Az.: 1 B 182/24
4 L 313/24 VG Leipzig

SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. des

2. der

– Antragsteller –
– Beschwerdeführer –

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis
vertreten durch den Landrat

– Antragsgegner –
– Beschwerdegegner –

beigeladen:

1. Herr

2. Frau

prozessbevollmächtigt:
Götze Rechtsanwälte
Petersstraße 15, 04109 Leipzig

wegen

Anordnung des Rückbaus einer Grundstückseinfriedung, Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz hier: Beschwerde

hat der 1. Senat des Sächsischen Oberverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Gretschel und den Richter am Oberverwaltungsgericht Reichert

am 10. April 2025

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 24. September 2024 - 4 L 313/24 - wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens als Gesamtschuldner einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 2.500 € festgesetzt.

Gründe

1 Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 24. September 2024 - 4 L 313/24 - hat keinen Erfolg.

2 1. Das Verwaltungsgericht hat mit seinem angegriffenen Beschluss den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragsteller gegen die für sofort vollziehbar erklärte Beseitigungsanordnung des Antragsgegners vom 14. Mai 2024 abgelehnt.

3 Die Antragsteller sind je hälftig Berechtigte des Erbbaurechts auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer der Flur in der Gemarkung und der postalischen Anschrift : (im Folgenden: Grundstück). Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans (im Folgenden: Bebauungsplan). Namentlich liegt das Grundstück in dem als Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzten Teilgebiet mit der Kennzeichnung ”H 2". Dieses Teilgebiet besteht aus einer Reihe von insgesamt fünf Grundstücken, die sich von Norden nach Süden westlich entlang der aneinanderreihen. Das Grundstück ist das am nördlichsten gelegene Grundstück. Unmittelbar südlich an das Grundstück grenzt das Grundstück mit der Flurstücksnummer der Flur

in der Gemarkung und der postalischen Anschrift in an (im Folgenden: Nachbargrundstück). Die Beigeladenen sind je hälftig Berechtigte des Erbbaurechts auf dem Nachbargrundstück. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans wurde das Einfamilienhaus auf dem Nachbargrundstück grenzständig an der Nordseite des Grundstücks errichtet. In der nördlichen Außenwand dieses Wohngebäudes wurden, nach Eintragung einer Brandabstandssicherungsbaulast, ein Kinder- und ein Badezimmerfenster eingelassen. Ob diese beiden Fenster den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen oder aber die grenzständige Außenwand hätte als Brandwand errichtet werden müssen, steht zwischen den Beteiligten in Streit. Ebenfalls im Streit steht die Bindungswirkung einer zulasten des Grundstücks eingetragenen Baulast zur Sicherung der Brandabstandsflächen zum Nachbargrundstück. Nach dieser Baulast ist auf dem südlichen Teil des Grundstücks in einer Breite von 5 m jegliche Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Die Freifläche ist auf Dauer ausschließlich so zu nutzen, dass eine Brandgefährdung ausgeschlossen wird. Die auf Löschung dieser eingetragenen Baulast gerichtete Klage der Antragsteller wurde mit rechtskräftigem Urteil des Verwaltungsgerichts Leipzig vom 23. August 2023 abgewiesen.

4 Die Antragsteller umfriedeten im Jahr 2024 den südlichen Teil des Grundstücks entlang der nördlichen Hauswand der Beigeladenen mit einem Stabmattenzaun, dessen für sofort vollziehbar erklärte Beseitigungsanordnung hier verfahrensgegenständlich ist. Der Stabmattenzaun ist mit einem Sichtschutz aus Kunststoff verblendet. Seine relative Höhe im Verhältnis zur Verglasung der in die nördliche Hauswand der Beigeladenen eingelassenen Fenster steht aufgrund von Geländeunebenheiten im Streit. Die Beigeladenen gehen davon aus, dass der unverdeckte Glasausschnitt der beiden Fenster eine Breite von nur noch 17 cm bis 18 cm aufweist. Die Antragsteller gehen indes von einer Breite des unverdeckten Glasausschnitts von 30 cm bis 40 cm aus. Der Abstand zwischen Zaun und Hauswand beträgt ungefähr 20 cm.

5 Am 29. Januar 2024 beantragte der Beigeladene zu 1 gegenüber dem Antragsgegner das Einschreiten gegen die Errichtung dieser Zaunanlage. Mit seinem hier angegriffenen Bescheid vom 14. Mai 2024 ordnete der Antragsgegner daraufhin die vollständige Beseitigung des verblendeten Stabmattenzauns im Bereich vor der grenzständigen nördlichen Abschlusswand des Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück an (Ziffer 1). Die sofortige Vollziehung wurde angeordnet (Ziffer 2). Für den Fall, dass diesem Beseitigungsverlangen nicht entsprochen werden sollte, wurde nach Ablauf des 31. Juli 2024 ein Zwangsgeld i. H. v. 2.000 € angedroht (Ziffer 3). Gegen diesen, dem Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller am 16. Mai 2024 zugestellten, Bescheid legten die Antragsteller am 17. Mai 2024 Widerspruch ein und beantragten zugleich die Aufhebung bzw. die Aussetzung der sofortigen Vollziehung des

Bescheids. Diesen Antrag lehnte der Antragsgegner mit Schriftsatz vom 21. Mai 2024 ab. Ihren daraufhin beim Verwaltungsgericht Leipzig am 7. Juni 2024 gestellten Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs lehnte das Verwaltungsgericht mit seinem dem Prozessbevollmächtigten der Antragsteller am 7. Oktober 2024 zugestellten Beschluss vom 24. September 2024 ab.

6 Zur Begründung seines ablehnenden Beschlusses hat das Verwaltungsgericht im Wesentlichen ausgeführt, dass der zulässige und im Besonderen statthafte Antrag unbegründet sei. Der Antragsgegner habe die sofortige Vollziehbarkeit der Beseitigungsanordnung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO formell rechtmäßig angeordnet und im Besonderen ordnungsgemäß begründet. Die Beseitigungsanordnung sei auch materiell rechtmäßig. Die nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Alternative 2 VwGO dem Gericht obliegende Abwägung des geltend gemachten Aussetzungsinteresses des Antragstellers mit dem öffentlichen Vollzugsinteresse falle hier deshalb zu Gunsten des Interesses der Beigeladenen an der sofortigen Vollziehung der Beseitigungsanordnung aus.

