

Az.: 1 A 638/21
7 K 2801/18 VG Dresden



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

– Klägerin –
– Antragstellerin –

prozessbevollmächtigt:

gegen

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

– Beklagte –
– Antragsgegnerin –

wegen

bauaufsichtlicher Anordnung
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretsche und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Kober

am 19. Juni 2024

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 2. September 2021 - 7 K 2801/18 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung, der sich bei verständiger Würdigung des Rechtsschutzbegehrens (§ 122 Abs. 1 i. V. m. § 88 VwGO) gegen das angefochtene Urteil nur insoweit wendet, als das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen hat, ist unbegründet. Die Darlegungen der Klägerin im Zulassungsverfahren, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), lassen das Vorliegen der von ihr geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils), § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO (besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten) und § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO (grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache) nicht erkennen. Das Darlegungserfordernis verlangt, dass der jeweilige Antragsteller innerhalb der gesetzlichen Antragsbegründungsfrist einen Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 VwGO benennt und herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des Zulassungsgrunds vorliegen. Das Obergerverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über den Zulassungsantrag darauf beschränkt, das Vorliegen der vom Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm fristwährend vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen. Nach Ablauf der gesetzlichen Antragsbegründungsfrist ist ein Antragsteller darauf beschränkt, fristgerecht vorgebrachte Zulassungsgründe zu erläutern oder zu verdeutlichen; neues Zulassungsvorbringen, auf das sich die Klägerin mit ihrem Schriftsatz vom 11. März 2022 im Ergebnis einer nachträglichen Akteneinsicht beim Denkmalschutzamt der Beklagten und unter erstmaliger Bezugnahme auf die Erhaltungssatzung stützt, ist hingegen ausgeschlossen (vgl. W.-R. Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 29. Aufl., § 124a Rn. 50 m. w. N.).
- 2 1. Soweit das Verwaltungsgericht die Anfechtungsklage gegen die bauaufsichtliche Anordnung zur Schließung oder Ertüchtigung von 22 Fensteröffnungen der südlichen Außenwand des Wohngebäudes der Klägerin und zur Beseitigung von sieben

Sonnenkollektoren sowie zur Bekanntgabe von „Angaben“ zu ihren Mietern und Pächtern für den Erlass nachfolgender Duldungsanordnungen abgewiesen hat, hat es die Klage als zulässig, aber unbegründet angesehen.

- 3 Die Anordnung zur Verschließung oder Ertüchtigung der Fensteröffnungen in hochfeuerhemmender Bauart (F60) finde ihre Rechtsgrundlage in § 58 Abs. 2 i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 8 SächsBO. Die entlang der Grenze zu den Nachbarflurstücken gelegene südliche Außenwand des denkmalgeschützten Wohngebäudes der Klägerin befinde sich unstreitig in weniger als 2,50 m Entfernung von der Grundstücksgrenze, wobei nicht (etwa durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeiten) gesichert sei, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden eingehalten werde. Der gesetzliche Mindestbrandabstand zur südlich gelegenen Doppelhaushälfte auf dem Flurstück G1..... werde auf einer Länge von 5 m unterschritten, wobei das Gebäude der Klägerin an der engsten Stelle nur einen Abstand von 4,52 m einhalte; zu der Doppelhaushälfte auf dem Flurstück G2..... werde der erforderliche Brandabstand mit 4,22 m unterschritten. Für mögliche künftige (Nachbar-)Bebauungen, die nach Maßgabe von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO auch grenzständig zulässig wären, fehle jegliche Sicherung zur Wahrung des Brandabstands. Eine solche Nachbarbebauung verstieße für sich genommen nicht mit der Erwägung der Klägerin gegen das Rücksichtnahmegebot, dass Rechtsvorgänger ihre Zustimmung zum Einbau oder zur Änderung von Fenstern erteilt hätten. Dass eine grenzständige oder -nahe Bebauung aus denkmalschutzrechtlichen Gründen unzulässig sein könnte, sei weder vorgetragen noch anhand der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde ersichtlich. Auch der „Schutzstreifen“ über die auf einzelnen Flurstücken verlegte Fernwärmeleitung verhindere eine solche Bebauung nicht insgesamt.
- 4 Die Möglichkeit einer grenzständigen oder den Abstand von 3 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhaltenden Nachbarbebauung auf den Flurstücken G2....., G1. und G3. werde schließlich nicht aufgrund der Zustimmung des früheren Eigentümers dieser Flurstücke zu den in der südlichen Außenwand des klägerischen Gebäudes eingebauten durch die Verwirkung von Abwehrrechten oder aus sonstigen Gründen nach Treu und Glauben dauerhaft ausgeschlossen. Für die vor dem Jahr 1990 vorgenommenen Änderungen an der südlichen Außenwand sei eine solche Zustimmung nicht dargetan. Inwieweit sie für spätere Änderungen vorliege, könne dahinstehen, weil weder eine nachbarliche Zustimmung noch die Verwirkung von Abwehrrechten dazu führe, dass eine ansonsten zulässige Bebauung innerhalb des Brandschutzabstands von 5 m auf Dauer ausgeschlossen sei.

