

Az.: 1 A 347/23
2 K 1760/22 VG Dresden



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Im Namen des Volkes

Urteil

In der Verwaltungsrechtssache

1. der

2. des

– Kläger –
– Berufungsbeklagte –

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt Radebeul
vertreten durch den Oberbürgermeister
Pestalozzistraße 6, 01445 Radebeul

– Beklagte –
– Berufungsklägerin –

wegen

Abrissverfügung
hier: 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 Frenzel auf Grund der mündlichen Verhandlung

vom 26. Februar 2026

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 11. Juli 2023 - 2 K 1760/22 - geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtzügen jeweils zur Hälfte.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können jeweils die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand

- 1 Die Beklagte wendet sich mit ihrer Berufung gegen die erstinstanzliche Aufhebung ihres Bescheids vom 6. April 2021 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2022, mit dem sie eine Beseitigung von vier Gebäuden auf dem Grundstück der Kläger, darunter ihr Wohnhaus und eine Garage, anordnete.
- 2 Die Gebäude befinden sich auf den zusammenhängenden Flurstücken Nr. F1... und F2... der Gemarkung Z..... (S.....weg x, ... R.....). Das Grundstück hat insgesamt eine Fläche von circa 1.160 m². Im Grundbuch war bis 2003 Frau T..... als Eigentümerin nach einem gerichtlichen Vergleich des Kreisgerichts D..... vom 14. Februar 1975 eingetragen. Durch Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts D..... vom 21. Mai 2003 erfolgte am 27. Oktober 2003 die Eintragung von B..... B..... Durch Eintragung in das Grundbuch am 12. Mai 2005 aufgrund der Auflassung wurden die Kläger Eigentümer der Flurstücke.
- 3 Frau R... T..... und Herr J..... T..... waren unter dieser Adresse einwohnermelderechtlich mit Nebenwohnsitz ab 19. August 1987 erfasst. Zudem war Familie T..... dort vom 17. Mai 1993 bis 23. Juni 1994 mit Hauptwohnsitz gemeldet. Danach hatten dort bis 1999 weitere Personen jeweils ihre Haupt- bzw. Nebenwohnung; ab 2005 bzw. 2006 sind die Kläger mit Hauptwohnung bei der Beklagten unter dieser Adresse gemeldet.

- 4 Das Wohngebäude - errichtet als einstöckiges Gebäude - hat eine Grundfläche von etwa 14 m x 9 m. Es besitzt ein Flachdach. Die weiteren Gebäude stellen Nebengebäude (Garage, Badehaus) dar. Nördlich und südlich der Grundstücke schließt sich unmittelbar Baumbestand an, der mit kleinen Bungalows bzw. Wochenendhäusern durchsetzt ist. Westlich befindet sich eine Besiedlung mit kleineren Gebäuden; im Osten schließt sich auf dem benachbarten Flurstück ein weiteres Gebäude an. Im Flächennutzungsplan ist im Bereich der klägerischen Grundstücke Wald vermerkt. Im Archiv der Beklagten sind über das Grundstück keine baumäßigen Vorgänge erfasst.
- 5 Die Beklagte teilte im Rahmen der Vorkaufsprüfung gemäß §§ 24 ff. BauGB den Klägern mit Schreiben 5. April 2005 mit, dass es sich bei dem von ihnen „erworbenen Grundstück **nicht um ein Wohngrundstück**“ (Hervorhebung im Original) handelt, sondern lediglich um ein Wochenendgrundstück“ und wies darauf hin, „dass die Stadt gegenwärtig u.a. in diesem Bereich ungenehmigte Nutzungen und Baulichkeiten prüft“.
- 6 Im Rahmen der seit 2006 durchgeführten Prüfung der Bausituation der klägerischen Grundstücke nebst weiterer Flächen im Bereich des S.....wegs eröffnete die Beklagte ein ordnungsbehördliches Verfahren. 2013 teilte sie den Klägern mit, die Gebäude bzw. die Dauerwohnnutzung des Wochenendhauses seien voraussichtlich bestandsgeschützt, wenn sie die Genehmigung für die Wohnanlage beibrächten oder nachwiesen, dass bereits vor 1985 jemand dauerhaft im Wochenendhaus gewohnt habe. Dann unterfiele es dem Eingriffsverjährungsschutz der Bevölkerungsbauwerkeverordnung von 1984. Die Kläger bekundeten, das Wohngebäude existiere seit den sechziger Jahren. Die Familie T..... habe es genutzt. Die Jahreszahl 1968 sei auf Beton eingraviert. Hierzu legten die Kläger Lichtbilder vor. Die Beklagte eröffnete den Klägern im Januar 2021 ihre Absicht, eine Rückbauverfügung zu erlassen.
- 7 Mit Bescheid vom 6. April 2021 verpflichtete die Beklagte die Kläger, die auf den beiden Flurstücken F1... und F2... befindlichen vier Gebäude innerhalb von drei Monaten nach Bestandskraft des Bescheids zu beseitigen (Ziffer 1.1) und Nachweise über die Beseitigung bis zum Ablauf von vier Monaten nach Bestandskraft (Ziffer 1.2) vorzulegen. Zudem drohte sie ein Zwangsgeld für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die Beseitigungsverfügung in Höhe von 3.000 € (Ziffer 2.1) und für den Fall einer Zuwiderhandlung gegen die Nachweispflicht in Höhe von 500 € (Ziffer 2.2) an.
- 8 Die Kläger erhoben Widerspruch, den die Landesdirektion Sachsen mit Widerspruchsbescheid vom 15. August 2022, zugestellt am 17. August 2022, zurückwies. Zur Begründung wird ausgeführt: Die Beseitigungsanordnung könne auf § 80 Satz 1 SächsBO gestützt werden. Die Bauwerke einschließlich ihrer Nutzung seien illegal. Die Kläger hätten keine Baugenehmigung

vorgelegt. Im städtischen Archiv seien keine Genehmigungsakte vorhanden. Da die Flurstücke im Außenbereich lägen, sei der bauliche Zustand materiellrechtlich illegal und nicht genehmigungsfähig. Es drohe die Gefahr der Splittersiedlung, weil im Gebiet mehrere Verfahren wegen Bauens ohne Baugenehmigung anhängig seien, die sich wechselseitig auf die Bebauung der jeweils anderen Grundstücke beriefen.

- 9 Die Eingriffsbefugnis sei nicht gemäß § 11 Abs. 3 Verordnung über Bevölkerungsbauwerke vom 8. November 1984 (GBl. DDR I Nr. 36; im Folgenden: BevBauwVO 1984) verjährt. Die Kläger hätten nicht nachgewiesen, dass die Gebäude während der Geltungszeit der Verordnung wenigstens fünf Jahre bestanden hätten. Sie seien darlegungs- und beweisbelastet. Die vorgelegten Fotos mit der Eingravierung: „erbaut 1968“ genügten als Nachweis nicht.
- 10 Das gesetzlich eingeräumte Ermessen sei im Sinne einer Beseitigungsanordnung zu betätigen gewesen. Eine solche Handlungsweise sei bei rechtswidrig nicht genehmigungsfähigen Bauten der Normalfall; die Beseitigung der Bauten sei daher indiziert. Es seien keine Anhaltspunkte zu erkennen, dass die Bauaufsichtsbehörde von ihrem Ermessen keinen pflichtgemäßen Gebrauch gemacht habe. Die Befugnis hierzu sei auch nicht durch Verwirkung untergegangen, denn dafür genüge das Unterlassen des Einschreitens nicht. Schließlich sei die Beseitigungsanordnung verhältnismäßig. Ein milderer Mittel zur Herstellung rechtmäßiger Zustände scheide aus. Das öffentliche Interesse am Einschreiten überwiege das Interesse der Kläger an der Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile. Der rechtmäßig handelnde Bürger dürfe nicht schlechter gestellt werden als derjenige, der die Rechtsordnung beachte.
- 11 Die Kläger haben am 8. September 2022 Klage gegen den Bescheid der Beklagten vom 6. April 2021 in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen vom 15. August 2022 erhoben. Sie führten insbesondere aus, das gegenständliche Objekt sei seit 1963 der Wohnbungalow der Familie T..... gewesen. Es habe auch später stets Wohnzwecken gedient und sei nicht umgebaut, sondern nur saniert worden. Die Gebäude genossen gemäß Art. 19 Einigungsvertrag Bestandsschutz. Wenn es sich um einen Schwarzbau gehandelt haben sollte, sei er wegen § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 zu dulden. Die Bestimmung bewahre Betroffene vor dem Erlass einer Beseitigungsanordnung; sie verleihe ihnen eine Schutzposition. In DDR-Zeiten sei keine rechtswidrige Nutzung möglich gewesen. Aus dem überwirkenden Recht der DDR folge sowohl ein Schutz vor Eingriffen in die Bausubstanz als auch in die Nutzung, zumal § 10 Abs. 2 SachenRBerG die Schutzwirkung verstärke. Einer Abrissverfügung stehe auch entgegen, dass die Beklagte einerseits trotz Kenntnis über viele Jahre nicht gegen die illegale Nutzung eingeschritten sei und andererseits nicht berücksichtigt habe, dass die Objekte den Wohnsitz der Kläger bildeten, derzeit Wohnraumangel herrsche und das Bundesbauministerium zur Schaffung von Wohnraum auffordere. Die Gebäude seien von anderen

Wohngebäuden umgeben. Das Gebiet gehöre dem Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB an.

- 12 Die Beklagte verteidigte die angefochtenen Bescheide und führte aus, die baulichen Anlagen seien formell illegal errichtet worden, denn es fehle ein Nachweis für eine Baugenehmigung. Dies gehe zulasten der Kläger. Da es sich um Bauten im Außenbereich handele, seien sie nicht genehmigungsfähig. Die Beklagte habe ermessensfehlerfrei gehandelt. Die Kläger könnten sich infolge der Illegalität des Zustands auf keinen Bestandsschutz berufen. Die Voraussetzungen des § 11 Abs. 3 BevBauVO 1984 seien wegen des unbekannten Errichtungszeitpunkts nicht erfüllt. Auf persönliche Umstände der Kläger komme es nicht an. Die Beklagte habe die Kläger bereits vor deren Eintragung in das Grundbuch darauf aufmerksam gemacht, dass sie ungenehmigte Nutzungen und Bauten prüfe. Die Anmeldung seit 1987 räume ihnen keine Schutzposition ein, zumal das Einwohnermeldeamt für Aussagen über die baurechtliche Nutzbarkeit von Grundstücken nicht zuständig sei. Soweit eine Mitarbeiterin 2013 vom Bestandsschutz der Gebäude ausgegangen sei, entspreche diese Einschätzung nicht jener der Leitungsebene.
- 13 Mit Urteil vom 11. Juli 2023 hat das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten vom 6. April 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2022 aufgehoben. Zur Begründung führte es aus, § 80 Satz 1 SächsBO komme als Rechtsgrundlage für die Beseitigungsanordnung wegen einer rechtsfehlerhaften Ermessensausübung nicht in Betracht. In Fällen, in denen bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden seien und keine nachträgliche Legalisierung in Betracht komme, sei das bauaufsichtliche Einschreiten im Normalfall die Regel. Vorliegend seien aber außergewöhnliche Umstände zu berücksichtigen, die dazu führten, dass im Einzelnen hätte nachvollziehbar dargelegt werden müssen, warum entgegen dem bisherigen Verhalten des Duldens des baurechtswidrigen Zustands durch die Beklagte über eine extrem lange Zeit nunmehr baurechtliche Maßnahmen getroffen werden müssten. Das „streitgegenständliche Wohnobjekt“ sei, wie der Beklagten bekannt wäre, seit wenigstens 1987 als Wohnsitz, seit mindestens 1994 als Hauptwohnung genutzt worden. Die jeweiligen Bewohner hätten sich bei der Beklagten einwohnermelderechtlich angemeldet. Der denkbare baurechtswidrige Zustand habe nicht verborgen bleiben können, weil allein das Haupthaus eine Grundfläche von etwa 14 m x 9 m messe. Die Beklagte habe bereits Anfang der 90er Jahre Luftbilder gefertigt und die Grundstücke mit ihren Bauten 2006 genauer in den Blick genommen, aber weitere Schritte unterlassen. Selbst als sie sich 2013 an die Kläger gewandt habe, seien ungefähr noch acht Jahre verstrichen, bevor die Beklagte sich zum Einschreiten entschlossen habe. Erst im Januar 2021 bekundete sie, es sei eine Beseitigungsanordnung geplant.