7 Die Zaunanlage sei dabei nach summarischer Prüfung zunächst im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet worden. Ob die Einfriedung bauordnungsrechtlich zulässig sei, habe nicht geprüft werden müssen, da diese jedenfalls bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sei der Stabmattenzaun als bauliche Anlage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans unzulässig, weil von ihm Belästigungen oder Störungen ausgingen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien. Unabhängig von einem solchen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot verletze die Einfriedung hier zusätzlich aber auch das im öffentlichen Recht anerkannte und aus § 226 BGB hergeleitete Schikaneverbot. Nach summarischer Prüfung diene der Zaun allein dem Zweck, die Beigeladenen zu schikanieren. Keiner der von den Antragstellern vorgetragenen Errichtungsgründe (Fallschutz, Hundehaltung, Einsichtnahmeschutz in das Grundstück- und das Nachbargrundstück, Einfriedungserfordernis) rechtfertige die Zaunanlage. Die Zaunanlage sei vielmehr offenkundig und ausschließlich errichtet worden, um die Missgunst der Antragsteller gegenüber den Beigeladenen auszudrücken. Im Besonderen für das Kinderzimmer stelle sich der Zaun aufgrund seiner einmauernden Wirkung als unzumutbare Beeinträchtigung dar. So gebe es zwar kein Recht auf einen ”schönen Ausblick", doch beeinträchtige die Einfriedung vorliegend nicht die Art des Ausblicks, sondern vielmehr den Ausblick selbst. Darüber hinaus bewirke der Stabmattenzaun auch eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Durchlüftung der Zimmer, was nur als unlauter bezeichnet werden könne. Auch der Verfahrensablauf spreche nicht gegen, sondern vielmehr für die Annahme einer Schikane durch die Antragsteller. Der Antragsgegner habe das Verwaltungsverfahren weder

widersprüchlich noch rechtsmissbräuchlich betrieben. Stattdessen bestätige der Verfahrensablauf vielmehr die Annahme, dass die Antragsteller die Einfriedung allein aus Missgunst gegenüber den Beigeladenen errichtet hätten. Denn obgleich sich die Antragsteller beim Antragsgegner über die Zulässigkeit der Einfriedung schon im Juni 2021 informiert hatten, errichteten sie den Zaun erst etwa zweieinhalb Jahre später im Januar 2024. In der Zwischenzeit sei das Gerichtsverfahren zur Aufhebung der Baulast auf dem Grundstück durchgeführt worden. Nachdem die Antragsteller ihr Ziel - durch die Aufhebung der Baulast den beiden Fenstern in der grenzständigen Hauswand die Rechtsgrundlage zu entziehen - nicht erreicht hätten, spreche einiges dafür, dass sie nun ihren Verdruss über diese Fenster durch deren ”Verschließen" mittels der streitbefangenen Einfriedung zum Ausdruck brächten. Auch stelle sich der Einbau dieser Fenster nicht seinerseits als rücksichtslos dar. Denn diese seien erst nach der Eintragung der entsprechenden Baulast und damit im Einklang mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingebaut worden. Auch dem Bebauungsplan lasse sich nicht entnehmen, dass die nördlichen Grenzwände im Festsetzungsgebiet ”H 2" zwingend fensterlos ausgestaltet werden müssten.

8 Offen bleibe indes, ob der Antragsgegner das ihm für diesen Fall zustehende Ermessen möglicherweise fehlerhaft ausgeübt habe, weshalb sich die Erfolgsaussichten des erhobenen Widerspruchs als offen erwiesen.

9 Zwar habe der Antragsgegner sein Entschließungsermessen zunächst fehlerfrei ausgeübt. Im Besonderen spreche hier schon vieles dafür, dass sein Ermessen auf bauaufsichtliches Einschreiten nach § 80 Satz 1 SächsBO auf Null reduziert und er daher gegenüber den Antragstellern zum Einschreiten verpflichtet war. Denn das Ermessen bei Erlass einer Beseitigungsverfügung sei kein freies, sondern ein auf die Beseitigung der Störung gerichtetes, intendiertes Ermessen. Dies bedeute, dass die Bauaufsichtsbehörde bei Feststellung eines Baurechtsverstoßes i. d. R. einzuschreiten habe und lediglich in atypischen Fällen davon ermessensgeleitet absehen könne. Ein Absehen vom Einschreiten sei bei einem Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften insbesondere dann gerechtfertigt, wenn der Nachbar trotz der Verletzung nachbarschützender Vorschriften ausnahmsweise tatsächlich nicht spürbar beeinträchtigt sei. Es spreche hier einiges dafür, dass auch bei einer Verletzung des Schikaneverbotes das behördliche Entschließungsermessen intendiert sei, auch wenn sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichts das Schikaneverbot nicht als Ausgestaltung des drittschützenden Rücksichtnahmegebots darstelle. Mit Blick auf die unlautere Motivation des Störers dürften in einem solchen Fall nur selten eigene schutzwürdige Belange einem Einschreiten entgegenstehen. Die allein unlauteren Zwecke, die die Errichtung des Zauns begründeten und letztlich auch zur materiellen Rechtswidrigkeit führten, rechtfertigten überdies in der Regel keine andere Rechtsfolge als die Anordnung der Beseitigung nach

§ 80 Satz 1 SächsBO. Ein besonderer Einzelfall, der ausnahmsweise eine andere Betrachtung begründen würde, sei nicht ersichtlich. Daran ändere auch der Einwand der Antragsteller nichts, wonach das Dach des Wohnhauses der Beigeladenen rechtswidrig ausgebaut worden sei und der Antragsgegner gleichheitswidrig ein Einschreiten unterlassen habe. Hier fehle es schon an einem vergleichbaren Bezugsfall, auf welchen die Anwendung des Gleichheitsgrundsatzes gestützt werden könne. Ein Dachausbau sei mit der Errichtung einer Einfriedung nicht vergleichbar. Auch mit Blick auf weitere, in der Nachbarschaft vorhandene Stabmattenzäune fehle es an einer Vergleichbarkeit. Denn diese Zäune seien schon ersichtlich nicht in der unmittelbaren Nähe vor Fenstern von Nachbarhäusern errichtet worden. Die hier zu beurteilende Beseitigungsanordnung sei auch ermessensgerecht auf jenen Teil der Grundstückseinfriedung im Bereich vor der grenzständigen nördlichen Abschlusswand des Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück beschränkt worden.