- 5 Sowohl die Nachbarzustimmung als auch die Verwirkung etwaiger Abwehrrechte beträfen ein konkretes Vorhaben und stünden im zeitlichen Zusammenhang mit dessen Durchführung. Sie beinhalteten nicht den Verzicht des Nachbarn auf jegliche ansonsten zulässige Bebauung seines Grundstücks oder die Verwirkung von „Bauansprüchen“, die weder jemals konkretisiert noch innerhalb einer bestimmten Frist geltend gemacht worden seien. Auf die Nichtausübung des von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Bebauungsrechts könne weder ein Bauherr noch ein Nachbar vertrauen, was einer Verwirkung regelmäßig entgegenstehe. Dies gelte auch hier; besondere Umstände, aus denen sich ein Verzichtswille des früheren Grundeigentümers für eine grenzständige oder zumindest grenznahe Bebauung der Flurstücke G2..... und G3. ergeben sollte, seien weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Ein entsprechender Wille sei weder ausdrücklich geäußert worden noch könne er unterstellt werden.
- 6 Die teilweise grenzständig und teilweise grenznah verlaufende südliche Gebäudeabschlusswand des Gebäudes der Klägerin müsse gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO als Brandwand ausgeführt sein, wobei eine Ausführung als hochfeuerhemmende Wand genüge (§ 30 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 SächsBO), Öffnungen in der Brandwand - wie sie mit den 22 Fenstern vorlägen - seien gemäß § 80 Abs. 8 Satz 1 SächsBO jedoch unzulässig. An der Erforderlichkeit einer Brandwand ändere es nichts, dass das Gebäude zu einer Zeit errichtet worden sei, als die Grundstücksgrenzen anders verliefen und vergleichbare Brandschutzanforderungen nicht zu wahren gewesen seien. Eine wirksame Baugenehmigung für die 22 Fenster liege anders als für die Dachgauben nicht vor, wobei die Klägerin auch nicht nachgewiesen habe, dass die Fenster über einen längeren Zeitraum dem materiellen Recht entsprochen hätten. Welche Fenster möglicherweise als bestandsgeschützt angesehen werden könnten, könne letztlich aber dahinstehen, weil die von ihr umfangreich vorgenommenen Änderungen (Einbau von fünf neuen Fenstern, Umbau eines Fensters zur Balkontür, Vergrößerung elf weiterer Fenster, Versetzung eines Fensters) einen etwaigen Bestandsschutz für sämtliche Fenster der südlichen Außenfassade habe entfallen lassen, wie es der - auf Brandwände übertragbaren - Rechtsprechung des Sächsischen Obergerichts zum Abstandsflächenrecht bei baulichen Änderungen an Gebäudeteilen entspreche. Die Voraussetzungen für ein bauaufsichtliches Einschreiten lägen damit vor. Die von der Klägerin vorgelegte gutachterliche Stellungnahme vom 28. April 2012, die eine „besondere“ Gefahr oder „akute Gefährdung“ verneine, stehe dem nicht entgegen, zumal diese Stellungnahme nur den vorhandenen baulichen Bestand in den Blick nehme, der jedoch an keiner Stelle dauerhaft gesichert sei; Bedeutung könne ihr lediglich für einen - hier nicht angeordnete - sofortige Vollziehung oder für die Ermessensausübung zukommen.