- 14 Der Bescheid sei weiter ermessensdefizitär, nachdem die Beklagte es versäumt habe, zu erwägen, einen der früheren Eigentümer heranzuziehen. Insbesondere hätte es sich aufgedrängt zu prüfen, ob die früheren Eigentümer T..... in Anspruch genommen werden könnten. Es spreche manches dafür, dass sie den baulichen Zustand geschaffen haben. Die Inanspruchnahme des Verhaltensstörers sei regelmäßig gegenüber jenem des Zustandsstörers vorrangig.
- 15 Die Beseitigungsanordnung leide schließlich an einem Ermessensfehler, weil die Beklagte es unterlassen habe, konkret vor Ort zu ermitteln, etwa anhand des Zustands der Bauwerke gegebenenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen, ob der klägerische Vortrag zutreffe, die Anlagen stammten aus den sechziger Jahren, so dass folglich die Verjährungsregelung des § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 greife. Es hätte nahe gelegen, sich beim staatlichen Archiv über das Vorhandensein einer Baugenehmigung zu erkundigen. Es genüge nicht, im städtischen Archiv nachzufragen, denn es sei nicht fernliegend, dass „Materialien“ in das staatliche Archiv gelangt seien. Die Beklagte sei selbst im Jahr 2013 davon ausgegangen, dass die Bauwerke dem Bestandschutz unterlägen, ohne dass später wesentlich neue Erkenntnisse zu Tage getreten seien. Angesichts der Bedeutung der Sache habe der Gesichtspunkt der Verwaltungspraktikabilität einen geringeren Stellenwert.
- 16 Die Vollstreckungsmaßnahmen seien wegen der Rechtswidrigkeit der Beseitigungsanordnung rechtswidrig.
- 17 Die Beklagte hat am 8. August 2023 die Zulassung der Berufung gegen dieses ihr am 20. Juli 2023 zugestellte Urteil beantragt. Mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 - 1 A 347/23 -, der Beklagten zugestellt am 7. Dezember 2023, hat der Senat die Berufung zugelassen. Die Beklagte hat die Berufung innerhalb der vom Senatsvorsitzendem verlängerten Frist begründet.
- 18 Die auf § 80 Satz 1 SächsBO gestützte Beseitigungsanordnung vom 6. April 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2022 sei rechtmäßig. Die vier Gebäuden seien sowohl formell als auch materiell baurechtswidrig. Die Beklagte habe auch ermessensfehlerfrei gehandelt. Außergewöhnliche Umstände seien nicht zu berücksichtigen gewesen.
- 19 Für die Gebäude fehle es jeweils an der erforderlichen Baugenehmigung. Eine Baugenehmigung hätten die Kläger nicht vorgelegt. Im städtischen Bauarchiv seien Bauverfahrensakten zu ihrem Grundstück nicht vorhanden. Die Beklagte trage nicht die Beweislast über das Vorliegen einer Baugenehmigung für die vier Gebäude. Berufe sich der Adressat der Ordnungsverfügung auf das Bestehen einer Baugenehmigung, so sei er grundsätzlich beweispflichtig.

- 20 Die Gebäude seien auch materiell baurechtswidrig, da sie als sonstige Vorhaben im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig seien. Der erkennende Senat habe bereits die maßgebliche nähere Umgebung mangels Ortsteilqualität dem Außenbereich zugeordnet. Es handle sich um eine Splittersiedlung. Die Gebäude könnten nicht im Einzelfall zugelassen werden, weil sie öffentliche Belange beeinträchtigten, indem sie im Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans („Wald“) stünden und die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten ließen.
- 21 Die Beklagte habe nicht ermessenfehlerhaft gehandelt. Sie habe den baurechtswidrigen Zustand nicht über einen extrem langen Zeitraum geduldet, wie es das Verwaltungsgericht angenommen habe. Bereits 2005 habe sie die Kläger im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung sofort darüber informiert, dass es sich bei dem Grundstück um ein Wochenendgrundstück handle und in diesem Bereich ungenehmigte Nutzungen und Baulichkeiten überprüft würden. 2006 habe die Beklagte ein ordnungsbehördliches Verfahren bezüglich des klägerischen Grundstücks wegen ungenehmigter Dauernutzung eines Wochenendhauses und wegen illegaler Bautätigkeiten eröffnet. 2008 bis 2015 sei zum nachbarlichen Wochenendgrundstück S.....weg xx ein verwaltungsgerichtliches Verfahren wegen der Ablehnung der Erteilung einer Baugenehmigung für einen bereits illegal errichteten Doppelcarport anhängig gewesen, dessen Ausgang insbesondere wegen der Einordnung der näheren Umgebung zum Außenbereich als „Musterverfahren“ abgewartet worden sei, um dann konsequent und rechtssicher gegen die weiteren Schwarzbauten in diesem Bereich vorgehen zu können. Dieser illegal errichtete Doppelcarport sei mittlerweile komplett zurückgebaut worden. Die Beklagte habe nach der im dortigen Verfahren ergangenen Entscheidung des Sächsischen Obergerichtes das Verfahren gegen die Kläger weiter betrieben. So habe sie insbesondere am 22. März 2017 eine Ortsbesichtigung am eingefriedeten Grundstück der Kläger durchgeführt. Am 18. August 2017, 22. September 2020, 16. Oktober 2020, 23. November 2020, 12. Januar 2021 und am 16. Februar 2021 habe sie im Rahmen von mehreren Anhörungen die Kläger gebeten, insbesondere einen Ortstermin mit ihr zu vereinbaren, um die illegalen Baulichkeiten zu besichtigen. Bereits am 15. Dezember 2003 habe die Beklagte ein Schwarzbaukonzept entwickelt, um aufgrund der Vielzahl festgestellter Baurechtsverstöße systematisch einzuschreiten. Insbesondere sollten die baulichen Anlagen in städtischen Randlagen, die offensichtlich nach 1990 ohne baurechtliche Genehmigung errichtet oder geändert worden seien, systematisch erfasst und systematisch dagegen vorgegangen werden. Auch für die Grundstücke S.....weg x, x, x und x seien Verfahren in unterschiedlichen Stadien anhängig. Zudem könne die mangelnde Mitwirkungsbereitschaft der Kläger bei der Sachaufklärung, welche zumindest mitursächlich für die lange Verfahrensdauer gewesen sei, diesen nicht zugutekommen, indem sie sie gegenüber dem rechtstreuen bzw. kooperationsbereiten Bürger besserstelle.

- 22 Dass das Gebäude bereits seit 1987 als Nebenwohnsitz und seit mindestens 1994 als Hauptwohnung einwohnermelderechtlich gemeldet gewesen sei, könne der Beseitigungsanordnung nicht entgegenstehen. Das Einwohnermeldeamt der Beklagten sei nicht zuständig für Aussagen über die baurechtliche Nutzbarkeit von Grundstücken.
- 23 Die Beseitigungsanordnung sei ermessensfehlerfrei gegenüber den Klägern erlassen worden. Es sei nicht ansatzweise erkennbar, dass die frühere Eigentümerin Frau T..... den baulichen Zustand, so wie er heute bestehe, geschaffen habe. Frau T..... sei bereits am 1. Januar 2016 verstorben, so dass sie nicht mehr als Verantwortliche herangezogen hätte werden können, wie es das Verwaltungsgericht angenommen habe. Zudem gebe es kein Rangverhältnis zwischen der Inanspruchnahme des Verhaltensstörers und der des Zustandsstörers. Die Auswahl richte sich nach dem Grundsatz der effektiven Gefahrenabwehr. Eine Behörde könne denjenigen auswählen, von dem sie annehmen dürfe, er werde die Beseitigung effektiv durchführen können.
- 24 Die Beklagte sei auch nicht zu Ermittlungen vor Ort etwa unter Einbeziehung eines Sachverständigen verpflichtet gewesen, um das Vorliegen der Voraussetzungen von § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 prüfen zu können. Derjenige, der sich auf diese Verjährungsvorschrift berufe, trage dafür die Beweislast. Die Unaufklärbarkeit des Verjährungseintritts gehe danach zu seinen Lasten. Vorliegend könnten die Kläger nicht nachweisen, wann ihre vier Gebäude errichtet bzw. fertiggestellt worden seien. Die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragene Nutzungsart habe keine rechtsbegründende Wirkung. Die Beklagte habe mehrfach die Kläger zur Ermöglichung einer Ortsbesichtigung aufgefordert, um die Baulichkeiten zu besichtigen. Auf dem Luftbild von 2003 sei das Gebäude Nr. 3 noch gar nicht ersichtlich. Die Gebäude 1, 2 und 4 seien auf dem Luftbild von 2021 gegenüber dem Luftbild von 1990/91 in anderer Form und Größe erkennbar. Die von den Klägern vorgelegten zwei Lichtbilder begründeten das Vorliegen des Verfolgungsverjährungsschutzes nach § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 nicht. Es stelle sich bereits die Frage, von welchem Gebäude konkret die Fotos stammten.
- 25 Die Beklagte sei auch nicht zu Nachforschungen in weiteren Archiven verpflichtet gewesen. Da sich die Kläger auf das Vorliegen einer Baugenehmigung beriefen, seien sie beweispflichtig. Im Übrigen sei es dem Käufer eines bebauten Grundstücks zumutbar, dass er vor Eigentumsübergang sich über das Vorhandensein einer Baugenehmigung bei der zuständigen Behörde informiere. Die Kläger seien von der Beklagten im Rahmen der Vorkaufsrechtsprüfung bereits darauf hingewiesen worden, dass in diesem Bereich ungenehmigte Baulichkeiten geprüft würden. Im Staatsarchiv seien keine Bauverfahrensakten der Beklagten mehr vorhanden,

denn sowohl die Altakten der kommunalen Bauaufsicht wie die der einst vorgesetzten Baupolizeibehörde würden zuständigkeitshalber in ihrem städtischen Archiv verwahrt.