10 Allerdings bleibe bei summarischer Prüfung offen, ob der Antragsgegner sein Auswahlermessen ordnungsgemäß ausgeübt habe. Die verwaltungsgerichtliche Prüfung beschränke sich nach § 114 Satz 1 VwGO bei der Überprüfung der Ermessensausübung dahingehend, ob bei Erlass des Verwaltungsaktes die gesetzlichen Grenzen des Ermessens überschritten wurden oder von dem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht wurde. In Betracht käme vorliegend ein Fall der Ermessensüberschreitung, da möglicherweise mit der Herabsetzung der Einfriedung auf die Höhe der Unterkante der Fenster oder der Umgestaltung der Zaunanlage dergestalt, dass die Fensteröffnungen ausgelassen werden, ein milderes Mittel zur Herstellung rechtmäßiger Zustände hätte gewählt werden können.

11 Indes bleibe der Prüfung im Hauptsacheverfahren vorbehalten, ob eine verbleibende Einfriedung im Widerspruch zu den Vorgaben der Baulast stünden. Nach dieser Baulast sei in dem unbebauten Teil des Grundstücks in einer Breite von 5 m jegliche Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Die Freifläche sei auf Dauer ausschließlich so zu nutzen, dass eine Brandgefährdung ausgeschlossen werde. Ob trotz der Errichtung eines Zauns bis zur unteren Fensterkante der nördlichen Hauswand der Beigeladenen oder aber um die Fensteröffnungen herum bis zu einer Höhe von 1,6 m beziehungsweise bis zu 1,8 m eine Brandgefährdung dauerhaft ausgeschlossen wäre, könne im Zuge des Eilverfahrens nicht entschieden werden. Dies hänge neben der Materialbeschaffenheit und -verarbeitung des Zaunes insbesondere auch von der Zugänglichkeit des Freibereichs mit einer Breite von 20 cm zwischen der Einfriedung und der Außenwand der Beigeladenen sowie der Sicherstellung der Bereinigung dieses Zwischenraums ab und bedürfe der umfassenden Aufklärung im Hauptsacheverfahren.

12

Die aufgrund der offenen Erfolgsaussichten durchzuführende umfassende Interessenabwägung ergebe sodann ein Überwiegen des Vollzugsinteresses des Antragsgegners. Dieses folge aus dem durch den Antragsgegner bei Anordnung der sofortigen Vollziehung berücksichtigten Interesse der Beigeladenen. Die ausreichende Belichtung und Belüftung der Aufenthaltsräume einer Wohnung seien aus gesundheitlichen Gründen erforderlich. Solange die Einfriedung in 20 cm Entfernung - insbesondere zu dem Kinderzimmer - erhalten bleibe, sei mit Blick auf die notwendige Belichtung die durch Art. 2 Abs. 2 GG besonders geschützte Gesundheit (des dort lebenden Kindes) der Beigeladenen beeinträchtigt. Hinzu komme die einmauernde Wirkung, die die Einfriedung den Beigeladenen vermittle und die insbesondere die Nutzung des Kinderzimmers in erheblicher Weise beeinträchtige. Dies gelte umso mehr, als keine Zweifel an der Rechtswidrigkeit des Zauns bestünden, soweit es die Fläche unmittelbar vor den Fenstern betreffe. Dagegen komme dem Interesse der Antragsteller auf Erhaltung ihrer Einfriedung kein besonders großes Gewicht zu. Die Einfriedung könne ohne Substanzverlust abgebaut werden. Im Fall eines erfolgreichen Hauptsacheverfahrens wäre es den Antragstellern daher möglich und zumutbar, den aktuellen Zustand wiederherzustellen.

13 2. Gegen diesen ablehnenden Beschluss des Verwaltungsgerichts haben die Antragsteller am 9. Oktober 2024 Beschwerde eingelegt und Ihre Beschwerde zugleich begründet und mit weiteren Schriftsätzen vertiefend erläutert.

14 Sie sind der Rechtsauffassung, dass sich der Zaun nach summarischer Prüfung als rechtmäßig erweise und die Beseitigungsanordnung deshalb rechtswidrig sei.

15 So sei ihr Zaun schon bauordungsrechtlich zulässig. Die zu Lasten des Grundstücks eingetragene Baulast binde die Antragsteller nicht und entfalte zudem keine Wirkungen im nachbarrechtlichen Verhältnis zu den Beigeladenen. Davon unabhängig seien Einfriedungen auch in dem zum Brandschutz dienenden Abstand vor Gebäuden grundsätzlich zulässig. Im Erdgeschoss des Wohnhauses der Beigeladenen sei den Anforderungen an Fluchtwege in jedem Fall genüge getan. Darüber hinaus habe grundsätzlich der jeweilige Bauherr die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Vorhaltung von Rettungswegen auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Die Errichtung eines Zaunes könne niemals deshalb rechtswidrig sein, weil auf einem Nachbargrundstück etwaige Rettungswege fehlen. Sämtliche bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz hat grundsätzlich der Bauherr auf dem betreffenden Grundstück selbst sicherzustellen. Dies sei vorliegend auch unproblematisch durch eine Vielzahl entsprechender Zugänge und Fenster im Erdgeschoss des Wohnhauses der Beigeladenen gegeben.