7 Nach § 114 Satz 1 VwGO zu beanstandende Fehler des Entschließungs- oder Auswahlermessens lägen nicht vor. Von einer Verpflichtung zum Einschreiten sei die Beklagte nicht ausgegangen. Die der bauaufsichtlichen Anordnung zugrundeliegenden Verstöße gegen das Brandwiderstandsfordernis seien angesichts möglicher künftiger Änderungen der baulichen Verhältnisse und der Bauwünsche von Nachbarn nicht etwa unerheblich. Bei der Bewertung der Brandüberschlagsgefahr habe die Beklagte die gesetzlich geregelten Mindestsicherheitsanforderungen des § 30 SächsBO zugrunde gelegt und dabei insbesondere Bebauungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke berücksichtigt, die die von der Klägerin vorgelegte gutachterliche Stellungnahme vom 28. April 2012 ausgeklammert habe. Den Bestandsschutz sowie die Verwirkung von Abwehrrechten habe die Beklagte geprüft, wobei sie zu dem rechtlich zutreffenden Ergebnis gelangt sei, dass ein etwaiger Bestandsschutz erloschen sei und sich eine Verwirkung von Abwehrrechten nicht auf künftige, ansonsten zulässige Nachbarbauvorhaben beziehe, weshalb die Gefahrenlage, der der Gesetzgeber mit § 30 SächsBO begegnen wolle, weder entfallen noch sonst entschärft worden sei. Als milderer Mittel gegenüber einer Schließung der Fensteröffnungen habe die Beklagte der Klägerin die Möglichkeit eingeräumt, die Fenster im Wege des Abweichungsverfahrens (§ 67 SächsBO) in hochfeuerhemmender Bauart (F60) zu ertüchtigen. Die Anordnung sei auch im Übrigen weder ungeeignet (etwa mit Blick auf erforderliche Genehmigungen nach § 12 SächsDSchG oder § 173 BauGB oder nötige Duldungsanordnungen gegenüber Mietern und Pächtern) noch unverhältnismäßig. Den erheblichen wirtschaftlichen Aufwand für die Verschließung oder Ertüchtigung der Fenster habe die Beklagte durchaus berücksichtigt, wobei sich die von der Klägerin hervorgehobene Stellungnahme des Denkmalschutzamts der Beklagten nur auf die Verschließung der Fensteröffnungen beziehe, nicht auf eine Ertüchtigung der Fenster oder auf Änderungen von Grundrissen innerhalb des Gebäudes. Dass insbesondere eine weitere Nutzung der Räume des Gebäudeteils 3 nicht mehr möglich sein solle, sei nicht ersichtlich. Ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG liege nicht vor. Die Bauaufsichtsbehörde sei nicht verpflichtet, sämtliche vergleichbaren Nutzungen auf ihre Baurechtswidrigkeit zu überprüfen und festgestellte Verstöße stets flächendeckend zu bekämpfen, vielmehr könne sie in systemgerechter Weise einen geeigneten Musterfall auswählen, um gleichartig gelagerte Fälle nach einer gerichtlichen Bestätigung ihrer Rechtsauffassung aufzugreifen. Daran gemessen sei das Handeln der Beklagten unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten nicht zu beanstanden. Die Beklagte sei vor einem Einschreiten nicht verpflichtet gewesen, die von der Klägerin in einer Dokumentation aufgeführten Fälle „bis ins Detail“ darauf zu überprüfen, ob überhaupt eine Vergleichbarkeit bestehe. Im Übrigen belege die von der Klägerin vorgelegte Recherche nicht, dass es sich um tatsächlich und rechtlich vergleichbare Sachverhalte handle, in den die Beklagte trotz vorhandener Kenntnis nicht einschreite.

- 8 Auch die Anordnung zur Beseitigung der ungenehmigten Sonnenkollektoren im Bereich der Brandwand sei rechtmäßig. Insbesondere habe die Klägerin nicht nachgewiesen, dass die 2008 angebrachten Sonnenkollektoren hochfeuerhemmend ausgeführt seien.
- 9 2. Auf der Grundlage des fristwahrenden klägerischen Zulassungsvorbringens bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit dieses Urteils (§ 124 Abs. 2 VwGO).
- 10 2.1 Zur Darlegung dieses Zulassungsgrunds führt die Klägerin mit ihrem fristwahrenden Zulassungsvorbringen im Einzelnen aus, ihr 1815/16 errichtetes Gebäude genieße nach Maßgabe der recherchierten Genehmigungen sowie der Verjährung von Eingriffsrechten gemäß § 11 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 Bestandsschutz, der (auch) für die Südfassade nicht durch die geringfügigen Änderungen im Bereich der Fenster entfallen sei. Angesichts der stets vorhanden gewesenen Wandöffnungen habe es sich bei den südlichen Gebäudeabschlusswänden der drei Gebäudeteile historisch nie um Brandwände zu den benachbarten Gebäuden gehandelt, wie sie in der vermessungstechnischen Urkarte von 1860 eingezeichnet und auf einem alten Kupferstich dargestellt seien. Die Bauvorlagen zu den Baugenehmigungsverfahren von 1955, 1956 und 1960 belegten das Vorhandensein von Fenstern in der Südfassade. Die (auf Seite 4 der Antragsbegründung) beschriebenen Änderungen im Bereich der Fenster zur Gewährleistung einer hinreichenden Belichtung und Belüftung in den bereits vorhandenen Wohnräumen hätten die Bestandsschutz nicht insgesamt - also auch für unverändert gebliebene Fenster - entfallen lassen, wie es das Verwaltungsgericht angenommen habe. Angesichts der von der Klägerin vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme vom 28. April 2012, die belege, dass mit einer Brandüberschlagsgefahr nicht vor Ablauf von 60 Minuten zu rechnen sei, werde der von der Beklagten geforderte Brandschutz mit Fenstern der Feuerwiderstandsklasse F60 schon jetzt gewährleistet, was zur Ermessensfehlerhaftigkeit der bauaufsichtlichen Anordnung führe. Das darauf bezogene Klagevorbringen hätte das Verwaltungsgericht nicht mit der bloßen Formulierung abtun dürfen, es „erschließe sich nicht“, vielmehr hätte es einer Beweiserhebung oder zumindest eines richterlichen Hinweises bedurft. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestünden - wie im Einzelnen ausgeführt - auch hinsichtlich der Würdigung der Nachbarzustimmungen zu den nach 1990 vorgenommenen Änderungen an den drei Gebäudeteilen, die zur Ermessensfehlerhaftigkeit der Anordnung führten, zumal sie bewirkten, dass den jeweiligen Nachbarn und deren Rechtsnachfolgern ein „Hineinbauen“ in den Brandabstand verwehrt werde. Darüber hinaus habe das Verwaltungsgericht verkannt, dass die von der Beklagten geforderte Schließung der Wandöffnungen eine weitere Wohnnutzung der vermieteten Räume mangels Belichtung und Belüftung verhindere. Dies hätte einen Ausfall der Mieteinnahmen zur Folge, der nach der Stellungnahme des Denkmalschutzamts der Beklagten vom 23. November 2011 einen „Totalverlust des gesamten Kulturdenkmals“

bewirken könne, weil es der Klägerin aus wirtschaftlichen nicht mehr möglich wäre, das Denkmal zu erhalten. Dies hätte bei der Ermessensausübung berücksichtigt werden müssen. Schließlich verstoße das angefochtene Urteil auch gegen Art. 3 GG, weil es das Vorbringen der Klägerin zur fehlenden Gleichbehandlung mit vergleichbaren Fällen im historischen Dorfkern „hinweggewägt“ habe, obwohl sich die Beklagte zu der umfangreichen Dokumentation der Klägerin nicht „mit Substanz“ geäußert habe.

- 11 2.2 Mit diesen Darlegungen hat der Kläger weder einen tragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang eines zugelassenen Berufungsverfahrens ungewiss erscheint (zu diesen Anforderungen BVerfG, Kammerbeschl. v. 18. März 2022 - 2 BvR 1232/20 -, juris Rn. 23 m. w. N.). Ausführungen zur angeordneten Beseitigung der 2008 angebrachten Sonnenkollektoren enthält das fristwahrende Zulassungsvorbringen nicht.
- 12 Der von der Klägerin vorrangig beanspruchte Bestandsschutz für die 22 Fensteröffnungen der südlichen Außenwand ihres Gebäudes setzt voraus, dass diese Fenster entweder durch eine Baugenehmigung formell legalisiert (vgl. Senatsurt. v. 5. Juli 2023 - 1 A 418/20 -, juris Rn. 51) wurden oder dass sie zumindest über einen beachtlichen Zeitraum dem materiellen Baurecht entsprachen (vgl. BVerfG, Beschl. v. 24. Juli 2000 - 1 BvR 151/99 -, juris Rn. 8; Decker, BayVBl. 2011, 517, 520 m. w. N.). Dafür trägt die Klägerin, die sich auf ein Gegenrecht zu der bauaufsichtlichen Anordnung beruft, ungeachtet des Alters ihres Gebäudes und dessen langjähriger Nutzung die materielle Beweislast (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17. Juli 2003 - 4 B 55.03 -, juris Rn. 4; Senatsbeschl. v. 18. April 2023 - 1 A 333/22 -, juris Rn. 9 jeweils m. w. N.). Denkmalrechtliche Genehmigungen, wie sie der Klägerin für die nach 1993 durchgeführten Gebäudesanierungen erteilt wurden, beschränken sich in ihrem Regelungsgehalt auf die Vereinbarkeit der jeweiligen Vorhaben mit den jeweils zu prüfenden denkmalpflegerischen Belangen, ohne die materiellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes oder die verfahrensrechtlichen Anforderungen an „isolierte“ Abweichungen für genehmigungsfreie Vorhaben (vgl. § 67 Abs. 2 Satz 2 SächsBO) zu regeln.
- 13 Das Verwaltungsgericht hat nach Auswertung der umfangreichen Bauunterlagen für das nach seiner Errichtung in den Jahren 1815/16 mehrfach umgebaute „Wohnstallhaus mit Neorenaissancegiebel und Scheune (heute Wohnhaus)“ - so die Eintragung im Denkmalverzeichnis - entschieden, dass eine „Baugenehmigung (...) lediglich für die Dachgauben, aber für keines der anderen 22 Fenster“ vor(liegt)“ (Urteilsabdruck S. 25 f.). Die für die Baugenehmigungen von 1956 und 1960 eingereichten Bauvorlagen ließen einzelne Fensteröffnungen in der südlichen Außenwand erkennen, die jedoch nicht vom Regelungsgehalt der erteilten Genehmigung umfasst seien. Die Baugenehmigung von 1956

habe sich nur zu den grenzständig nach Westen eingebauten Fernstern verhalten; nur darauf habe sich eine Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers bezogen. Die Bauunterlagen zur nachfolgenden Genehmigung von 1960 zeigten einzelne, unterschiedliche große Fensteröffnungen, die Unterlagen seien in ihren Darstellungen aber teilweise widersprüchlich und ließen für keines der drei Gebäudeteile erkennen, „wann welche Fensteröffnungen in welcher Größe (...) errichtet worden sein könnten“, wie u. a. ein Vergleich mit den jeweils in der östlichen Wand eingezeichneten Fenstern belege.

- 14 Dieser Sachverhalts- und Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts zum Regelungsgehalt der seinerzeit erteilten Baugenehmigungen, deren Legalisierungswirkung sich nicht auf die 22 streitbefangenen Fenster beziehe, tritt die Klägerin mit ihrem fristwahrenden Zulassungsvorbringen nicht entgegen. Substantiierte Darlegungen zu einer materiellen Baurechtmäßigkeit (für Öffnungen in äußeren Brandwände: BayVGH, Beschl. v. 14. Juni 2016 - 9 ZB 14.1409 -, juris Rn. 8; OVG LSA, Beschl. v. 30. November 2023 - 2 L 115/21 -, juris Rn. 30; OVG Rh.-Pf., Urt. v. 12. Dezember 2012 - 8 A 10 875/12 - juris Rn. 36 jeweils m. w. N.) der 22 Fenster in der südlichen Außenwand enthält ihr fristwahrendes Zulassungsvorbringen nicht, vielmehr verweist die Klägerin in diesem Zusammenhang auf das Fehlen einer Bauordnung bei Errichtung des Gebäudes zwischen 1815 und 1816 und auf historische Gebäudedarstellungen aus dem vorvergangenen Jahrhundert, ohne auf die Umnutzung des Gebäudes und den durch die Stellungnahme des Denkmalschutzamts vom 23. November 2011 belegten wesentlichen Umbau des ursprünglichen Wohnstallhauses durch die Anbringung des Ziergiebels im Stil der Neorenaissance zum Ende des 19. Jahrhunderts einzugehen.
- 15 Nach Auffassung der Klägerin ist es im Hinblick auf die Verjährung der behördlichen Eingriffsbefugnisse in Anwendung von § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (DDR GBl. I S. 433) rechtlich unerheblich, ob die damalige Bauaufsicht nur diejenigen Umbauten genehmigt habe, die seinerzeit beantragt worden seien (etwa die Errichtung von Dachgauben), vielmehr reiche es für einen der bauaufsichtlichen Anordnung entgegenstehenden „Bestandsschutz“ aus, dass durch die bei den Akten befindlichen Unterlagen (Kopien von Stichen, Grundrisse und Ansichten aus Baugenehmigungsverfahren, Fotografien) der Beweis dafür erbracht sei, an welcher Stelle Fenster in welcher Größe bereits vorhanden gewesen seien und lediglich hätten ergänzt werden sollten. Der aktenkundige Zustand der Südwand habe sich mindestens bis 1994 erhalten, wie es durch die von der Klägerin im Verwaltungsverfahren vorgelegten Fotos belegt werde.

- 16 Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils ergeben sich daraus - auch unter Berücksichtigung der von der Klägerin zitierten obergerichtlichen Rechtsprechung (ThürOVG, Urt. v. 18. Dezember 2002 - 1 KO 639/01 -, OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 23. September 2014 - OVG 10 B 5.12 -, jeweils m. w. N.) jedoch nicht. Aus § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke, nach dem der Erlass einer Beseitigungsanordnung für ein widerrechtlich errichtetes oder verändertes Bauwerk oder Bauwerksteil durch den Vorsitzenden des Rats nicht mehr ergehen durfte, wenn seit der Fertigstellung fünf Jahre vergangen waren, lässt sich eine geschützte Rechtsposition gegenüber bauaufsichtlichen Maßnahmen dann nicht herleiten, wenn das Bauwerk durch nachträgliche bauliche Maßnahmen erheblich verändert wurde (so OVG Berlin-Brandenburg Urt. v. 23. September 2014 a. a. O. Rn. 46) oder die Bauaufsichtsbehörde nach den heutigen baurechtlichen Vorschriften zu einem Einschreiten zum Schutz vor Gefahren für Leben und Gesundheit gehalten ist (ThürOVG, Urt. v. 18. Dezember 2002 a. a. O. Rn. 48; OVG LSA, Beschl. v. 30. November 2023 - 2 L 115/21 -, juris Rn. 33). Die durch § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vermittelte verfahrensrechtliche Rechtsposition des Gebäudeeigentümers („Verjährung“ von Eingriffsbefugnissen, nicht Legalisierung von Gebäuden) ist nicht stärker als ein aus dem Eigentumsrecht (Art. 14 Abs. 1 GG, Art. 31 Abs. 1 SächsVerf) abgeleiteter Bestandsschutz; zudem war der Staatlichen Bauaufsicht der DDR ein Einschreiten auch unter der Geltung von § 11 Abs. 3 der genannten Verordnung nicht verwehrt, wenn die Bausicherheit nicht gewährleistet war und eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen bestand (vgl. OVG LSA, Beschl. v. 30. November 2023 - 2 L 115/21 -, juris Rn. 32 f.).
- 17 Das Verwaltungsgericht hat unter Hinweis auf die langjährige Senatsrechtsprechung (u. a. Beschl. v. 25. Februar 1999, SächsVBl. 1999, 139) zur Erforderlichkeit der Neuberechnung von Abstandsflächen (§ 6 SächsBO), die schon bei Umnutzungen oder Umbauten, die rechtlich geschützte nachbarliche Belange (insbesondere Belichtung, Besonnung und Brandschutz) stärker berühren als das ursprünglich genehmigte Gebäude, geboten sein kann (Senatsbeschl. v. 18. Oktober 1994 - 1 S 133/94 -, n. v.; v. 16. Februar 1999, SächsVBl. 1999, 137, 138 jeweils unter Hinweis auf BayVGH, Urt. v. 20. Februar 1990 - 14 B 88. 02464 -, juris Rn. 20; vgl. auch VGH BW, Beschl. v. 12. Juni 1991 - 3 S 1499/91 -, juris Rn. 4), einen „etwaigen“ Bestandsschutz für sämtliche 22 Fenster der südlichen Außenwand ausschließende erhebliche Veränderung darin gesehen, dass die Klägerin fünf neue Fenster eingebaut, ein Fenster zu einer Balkontür umgebaut, elf weitere Fenster vergrößert und ein Fenster versetzt hat (Urteilsabdruck S. 29, zweiter Absatz). Dies begegnet im Hinblick auf den von § 30 SächsBO im öffentlichen Interesse bezweckten vorbeugenden Brandschutz insbesondere deshalb keinen ernstlichen Zweifeln, weil (jedenfalls) zusätzliche Öffnungen in einer Brandwand die Frage der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Gebäudeteils neu

aufwerfen (strenger BayVGH, Beschl. v. 12. Februar 2001 - 25 ZB 01.184 -, juris Rn. 4: schon der Umbau *eines* Fensters kann Zulässigkeitsfrage neu aufwerfen), was eine bloße Instandsetzungsmaßnahme ausschließt, von der die Klägerin ausgeht. Unabhängig davon lässt ihr Zulassungsvorbringen auch nicht hinreichend deutlich erkennen, welche der 22 Fenster der südlichen Gebäudeabschlusswand unverändert geblieben sein sollen.

- 18 Ausgehend vom fehlenden Bestandsschutz und dem Nichtvorliegen einer „Verjährung“ nach § 11 Abs. 3 der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke war der Beklagten nach den - im Zulassungsverfahren nicht angegriffenen erstinstanzlichen Feststellungen - zur Lage des Gebäudes und der benachbarten Bauwerke - ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Klägerin zur Durchsetzung der bei Erlass der Anordnung geltenden Anforderungen an die südliche Gebäudewand als Brandwand (§ 30 SächsBO) auch dann nicht verwehrt, wenn die südliche Außenwand stets Öffnungen aufgewiesen haben sollte, um eine ausreichende Belichtung und Belüftung des etwa 8 m tiefen Gebäudes zu ermöglichen. Insbesondere bestehen keine ernstlichen Zweifel daran, dass die Ausführung der südlichen Wand als äußere Brandschutzwand gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO deshalb geboten ist, weil ein Abstand von weniger als 2,50 m zur Grundstücksgrenze besteht und nicht gesichert ist, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäude gesichert ist. Der Begriff der Sicherung erfasst als Oberbegriff die rechtliche Sicherung gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO (Eintragung von Grunddienstbarkeiten nach § 1018 und § 1090 BGB oder Übernahme einer Baulast) und die tatsächliche Sicherung, die nach der Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 24. Januar 2023 - 1 A 462/22 -, juris Rn. 12 m. w. N.) aber nur in Fällen zu bejahen ist, in denen eine Bebauung mit Gebäuden (§ 2 Abs. 2 SächsBO) aus tatsächlichen Gründen unmöglich ist (etwa wegen eines Steilhangs). Das Fehlen einer Sicherung i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO hat das Verwaltungsgericht ebenso zutreffend verneint wie die Einhaltung der dort genannten Mindestabstände von 2,5 m zur Grundstücksgrenze und 5 m zu bestehenden und baurechtlich zulässigen künftigen Gebäuden (Urteilsabdruck S. 19 f.) im planungsrechtlichen Innenbereich der Beklagten, auch wenn eine lediglich grenznahe Bebauung nicht in den Anwendungsbereich von § 6 Abs. 1 Satz 3 SächsBO fällt (Senatsbeschl. v. 23. Dezember 2019 - 1 B 287/19 -, juris Rn. 14) und die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im Gebiet der Erhaltungssatzung einer Genehmigung nach § 173 BauGB bedarf.
- 19 Hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht verneinten Ermessensfehlerhaftigkeit der bauaufsichtlichen Anordnung zeigt das fristwahrende klägerischen Zulassungsvorbringens ernstliche Richtigkeitszweifel ebenso wenig auf. Bei der Würdigung der im Verwaltungsverfahren vorgelegten „Brandschutztechnischen Einschätzung zu Gebäudeabständen“ der B..... GmbH vom 28. April 2012 ist zu

berücksichtigen, dass ausweislich der „Aufgabenstellung“ dieser gutachterlichen Einschätzung nur der im Jahr 2012 vorhandene Baubestand war, wobei „Gegenstand dieser Begutachtung (...) nicht die gesetzliche Zulässigkeit dieser Öffnungen, entsprechend Abstandsfestlegungen des Baurechtes“ war. Zusammenfassend kam der von der Klägerin beauftragte Gutachter zu dem Ergebnis, dass „aus der bestehenden baulichen Situation keine akute Gefährdung abzuleiten“ sei, die ein bauordnungsrechtliches Einschreiten erfordere. Ausführungen zur Wahrung der - von der Beklagten zutreffend zugrunde gelegten gesetzlichen Anforderungen des § 30 SächsBO (vgl. HessVGH, Beschl. v. 1. September 2020 - 3 A 1007/19.Z -, juris Rn. 6 zum dortigen Landesrecht) - enthält die gutachterliche Stellungnahme nur insoweit, als sie eine als geringfügig angesehene Unterschreitung des Mindestbrandabstands von 5 m bestätigt, Ausführungen zu „nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden“ i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO“ lässt die gutachterliche Stellungnahme dagegen insgesamt vermissen. Dies hat das Verwaltungsgericht seiner Sachverhalts- und Beweiswürdigung (Urteilsabdruck S. 31) fehlerfrei zugrunde gelegt. Ausgehend von seiner - zutreffenden - Rechtsauffassung, dass sich die „Frage nach dem einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen Gebäuden (...) allein aus den Anforderungen (beantwortet), die das Gesetz“ in § 30 SächsBO trifft, musste sich dem Gericht eine - in der mündlichen Verhandlung nicht beantragte - Beweiserhebung zur konkreten Brandüberschlagsgefahr auch nicht aufdrängen (zum Prüfungsmaßstab: BVerwG, Beschl. v. 16. Dezember 2019 - 4 BN 16.19 -, juris Rn. 9 m. w. N.), wie es die Klägerin zur Darlegung von Richtigkeitszweifeln ausführt.

- 20 Aus dem Vorbringen der Klägerin zum Vorliegen von Nachbarzustimmungen zu den Fenstern in ihrer südlichen Gebäudeabschlusswand ergeben sich solche Zweifel für den Senat ebenfalls nicht. Auf eine Unterschreitung der in § 30 SächsBO geregelten Mindestbrandabstände können Nachbarn nicht wirksam verzichten, weil die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Brandschutzbestimmungen, die dem Schutz von Leben und Gesundheit dienen, nicht zur Disposition von Privatpersonen steht. Dies macht auch die Klägerin nicht geltend; sie leitet aus der Erteilung von Nachbarzustimmungen (etwa durch Unterschriften auf Bauzeichnungen (vgl. § 70 Abs. 2 SächsBO [„Nachbar G.....“]) oder aus der Verwirkung von nachbarlichen Abwehrrechten („Nachbar H.....“) zum Einbau von Fenstern in eine Gebäudeabschlusswand vielmehr ein Bauverbot des Inhalts ab, dass dem jeweiligen Nachbarn sowie seinen Rechtsnachfolgern ein „Hineinbauen“ in die von § 30 SächsBO bezeichneten Mindestbrandabstände rechtlich verwehrt ist, ohne dass dies durch eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit unter Wahrung der von § 2 Abs. 12 SächsBO dafür in Bezug genommenen Formvorschriften rechtlich gesichert ist. Dies überzeugt nicht. Unabhängig davon hat das Verwaltungsgericht einen - über den bloßen Verzicht auf nachbarliche Abwehrrechte für ein konkretes Vorhaben hinausgehenden - Verzicht auf ansonsten zulässige

Bebauungsmöglichkeiten des Nachbargrundstücks im Rahmen seiner Sachverhalts- und Beweiswürdigung mit der Begründung verneint, dass ein derart weitgehender Verzicht „weder ausdrücklich geäußert worden (sei) noch (...) unterstellt werden“ könne (Urteilsabdruck S. 24). Diese letztlich entscheidungstragende Erwägung des Verwaltungsgerichts zur Auslegung des Erklärungsgehalts einer konkret erteilten Nachbarzustimmung für Fenster im Gebäude der Klägerin zieht das Zulassungsvorbringen zu einer fehlenden Übertragbarkeit von Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen auf das vorliegende Verfahren nicht ernstlich in Zweifel. Dass aus der Verwirkung nachbarlicher Abwehrrechte („Nachbar H.....“) gegen Fensteröffnungen zugleich ein ungeschriebenes öffentlich-rechtliches Bauverbot für das Nachbargrundstück folgen soll, erscheint fernliegend.