- 26 Nicht richtig sei des Weiteren, dass die Beklagte 2013 von bestandsgeschützten Baulichkeiten auf dem streitgegenständlichen Grundstück ausgegangen sei. Das Gebäude Nr. 3 (Anlage 1 der Beseitigungsverfügung) sei im Luftbild von 2003 noch gar nicht vorhanden. Auch die Gebäude Nr. 1, 2 und 4 seien in ihrer äußeren Gestalt seit 1990/1991 erheblich vergrößert und baulich verändert worden. Ein Bestandsschutz entstehe nur, wenn eine Baugenehmigung oder Nutzungsgenehmigung erteilt worden sei oder die bauliche Anlage über einen relevanten Zeitraum in Einklang mit dem materiellen Baurecht gestanden habe. Für alle streitgegenständlichen Gebäude gebe es keine Baugenehmigung und alle verstießen aufgrund der Lage im Außenbereich gegen Bauplanungsrecht. Zudem habe die Beklagte 2013 kein Verhalten gezeigt, von dem die Kläger darauf hätten vertrauen können, sie werde nicht gegen die baulichen Anlagen einschreiten und eine Beseitigungsverfügung werde nicht mehr ergehen. Bereits einen Monat später habe die Beklagte den rechtsfehlerhaft angenommene Bestandsschutz wieder in Frage gestellt. Bauliche Veränderungen erkenne man durch einen Vergleich der Luftbilder 2005 zu 2008. Zwischen 2014 und 2017 sei dann noch das Dach des Gebäudes 4 verändert worden.
- 27 Grundsätzlich fänden beim Erlass einer Beseitigungsanordnung persönliche Umstände - etwa finanzieller oder sozialer Art - keine Berücksichtigung. Dennoch habe die Beklagte die mit der Beseitigungsanordnung betroffenen Belange der Kläger in ihrer Ermessensentscheidung mitberücksichtigt. Jedoch überwiege das öffentliche Interesse. Zudem seien die Kläger vor der Eintragung ins Grundbuch auf das Vorliegen eines Wochenendgrundstücks und der gegenwärtigen Überprüfung ungenehmigter Nutzungen und Baulichkeiten hingewiesen worden.
- 28 In der näheren Umgebung gebe es lediglich zwei Wohnhäuser (S.....weg x und K..... R..... xx). Ansonsten seien Wochenendhäuser vorhanden. Es werde von den Klägern offengelassen, an welcher Stelle in diesem maßgeblichen Umgebungsrahmen weitere bauliche Anlagen entstanden sind, welche zu Wohnzwecken umgenutzt worden seien.
- 29 Schließlich sei die Befugnis zum Erlass einer Beseitigungsanordnung nicht verwirkt, da es sich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung handle, die wesensgemäß nicht verwirkbar sei. Den ordnungsrechtlichen Befugnissen auf dem Gebiet der Gefahrenabwehr komme im öffentlichen Interesse ein überragendes Gewicht zu, das deren Verwirkung nicht zulasse.

30 Die Beklagte beantragt:

das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 11. Juli 2023 - 2 K 1760/22 - zu ändern und die Klage abzuweisen.

31 Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

32 Sie verteidigen das angefochtene Urteil. Das Grundstück sei 1963 mit einem Wohnbungalow bebaut und als Wohnsitz der Familie T..... von 1963 bis 1993 bewohnt worden. Das Gebäude sei zudem in den Jahren 1987 bis 1993 als Nebenwohnsitz und von 1993 bis 1994 als Hauptwohnsitz durch die Familie T..... genutzt worden. Von 1994 bis 1998 sei die Nutzung durch die Familie W... als Hauptwohnsitz, von 1994 bis 1995 durch Herrn H..... als Nebenwohnsitz und von 1995 bis 1999 durch diesen als Hauptwohnsitz erfolgt.

33 Soweit die Beklagte anhand ihrer - auch in der Berufungsverhandlung eingesehenen - Luftaufnahmen eine Änderung der Gebäude festmache, sprächen die Gebäudeumrisse nicht dafür, dass das Gebäude vergrößert worden seien. Vielmehr könne man dies aufgrund der Bäume nicht erkennen. Der Unterschied zeige sich allein darin, dass in der Folgezeit verschiedene Bäume entfernt und dadurch die Gebäudeumrisse aus der Vogelperspektive deutlich sichtbarer geworden seien.

34 Das Verwaltungsgericht habe bereits ausführlich die außergewöhnlichen Umstände des Falles dargestellt. Die lange Bearbeitungsdauer sei unzumutbar und ermessensfehlerhaft. Die Beklagte habe die baulichen Verhältnisse nicht nur jahrelang „schlicht geduldet“; ihre aktive Bearbeitungszeit habe wesentlich zu lange gedauert und sei in sich noch widersprüchlich gewesen. Die Beklagte gebe selbst an, die Bearbeitung habe spätestens 2003 begonnen und habe erst im Jahr 2021 ihren Abschluss gefunden. Es könne also nicht von einer schlichten Duldung ausgegangen werden. Vielmehr habe die Behörde einerseits Maßnahmen ergriffen, sei andererseits aber nicht tätig geworden. Sie sei sogar selbst im Schreiben vom 12. Februar 2013 davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben rechtmäßig sei. Weshalb dieses Schreiben nicht zu einem schutzwürdigen Vertrauen geeignet gewesen sei, erschließe sich nicht. Das Schreiben informiere die Kläger, dass ein Abriss nicht in Betracht komme und diese auf den Bestand des Gebäudes vertrauen könnten. Sowohl eine wörtliche wie eine teleologische Auslegung führten dazu, dass das Wort „Bestandsschutz der baulichen Anlage“ nicht anders ausgelegt werden könnten.

- 35 In den von der Beklagten vorgelegten Grundbuchauszügen heiße es für die Flurstück F2... bzw. F1...: „Gebäude- und Freifläche“. Aufgrund des Alters der Eintragung dürfe davon auszugehen sein, dass die Gebäude bereits 1975 bekannt gewesen seien. Es sei also in öffentlich einsehbaren Unterlagen, nämlich beim Grundbuchamt, die Bebauung ersichtlich. Die beiden Flurstücke seien gerade nicht als Kleingartenanlage (KLG), Erholungsfläche (ERH), Wochenendgebäude (WO), Grnland (GR), Gartenland (G) oder Waldfläche bezeichnet worden. Allein die Eintragung im Grundbuch zeige die vorherrschende Gebudebebauung auf dem Grundstück. Ebenso seien die klägerischen Flurstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- 36 Für die Bewertung der Nutzung komme es nicht auf die Anmeldung zu DDR-Zeiten an, sondern auf die tatsächliche Nutzung. Tatsächlich sei das Gebäude seit 1963 überwiegend zu Wohnzwecken durch die Familie T..... genutzt worden. Die Nutzung durch Herrn H..... bzw. die Familie W... sei als Hauptwohnsitz erfolgt. Das Gebäude sei durchgängig zu Wohnzwecken genutzt worden, was seitens der ehemaligen Nachbarin Frau H.... K.... bestätigt werde.
- 37 Weiterhin sei das Problem der Nutzung von Gebäuden im Rahmen des Einigungsvertrags erkannt worden, weil auf Eigentumspositionen und Rechte nur eingeschränkt Bezug genommen werden könnte. Ausgangspunkt für die Betrachtung sei insofern Art. 19 des Einigungsvertrages. Dort sei die Fortgeltung von Entscheidungen der öffentlichen Verwaltung der DDR geregelt. Die Gebäude auf dem Grundstück der Kläger seien keine Schwarzbauten. Allein die Tatsache, dass der Beklagten keine Unterlagen vorlägen, lasse nicht darauf schließen, dass die Gebäude ohne Baugenehmigung errichtet worden seien.
- 38 Im vorliegenden Fall gehe es zudem um § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984, nachdem schon zu DDR-Zeiten Bestandsschutz für das Gebäude eingetreten sei. Ausgehend von der Rechtslage in der ehemaligen DDR, welche vom Einigungsvertrag akzeptiert werde, könne der Abriss des Gebäudes nicht mehr verfügt werden. Mit Ablauf von fünf Jahren sei der Schwarzbau, soweit er im vorliegenden Fall überhaupt einer sei, zu dulden. Denn in § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 sei geregelt, dass nach Ablauf von fünf Jahren nach Errichtung des Bauwerkes zwar noch andere Maßnahmen (z.B. Ordnungsstrafe) möglich gewesen seien, dass ein Abriss jedoch dann nicht mehr habe verfügt werden dürfen. Allein die Tatsache, dass es sich hierbei um einen Schwarzbau handeln könnte, rechtfertige keinen Abriss des Gebäudes. Von dem Grundsatz, wonach die Baubehörde grundsätzlich die Beseitigung rechtswidrig errichteter Bauwerke verlangen könne, gebe es in dem Gebiet der ostdeutschen Bundesländer Ausnahmen, die sich aus dem Recht der DDR ergeben. Aufgrund von Art. 19 des Einigungsvertrages wirke die nach dem Recht der DDR eingetretene Verjährung fort, sodass auch nach heutigem Recht die Baubehörde einen Abriss des vor dem 31. August 1985 errichteten Bauwerks nicht mehr verlangen könne. Dabei werde nicht auf die tatsächliche Nutzung abgestellt, sondern allein auf

das Gebäude. Insofern sei Bestandsschutz eingetreten. Nach Auffassung der Kläger sei es unstreitig, dass das Gebäude 1963 zu Wohnzwecken errichtet worden sei. Auf die Nutzung als Haupt- oder Nebenwohnsitz komme es nicht an. Die Nutzung sei kein Kriterium für die Verjährung. Das Wohnhaus könne entsprechend § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 im bisherigen Umfang weiter genutzt werden. Diese Vorschrift schütze nicht lediglich die Bausubstanz, sondern auch zugleich die einmal aufgenommene Nutzung zu Wohnzwecken. Auch der Bundesgerichtshof habe im Rahmen des § 10 SachenRBERG der Anwendung des § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 zugestimmt und Beweiserleichterungen bei der Grundstücksnutzung nach DDR-Gegebenheiten angenommen.

- 39 Weiterhin sei die Inanspruchnahme des Verhaltensstörers regelmäßig gegenüber jenen des Zustandsstörers vorrangig. Die Behörde habe den Zustand des Gebäudes viele Jahre gekannt. Im Rahmen der Ermessensausübung wäre es der Beklagten möglich gewesen, die Verhaltensstörer in Anspruch zu nehmen. Dies sei nicht geschehen. Somit sei das Vertrauen in der Rechtmäßigkeit der Bauten bei den Klägern bestärkt worden. Erst die Nichtinanspruchnahme des Verhaltensstörers habe dazu geführt, dass das Objekt an die Kläger veräußert worden sei und sie diese Problematik überhaupt nicht beim Erwerb der Flurstücke hätten berücksichtigen können. Vielmehr seien sie aufgrund der Duldung durch die Beklagte gutgläubig davon ausgegangen, dass eine weitere Nutzung als Wohnhaus möglich sei. Dazu trage auch bei, dass in den letzten Jahren weitere Bauten in der Umgebung des Hauses entstanden seien und ganzjährig als Wohnhaus genutzt würden.
- 40 Es sei auch seitens der Beklagten möglich, anhand des Zustandes des Bauwerks zu ermitteln, ob der klägerische Vortrag, die Anlage stamme aus den Sechziger Jahren, zutreffe. Die Beklagte behaupte, dass das Gebäude erst zu späterer Zeit errichtet worden sei. Diesbezüglich sei sie darlegungs- und beweisbelastet und hätte im Rahmen des Verwaltungsverfahrens diese für sie günstige Tatsache (spätere Errichtung) beweisen müssen. Die Kläger seien nicht beweisbelastet.
- 41 Außerdem bedeute die Abrissanordnung einen Eingriff, welcher den Kernbereich des Art. 14 GG als Teil ihrer Lebensgrundlage (Familienheim) berühre. Die Beklagte hätte die Tatsache berücksichtigen müssen, dass in der näheren Umgebung mehrere Einfamilienhäuser bzw. als Einfamilienhäuser genutzte Immobilien stünden und in jüngster Zeit neue Häuser errichtet worden seien. Eine Beseitigung stelle eine unangemessene Härte und nicht nur einen bloßen Vermögensschaden dar. Der Schutz des Außenbereichs rechtfertige nicht einen Abriss des alleinigen Wohnsitzes der Kläger. Im Rahmen der Verhältnismäßigkeitsprüfung sei zu prüfen, inwieweit mit einer Ausdehnung auf eine Splittersiedlung überhaupt zu rechnen sei. Da das Gebäude von anderen Gebäuden umgeben sei, könne eine Nachahmung oder weitere

Rechte nicht hergeleitet werden. Unter Berücksichtigung des Wohnungsmangels sei es kaum vertretbar, dass ein seit 1963 genutzter und von staatlichen Stellen geduldeter Wohnraum vernichtet werde. Die Kläger hätten zudem selbst nicht rechtswidrig gehandelt. Die fehlenden Unterlagen resultierten aus der Wendezeit.

- 42 Wegen der nunmehr errichteten Bauten sei gegebenenfalls ein Innenbereich gemäß § 34 BauGB entstanden, was bei der Abwägung im Ermessensbereich zu einem gänzlich anderen Ergebnis führen müsse. Abweichend von der Annahme des Sächsischen Obergerichtes im Jahr 2015, dass es sich beim streitgegenständlichen Bereich um einen Außenbereich handele, habe sich die Lage in den Jahren 2023/2024 gewandelt. In der näheren Umgebung sei es zu umfangreichen Baumaßnahmen gekommen, welche auch genehmigt worden seien, so dass sich der vormalige Außenbereich zwischenzeitlich in einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewandelt habe.
- 43 Schließlich sei Verwirkung eingetreten. Die Behörde könne keinen Gebrauch von einer Beseitigungsanordnung mehr machen, sofern der rechtswidrige Zustand für eine längere Zeit geduldet worden sei und somit das Vertrauen entstanden sei, dass die Behörde von ihrer Befugnis keinen Gebrauch mehr mache. Ausweislich des Beklagtenvortrags sei ihrem Einwohnermeldeamt bekannt gewesen, dass das Gebäude von 1987 bis 1993 als Nebenwohnsitz und von 1993 bis 1994 als Hauptwohnsitz genutzt worden sei. Wenn schon die absolute Verjährung greife, so sei aufgrund der Länge der Nutzung in jedem Fall von einer Verwirkung auszugehen.
- 44 Nach Schließung der mündlichen Verhandlung und Niederlegung der Entscheidungsformel am 26. Februar 2026 haben sich die Beteiligten, die keinen Schriftsatznachlass beantragt hatten, ergänzend schriftsätzlich geäußert.
- 45 Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten, die wechselseitigen Schriftsätze samt Anlagen, die von der Beklagten überreichten Verwaltungsakten und die Protokolle zu den mündlichen Verhandlungen vor dem Senat sowie vor dem Verwaltungsgericht gemäß § 117 Abs. 3 Satz 2 VwGO Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 46 Die nachträglich eingegangenen Schriftsätze der Beteiligten geben dem Senat keinen Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung (§ 104 Abs. 3 Satz 2 VwGO). Nachgelassene oder - wie hier - nachgereichte Schriftsätze erzwingen nur dann eine Wiedereröffnung, wenn das Gericht ihnen wesentlich neues Vorbringen entnimmt, auf das es seine

Entscheidung stützen will (BVerwG, Beschl. v. 12. Juli 2017 - 4 BN 9.17 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Dies ist hier nicht der Fall. Soweit die Kläger im nachgereichten Schriftsatz vom 9. März 2026 ausführen, dass zum einen mit der Beseitigungsanordnung ihre Lebensgrundlage entzogen werde und zum anderen neben einer Altersbestimmung der Wände auch das Alter des Daches durch ein Holzgutachten zur Bestimmung des Alters von Dachbalken (Dendrochronologie) festgestellt werden könne, wozu „rein vorsorglich“ Beweis angeboten werde, enthält der Schriftsatz kein wesentlich neues Vorbringen. Sowohl der Wegfall der Lebensgrundlage als auch die klägerseitig angeregte - im Termin jedoch nicht förmlich beantragte (§ 86 Abs. 2 VwGO) - Einholung eines Sachverständigengutachtens waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung sowie vorangegangener Schriftsätze. Darüber hinaus kommt es - wie noch ausgeführt wird - auf die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Altersbestimmung nicht an. Der Schriftsatz der Beklagten repliziert lediglich auf den klägerischen Schriftsatz, ohne neues Vorbringen zu enthalten. Soweit die Kläger mit Schriftsatz vom 10. April 2026 klarstellend ausführen, dass lediglich Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt worden seien, und ausdrücklich streitig stellen, dass bauliche Veränderungen an den Dächern der Haupt- und Nebengebäude vorgenommen worden seien, so enthält der Vortrag kein neues Vorbringen, welcher nicht bereits Gegenstand der mündlichen Verhandlung war. Außerdem kommt es - wie noch ausgeführt wird - auf bauliche Veränderungen an den Gebäuden nicht an.

- 47 Die zulässige Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 11. Juli 2023 - 2 K 1760/22 - hat in der Sache Erfolg. Das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts ist nach § 129 VwGO zu ändern und die Klage abzuweisen.
- 48 I. Die Berufung ist zulässig. Die vom Senat mit Beschluss vom 4. Dezember 2023 zugelassene Berufung der Beklagten, ihr zugestellt am 7. Dezember 2023, wurde durch sie innerhalb der vom Senatsvorsitzendem verlängerten Frist formgemäß begründet.
- 49 II. Die Berufung hat in der Sache Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat der Klage zu Unrecht stattgegeben und den Bescheid der Beklagten vom 6. April 2021 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 15. August 2022 aufgehoben. Die zulässige Anfechtungsklage ist unbegründet. Die genannte Beseitigungsanordnung der Beklagten ist rechtmäßig und verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 50 Nach § 80 Satz 1 SächsBO kann die Beseitigung einer Anlage angeordnet werden (Ermessensseite), wenn sie in Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet wurde (Tatbestandsseite) und nicht auf andere Weise (durch nachträgliche Baugenehmigung, Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen) rechtmäßige Zustände hergestellt werden können

(vgl. auch Senatsbeschl. v. 17. Dezember 2015 - 1 A 285/15 -, juris Rn. 14). Die Bauaufsichtsbehörde hat nach pflichtgemäßem Ermessen über die erforderlichen Maßnahmen zu entscheiden (vgl. BVerwG, Urt. v. 6. Juni 2019 - 4 C 10.18 -, juris Rn. 26 ff.; Senatsurteile v. 18. Oktober 2018 - 1 A 84/16 -, juris Rn. 28., v. 19. Februar 2008 - 1 B 182/07-, juris Rn. 17 ff.; v. 20. August 2020 - 1 A 1194/17 -, juris und v. 5. Juli 2023 - 1 A 418/20 -, juris Rn. 34).

51 Daran anknüpfend stehen die Gebäude der Kläger auf den Flurstücken der Gemarkung Z....., Nr. F1... und F2... (S.....weg x) in dem für die Beurteilung maßgeblichen Zeitpunkt der letzten behördlichen Entscheidung - Erlass des Widerspruchsbescheides am 15. August 2022 - (Senatsurt. v. 26. April 2018 - 1 A 383/17 -, juris Rn. 33, Senatsbeschl. v. 15. Juli 2020 - 1 A 982/19 -, juris Rn. 14) im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, da sie formell wie materiell illegal sind. Es können auch nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden. Die Ermessensentscheidung ist nicht rechtsfehlerhaft.

52 1. Die Gebäude der Kläger auf den Flurstücken der Gemarkung Z....., Nr. F1... und F2... (S.....weg x) sind formell illegal, da eine Baugenehmigung durch die Kläger nicht vorgelegt werden konnte. Soweit die Kläger ausführen, dass der Umstand des Nichtauffindens einer Baugenehmigung nicht zur Schlussfolgerung führe, eine Baugenehmigung liege nicht vor, obliegt ihnen die materielle Beweislast. Der Senat hat zur Beweislast bereits im Urteil vom 3. Juni 2010 - 1 A 29/09 -, juris Rn. 6; bestätigt mit Senatsbeschl. v. 18. April 2023 - 1 A 333/22 -, juris Rn. 9 und v. 19. Juni 2024 - 1 A 638/21 -, juris Rn. 12, juris m. w. N. ausgeführt:

„(...) Erweist sich als unaufklärbar - wie vom Kläger vorgetragen -, ob und wann der von einer Untersagungsverfügung Betroffene eine Baugenehmigung erhalten hat und ob er dementsprechend aus Gründen der formellen oder materiellen Legalität Bestandsschutz genießt, so geht das zu seinen Lasten (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.2.1979, NJW 1980, 252; BVerwG, Beschl. v. 5.8.1981, Buchholz 406.17 Nr. 35; SächsOVG, Beschl. v. 25. Juni 2001, LKV 2002, 180).“

53 An seiner Rechtsprechung hält der Senat auch weiterhin fest.

54 Dafür, dass die Errichtung der Gebäude oder ihre Dauerwohnnutzung durch eine Baugenehmigung formell legalisiert wurden, tragen die Kläger, die sich auf ein Gegenrecht zu der bauaufsichtlichen Anordnung beruft, ungeachtet des Alters ihrer Gebäude und deren langjähriger Nutzung die materielle Beweislast. Noch in der Berufungsverhandlung teilte der persönlich anwesende Kläger zu 2 mit, dass die Kläger über keine Bauunterlagen oder -genehmigungen verfügen.

55 Unter diesem Gesichtspunkt war die Beklagte nicht verpflichtet, sich im Staatsarchiv zu erkundigen, ob dort Bauunterlagen vorhanden sind. Dies scheitert ohnehin bereits daran, dass die

Archivierung der Bauunterlagen - auch die der vom 8. Mai 1945 bis zum 2. Oktober 1990 entstandenen Unterlagen der staatlichen oder wirtschaftsleitenden Organe, Kombinate, Betriebe, Genossenschaften und Einrichtungen der Kreise, Städte und Gemeinden - gemäß § 13 Abs. 1 SächsArchivG in die Zuständigkeit der kommunalen Träger der Selbstverwaltung fällt. Anhaltspunkte dafür, dass sich im hiesigen Fall Bauunterlagen gleichwohl im Staatsarchiv befinden könnten, wie es das Verwaltungsgericht angedeutet hat (UA S. 6: „nicht fernliegend“), sind weder von den Klägern vorgetragen noch in sonstiger Weise ersichtlich.

- 56 2. Die Gebäude der Kläger sind materiell baurechtswidrig und nicht genehmigungsfähig. Sie sind als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB unzulässig. Ein Bebauungsplan besteht nicht und das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Senat hat mit rechtskräftigem Urteil vom 6. Juli 2015 - 1 A 456/14 - (juris Rn. 14ff.) für das Nachbargrundstück S.....weg xx zur Einordnung als Außenbereich bereits ausgeführt:

„In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der der erkennende Senat folgt, ist im Grundsatz geklärt, dass ein Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB vorliegt, wenn eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener unbebauter, aber bebauungsfähiger Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) oder freier Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind, nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört (BVerwG, Ur. v. 6. November 1968 - 4 C 2.66 -, BVerwGE 31, 20, 21 f.; Ur. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 11 m. w. N.; st. Rspr.). Der Senat geht auf der Grundlage des in der mündlichen Verhandlung genommenen Augenscheins und der in den Gerichts- und Behördenakten enthaltenen Pläne und Luftbilder, die mit den Beteiligten im Rahmen der mündlichen Verhandlung erörtert worden sind, davon aus, dass die maßgebliche nähere Umgebung begrenzt wird durch die Bebauung zwischen dem Weg „K..... R.....“ (ab dem Flurstück F3...) im Westen, dem B..... (im Bereich zwischen dem Flurstück F3... bis F4...) im Süden, dem K.....weg (zwischen dem Flurstück F4... und dem Flurstück F5...) im Osten und der Bebauung im Norden an beiden Seiten des St...wegs zwischen den Flurstücke Nr. F6, Nr. F7..., F8... sowie Nr. F8..., F9..., F10.., F11.., F12.., F13.. F14.. und F5.... Die jeweils hinter dieser Begrenzung liegenden Gebäude wirken aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer Entfernung auf den Vorhabenstandort nicht mehr ein; vom Vorhabenstandort, der eingebettet ist in die Bebauung im beschriebenen Geviert und sich innerhalb dieser nicht hervorhebt, gehen auch keine Auswirkungen auf diese aus. Eine Begrenzung der näheren Umgebung auf den Bereich zwischen dem M..... im Norden, dem R.....grund im Süden, dem E..... (Flurstück F15) im Westen sowie den Flurstücken F16.. bis F17 im Osten kommt deshalb nicht in Betracht.

Bei den im zuvor beschriebenen Geviert vorhandenen Baulichkeiten handelt es sich um Bebauung i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Für diesen Begriff ist geklärt, dass er nicht jede beliebige bauliche Anlage umfasst, sondern nur Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind, d. h. es muss sich um Anlagen handeln, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wogegen Baulichkeiten, die - wie etwa Wochenendhäuser - nur vorübergehend genutzt werden, in aller Regel keine Bauten sind, die für sich genommen

als ein die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, Beschl. v. 2. März 2000 - 4 B 15.00 -, juris Rn. 3 m. w. N.). Diese Rechtsprechung lässt allerdings Raum für Ausnahmen, so dass sich nur nach Maßgabe der Umstände des Einzelfalls beurteilen lässt, ob ein Gebäude, das nur vorübergehend dem Aufenthalt von Menschen dient, nach Art und Gewicht eine den städtebaulichen Charakter der Umgebung mitbestimmende Baulichkeit darstellt (BVerwG, Beschl. v. 11. Juli 2002 - 4 B 30.02 -, juris Rn. 3). Bei dem Gebiet, das nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme etwa 30 Wochenend- und zwei Wohnhäuser umfasst und eine erkennbare Struktur aufweist, ist von einem faktischen Wochenendhausgebiet und nicht lediglich von einer regellosen Ansammlung von Wochenendhäusern auszugehen. Da zum einen § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO Wochenendhausgebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, und damit ausdrücklich als eines der Baugebiete bezeichnet, auf das in § 34 Abs. 2 BauGB Bezug genommen wird (anders für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO: BVerwG, Urt. v. 16. September 2010 - 4 C 7.10 -, juris Rn. 16) und zum anderen für die Charakterisierung der Eigenart der näheren Umgebung bei der Beurteilung, ob sich ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt, auf die tatsächlich vorhandene Bebauung abzustellen ist, hält der Senat beim Vorliegen eines faktischen Wochenendhausgebietes die Annahme eines solchen Ausnahmefalles für geboten, da sich andernfalls, d. h. bei einem ausnahmslosen Ausschluss von Wochenendhäusern aus dem Begriff der Bebauung i. S. v. § 34 BauGB (vgl. OVG M-V, Urt. v. 21. Oktober 2002 - 1 M 126/01 -, juris Rn. 60), ein solches gar nicht feststellen ließe (für die Möglichkeit der Annahme eines faktischen Wochenendhausgebietes unter engen Voraussetzungen jetzt aber OVG M-V, Urt. v. 18. April 2012 - 3 L 3/08 -, juris Rn. 81). Ist danach beim - wie hier - Vorliegen eines faktischen Wochenendhausgebietes für die Frage eines Bebauungszusammenhangs auf die vorhandenen und ausnahmsweise maßstabsbildenden Wochenendhäuser abzustellen, auch wenn sie nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, begründen die im Gebiet vorhandenen Wochenendhäuser auch einen Bebauungszusammenhang i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB, an dem das klägerische Vorhaben teilnimmt (vgl. Senatsurt. v. 12. Mai 2014 - 1 A 795/12 -, juris Rn. 20 f.).

Das faktische Wochenendhausgebiet stellt jedoch keinen Ortsteil der Beklagten i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB dar. Zur Bestimmung eines Ortsteils hat der Senat mit Urteil vom 12. Mai 2014 (a. a. O.) ausgeführt:

„Als Ortsteil ist dabei jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist (BVerwG, Urt. v. 6. November 1968 - 4 C 31.66 -, BVerwGE 31, 22, 26 f.; Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 19; st. Rspr.). Ob eine Bebauung eine Splittersiedlung und damit Teil des bauplanungsrechtlichen Außenbereichs oder Ortsteil und damit bauplanungsrechtlicher Innenbereich ist, beurteilt sich nach der Siedlungsstruktur im Gebiet der jeweiligen Gemeinde (BVerwG, Beschl. v. 19. September 2000 - 4 B 49.00 -, juris [Leitsatz]). In der Rechtsprechung ist dabei geklärt, dass auch für ein Vorhaben, das sich auf dem Gebiet einer ehemals selbständigen Gemeinde befindet, nicht auf deren Siedlungsstruktur abzustellen ist, sondern auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Vorhaben nach der Eingliederung befindet (BVerwG, Urt. v. 17. Februar 1984 - 4 C 56.79 -, juris [Leitsatz 2]). Anders als bei der Feststellung eines Bebauungszusammenhangs, der ausschließlich auf der Grundlage der tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten zu bestimmen ist, hat der Begriff des Ortsteils insoweit eine rechtliche Komponente, als sich darin auch die Beziehung des in § 34 BauGB normierten Zulassungstatbestandes zur Planungshoheit der Gemeinde ausdrückt (BVerwG, Urt. v. 3. Dezember 1998 - 4 C 7.98 -, juris Rn. 11).“

Dies zu Grunde gelegt, hat das aus ca. 30 Wochenend- und zwei Wohnhäusern bestehende faktische Wochenendhausgebiet zwar als Bebauungskomplex ein gewisses Gewicht, das jedoch nicht ausreicht, um ihn als Ortsteil der Beklagten i. S. v. § 34 BauGB zu bewerten. Der Senat teilt in Fortführung seiner Rechtsprechung zunächst die Auffassung anderer Oberverwaltungsgerichte, dass die Frage, ob ein faktisches

Wochenendhausgebiet i. S. d. § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 1 BauNVO einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB bildet, von den Gegebenheiten des Einzelfalles abhängt (Senatsurt. v. 12. Mai 2014 a. a. O.; ThürOVG, Urt. v. 28. Mai 2003 - 1 KO 42/00 -, juris Rn. 28; OVG M-V, Urt. 18. April 2012 - 3 L 3/08 -, juris Rn. 81 ff.; BayVG, Beschl. v. 16. August 2011 - 1 ZB 10.2244 -, juris Rn. 9; OVG NRW, Urt. v. 23. Oktober 2006 - 7 A 4947/05 -, juris Rn. 71 m. w. N.). Dabei kommt es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude an, sondern vor allem auf deren Funktion und deren Verhältnis zur sonst vorhandenen Bebauung (vgl. BVerwG, Urt. v. 3. April 1987 - 4 C 43.84 - juris Rn. 11; Ortsteileigenschaft offen gelassen bei ca. 550 zur Wochenendnutzung fest aufgestellten Wohnwagen). Die Beklagte ist eine Große Kreisstadt mit etwa 33.400 Einwohnern. Sie ist in ihrer heutigen Ausdehnung durch mehrere Gemeindezusammenschlüsse entstanden und besteht aus den Stadtteilen Fürstenhain, Kötzschenbroda mit Kötzschenbroda-Oberort, Lindenau, Naundorf, Niederlößnitz, Oberlößnitz, Alt-Radebeul, Serkowitz, Wahnsdorf und Zitzschewig [vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Straßen_und_Plätze_in_Radebeul_\(Stadtteil\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_Straßen_und_Plätze_in_Radebeul_(Stadtteil))]. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagte durch den Fremdenverkehr besonders geprägt ist oder dass faktische Wochenendhausgebiete Teil ihrer Siedlungsstruktur wären, liegen nicht vor. Soweit der Kläger vorträgt, es sei bereits aus der geordneten Anlage des Gebiets ersichtlich, dass eine organische Siedlungsstruktur vorliege, und damit sinngemäß geltend macht, dass aus dem Umstand des Vorliegens eines faktischen Wochenendhausgebiets gefolgert werden müsse, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handle, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Denn sie lässt die bei der Prüfung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB notwendige Unterscheidung zwischen den Tatbestandsmerkmalen „Bebauungszusammenhang“ einerseits und „Ortsteil“ andererseits vermissen, die kumulativ vorliegen müssen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 19. Februar 2014 - 4 B 40.13 -, juris Rn. 4 f.). Bei der Beurteilung der Frage, ob im Hinblick auf das Wochenendhausgebiet eine organische Siedlungsstruktur vorliegt und damit ein Ortsteil zu bejahen ist, oder ob der dort vorhandene Bebauungskomplex eine unorganische Splittersiedlung darstellt, ist erneut in den Blick zu nehmen, dass es sich dort - mit Ausnahme von zwei Wohnhäusern - um eine Bebauung mit Wochenendhäusern handelt, die mit dieser Zweckbestimmung nur zur Freizeitnutzung im Außenbereich vorgesehen sind. Eine organische Fortentwicklung der Siedlungsstruktur der Beklagten ist hierin nicht zu sehen, auch wenn die Errichtung der Wochenendhäuser im Gebiet bereits geraume Zeit zurückliegt. Der Senat kann offen lassen, ob es sich bei der Errichtung von Wochenendhäusern überhaupt um „Siedlung“ handelt, da eine solche im Grundsatz ebenfalls eine Bebauung voraussetzt, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen dient. Anders als bei der Prüfung des Bebauungszusammenhangs und der Frage, ob es sich bei einem faktischen Wochenendhausgebiet um „Bebauung“ handelt, lässt sich aus dem Umstand, dass § 10 Abs. 1 BauN-VO für Bebauungspläne u. a. die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes als der Erholung dienendes Sondergebiet zulässt, wohl eher nicht schließen, dass es sich bei einem faktischen Wochenendhausgebiet stets um „Siedlung“ handeln muss. Dies folgt daraus, dass der Bezugspunkt für die Siedlungsstruktur die jeweilige Gemeinde ist, und damit im konkreten Einzelfall zu entscheiden ist, ob ein faktisches, der Erholung dienendes Sondergebiet Teil der Siedlungsstruktur ist - was namentlich bei Gemeinden, die vom Fremdenverkehr geprägt sind, der Fall sein kann - oder ob es sich um eine Splittersiedlung handelt, die nach der Rechtsprechung auch nicht um ihrer selbst Willen zu missbilligen ist (BVerwG, Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 21). Für das hier vorliegende Wochenendhausgebiet ist danach im Ergebnis von einer Splittersiedlung auszugehen, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des klägerischen Vorhabens nach § 35 BauGB beurteilt.“

- 57 Dass sich der Gebietscharakter zum für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung maßgeblichen Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (Senatsurt. v. 26. April 2018 - 1 A 383/17 -, juris Rn. 33 m. w. N.) - hier also im Zeitpunkt des Widerspruchsbescheides vom 15. August 2022 - derart geändert hätte, um nunmehr einen Innenbereich i.

S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB anzunehmen, ist aus dem Vortrag der Beteiligten nicht ersichtlich. Die Kläger tragen zwar vor, dass es in der Umgebung zu An- und Umbauten gekommen sei, so dass nunmehr von Wohnhäusern auszugehen sei. Die Beklagte hat hingegen ausgeführt, dass sie gerade gegen - ihrer Auffassung nach illegale - Bauten im Bereich S.....weg vorgeht. Eine Einordnung als Ortsteil ist weiterhin nicht ersichtlich.

- 58 Soweit die Kläger argumentieren, der Umgebungsrahmen zur Beurteilung, ob ein Außen- oder ein Innenbereich vorliege, müsse für den Zeitpunkt 2022 fortgeschrieben und größer zu fassen sein, erschüttert dieser Vortrag die vom Senat seinerzeit vor Ort durch eine Beweisaufnahme gewonnenen Erkenntnisse im Verfahren - 1 A 456/14 - zur Gebietseinordnung nicht. Dass sich die Umgebung grundlegend geändert hätte, ist bereits weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Dass außerhalb des hier zu beurteilenden Gebietes zwei Baugenehmigungen - wohl aus Bestandsschutzgründen - erteilt wurden, wie es die Beklagte mitgeteilt hat (Seite 2 des Protokolls vom 26. Februar 2026), ändert an der vom Senat vorgenommenen räumlichen Abgrenzung des zu beurteilenden Gebietes nichts.
- 59 Das Vorhaben der Kläger ist als sonstiges Vorhaben im Außenbereich bauplanungsrechtlich unzulässig. Es kann nicht im Einzelfall zugelassen werden, weil es öffentlichen Belange beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 BauGB), indem es die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB). Der Senat hat hierzu ebenfalls bereits im Urteil vom 6. Juli 2015 ausgeführt:

„Im Hinblick auf die im Wochenendhausgebiet vorhandene Bebauung mit ca. 30 Wochenendhäusern und zwei Wohnhäusern sowie die Lage des Vorhabengrundstücks lässt das Vorhaben zwar weder die Entstehung noch eine Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten, weil eine solche bereits entstanden ist und das Vorhaben des Klägers für eine Erweiterung der Splittersiedlung im Sinne einer räumlichen Ausdehnung, d. h. eine Bebauung weiterer, bisher noch nicht bebauter Grundstücke in dem Wochenendhausgebiet tatsächlich keinen Referenzfall darstellt. Anderes gilt jedoch in Bezug auf die Befürchtung einer Verfestigung der Splittersiedlung, da dem Vorhaben des Klägers insoweit eine negative Vorbildwirkung zukommt. Eine Verfestigung der Splittersiedlung im Sinne einer Auffüllung des schon bisher in Anspruch genommenen räumlichen Bereichs (BVerwG, Urt. v. 19. April 2012 - 4 C 10.11 -, juris Rn. 21) sieht der Senat auch bei der Bebauung der als Stellplatz für zwei Kraftfahrzeuge genutzten Fläche mit einem Doppelcarport als gegeben an, da auch hierin ein unerwünschter und zu missbilligender Vorgang der Zersiedlung zu sehen ist. Die Zulassung des streitgegenständlichen Bauvorhabens wäre nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme geeignet, bei Grundstückseigentümern, die ebenfalls lediglich über eine Baugenehmigung für eine Wochenendhausnutzung ihres Grundstücks verfügen, den Wunsch zu wecken, ihre Grundstücke mit Carports oder Garagen zu bebauen und so eine qualitative Veränderung der beschränkten Wochenendhausnutzung zu ermöglichen. Dies wird durch die in der näheren Umgebung des Vorhabenstandorts ohne Genehmigung errichteten Garagen/Carports (vgl. § 1 SächsGarStellplatzV) deutlich. Das Tatbestandsmerkmal des „Befürchtens“ der Entstehung einer Splittersiedlung setzt auch nicht voraus, dass - als Folge der Zulassung des Vorhabens - ein uneingeschränkter Rechtsanspruch auf Zulassung weiterer Vorhaben entsteht. Es genügt, dass die Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden

könnten, an Überzeugungskraft einbüßen würden, wenn das jetzt beantragte Vorhaben nicht versagt, mit der Genehmigung also ein sogenannter Berufungsfall geschaffen würde. Mit der Versagung der Genehmigung soll bereits „den Anfängen gewehrt“ werden (vgl. BVerwG, Beschl. v. 2. September 1999, BauR 2000, 1173). Ein Wochenendhaus dient anders als ein Wohnhaus seiner Zweckbestimmung nach allein dem gelegentlichen Aufenthalt von Menschen an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend (vgl. Söfker: in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand: November 2014, § 10 BauNVO Rn. 16). Die Nutzung als bloßes Wochenendhaus einerseits bzw. als Lebensmittelpunkt der Bewohner dienendes Wohngebäude andererseits sind in ihrer rechtlichen Qualität wesensverschieden, denn für die jeweiligen Nutzungen sind unterschiedliche bauplanungsrechtliche Regelungen einschlägig. Die Zulassung der Errichtung des Doppelcarports im Außenbereich würde der Nutzung des streitgegenständlichen Grundstücks in Richtung eines Dauerwohnens im Außenbereich Vorschub leisten, was städtebaulich unerwünscht ist und auch nicht von der vorhandenen Genehmigung der Wochenendhausnutzung umfasst ist. Durch die nur gelegentliche Nutzung eines Wochenendhauses wird anders als bei einer Wohnnutzung kein Bedarf für einen Doppelcarport verursacht, da die Bewohner von diesem Wochenendhaus weder regelmäßig noch zu jeder Jahreszeit - bei unterschiedlichen Witterungsverhältnissen - zur Arbeit, zu Freizeitterminen oder zum Einkauf fahren müssen. Dies wird auch durch die Lage und Größe der Wochenendhäuser der Splittersiedlung - abseits des städtischen Bereichs der Beklagten - deutlich. Eine zum Schutz vor Witterungseinflüssen stabile überdachte Unterbringungsstätte für zwei Kraftfahrzeuge im schutzwürdigen Außenbereich wird deshalb durch die Wochenendhausnutzung nicht verursacht (vgl. auch NdsOVG, Urt. v. 29. November 1993, NuR 1994, 200).“

- 60 Diese vom Senat getroffene Beurteilung für die Errichtung eines Doppelcarports, ist erst recht auf die klägerischen Gebäude, die der Dauerwohnnutzung dienen, anzuwenden.
- 61 3. Der Beseitigungsanordnung steht auch § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 nicht entgegen. Diese Vorschrift vermittelt hier mangels eines Nachweises seiner Voraussetzungen keine Rechtsposition, die die Kläger vor bauaufsichtlichen Anordnungen schützt.
- 62 Wurde ein Bauwerk widerrechtlich errichtet oder verändert, so war der Vorsitzende des Rates gemäß § 11 Abs. 1 BevBauwVO 1984 berechtigt, den Bauauftraggeber durch Auflage zu verpflichten, die Bauarbeiten einzustellen (Ziff. 1), eine Zustimmung gemäß § 3 innerhalb einer festzulegenden Frist zu beantragen (Ziff. 2), wenn das gesellschaftliche Interesse dies erfordert, innerhalb einer angemessenen Frist auf dessen Kosten dieses Bauwerk oder Bauwerksteil zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (Ziff. 3). Eine Auflage gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 3 durfte indes gemäß § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 nicht mehr erteilt werden, wenn seit der Fertigstellung des Bauwerkes fünf Jahre vergangen waren.
- 63 Da die BevBauwVO 1984 am 1. August 1990 außer Kraft getreten ist, konnte sie seit diesem Zeitpunkt keine schützenswerten Rechte mehr vermitteln. Ein Schutz nach § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 setzt daher voraus, dass noch während der Geltung der Verordnung die in der Vorschrift genannte Fünf-Jahres-Frist abgelaufen ist. Denn nur in diesem Fall hat der Betroffene bei Außerkrafttreten der Verordnung bereits eine schützenswerte Rechtsposition

erreicht, die ihm nicht nachträglich wieder genommen werden kann (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 26. August 2021 - OVG 10 B 1.18 -, juris Rn. 77).