16

Der Zaun sei aber auch bauplanungsrechtlich zulässig. So existiere ein bauplanungsrechtliches Schikaneverbot schon nicht. Unabhängig davon würden aber auch die strengen tatbestandlichen Voraussetzungen für solch ein Schikaneverbot hier nicht vorliegen. Denn die beanstandete Rechtsausübung diene keineswegs nur dem Zweck, einem anderen Schaden zuzufügen. Und für die Anwendung eines Schikaneverbots bestehe kein Raum, wenn - neben verwerflichen Motiven - auch andere zutreffende, zu billigende, rechtfertigende Motive bestünden. Das Verwaltungsgericht habe neben dem strengen Prüfungsmaßstab hier aber auch übersehen, dass die Antragsteller eine Vielzahl sachlicher und sachlich rechtfertigender Gründe sowie eine Vielzahl von nicht verwerflichen Gründen benannt hätten, die - selbst wenn man den Antragstellern auch verwerfliche Motive unterstellen wollte - jedenfalls nicht die Anwendung eines vermeintlichen Schikaneverbots rechtfertigten. Zunächst verfolgten sie mit der Errichtung des Zauns aber schon keine Missgunst gegenüber den Beigeladenen. Der durch die Zaunanlage mitverfolgte Fallschutz erweise sich zudem als sachlich legitim, weil sich im Bereich hinter der Hauswand ein Spalt befinde, in welchen im Besonderen Kinder abrutschen könnten. Auch sei es legitim, dass die Antragsteller die nachbarliche Hauswand durch die Errichtung der Zaunanlage vor Beschädigungen und sich damit vor zivilrechtlicher Haftung schützen wöllten. Auch hätten sie ein Recht auf Einfriedung des Grundstücks durch einen Zaun. Denn die nachbarliche Hauswand erfülle keine Einfriedungsfunktion. Schon die beiden in die Hauswand eingelassenen Fenster ermöglichten ein Eindringen auf das Grundstück. Diesbezüglich sei auch ihr Verfahrensrecht auf rechtliches Gehör verletzt. Das Verwaltungsgericht verweise auf technische Hilfsmittel als milderes Mittel gegenüber einer Einfriedung ohne ihren Vortrag zu der bereits erfolgten Videoüberwachung mittels Kamera zur Kenntnis zu nehmen. Auch das Argument des Sichtschutzes sei keineswegs vorgeschoben. Das Verwaltungsgericht habe ihre Argumentation hier bewusst falsch verstanden, was einen weiteren Gehörsverstoß darstelle. Auch bestehe für das Grundstück ein besonderes Schutzbedürfnis, weil der Antragsteller zu 1 als Waffenbesitzer und Inhaber einer Sprengstofferlaubnis eine Schießerlaubnis mit erlaubnispflichtigen Schusswaffen ohne Kaliberbeschränkung auf dem Grundstück zur freien Jagd erhalten habe, von dieser Erlaubnis aber nur dann Gebrauch machen dürfe, wenn die umfassende Einfriedung sichergestellt sei. Zudem erweise sich die Einfriedung auch mit Blick auf die beabsichtigte Anschaffung eines Jagdhundes als gerechtfertigt. Auch die einmauernde Wirkung des Zaunes sei nicht belegt, sondern werde vom Verwaltungsgericht lediglich unterstellt. In Bezug auf die Belichtung vermenge das Verwaltungsgericht wiederum unzulässig Bauordnungs- und Bauplanungsrecht. Zudem bedürften weder Nassbereich noch Kinderzimmer einer Tagesbelichtung. Auch werde durch eine dezentrale Lüftungseinheit eine ausreichende Durchlüftung sichergestellt. Die Zaunanlage begründe auch kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Eine solche Verletzung werde nur behauptet. Vermutungen und Mutmaßungen würden jedoch nicht dem Darlegungserfordernis genügen. Als rücksichtslos

erweise sich hier vielmehr die Einlassung von Fensteröffnungen in eine grenzständige Hauswand der Beigeladenen. Der Versuch der Antragsteller, sich hiergegen abzuschirmen, erweise sich demgegenüber als plankonform und keineswegs als rücksichtslos.

17 Letztlich erwiesen sich aber auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum Ermessen als rechtsfehlerhaft. Auch im Eilrechtsschutzverfahren müsse die Ermessensentscheidung überprüft werden. Diese Überprüfung könne nicht dem Hauptsacheverfahren vorbehalten werden. So habe das Verwaltungsgericht hier nicht offenlassen dürfen, ob der Antragsteller sein Auswahlermessen fehlerfrei ausgeübt habe. Es liege aber in jedem Fall eine Ermessensüberschreitung vor, weil die Beseitigungsanordnung unverhältnismäßig sei. Auch seien die Erwägungen zum Entschließungsermessen unvollständig und fehlerhaft. Das Verwaltungsgericht habe eine intendierte Ermessensentscheidung ohne nähere Prüfung unterstellt und zusätzlich auch an dieser Stelle auf seine fehlerhaften Ausführungen zum Schikaneverbot abgestellt. Jedenfalls läge aber eine atypische Fallgestaltung vor, weil die Antragsteller sich vor Errichtung der Zaunanlage beim Antragsteller über deren Zulässigkeit informiert hätten und insoweit Vertrauensschutz bestünde. Auch hätte der Antragsgegner die Beigeladenen auf den sachnäheren Zivilrechtsweg verweisen müssen. Letztlich erweise sich die Ermessensausübung des Antragsgegners auch als gleichheitswidrig, weil er nicht gegen den rechtswidrigen Dachausbau der Beigeladenen eingeschritten ist. Darüber hinaus erwiesen sich auch die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zum Auswahlermessen als unzureichend und abwegig. Der Antragsgegner habe nicht das mildeste Mittel, namentlich die Entfernung des Sichtschutzes, gewählt. Denn aufgrund der außerordentlich großen Maschenweite würde die verbleibenden Vergitterung weder den Blick versperren noch irgendwelche anderen Nachteile bereiten. Hinsichtlich der vom Verwaltungsgericht selbst erkannten milderen Mittel, nämlich der Entfernung einzelner Zaunsfelder oder der Herabsetzung der Gesamthöhe des Zaunes, erwiesen sich die Ausführungen zum Auswahlermessen auch deshalb als fehlerhaft, weil das Gericht die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs jedenfalls insoweit, wenn nicht sogar vollständig, hätte wiederherstellen müssen. Letztlich habe das Gericht auch die Problematik der Bindungswirkung der Baulast nicht offenlassen dürfen. Das Rechtsinstitut der Baulast sei nicht kompliziert und bedürfe keiner vertieften rechtlichen Auseinandersetzung. Das Gericht habe zudem zur Brandgefahr der Zaunanlage keine abwegige Auffassung vertreten dürfen. Es erschließe sich nicht, inwieweit von einem feuerverzinkten Metallzaun überhaupt eine Brandgefährdung ausgehen könne. Der Sichtschutz bestehe wiederum aus einem schwer entflammbaren Kunststoff und würde selbst im Falle seiner Entflammung mit gelber, stark rußender Flamme ohne weitere externe Beflammung schnell erlöschen. Aufgrund des hohen Chlorgehalts ist PVC im Gegensatz zu anderen technischen Kunststoffen wie beispielsweise Polyethylen oder Polypropylen schwer entflammbar. Die Gesamtabwägung erweise sich als vollkommen

unzureichend, einseitig und in jeder Hinsicht fehlerhaft. Schon die Annahme, dass die Zaunanlage ohne Substanzverlust abgebaut werden könne, sei falsch. Die Pfosten der Zaunanlage seien einbetoniert und könnten nicht ohne Beschädigung und Substanzverlust entfernt werden. Auch seien ihre gravierenden Interessen, namentlich ihre verfassungsmäßig verbrieften Rechte auf den Schutz ihres Eigentums, ihres Wohnungsgrundrechts und ihrer Privatsphäre, gänzlich unberücksichtigt geblieben. Auch sei der Schutz von Leib und Leben des Kindes der Antragsteller nicht berücksichtigt worden, weil dieses ohne die Zaunanlage in den Spalt vor der Hauswand der Beigeladenen fallen könne.

