

# DNotI

Deutsches Notarinstitut

**Dokumentnummer:** 1a737\_08

**letzte Aktualisierung:** 9.8.2010

**OVG Sachsen, 11.6.2010 - 1 A 737/08**

BauGB §§ 138, 144 Abs. 1 Nr. 2, 145 Abs. 2; VwGO §§ 124 Abs. 2, 124a Abs. 4

**Kein Anspruch des finanziell überforderten Erwerbers eines Sanierungsgrundstücks auf  
sanierungsrechtliche Genehmigung**

Az.: 1 A 737/08  
3 K 363/05

Ausfertigung



## SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

### Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -  
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Große Kreisstadt Freiberg  
vertreten durch die Oberbürgermeisterin  
Obermarkt 24, 09599 Freiberg

- Beklagte -  
- Antragsgegnerin -

wegen

sanierungsrechtlicher Genehmigung einer Veräußerung  
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Freiherr von Welck, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Heinlein

am 11. Juni 2010

### **beschlossen:**

Der Antrag der Klägerin, die Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 6. November 2008 - 3 K 363/05 - zuzulassen, wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 15.000 € festgesetzt.

### **Gründe**

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg. Die innerhalb der Antragsbegründungsfrist vorgebrachten, den Prüfungsumfang des Senats begrenzenden (§ 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO) Darlegungen der Klägerin lassen das Vorliegen der geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 VwGO nicht erkennen.

1. Das Verwaltungsgericht hat die Klage der Klägerin im Zusammenhang mit der Versagung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung abgewiesen. Hinsichtlich des auf die Feststellung gerichteten Hauptantrags der Klägerin, dass der von ihr geschlossene Vertrag über die Auflösung eines Treuhandverhältnisses und die Auflassung eines in einem förmlichen Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks zu ihren Gunsten keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfe, sei die Klage zwar zulässig, aber unbegründet. Die Genehmigungsbedürftigkeit ergebe sich aus § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die hier in Bezug genommenen Voraussetzungen für die Notwendigkeit einer Genehmigung seien erfüllt. Insbesondere liege das betroffene Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es sei davon auszugehen, dass die entsprechende Sanierungssatzung wirksam sei. Die Frist, innerhalb der ihre Unwirksamkeit mit Aussicht auf Erfolg geltend gemacht werden könne, sei verstrichen. Der hilfsweise gestellte Antrag der Klägerin festzustellen, dass die für notwendig erachtete Genehmigung vorliege, sei unzulässig. Im Übrigen sei ein Anspruch der Klägerin auf Erteilung eines Zeugnisses über den Eintritt der Fiktion der sanierungsrechtlichen Genehmigung nicht ersichtlich.

Die Genehmigungsfiktion habe nicht eintreten können, weil die Unterlagen zu dem Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung unvollständig gewesen seien. Der zulässigen - von § 138 BauGB gedeckten - Aufforderung der Beklagten, weitere Unterlagen einzureichen und weitere Angaben zu machen, habe die Klägerin nicht hinreichend Rechnung getragen. Schließlich sei auch der äußerst hilfsweise gestellte Antrag unbegründet, die Beklagte zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu verpflichten. Die Beklagte habe diese Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zu Recht versagt. Es sei unklar, ob das in Rede stehende Gebäude durch die Klägerin noch saniert werden könne. Es bestünden Zweifel an der Zahlungsfähigkeit der Klägerin. Diese sei mit der Zahlung von Steuern im Rückstand und habe keinen Vorschlag zur Finanzierung gemacht. Die Beklagte habe kein Interesse an der Schaffung von Sanierungsruinen.

2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils i. S. v. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind nach der Rechtsprechung des Senats dann veranlasst, wenn der Rechtsmittelführer einen tragenden Rechtssatz oder eine Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Argumenten so in Frage stellt, dass der Ausgang des Verfahrens zumindest als ungewiss anzusehen ist. Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

2.1 Soweit die Klägerin im Zusammenhang der Ausführungen des Verwaltungsgerichts zu ihrem Hauptantrag vorbringt, das Verwaltungsgericht hätte ohne Rücksicht auf die in § 215 BauGB in Bezug genommenen Fristen eine Inzidentkontrolle der in Rede stehenden Sanierungssatzung vornehmen müssen, kann ihr der Senat nicht folgen. Diese Fristen sind auch im Rahmen einer Inzidentkontrolle zu beachten, mit der Folge, dass nach deren Ablauf jedenfalls keine Folgerungen mehr hieraus gezogen werden können (OVG Berlin, Urt. v. 16.5.2003 - 2 B 23.98 -, zit. nach juris). Dass die Sanierungssatzung an Mängeln leide, die auch nach Ablauf der in Rede stehenden Fristen mit Aussicht auf Erfolg geltend gemacht werden können, hat die Klägerin mit ihrem Beschwerdevorbringen nicht hinreichend dargelegt. Des Weiteren hat sie dort auch keine substantiellen Einwände gegen die Auffassung des Verwaltungsgerichts erhoben, dass die in Rede stehenden Fristen verstrichen seien.

2.2 Ohne Erfolg macht die Klägerin im Zusammenhang mit der Beurteilung ihres Hilfsantrages geltend, entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts werde hier die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung im Sinne des § 145 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 5 Satz 4 BauGB fingiert, weil § 138 BauGB die Beklagte nicht zur Aufforderung der Klägerin

ermächtigt habe, die in Rede stehenden Unterlagen vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen. Denn dieses Vorbringen betrifft keine entscheidungserhebliche Rechts- oder Tatsachenfrage, sondern bezieht sich offensichtlich auf den vom Verwaltungsgericht angesprochenen Anspruch auf Erteilung eines Zeugnisses über den Eintritt einer Genehmigungsfiktion im Zusammenhang mit dem Hilfsantrag der Klägerin, der nach Auffassung des Verwaltungsgerichts bereits unzulässig ist.

2.3 Im Zusammenhang mit ihrem äußerst hilfsweise geltend gemachten Antrag wendet die Klägerin ein, das Verwaltungsgericht habe die Voraussetzungen des § 145 Abs. 2 BauGB zu Unrecht bejaht; § 145 BauGB enthalte keine Verpflichtung, eine Planung in der Qualität eines Vorentwurfs vorzulegen oder Angaben über die Finanzierung der Sanierung zu machen. Ebenso wenig stelle das Fehlen derartiger Angaben einen Grund dar, die sanierungsrechtliche Genehmigung zu versagen. Die Bonität des Erwerbers sei nicht ausschlaggebend. Auch dieses Vorbringen ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils zu begründen.

Nach § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Ein Rechtsvorgang - wie der Erwerb eines sich im förmlichen Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks - macht die Sanierung unmöglich, wenn der Erwerber nach seinen persönlichen finanziellen Verhältnissen oder im Hinblick auf ein tragfähiges Finanzierungskonzept wirtschaftlich überhaupt nicht in der Lage ist, die Sanierung vorzunehmen. Ein wesentliches Erschwernis liegt vor, wenn die Vereinbarung in tatsächlicher Hinsicht dazu führt, dass sich die Sanierung des betroffenen Gebäudes wesentlich verzögert. Bestehen Gründe für die Annahme, dass die angesprochenen Voraussetzungen erfüllt sind, liegt der in Rede stehende Versagungsgrund vor (vgl. VG Saarland, Urt. v. 29.5.2002 - 5 K 163/01 -, zit. nach juris).

Hiervon ausgehend sind die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Annahme eines Versagungsgrunds im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB nicht zu beanstanden. Danach bestehen Zweifel an der Bonität der Klägerin zur erfolgreichen Sanierung des in Rede stehenden Gebäudes, die sie mit ihrem Beschwerdevorbringen nicht ausgeräumt hat.

3. Grundsätzliche Bedeutung im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO weist eine Rechtsstreitigkeit dann auf, wenn sie eine rechtliche oder tatsächliche Frage aufwirft, die für die Berufungsinstanz entscheidungserheblich ist und im Sinne der Rechtseinheit einer Klärung bedarf. Die Entscheidung muss aus Gründen der Rechtssicherheit, der Einheit der Rechtsordnung oder der Fortbildung des Rechts im allgemeinen Interesse liegen, was dann zutrifft, wenn die klärungsbedürftige Frage mit Auswirkungen über den Einzelfall hinaus in verallgemeinerungsfähiger Form beantwortet werden kann (Kopp/Schenke, VwGO, 16. Aufl. 2009, § 124 Rn. 10). Im Antrag, der auf die grundsätzliche Bedeutung einer Rechtssache gestützt ist, ist die Rechtsfrage, die grundsätzlich geklärt werden soll, zu bezeichnen und zu formulieren. Dabei ist substantiiert zu begründen, warum sie für grundsätzlich und klärungsbedürftig gehalten wird, ferner weshalb die Rechtsfrage entscheidungserheblich und ihre Klärung im Berufungsverfahren zu erwarten ist (Kopp/Schenke, a. a. O., § 124a Rn. 54). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

Die von der Klägerin aufgeworfene Frage, ob in einem Verfahren auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB Auskünfte über die wirtschaftliche und finanzielle Situation gemäß § 138 BauGB verlangt werden können, führt nicht zur Zulassung der Berufung. Die Klägerin hat bereits nicht in einer dem Darlegungsgebot entsprechenden Weise vorgebracht, warum diese Frage nach ihrer Auffassung entscheidungserheblich ist. Im Übrigen kommt ihr die erforderliche Entscheidungserheblichkeit auch offensichtlich nicht zu, soweit sie im Zusammenhang mit dem Hilfsantrag aufgeworfen wurde; denn diesen Antrag hat das Verwaltungsgericht bereits für unzulässig gehalten. Soweit sie im Zusammenhang mit dem äußerst hilfsweise gestellten Antrag aufgeworfen wurde, dürfte sie sich ebenfalls in einem Berufungsverfahren nicht in der vorliegenden Fassung stellen. Denn es ist zumindest offensichtlich, dass die Beklagte im Rahmen des auf die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gerichteten Verwaltungsverfahrens von Amts wegen den entscheidungserheblichen Sachverhalt ermitteln muss. Da die mangelnde Bonität eines Erwerbers eines im förmlichen Sanierungsgebiet liegenden Grundstücks unmöglich sein und dementsprechend zur Versagung der Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB führen kann, muss die Beklagte im Rahmen ihrer Amtsermittlungspflicht (§ 24 VwVfG) auch klären, ob dem Erwerber die Sanierung im Hinblick auf seine wirtschaftliche Situation möglich ist. Dass hier viel dafür spricht, dass § 138 BauGB hier nicht als Ermächtigungsgrundlage für Maßnahmen der Sachverhaltsaufklärung herangezogen werden kann, dürfte die angefochtene

Entscheidung im Ergebnis nicht in Frage stellen. Im Übrigen hat die Klägerin den Klärungsbedarf in einem Berufungsverfahren lediglich behauptet, aber auch nicht - wie erforderlich - hinreichend dargelegt. Weitere hinreichend substantiierte Fragen hat die Klägerin nicht aufgeworfen.

4. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1 GKG i. V. m. § 52 Abs. 2 GKG. Der Senat orientiert sich dabei an dem Verwaltungsgericht, das für jeden Klageantrag den Regelstreitwert festgesetzt hat, wogegen die Beteiligten Einwände nicht erhoben haben.

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

v. Welck

Schmidt-Rottmann

Heinlein

*ausgefertigt/beglaubigt:*

*Bautzen, den*

*Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Die Geschäftsstelle*

*Winter*

*Justizbeschäftigte*