- 21 Anders als die Klägerin, die dem Verwaltungsgericht ein „wahrheitswidriges Dahintrimmen (des) selbst festgestellten Sachverhaltes“ vorwirft, hält der Senat die Würdigung der Stellungnahme des Denkmalschutzamts der Beklagten vom 23. November 2011 hinsichtlich eines drohenden „Totalverlusts des Denkmals“ wegen einer fehlenden Vermietbarkeit des Gebäudes zu Wohnzwecken für zutreffend. Die von der Klägerin in Bezug genommene Stellungnahme bezieht sich nach ihrem objektiven Erklärungsgehalt ausdrücklich auf einen „Verschluss“ der für die Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen (§ 47 SächsBO) erforderlichen Gebäudeöffnungen, wie es u. a. durch den Verweis auf das Fehlen anderer Möglichkeiten der natürlichen Belichtung deutlich wird. Zu den Auswirkungen einer Ertüchtigung der Fenster auf mögliche Mieteinnahme der Klägerin und den Erhalt des Denkmals verhält sich die Stellungnahme des Denkmalschutzamts der Beklagten insgesamt nicht, mag der von der Klägerin nach Ablauf der Antragsbegründungsfrist als Zeuge benannte Verfasser der Stellungnahme auch der Auffassung sein, das Verwaltungsgericht habe einen entscheidenden Passus „ergebnisorientiert hinweggewürdigt“, wie es klägerseitig zuletzt vorgetragen wurde.
- 22 Hinsichtlich des von der Klägerin gerügten Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 Satz 1 GG bestehen ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils. Das Verwaltungsgericht hat die auch vom Senat geteilte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 11. Mär 1991 - 4 B 26.91 -, juris Rn. 5) zugrunde gelegt, nach der eine Bauaufsichtsbehörde zur Wahrung des Gleichbehandlungsgebots nicht „flächendeckend“ gegen festgestellte Missstände vorgehen muss, aber gehalten ist, innerhalb ihres Zuständigkeitsbereichs auf der Grundlage sachlicher Erwägungen vorzugehen. Eine solche Erwägung hat das Verwaltungsgericht im Vorliegen eines sog. „Musterfalls“ gesehen, von dessen gerichtlicher Bestätigung das Aufgreifen weiterer Fälle durch die Bauaufsicht abhängen soll (Urteilsabdruck S. 35). Dies entspricht den Maßstäben des Bundesverwaltungsgerichts (a. a. O.), wobei es ausgehend von dieser

Rechtsauffassung keiner weiteren Sachaufklärung zur Vergleichbarkeit der von der Klägerin erstinstanzlich angeführten baulichen Verhältnisse in der Umgebung bedurfte.

- 23 3. Eine Zulassung der Berufung wegen besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) oder grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) scheidet ebenfalls aus.
- 24 Zur Darlegung des Zulassungsgrunds des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO reicht es nicht, auf zuvor geltend gemachte ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zu verweisen, ohne auszuführen, woraus sich überdurchschnittliche Schwierigkeiten bei der Beurteilung der Sach- oder Rechtslage ergeben sollen.
- 25 Eine Rechts- oder Tatsachenfrage von allgemeiner, fallübergreifender Bedeutung, die sich im Berufungsverfahren in entscheidungserheblicher Weise stellen würde und die im Rahmen der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortbildung des Rechts einer berufsgerichtlichen Klärung bedarf (zu diesen Anforderungen vgl. SächsOVG, Beschl. v. 16. März 2015 - 2 A 673/13 -, juris Rn. 10 m. w. N.), ist anhand des klägerischen Zulassungsvorbringens ebenfalls nicht ersichtlich. Für die Erforderlichkeit einer Brandwand ist es in Anwendung der landesrechtlichen Regelung des § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO unerheblich, ob ein Nachbar dem Einbau von Fenstern zugestimmt oder er Abwehrrechte verwirkt hat. Für die „Sicherung“ der Wahrung eines Brandschutzabstands von 5 m reicht die Erteilung einer Zustimmung zu Baumaßnahmen oder die Verwirkung von Abwehrrechten gegen ein Vorhaben nicht aus, vielmehr muss ein „Bauverbot“ in diesem Bereich nach der Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 24. Januar 2023 - 1 A 462/22 - juris Rn. 12 m. w. N.) rechtlich gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO (Grunddienstbarkeiten oder Baulast) gesichert oder eine Bebauung aus tatsächlichen Gründen ausgeschlossen sein. Soweit die Klägerin ergänzend auf das gutachterlich bestätigte Fehlen einer Brandüberschlagsgefahr verweist, legt sie eine vom Urteil abweichende Würdigung der gutachterlichen Stellungnahme und damit einen Sachverhalt zugrunde, auf den es nach der - zutreffenden - Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts (Maßgeblichkeit der gesetzlichen Abstände, Berücksichtigung künftiger Bebauungsmöglichkeiten) auch im Berufungsverfahren nicht ankommen würde. Aus dem von der Klägerin genannten Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 29. März 2012 - 2 A 83/11 - erschließt sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung für das vorliegende Verfahren nicht, zumal es für die Wahrung der erforderlichen Brandabstände nicht auf eine Verwirkung ankommt. Auch der Hinweis auf den Senatsbeschluss vom 21. August 2013 - 1 B 353/13 -, juris genügt den Darlegungsanforderungen nicht,

- 26 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 27 Bei der Bemessung des Streitwerts nach § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG legt der Senat die vom Verwaltungsgericht angesetzten - nicht angegriffenen - Beträge zugrunde, wobei streitwertmindernd zu berücksichtigen ist, dass weder die Anordnung zur Verschließung oder Ertüchtigung der Dachgauben auf dem Gebäude der Klägerin noch der Kostenbescheid der Beklagten vom 5. November 2014 Gegenstand des Zulassungsverfahrens waren.
- 28 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Richterin am OVG GretscheI ist
wegen Urlaubs an der Unterschrift
gehindert

gez.:
Meng

Meng

Kober