. § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO im Übrigen Bezug genommen.
- 20 Der Einwand des Antragstellers zu einer fehlerhaften Interessenabwägung führt ebenfalls nicht zu einer Änderung des angefochtenen Beschlusses, denn auch insoweit folgt der Senat den zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Der Antragsteller kann sich auch nicht auf Vertrauensschutzgesichtspunkte berufen, denn wie bereits ausgeführt, ergibt sich aus der Bestätigung der Vollständigkeit der Bauvorlagen nur die Information, dass diese vorgelegt wurden.
- 21 Soweit der Antragsteller auf Planungskosten verweist, führt auch dies zu keinem anderen Ergebnis, da er - wie bereits ausgeführt - die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit seines Vorhabens trägt.
- 22 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 23 Bei der Festsetzung der nach § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und 2 GKG zu bemessenden Höhe des Streitwerts folgt der Senat den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, denen die Beteiligten nichts entgegengesetzt haben.
- 24 Dieser Beschluss kann nicht mit der Beschwerde angefochten werden (§ 152 Abs. 1 VwGO).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft