

Az.: 1 A 462/22
7 K 2353/19



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. des
2. des

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

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

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

baurechtlicher Anordnung (G. Straße in D.)
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

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 24. Januar 2023

beschlossen:

Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 4. August 2022 - 7 K 2353/19 - wird abgelehnt.

Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert wird auf 10.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg.
- 2 Ihre fristgemäßen Darlegungen im Schriftsatz vom 2. November 2022, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), lassen das Vorliegen des geltend gemachten Zulassungsgrunds nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils nicht erkennen. Das Darlegungserfordernis (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) verlangt, dass der jeweilige Antragsteller innerhalb der gesetzlichen Antragsbegründungsfrist einen Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 VwGO bezeichnet und herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des bezeichneten Zulassungsgrunds vorliegen. Das Oberverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über die Zulassung darauf beschränkt, das Vorliegen der vom jeweiligen Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm innerhalb der gesetzlichen Begründungsfrist vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen (vgl. Senatsbeschl. v. 14. August 2019 - 1 A 238/19 -, juris Rn. 2).
- 3 Das Verwaltungsgericht hat die Klage gegen die bauaufsichtlichen Anordnungen der Beklagten vom 11. Mai 2016 in der Gestalt der Widerspruchsbescheide der Landesdirektion Sachsen vom 21. und 22. November 2019 abgewiesen. Die Anordnungen seien formell- und materiell-rechtlich nicht zu beanstanden. Die Voraussetzungen für ein Eingreifen der Beklagten aus Gründen des Brandschutzes lägen vor. Der bauliche Zu-

stand der streitgegenständlichen Grenzwände des jeweiligen Wohngebäudes der Kläger stelle sich aufgrund der Fensteröffnungen in den Giebelwänden als konkrete Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung i. S. v. § 3 SächsBO dar. Die beiden Grenzwände seien jeweils nicht als Brandwand ausgebildet. Zwar werde derzeit ein Mindestabstand zwischen den Gebäuden der Kläger und dem errichteten Nachbargebäude an der S. Straße von durchgehend mehr als 5 m eingehalten. Es fehle jedoch an der erforderlichen rechtlichen oder tatsächlichen Sicherung dieses Zustands, die seine Änderung auch für die Zukunft ausschließe. Änderungen am Gebäude seien weder rechtlich noch tatsächlich ausgeschlossen.

- 4 Die Kläger könnten sich auch nicht auf eine in der Vergangenheit eingetretene Formalisierungswirkung oder auf einen bestehenden Bestandsschutz berufen. Die Öffnungen in den Giebelwänden der klägerischen Gebäude seien ausweislich des Inhalts der beigezogenen Bauakten zu keinem Zeitpunkt formell genehmigt oder anderweitig legalisiert worden. Einen Nachweis über eine Genehmigungserteilung hätten die Kläger, die die Darlegungs- und Beweislast treffe, nicht erbracht.
- 5 Die Beklagte habe ihr Ermessen fehlerfrei ausgeübt.
- 6 Die Kläger wenden ein, dass ein Verstoß gegen § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO nicht vorliege. Der Abstand von mehr als 5 m zu den beiden Giebelwänden der Gebäude der Kläger sei gewahrt. Die beiden Giebel seien nicht als Brandwand herzustellen, da eine Brandgefahr weder tatsächlich noch rechtlich bestehe. Eine rechtliche Sicherung fordere § 30 SächsBO nicht. Es genüge ein gesicherter Abstand, da aufgrund dieses eine Gefahr des Überspringens eines Feuers nicht mehr bestehe. § 2 Abs. 12 SächsBO gelte insoweit nicht, da er sich nur auf „rechtliche Sicherungen“ in § 4 Abs. 1 und 2 SächsBO (Zufahrt und mehrere Gebäude), § 6 Abs. 2 SächsBO (Abstandsflächen), § 8 Abs. 2 SächsBO (Spielplatz), § 12 Abs. 2 SächsBO (Standicherheit) und § 49 Abs. 1 (Stellplätze) beziehe. Der Gesetzgeber habe sich dafür entschieden, die „Sicherung“ in § 30 Abs. 2 SächsBO nicht zu regeln. Es komme damit nur auf die tatsächliche Sicherung an, die hier zu bejahen sei. Es bestünde kein Zweifel daran, dass die objektiv vorhandenen und sicheren Brandabstände fortbestünden. Zudem seien der Abriss oder eine andere Bebauung genehmigungsbedürftig.
- 7 Überdies seien die Giebelfenster ohne Brandwandqualität faktisch genehmigt oder geduldet worden. Die eingebauten Fenster seien am 11. Januar 1999 nicht beanstandet,