18 Der Antragsgegner verteidigt den angegriffenen Beschluss und ist zunächst der Auffassung, dass nicht ersichtlich sei, dass bauordnungsrechtliche Vorschriften der Einfriedung entgegenstünden. Im Besonderen verfüge das Wohnhaus der Beigeladenen im Erdgeschoss über mehr als die erforderlichen zwei voneinander unabhängigen Rettungswege nach § 33 Abs. 1 SächsBO in ausreichender Abmessung i. S. v. § 37 Abs. 4 SächsBO. Dies sei regelmäßig ausreichend. Vorliegend werde daher die Brandschutzsituation - und hier im Besonderen die Rettungswegsituation - auf dem Nachbargrundstück nicht verschlechtert. Auch die eingetragene Brandabstandsicherungsbaulast stehe der Errichtung der Einfriedung nicht entgegen. Die Baulast sei ihrem Wortlaut nach aber weit gefasst, so dass jedoch nicht offensichtlich sei, ob die Zaunanlage - unabhängig von der Errichtung bestimmter baulicher Anlagen - den geforderten Ausschluss einer Brandgefährdung sicherstelle. Ein Einschreiten unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten sei allerdings in einer Gesamtbetrachtung nicht erforderlich.

19 Allerdings sei die Zaunanlage bauplanungsrechtlich unzulässig. Von ihr gingen Belästigungen und Störungen i. S. v. § 15 Abs. 1 BauNVO aus, die nach der Eigenart des Gebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar seien. Vorliegend sei das Rücksichtnahmegebot und das ihm innewohnende Schikaneverbot verletzt. So schaffe der Zaun eine bauordnungsrechtlich unerwünschte Schmutzecke, beeinträchtige Belichtung und Belüftung des Kinderzimmers und des Bades der Beigeladenen und vermittle den Eindruck einer „Arrestzelle“. Die von den Antragstellern mit der Einfriedung verfolgten Ziele könnten auch mit weniger einschneidenden Maßnahmen erreicht werden. Der Zaun stelle sich deshalb an dieser Stelle und in dieser Höhe nicht nur als rücksichtlos dar, mutmaßlich diene er vordergründig auch nur der gerichtlich gescheiterten Entfernung des Kinder- und Badezimmerfensters in der grenzständigen Hauswand des Nachbargrundstücks. Die Interessenabwägung des intendierten Ermessen falle daher zu Gunsten der Beigeladenen aus, zumal kein Grund zum Abweichen vom intendierten Regelermessen vorliege. Auch erweise sich eine Teilbeseitigungsanordnung in Bezug auf den Sichtschutz vorliegend nicht als milderes Mittel, weil eine solche Teilbeseitigung schon nicht den Interessenlagen der

Beteiligten entspreche. Auf Seiten der Antragsteller wäre dem Interesse an einem Einsichtnahmeschutz nicht Rechnung getragen. Und auf Seiten der Beigeladenen verbliebe es bei dem Gefühl einer „Arrestzelle“. Auch stünde der Beseitigungsanordnung kein schutzwürdiges Vertrauen auf Seiten der Antragsteller entgegen. Der Antragsgegner habe stets darauf hingewiesen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten seien. Die Auskunftserteilung sei daher weder falsch noch unvollständig gewesen. Zudem habe der von den Antragstellern in Bezug genommene Kontakt im Jahr 2020 nicht mit dem Antragsgegner, sondern mit der Großen Kreisstadt bestanden. Auch der von den Beigeladenen durchgeführte Dachausbau führe zu keiner anderen Bewertung. Hier erschließe sich schon nicht, welche Festsetzungen des Bebauungsplans überhaupt verletzt worden sein sollen. Unabhängig davon sei aber auch keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften ersichtlich.

20 Die Anordnung der sofortigen Vollziehung liege hier im besonderen Interesse der Beigeladenen. Im konkreten Einzelfall sei es nicht angezeigt, mit der Entfernung bis zu einer abschließenden Entscheidung in der Hauptsache abzuwarten. Mit Blick auf die mehrjährigen Verfahrenslaufzeiten könne es hier den Beigeladenen nicht zugemutet werden, mit diesen rücksichtslosen Beeinträchtigungen - im Besonderen hinsichtlich des Kinderzimmer - zu leben. Ferner erweise sich die Beseitigungsanordnung auch nicht deshalb als unverhältnismäßig, weil mit ihr ein Substanzverlust zu befürchten sei. Die Einfriedung sei leicht und ohne Substanzverlust entfernbar. Der von den Antragstellern diesbezüglich in Bezug genommene Sockel der Zaunanlage sei von der Beseitigungsanordnung schon nicht umfasst. Letztlich könne der Sockel aber gemeinsam mit den Zaunpfosten entfernt und später - im Falle eines Obsiegens - wieder eingegraben werden. Auf einen in diesem Zusammenhang möglicherweise erhöhten Aufwand auf Seiten der Antragsteller komme es nicht an.

21 Auch die Beigeladenen verteidigen den angegriffenen Beschluss. Soweit das Verwaltungsgericht mit der für ein summarisches Verfahren gebotenen und nicht zu beanstandenden Prüfungsintensität im Eilrechtsschutzverfahren zu offenen Erfolgsaussichten des Widerspruchs gelangt ist, sind sie der Überzeugung, dass sich diese in der Hauptsache hin zu einer Rechtmäßigkeit der Rückbauverfügung und damit zur Erfolglosigkeit des Widerspruchs der Antragsteller verdichten dürften.