- 64 Eine - formelle und/oder materielle - Legalisierung widerrechtlich errichteter oder veränderter Bauwerke bewirkte § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 nicht. Die Bestimmung bewahrte den Betroffenen lediglich vor dem Erlass einer Beseitigungsanordnung, ohne dass weitere Folgen mit ihr verbunden gewesen wären. Mit diesem Regelungsgehalt stellte die Vorschrift nichts anderes als eine Verjährungsregelung dar; der in ihr bestimmten Fünf-Jahres-Frist kam eine ähnliche Bedeutung zu wie einer strafrechtlichen Verjährung (ThürOVG, Urt. v. 18. Dezember 2002 - 1 KO 639/01 -, juris Rn. 32 f.). Die durch § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 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 (Senatsbeschl. v. 19. Juni 2024 - 1 A 638/21 -, juris Rn. 16). Beruft sich ein Bauherr auf die Verjährung nach § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984, so macht er genauso wie derjenige, der sich auf Bestandsschutz beruft, ein „Gegenrecht“ zur Beseitigungsverfügung geltend, mit der Folge, dass die Unaufklärbarkeit des Verjährungseintritts zu seinen Lasten geht (ThürOVG, Urt. v. 18. Dezember 2002 - 1 KO 639/01 -, juris Rn. 46; vgl. zum Bestandsschutz als „Gegenrecht“: Senatsbeschl. v. 19. Juni 2024 - 1 A 638/21 -, juris Rn. 12 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 25. Juni 2001 - 1 B 67/01 -, juris Rn. 7).
- 65 Gemessen hieran ist den Klägern weder für die Errichtung der streitgegenständlichen Gebäude in ihrer konkreten heutigen Form noch für die Dauerwohnnutzung zum Stichtag 31. Juli 1985 der Nachweis gelungen.
- 66 Allein aus der sich im Keller des Wohngebäudes befindlichen Inschrift „Erbaut 1968“ lässt sich der Nachweis nicht führen. Ebenso ist die klägerische Schlussfolgerung, die (teilweise) Unterkellerung spreche nicht für ein Wochenendhaus, kein Nachweis für die Errichtung des Gebäudes in seiner konkreten baulichen Form. Da nach den Angaben der Kläger keine Bauunterlagen und -bauplanzeichnungen existieren, können bereits die Ausmaße der errichteten Gebäude bis zum 31. Juli 1985, die nach § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 der Eingriffsverjährung unterfielen, nicht nachvollzogen werden. Insofern kommt es auf das Beweisangebot der Kläger zu der Frage, wann die Gebäude errichtet wurden, durch Einholung eines bauphysikalischen Sachverständigengutachtens mittels Kernbohrungen an den Wänden, nicht an. Entsprechendes gilt für eine Altersbestimmung der Dachbalken. Denn mit einer Altersbestimmung können die baulichen Ausmaße der Gebäude nicht im Ansatz nachvollzogen werden. Veränderungen oder Umnutzungen in der fünfjährigen Frist können damit ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Erst recht weist diese angebotene Altersbestimmung nicht die vorgetragene

Dauerwohnnutzung zum maßgeblichen Zeitpunkt vor dem 1. August 1985 nach. Unter den Voraussetzungen von § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 ist die Untersagung einer Dauerwohnnutzung zwar auch nicht mehr möglich (vgl. ThürOVG, Urt. v. 18.12.2002, a. a. O.; OVG LSA, Beschl. v. 7. März 2006 - 2 L 76/04 -, juris Rn. 3). Maßgebend für den Beginn des Laufs dieser Frist ist jedoch in einem solchen Fall, seit wann diese Nutzung ausgeübt wurde (vgl. VG Potsdam, Urt. v. 19.07.2001 - 5 K 5909/97 -, juris) und nicht etwa, ob das Gebäude zum Stichtag zum Wohnen geeignet war. Aktenkundig ist eine Wohnnutzung durch die Voreigentümer erst seit dem Jahr 1987 aufgenommen worden. In diesem Jahr hatten die Voreigentümer bei der Beklagten zudem lediglich ihren Nebenwohnsitz angemeldet. Die zum Nachweis der Dauerwohnnutzung angebotene Zeugin H.... K.... ist - wie klägerseits in der Berufungsverhandlung mitgeteilt - zwischenzeitlich verstorben. Ihrem Schreiben vom 21. Dezember 2021 an den Kläger zu 2 lässt sich nicht entnehmen, für welchen konkreten Zeitraum sie die ganzjährige Nutzung als Wohnhaus bestätigt. Andere Zeugen stehen zum Nachweis der behaupteten Dauerwohnnutzung nicht zur Verfügung; dies hat der Kläger zu 2 in der Berufungsverhandlung ausdrücklich erklärt. Insofern tragen die Kläger - wie ausgeführt - die materielle Beweislast.

- 67 Da bereits die Errichtung und die Dauerwohnnutzung bis spätestens 31. Juli 1985 nicht nachgewiesen wurde, kommt es nicht darauf an, ob durch wesentliche bauliche Veränderungen an den Gebäuden, wie sie die Beklagte aus einem Vergleich von Luftbildern verschiedener Jahre und den im nachgereichten Schriftsatz der Kläger angeführten Änderungen an den Gebäudedächern schlussfolgert ein Schutz nach § 11 Abs. 3 BevBauwVO 1984 - vergleichbar zum Bestandsschutz - untergegangen ist.
- 68 4. Die Ermessensausübung der Beklagten in der Gestalt des Widerspruchsbescheids der Landesdirektion Sachsen (§ 79 Abs. 1 Nr. 1 VwGO) lässt keine der gerichtlichen Überprüfung nach § 114 Satz 1 VwGO unterliegende Ermessenfehler erkennen.
- 69 Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist beim Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 80 Satz 1 SächsBO das behördliche Einschreiten der „Normalfall“, so dass es einer vertieften Auseinandersetzung mit den konkreten Umständen nur bedarf, wenn diese sich in einer für die Ermessensbetätigung erheblichen Weise vom Regelfall unterscheiden (Senatsbeschl. v. 3. Juni 2010 - 1 A 29/09 -, juris Rn. 9 und v. 5. Dezember 2024 - 1 A 465/24 -, juris Rn. 10). Daran gemessen ist für eine zu beanstandende Ermessensbetätigung nichts ersichtlich. Anhaltspunkte für einen atypischen Fall liegen nicht vor.
- 70 a. Die Bauaufsichtsbehörde der Beklagten hat bezüglich der streitgegenständlichen Gebäude nicht erst nach einer „extrem langen Zeit des Duldens“ baurechtliche Maßnahmen ergriffen. Zum einen begründen sogenannte bloße passive Duldungen in dieser Hinsicht keinen

Vertrauenstatbestand. Hierfür bedarf es wegen der rechtlichen Auswirkungen - die Behörde ist auf Dauer an der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände gehindert - vielmehr einer sogenannten aktiven Duldung, die voraussetzt, dass die Behörde trotz fehlender Baugenehmigung unmissverständlich und regelmäßig dann auch schriftlich erklärt hat, ob der Zustand geduldet werden soll, in welchem Umfang und falls ja, über welchen Zeitraum diese Duldung gelten soll (OVG M-V, Urt. v. 4. September 2013 - 3 L 108/11 -, juris Rn. 70). Ebenso wie bei der Berufung auf einen Bestandsschutz ist dabei grundsätzlich der Betroffene darlegungs- und beweispflichtig (zum Beweis des Bestandsschutzes als Gegenrecht: Senatsbeschl. v. 19. Juni 2024 -, 1 A 638/21 -, juris Rn. 12 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 25. Juni 2001 - 1 B 67/01 -, juris Rn. 7). Auch hier leitet er aus der Vergangenheit ein Recht ab, das es ihm ermöglicht, sich gegen eine Nutzungsuntersagung durchzusetzen, obgleich die beanstandete Anlage materiell rechtswidrig ist und dies an sich für eine Untersagung ausreicht. Erweist sich als unaufklärbar, ob und wann der von einer Untersagungsverfügung Betroffene eine Duldungserklärung erhalten hat, geht das zu seinen Lasten (vgl. Senatsbeschl. v. 3. Juni 2010, a. a. O.). Entgegen der Auffassung der Kläger kommt es nicht auf die „aktive Bearbeitungszeit“ an, sondern um die Schaffung eines Vertrauenstatbestandes durch aktives Tun. Mit der Bearbeitung eines Sachverhaltes - auch über eine längere Zeit - wird keine Aussage mit rechtlichen Wirkungen getroffen.

- 71 Soweit die Kläger anhand der vorgetragenen langen Bearbeitungszeit argumentativ auf die Verwirklichung eines Verwirkungstatbestandes durch die Beklagte abstellen wollen, ist in der Senatsrechtsprechung geklärt, dass selbst ein langjähriges Bestehen baurechtswidriger Zustände nicht zur Verwirkung öffentlich-rechtlicher Rechtspositionen führt (vgl. Senatsbeschl. 14. Mai 2024 - 1 B 14/24 -, juris Rn. 42 m. w. N.).
- 72 Jedenfalls liegt hier aber weder die Schaffung eines Vertrauenstatbestandes durch aktives Handeln noch eine Verwirkung vor. Die lange Verfahrensdauer ist sachlich gerechtfertigt. Bereits 2005 hatte die Beklagte im Rahmen der Vorkaufsrechtprüfung die Kläger schriftlich über die Einordnung des Grundstücks als Wochenendgrundstück informiert und darauf hingewiesen, dass die Nutzungen sowie Baulichkeiten auf ihre Legalität geprüft werden. Durch ihre wiederholten Aufforderungen vom 12. Februar, 18. und 25. März 2013, 18. August 2017 sowie 22. September und 16. Oktober 2020, eine legalisierte Wohnnutzung nachzuweisen, zeigte bereits die Beklagte, dass sie ggf. eine Beseitigungsanordnung treffen werde. Darüber hinaus hat die Beklagte die rechtskräftige gerichtliche Klärung der Rechtslage zur bauplanungsrechtlichen Einordnung des Gebiets (S.....weg xx) - auch im Interesse der Kläger - zugewartet.
- 73 Zum anderen kann im Schreiben vom 12. Februar 2013 keine, einen Bestandsschutz begründende, aktive Duldung gesehen werden. Aus dem Schreiben lässt sich bereits nicht eindeutig

die Annahme eines Bestandschutzes durch die Beklagte herauslesen. Es heißt vielmehr, es „lassen sich leider keinerlei Unterlagen finden, so dass sich die Sachverhaltsaufklärung hinsichtlich des Genehmigungsstandes der vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung äußerst schwierig gestaltet.“. Bereits dieser Satz zeigt, dass die Bauaufsicht mangels Klärung, ob eine einen Bestandsschutz vermittelnde Genehmigung vorliegt, gar nicht von einem Bestandsschutz ausgehen kann. Vielmehr führt sie weiter aus, dass anhand der Luftbildaufnahmen von einem Bestandsschutz ausgegangen werden „*kann*“ (Hervorhebung durch den Senat). Weiterhin führt die Bearbeiterin aus, dass die Sanierungsarbeiten 2005 im Vergleich zu den Luftbildern der Jahre 2005 und 2008 den Bestandsschutz nicht berührten. Dabei ist aber mitzulesen, dass dies nur bei Nachweis der Genehmigung gilt. Schließlich wird auch auf die fehlende Genehmigung des Wochenendhauses zu Dauerwohnzwecken hingewiesen. Zur Überzeugung des Senats liegt daher in diesem Schreiben bereits keine einen Vertrauenstatbestand begründende Positionierung der Beklagten. Außerdem - und selbsttragend - bedarf es zur Begründung des Vertrauenstatbestandes einer unmissverständlichen und regelmäßigen Erklärung. Bereits in den Schreiben vom 25. März 2013 und 18. April 2013 revidierte die Beklagte ihre Sichtweise.