sondern genehmigt worden. Der Einbau von Giebelfenstern könne derzeit zudem genehmigungsfrei vorgenommen werden. Auf einen fehlenden Bauantrag komme es deshalb nicht mehr an.

- 8 Das Verwaltungsgericht habe auch Ermessensfehler nicht beachtet. Eine konkrete Brandgefahr sei nicht gegeben. § 30 Abs. 2 SächsBO sei bereits nicht verletzt. Soweit ein Verstoß gegen diese Norm bejaht werde, hätte die Beklagte keine Baugenehmigung für die Nachbarbebauung erteilen dürfen.

- 9 Diese Einwände führen nicht zur Zulassung der Berufung.

- 10 Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils i. S. d. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen auf der Grundlage des klägerischen Zulassungsvorbringens nicht. Die Kläger haben weder einen entscheidungstragenden Rechtssatz noch eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. März 2022 - 2 BvR 1232/20 -, juris Rn. 23).

- 11 Soweit die Kläger der Auffassung sind, dass von den Fensteröffnungen in den Giebelwänden ihrer Gebäude keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (vgl. § 3 Satz 1 SächsBO) ausgehe, weil ein Verstoß gegen § 30 Abs. 8 SächsBO aufgrund der in § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO geregelten Ausnahme und des Abstands ihrer Gebäude von 5,71 m und 5,82 m zum errichteten Nachbargebäude nicht vorliege, ergeben sich daraus keine Richtigkeitszweifel.

- 12 Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass eine Ausnahme i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO nicht vorliegt. Danach sind Brandwände, ausgenommen sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand bis zu 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, regelmäßig als Gebäudeabschlusswand nicht erforderlich, wenn ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Eine solche Sicherung des Abstands von 5,71 m sowie 5,82 m zu den Gebäuden G. Straße fehlt hier, da dieser jeweils weder durch die Eintragung einer Baulast gem. § 83 SächsBO oder durch Übernahme einer Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert wurde (vgl. Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand Oktober 2022, § 30 Rn. 11 ff.) noch dargelegt wurde, dass eine Bebauung innerhalb des 5-Meter-Abstands tatsächlich ausgeschlossen ist.

Anders als die Kläger meinen, ist der Begriff der Sicherung in § 30 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO als Oberbegriff und nicht als Einschränkung zu verstehen, denn er erfasst neben der rechtlichen Sicherung (vgl. § 2 Abs. 12 SächsBO) auch die tatsächliche Sicherung, die aber nur in Fallkonstellationen zu bejahen ist, in denen eine Bebauung des benachbarten Grundstücks tatsächlich nicht möglich ist (etwa bei einem Steilhang, der eine Bebauung tatsächlich nicht zulässt; vgl. Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen a. a. O.; vgl. auch Senatsurt. v. 18. Januar 2001 - 1 B 778/99 -, juris Rn. 35 ff.).

- 13 Mit dem Verwaltungsgericht geht der Senat deshalb davon aus, dass es im Hinblick auf die Annahme der Sicherung des 5-Meter-Abstands i. S. v. § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO nicht genügt, dass ein Neubau oder Abriss der Gebäude nicht wahrscheinlich ist. Eine „Sicherung“ i. S. d. Vorschrift erfordert vielmehr, dass auch dauerhaft ausgeschlossen wird, dass Gebäude und Anbauten innerhalb des 5-Meter-Abstands nicht errichtet werden können (wie beispielsweise eine Grenzgarage, vgl. § 6 Abs. 6 bis 8 SächsBO, aber auch § 30 Abs. 10 SächsBO sowie Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O.). Eine solche Sicherung der Grundstückssituation ist hier nicht erfolgt. Im Weiteren ist auch weder ersichtlich noch dargelegt worden, dass eine Bebauung innerhalb des Abstands von 5 m tatsächlich - etwa aufgrund eines Steilhangs oder Bachlaufs - ausgeschlossen ist.