22 Das Verwaltungsgericht lasse zu Recht keinen Zweifel daran, dass die Errichtung der Zaunanlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften und damit rechtswidrig erfolgt sei. In diesem Zusammenhang haben die Beigeladenen schon im Verwaltungsverfahren vorgetragen, dass die Zaunanlage im Brandfalle eine Flucht durch die als Rettungswege fungierenden Fenster verhindere. Dies gelte im Besonderen für das

Kinderzimmerfenster. Zudem könne die Feuerwehr im Brandfalle über diese Fenster auch nicht mehr ins Haus gelangen. Darüber hinaus verstoße die Errichtung der Zaunanlage auch gegen das im öffentlichen Recht geltende Schikaneverbot. Den Antragstellern stünden keine schutzwürdigen Eigeninteressen in Bezug auf die Errichtung der streitbefangenen Zaunanlage in gesundheitsrelevanter Nähe zu den - zur Belichtung und Belüftung notwendigen und alleinigen - Fenstern von Aufenthaltsräumen ihres Wohnhauses zur Seite. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dezentralen Lüftungseinheiten. Solche stellten nach § 47 Abs. 2 SächsBO schon keinen zulässigen Ersatz für notwendige Fenster dar, zumal § 48 Abs. 1 Satz 2 SächsBO wirksame und fensterunabhängige Lüftungen nur für Küchen oder Kochnischen gestatte. Darüber hinaus verletzte der Zaun auch das Rücksichtnahmegebot aufgrund seiner einmauernden bzw. erdrückenden Wirkung. Diese vermittle den betroffenen Räumen eine Gefängnishofsituation. Zudem verstoße der Zaun gegen den Bebauungsplan der Großen Kreisstadt und sei deshalb nicht nach § 30 Abs. 2 BauGB zulässig. Nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans für das hier maßgebliche Gebiet H2 sei die Errichtung grenzständiger Gebäude bzw. baulicher Anlagen mit gebäudegleicher Wirkung an der südlichen Grundstücksgrenze ausgeschlossen, um dem städtebaulichen Hauptplanungsziel einer Großgliederung des Gebiets durch Grünzugfreiraum Rechnung zu tragen. Eine kleinteilige „zerstückelnde“ Errichtung von baulichen Anlagen - wie die Einfriedung der sehr engstehenden Gebäudegrundstücke im Gebiet H2 - widerspreche dem Willen des Plangebers. Aufgrund seiner Größe, seiner absperrenden und abriegelnden, geradezu erdrückenden Wirkung komme dem Zaun hier auch eine städtebauliche Relevanz zu. Darüber hinaus verstoße die Zaunanlage gegen die eingetragene Baulast.

23 Auch sei die umfassende erstgerichtliche Interessenabwägung nicht zu beanstanden, da diese - bei offenen Erfolgsaussichten in der Hauptsache - jedenfalls zu Gunsten des Vollzugsinteresses des Antragsgegners und damit auch zu ihren Gunsten ausfallen müsse. Angesichts des Verstoßes gegen nachbarschützende Vorschriften sei das Entschließungsermessen vorliegend kein freies, sondern ein intendiertes. Eine atypische Fallkonstellation, in welcher der Antragsgegner gleichwohl von einem Einschreiten absehen dürfte, liege nicht vor. Denn die Verletzung der nachbarschützenden Vorschriften führe bei ihnen zu einer spürbaren Beeinträchtigung. Namentlich werde die Beleuchtungs- und Belüftungssituation im Kinder- und Badezimmer erheblich beeinträchtigt. Der Antragsgegner habe das Entschließungsermessen daher ermessensfehlerfrei ausgeübt. Aber auch das Auswahlermessen sei fehlerfrei ausgeübt worden. Denn eine Teilbeseitigungsanordnung könne nur dort in Frage kommen, wo sich die materielle Rechtswidrigkeit auf ohne Weiteres abtrennbare, keinen - gleichsam - lebensunfähigen Torso zurücklassende Teile der Anlage beschränke und deren (alleinige) Beseitigung sich daher anbiete oder gar aufdränge, wobei

aber auch dann die allgemeinen sicherheitsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen seien. Hier mag zwar der Zaun möglicherweise bautechnisch trennbar und Aussparungen im Bereich der Fenster möglich sein. Allerdings nehme der Zaun dann die von den Antragstellern geltend gemachten Funktionen in diesem Bereich nicht mehr wahr. Überdies würde der Zaun in dieser Gestalt auch eine Gefahrenlage darstellen, weil die äußeren Zaunsteile dann „recht unvermittelt“ herausragten und zudem möglicherweise auch Brandschutzbelange nicht auszuschließen seien.

24 3. Die zulässige Beschwerde ist unbegründet.

25 Die von den Antragstellern fristwahrend dargelegten Gründen, die den Prüfungsumfang des Senats beschränken (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Änderung des angegriffenen Eilbeschlusses. Das Verwaltungsgericht ist im Ergebnis zutreffend davon ausgegangen, dass ihr Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihres Widerspruchs vom 17. Mai 2024 unbegründet ist.

26 Nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht der Hauptsache die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs gegen einen gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärten Bescheid wiederherstellen, wenn bei der Abwägung der Interessen das Suspensivinteresse des von diesem Verwaltungsakt betroffenen Antragstellers das Vollzugsinteresse überwiegt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verwaltungsaktes bestehen (Senatsbeschl. v. 19. Mai 2020 - 1 B 139/20 -, juris Rn. 9 m. w. N.). Denn an der sofortigen Vollziehung eines Verwaltungsaktes, an dessen Rechtmäßigkeit das Gericht begründete Zweifel hat, besteht kein öffentliches Vollzugsinteresse. Ist der Verwaltungsakt dagegen rechtmäßig oder sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache bei summarischer Prüfung als offen einzuschätzen, ist die Entscheidung aufgrund einer Abwägung zwischen den betroffenen Interessen des jeweiligen Antragstellers an der vorläufigen Suspendierung des Verwaltungsakts und dem öffentlichen und privaten Interesse an der sofortigen Vollziehung vorzunehmen (Senatsbeschl. v. 19. Mai 2020 a. a. O.).

27 Bei Anwendung dieser Maßstäbe führen die Einwände der Antragsteller nicht dazu, dass die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruchs gegen die Beseitigungsanordnung in Punkt 1 des angegriffenen Bescheids des Antragsgegners entgegen der Entscheidung des Verwaltungsgerichts wiederherzustellen ist.

28 a) Der Senat geht wie zuvor schon das Verwaltungsgericht davon aus, dass der Antrag nach § 80 Abs. 5 Satz 1 Halbsatz 2 VwGO zulässig ist und den Antragstellern nicht das Rechtsschutzbedürfnis fehlt. An dieser Stelle macht sich der Senat die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur Zulässigkeit des Antrags auf gerichtlichen Eilrechtsschutz in den Gründen des angefochtenen Beschlusses zu eigen (vgl. Beschlussabdruck Seite 11 letzter Absatz und Seite 12 erster Absatz) und sieht insoweit von einer weiteren Darstellung ab (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO).

29 b) Der Antrag ist jedoch unbegründet, weil sich die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach Punkt 2 des verfahrensgegenständlichen Bescheids des Antragsgegners vom 14. Mai 2024 als formell (aa) und materiell (bb) rechtmäßig erweist und dem Vollzugsinteresse Vorrang einzuräumen ist (cc).