- 74 b. Ein Vertrauenstatbestand ergibt sich auch nicht aus den einwohnerrechtlichen Anmeldungen verschiedener Personen ab 1987 bei der Beklagten. Anmeldungen beim Einwohnermeldeamt unterfallen keinem baurechtlichen Prüfungsmaßstab und sind folglich nicht in der Lage, bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Anforderungen zu ersetzen. Auch wenn sich die Beklagte nach außen hin „als Einheit“ behandeln lassen muss, konnten die Kläger nicht davon ausgehen, dass diese Anmeldungen alle in der Vergangenheit geschehenen und sogar anhaltenden Verstöße gegen Bauplanungs- oder Bauordnungsrecht „heilen“ oder gar einen Vertrauensschutz begründen (Senatsbeschl. v. 27. November 2024 - 1 B 144/24 -, nicht veröffentlicht; BayVGh, Beschl. v. 26. April 2012 - 9 ZB 09.1726 -, juris Rn. 13; BayVGh, Beschl. v. 17. Februar 2023 - 15 CS 23.95 -, juris Rn. 40).
- 75 c. Aus der Eintragung in Abteilung I des Grundbuchs als „Gebäude- und Freifläche“ ergeben sich keine rechtsbegründenden Wirkungen (HessVGh, Beschl. v. 20. September 1985 - 4 UE 2781/84 -, juris Leitsatz 2). Die Eintragung der Nutzungsart in das Bestandsverzeichnis des Grundbuches hat keine Rechtswirkungen. Sie bewirkt keine gestaltende Änderung der Rechtslage (OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 22. Februar 2007 - OVG 12 B 12.06 -, juris Leitsätze 3 und 4, Rn. 16, 17 m. w. N.). Ein öffentlicher Glaube des Grundbuchs, auf den sich die Kläger hier durch ihre Ausführung, sie müssten sich auf die Angaben verlassen dürfen, berufen, ist dem öffentlichem Baurecht, welches auf den Ausgleich verschiedener privater und öffentlicher Interessen gerichtet ist, fremd. Abgesehen davon besteht hinsichtlich der lediglich beschreibenden tatsächlichen Angaben im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zur

Wirtschaftsart (§ 6 Abs. 3a Grundbuchverfügung - GBV) ohnehin kein öffentlicher Glaube des Grundbuchs nach § 892 BGB (OLG München, Beschl. v. 22. Juli 2011 - 34 Wx 148/11 -, juris Leitsatz, Rn. 10; Picker, in: Staudinger, BGB (2025), § 892, Rn. 66; Toussaint in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 11. Aufl., Stand: 15. März 2026, § 892 Rn. 15).

- 76 Gleiches gilt für die Eintragung im Liegenschaftskataster. Ob der vorgefundene bauliche Bestand rechtmäßig ist und welche Nutzungsarten zulässig sind, richtet sich nicht nach der Eintragung in das Liegenschaftskataster, sondern u.a. nach bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Hierüber entscheiden nicht die Kataster- und Vermessungsämter.
- 77 d. Die Beseitigungsanordnung ist zudem nicht wegen einer fehlerhaften Störerauswahl ermessensdefizitär; die Beklagte kann die Kläger als Zustandsstörer heranziehen. Frau R... T..... und Herr J..... T..... konnten in die Störerauswahl jedenfalls bereits deshalb nicht einbezogen werden, weil beide 2016 verstorben sind. Überdies lässt sich weder dem Verfassungsrecht (vgl. BVerfG, Beschl. v. 16. Februar 2000, 1 BvR 242/91, 1 BvR 315/99 -, juris Rn. 46) noch dem einfachen Recht eine rechtliche Grundregel entnehmen, dass die Verhaltensverantwortlichkeit im Verhältnis zur Zustandshaftung stets vorrangig ist (vgl. SächsOVG, Urt. v. 27. September 2018 - 1 A 187/18 -, juris Rn. 87).
- 78 Die Auffassung der Kläger, die Nichtinanspruchnahme des Verhaltensstörers habe erst dazu geführt, dass das Grundstück an sie veräußert worden sei und sich die Problematik erst nach dem Erwerb gestellt habe, führt nicht zu einer Unverhältnismäßigkeit, denn die Kläger wurden durch die Beklagten mit Schreiben vom 5. April 2005 bereits vor Erwerb auf die Problematik (Wochenendhausnutzung und Prüfung Schwarzbauten) hingewiesen.
- 79 e. Soweit die Kläger vortragen, dass in den letzten Jahren weitere Bauten in der Umgebung ihres Hauses entstanden seien und ganzjährig als Wohnhaus genutzt würden, so besteht derzeit kein belastbarer Anhaltspunkt dafür, dass die Beklagte Baugenehmigungen für ähnliche Bauvorhaben erteilt hat. Vielmehr hat sie im Schriftsatz vom 22. April 2024 und in der mündlichen Verhandlung bekräftigt, dass sie gegen illegal errichtete bauliche Anlagen und Nutzungen insbesondere am S.....weg vorgeht. Im Übrigen kann die Frage, ob die Beklagte für ähnliche Bauvorhaben Baugenehmigungen erteilt hat, aber auch dahinstehen. Die Kläger könnten aus einer rechtswidrig erteilten Baugenehmigung keinen Anspruch auf eine Legalisierung ihrer Gebäude ableiten, da die Beklagte bei ihrer Entscheidung über die Baugenehmigung an Recht und Gesetz gebunden ist (vgl. Art. 20 Abs. 3 GG). Aus dem Gleichheitssatz folgt nichts anderes. Auch durch diesen könnte die Beklagte nicht gezwungen werden, eine etwaige fehlerhafte Genehmigungspraxis fortzuführen. Der allgemeine Gleichheitssatz (Art. 3

Abs. 1 GG) gewährleistet keine „Gleichbehandlung im Unrecht“ (Senatsurt. v. 6. Juli 2015 - 1 A 456/14 -, juris Rn. 21; Senatsbeschl. v. 6. Januar 2026 – 1 A 43/25 -, juris Rn. 24).

- 80 f. Die Beseitigungsanordnung ist auch im Übrigen ermessensfehlerfrei, insbesondere verhältnismäßig. Es kann hier bereits dahingestellt bleiben, ob die Beseitigungsanordnung eine besondere Härte wegen des Verlusts ihres alleinigen Wohnsitzes sowie des damit einhergehenden Eingriffs in den Kernbereich der Eigentumsgarantie für die Kläger darstellt, denn sie wurden noch vor Erwerb und somit vor Aufnahme der alleinigen Wohnnutzung durch die Beklagten (mit Schreiben vom 5. April 2005) über die Problematik informiert. Insofern können sich die Kläger nicht darauf zurückziehen, selbst nicht rechtswidrig gehandelt zu haben. Sie werden - zulässigerweise - als Zustandsstörer in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind soziale Gesichtspunkte und persönliche Besonderheiten bei der Entscheidung über ein Vorgehen gegen rechtswidrig errichtete oder geänderte bauliche Anlagen grundsätzlich nicht zu berücksichtigen. Maßgeblich hierfür ist die Erwägung, dass ein rechtstreuer Bürger unter Berufung auf derartige Umstände nicht die Erteilung der Baugenehmigung für ein mit den einschlägigen materiell-rechtlichen Bestimmungen nicht zu vereinbarendes Bauvorhaben erlangen könnte. Würde derartigen Umständen im Rahmen der Entschließung über ein Vorgehen gegen eine rechtswidrige Anlage die Bedeutung eines beachtlichen, ein Einschreiten unter Umständen hindernden Belanges beigemessen, so würde demjenigen, der unter Missachtung des einschlägigen Rechts vollendete Tatsachen geschaffen hat, ein durch nichts zu rechtfertigender Vorteil gegenüber dem rechtstreuen Bürger zugestanden. Eine solche Wirkung wäre der Rechtsordnung abträglich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11. August 1992, Buchholz 406.17 Nr. 40; OVG Saarland, Beschl. v. 9. März 1998 - 2 V 3/98 -, juris Rn. 3).
- 81 Ebenfalls kann in die Abwägung zwischen Erhalt des Gebäudes und dem Schutz des Außenbereichs nicht die Errichtung im Jahr 1963 und die vorgetragene Nutzung von mittlerweile 63 Jahre eingestellt werden, weil gerade nicht feststeht, wann und in welcher Form die Gebäude errichtet wurden bzw. ab welchem Zeitpunkt eine Nutzung zum Dauerwohnen erfolgte.
- 82 Die Anordnung ist zur bezweckten Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung geeignet. Dem Bauaufsichtsamt steht zudem kein gleich geeignetes, aber milderer Mittel zur Verfügung und es liegt auch kein atypischer Fall vor, in dem ein Absehen von dem intendierten Regelfall des Erlasses einer Beseitigungs- oder Rückbauverfügung vorliegt (Senatsbeschl. v. 5. Dezember 2024 - 1 A 465/24 -, juris Rn. 10).
- 83 5. Die Verpflichtung zur Nachweisvorlage stützt sich auf § 58 Abs. 2 Satz 2 SächsBO; die der Zwangsgeldandrohung jeweils auf § 2 Nr. 1, §§ 19, 20 und 22 SächsVwVG. Anhaltspunkte für

eine Rechtswidrigkeit der Zwangsgeldandrohung ergeben sich weder aus dem Vortrag der Kläger noch sind sie sonst ersichtlich.

- 84 Einwände gegen die Verwaltungskostenentscheidung wurden nicht erhoben.
- 85 III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 1 VwGO i. V. m. § 100 Abs. 1 ZPO.
- 86 IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 Satz 1 und § 167 Abs. 2 VwGO i. V. m. § 708 Nr. 10 Satz 1 und § 711 ZPO.
- 87 V. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil ein Zulassungsgrund des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegt.

Rechtsmittelbelehrung

Die Nichtzulassung der Revision in diesem Urteil kann durch Beschwerde angefochten werden.

Die Beschwerde ist beim Sächsischen Obergerverwaltungsgericht, Ortenburg 9, 02625 Bautzen, innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Urteils schriftlich einzulegen. Die Beschwerde muss das angefochtene Urteil bezeichnen. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils zu begründen. Die Begründung ist bei dem oben genannten Gericht schriftlich einzureichen.

Die Schriftform ist auch bei Übermittlung als elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) sowie der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 24. November 2017 (BGBl. I S. 3803), die durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 349, S. 10) zuletzt geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, gewahrt. Verpflichtet zur Übermittlung als elektronisches Dokument in diesem Sinne sind nach Maßgabe des § 55d VwGO Rechtsanwälte, Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse; ebenso die nach der Verwaltungsgerichtsordnung vertretungsberechtigten Personen und Bevollmächtigten, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 VwGO zur Verfügung steht; ausgenommen sind nach § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 1 oder Nr. 2 VwGO vertretungsbefugte Personen. Ist eine Übermittlung aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich, bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig. Die vorübergehende Unmöglichkeit ist bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen; auf Anforderung ist ein elektronisches Dokument nachzureichen.

In der Begründung der Beschwerde muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der das Urteil abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden. In Streitigkeiten aus dem

Beamtenverhältnis und Disziplinarrecht kann auch die Abweichung des Urteils von einer Entscheidung eines anderen Oberverwaltungsgerichts vorgetragen werden, wenn es auf dieser Abweichung beruht, solange eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts in der Rechtsfrage nicht ergangen ist.

Für das Beschwerdeverfahren besteht Vertretungszwang; dies gilt auch für die Einlegung der Beschwerde und für die Begründung. Danach muss sich jeder Beteiligte durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer staatlichen oder staatlich anerkannten Hochschule eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, eines anderen Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder der Schweiz, der die Befähigung zum Richteramt besitzt, als Bevollmächtigten vertreten lassen.

Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse können sich durch eigene Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt oder durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt anderer Behörden oder juristischer Personen des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihnen zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse vertreten lassen.

Ein Beteiligter, der zur Vertretung berechtigt ist, kann sich selbst vertreten.

gez.:
Meng

Gretschel

Frenzel

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 100.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG unter Berücksichtigung von Nr. 9.5 Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, Fassung 11/2013 (SächsVBl. 2014, Heft 1, Sonderbeilage).
- 2 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

gez.:
Meng

Gretschel

Frenzel