- 14 Eine Bebauung kann damit nur durch die Eintragung einer Baulast oder Dienstbarkeit - wie vom Verwaltungsgericht zutreffend angenommen -, die die jetzige Grundstückssituation dauerhaft sichert, verhindert werden (§ 2 Abs. 12 SächsBO; vgl. Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme a. a. O.).

- 15 Soweit die Kläger einwenden, dass eine Errichtung der Giebelfenster inzwischen genehmigungsfrei sei, entbindet die Genehmigungsfreiheit nicht von der Einhaltung des Bauordnungsrechts.

- 16 Dem Vortrag, dass die Giebelfenster ab Januar 1999 „faktisch“ genehmigt oder jedenfalls geduldet worden seien, kann gleichfalls nicht gefolgt werden. Der Hinweis, dass ein Bauantrag mittels 2. Nachtrags gestellt wurde, führt zu keiner anderen Beurteilung. Zum einen wurde über diesen Antrag bereits unstreitig nicht entschieden (§§ 62, 64 SächsBO in ihrer vom 20. April 1996 bis 31. März 1997 geltenden Fassung) und zum anderen wurde nach Inkrafttreten der Bauordnung vom 18. März 1999 die Vollständigkeit des Bauantrags auch nicht bestätigt (vgl. § 67 Abs. 1, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, Abs. 6

Satz 2, Abs. 7 Satz 1 SächsBO a. F.; Senatsurt. v. 10. Mai 2022 - 1 A 493/20 -, juris Rn. 35 ff. m. w. N.).

- 17 Ferner ist weder ersichtlich noch dargelegt, dass der tatsächlich erfolgte Einbau der Giebelfenster sonst genehmigt wurde. Dies ergibt sich weder - worauf das Verwaltungsgericht zutreffend hingewiesen hat - aus dem Inhalt der Bauakte, die eine dem Schriftformerfordernis genügende Baugenehmigung i. S. v. § 70 Abs. 1 Satz 2 SächsBO a. F und n. F. hierzu nicht enthält. Eine solche Baugenehmigung ist auch weder vorgelegt noch sonst dargelegt worden. Die Baufertigstellungsanzeige gem. § 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO a. F. legt eine Baugenehmigungserteilung durch die Beklagte ebenso wenig dar (vgl. BayVGH, Beschl. 14. Juni 2016 - 9 ZB 14.1409 -, juris Rn. 8 m. w. N.; NdsOVG, Beschl. v. 9. März 2012 - 1 LA 352/07 -, juris Rn. 74) wie die im Januar 1997 erfolgte „Abnahme“, da diese Vorgänge ein abweichend von der Baugenehmigung errichtetes Vorhaben nicht legalisieren können (vgl. OVG NRW, Urt. v. 15. April 2005 - 7 A 4736/03 -, juris Rn. 60 m. w. N.).

- 18 Schließlich führt auch der Einwand zu einer fehlerhaften Ermessensausübung nicht zur Zulassung der Berufung. Dabei trifft es bereits nicht zu, dass vorliegend die Voraussetzungen des § 30 Abs. 2 Nr. 1 SächsBO erfüllt waren. Auf die obigen Ausführungen wird insoweit verwiesen. Soweit die Kläger vortragen, dass die Baugenehmigung für das Gebäude an der S. Straße nicht hätte ausgereicht werden dürfen, ist ihnen entgegen zu halten, dass diese im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilt wurde (§ 63 SächsBO), in dem Bauordnungsrecht grundsätzlich nicht zu prüfen ist.

- 19 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

- 20 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1 GKG. Der Senat folgt dabei der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, der die Beteiligten nichts entgegenzusetzen haben.

- 21 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Ranft