30 aa) Das Verwaltungsgericht ist zunächst zutreffend davon ausgegangen, dass die Anordnung der sofortigen Vollziehung in einer den formellen Anforderungen des § 80 Abs. 3 VwGO genügenden Weise begründet wurde. Diesbezüglich macht sich der Senat die Ausführungen des Verwaltungsgerichts zur formellen Rechtmäßigkeit der Anordnung der sofortigen Vollziehung in den Gründen des angefochtenen Beschlusses zu eigen (vgl. Beschlussabdruck Seite 12 vorletzter Absatz bis einschließlich Seite 13 erster Absatz) und sieht insoweit von einer weiteren Darstellung ab (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO).

31 bb) Die Anordnung der sofortigen Vollziehung erweist sich auch als materiell rechtmäßig, weil sich die ihr zugrundeliegende Beseitigungsanordnung nach der im Eilrechtsschutzverfahren allein möglichen summarischen Prüfung als rechtmäßig erweist.

32 Rechtsgrundlage für die streitgegenständliche Beseitigungsanordnung ist § 80 Satz 1 SächsBO. Nach dieser Norm kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Die Bauaufsichtsbehörde hat nach pflichtgemäßem Ermessen über die erforderlichen Maßnahmen zu entscheiden.

33 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Zaunanlage erweist sich, gemessen am summarischen Prüfungsmaßstab des Eilrechtsschutzverfahrens, als materiell rechtswidrig.

34 Anders als Antragsteller und Antragsgegner annehmen und das Verwaltungsgericht offengelassen hat, ergibt sich die materielle Rechtswidrigkeit der Zaunanlage unter

Berücksichtigung des Vortrags der Beigeladenen vorliegend schon aus dem Bauordnungsrecht.

35 Die Zaunanlage verstößt gegen die brandschutzrechtliche Bestimmung des § 14 SächsBO, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

36 Der in § 14 SächsBO verwendete Begriff der „Rettung" beinhaltet dabei sowohl das „Fliehen", als das selbständige „Sich in Sicherheit bringen" von Personen aus einem Gefahrenbereich (Selbstrettung) als auch das „Retten", also das Befreien von Personen, die aus eigener Kraft nicht fliehen können, aus einer lebensbedrohlichen Zwangslage mit aktiver Hilfe Dritter. Zur Erfüllung dieses Schutzzieles enthält die Sächsische Bauordnung in ihren §§ 33 bis 37 umfassende Regelungen über die bei der Ausbildung der für die Flucht bzw. Rettung erforderlichen Wegführungen zu realisierenden baulichen Maßnahmen (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 94. AL Oktober 2024, § 14 Rn. 13 m. w. N.). Der Begriff des Rettungswegs i. S. v. § 33 SächsBO ist dabei umfassend auszulegen. Rettungswege sind Verkehrsflächen, die sowohl dem sicheren Verlassen der baulichen Anlage (Selbstrettung) und dem Retten dienen, als auch als Angriffswege der Feuerwehr bei der Durchführung der Löscharbeiten nutzbar sind (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 94. AL Oktober 2024, § 33 Rn. 1). Die erheblichen Risiken für Leib und Leben Dritter im Falle eines Brandes rechtfertigen es dabei solche Schutzmaßnahmen zu fordern, die in jeder Hinsicht „auf der sicheren Seite" liegen (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, Stand: 94. AL Oktober 2024, § 14 Rn. 60 m. w. N.). Als horizontale Rettungswege kommen deshalb neben Fluren, offenen Gängen, Rettungsbalkonen und eventuell Rettungstunneln auch Fenster in Betracht, soweit diese ihrer tatsächlichen Beschaffenheit und Lage nach ein sicheres Verlassen der baulichen Anlage ermöglichen.

37 Bei den in die grenzständige Hauswand des Wohnhauses der Beigeladenen eingelassenen Fenstern handelt es sich um einen solch horizontalen Rettungsweg.

38 Bezüglich der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit dieser Fenster macht sich der Senat dabei im Ausgangspunkt zunächst die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts in den Gründen des angegriffenen Beschlusses zu eigen (vgl. Beschlussabdruck Seite 20 erster Absatz) und sieht insoweit von einer weiteren Darstellung ab (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO). Im

Besonderen war das von den Antragstellern gegen die Brandabstandssicherungsbaulast angestrengte Klageverfahren erfolglos geblieben.

39 Diese Fenster befinden sich zudem im Erdgeschoss und ermöglichen eine horizontale Flucht oder Rettung im Brandfall. Schon mit seinem Antrag auf Einschreiten vom 29. Januar 2024 hat der Beigeladene zu 1 darauf hingewiesen, dass diese Fenster (im Besonderen aber das Fenster im Kinderzimmer) Rettungswege seien. Auch die Antragsteller tragen unter dem Gesichtspunkt „Fallschutz“ vor, dass über das Fenster selbst Kinder sehr wahrscheinlich in das Wohnhaus der Beigeladenen hineinfallen können (vgl. Schriftsatz v. 6. Dezember 2024, Bl. 99 d. A.). Aus diesen Einlassungen der Antragsteller und der Beigeladenen sowie aus den vorliegenden Lichtbildaufnahmen ergibt sich deshalb, dass im Besonderen das Doppelfenster im Kinderzimmer aufgrund seiner Beschaffenheit und Lage einen Rettungsweg darstellt und selbst Kindern im Brandfall eine selbständige Flucht aus dem Wohnhaus der Beigeladenen ermöglicht.

40 Der Eignung des Kinderzimmerfensters als Rettungsweg steht auch nicht der Vortrag der Antragsteller entgegen, wonach die entlang der Grundstücksgrenze unmittelbar vor den Fenstern an der Hauswand verlegten L-Steine eine Stolperfalle darstellten. Sie tragen vor, dass diese L-Steine einen Spalt zur Hauswand mit einer Tiefe von 50 cm bis 90 cm ausbilden. In diesen Spalt könne man - im Besonderen aber Kinder - hineingelangen, mit dem Fuß abrutschen und sich verklemmen. Kleinkinder könnten sogar hineinfallen. Die Beigeladenen hatten indes im Verwaltungsverfahren vorgetragen, dass der fragliche Spalt nur eine Breite von 8 cm aufweise. Die örtlichen Begebenheiten im Bereich dieses Spalts werden durch die vorliegenden Lichtbilder umfassend dokumentiert. Im Besonderen eines der nach Bl. 30 in die Verwaltungsakte mittels Klarsichtfolie eingelegten Lichtbilder im Photoformat dokumentiert den Spalt eindrücklich. Auf diesem Lichtbild sind der untere Bereich der Hauswand der Beigeladenen, die L-Steine sowie der zwischen ihnen und der Hauswand ausgebildete Spalt deutlich erkennbar. Zur Veranschaulichung der Breite des Spalts wurde eine Standardkaffeepackung „Jacobs“ quer über diesem Spalt aufgestellt. Schon diese Standartkaffeepackung war im Verhältnis zum Spalt so breit, dass diese nicht in den Spalt hineinfallen konnte. Der Vortrag der Antragsteller, wonach Kleinkinder in diesen Spalt hineinfallen könnten, erweist sich vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass die Hauswand einen zusätzlichen Fallschutz darstellt, als fernliegend. Dieser Spalt stellt auch keinerlei Hindernis im Fall einer Flucht aus dem Wohnhaus der Beigeladenen dar und steht deshalb der Einstufung des Kinderzimmerfensters als Rettungsweg nicht entgegen.

41 Über die bloße Eignung als Rettungsweg hinaus berufen sich die Beigeladenen auch auf den Umstand, dass es sich bei dem Kinderzimmerfenster um einen Rettungsweg handelt.

42 Dass die Zaunanlage der Antragsteller diesen Rettungsweg versperrt, hat der Antragsgegner als rechtlich unbeachtlich eingestuft, weil das Wohnhaus der Beigeladenen über mehr als die erforderlichen zwei voneinander unabhängigen Rettungswege verfüge. Die Brandschutzsituation - und hier im Besonderen die Rettungswegsituation - auf dem Nachbargrundstück werde deshalb nicht verschlechtert. Diese Rechtsauffassung ist falsch. Zum einen stellt schon der Wortlaut von § 33 Abs. 1 Satz 1 SächsBO mit dem Adverb „mindestens“ darauf ab, dass mehr als zwei Rettungswege geschaffen werden können. Soweit sich die Beigeladenen auf den Rettungsweg über das Kinderzimmerfenster berufen, muss dieser auch in die brandschutzrechtliche Prüfung einbezogen werden. Ein bloßer Rückgriff auf die gesetzliche Mindestanforderung genügt nicht. Zum anderen liegt im hiesigen Einzelfall auch auf der Hand, dass die faktische Absperrung eines tatsächlich vorhandenen Rettungswegs gegen den Willen der Erbbauberechtigten die Rettungswegsituation verschlechtert.

43 Soweit der Antragsgegner in diesem Zusammenhang allein auf die nach § 33 Abs.1 SächsBO geforderten zwei voneinander unabhängigen Rettungswege abstellt, ergibt sich zudem aus den vorliegenden Akten nicht, dass es sich bei dem Rettungsweg über das Kinderzimmerfenster nicht um einen dieser beiden rechtlich geforderten Rettungswege handelt. Sollte es sich bei dem Rettungsweg über das Kinderzimmerfenster um einen der rechtlich geforderten Rettungswege handeln, würde sich dessen Absperrung durch die Errichtung der Zaunanlage nach den Umständen des vorliegenden Einzelfalls von vornherein verbieten.

44 Aber selbst wenn es sich um einen zusätzlichen Rettungsweg handeln sollte, verkennt der Antragsgegner, das § 33 Abs.1 SächsBO allein brandschutzrechtliche Mindestanforderungen für die Errichtung von Nutzungseinheiten regelt. Die hier von den Beigeladenen aufgeworfene Frage, ob die Antragsteller als Nachbarn tatsächlich vorhandene Rettungswege durch die Errichtung einer Zaunanlage versperren dürfen, richtet sich aber nicht nach § 33 Abs. 1 SächsBO, sondern nach § 14 SächsBO. Zu prüfen ist, ob der Zaun als bauliche Anlage zum Wohnhaus der Beigeladenen so angeordnet ist, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

45 Soweit die Antragsteller in diesem Zusammenhang vortragen, dass jeder Bauherr die Einhaltung der baurechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Vorhaltung von Rettungswegen auf dem eigenen Grundstück grundsätzlich selbst sicherzustellen habe, trifft dies im Ausgangspunkt zu. Die materiellen Anforderungen der Sächsischen Bauordnung zur Gewährleistung der Brandsicherheit sollen, indem sie entsprechend geeignete Rettungs- und

Löschwege vorsehen, ersichtlich nur die Bewohner bzw. die Benutzer dieser baulichen Anlage schützen und dienen damit vorrangig dem „Eigenschutz" (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen a. a. O. Rn. 28). Insoweit scheidet ein nachbarschützender Charakter aus, weil die Anforderungen an die Rettungswege ersichtlich nur die Bewohner beziehungsweise Benutzer des jeweiligen Gebäudes schützen sollen (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, a. a. O. Rn. 30). Damit wird aber nicht zugleich die Frage beantwortet, ob Nachbarn tatsächlich vorhandene Rettungswege durch die Errichtung eigener baulicher Anlagen verschließen dürfen. Dass der Fluchtpunkt des Rettungswegs außerhalb des Wohnhauses der Beigeladenen nicht mehr auf dem Nachbargrundstück, sondern auf dem Grundstück liegt, ist dabei unerheblich. Denn seinem Wortlaut nach fordert das sächsische Landesrecht schon nicht, dass der über den Rettungsweg zu erreichende Fluchtpunkt auf dem eigenen Grundstück liegen muss. Mit Blick auf die erheblichen Risiken für Leib und Leben Dritter im Falle eines Brandes sind vielmehr solche Schutzmaßnahmen zu fordern, die in jeder Hinsicht „auf der sicheren Seite" liegen. Das schließt Fluchtpunkte jenseits des eigenen Grundstücks ein, zumal nur in wenigen Einzelfällen davon ausgegangen werden kann, dass Grundstücke so zugeschnitten sind, dass ein auf dem Grundstück selbst gelegener Fluchtpunkt eine ausreichende Entfernung zum Brandgeschehen einhält, um die Sicherheit fliehender oder geretteter Personen in jeder Hinsicht zu gewährleisten.

46 Im Ausgangspunkt festzustellen, dass durch den Drittschutzcharakter der speziellen brandschutztechnischen Vorschriften mögliche Verletzungen nachbarlicher Rechte bereits regelmäßig im Vorfeld des § 14 SächsBO aufgefangen werden. Als Auffangvorschrift kann auf diese Norm im Zusammenhang mit dem Nachbarrechtsschutz im öffentlichen Baurecht deshalb nur ausnahmsweise und allein in solchen Fällen zurückgegriffen werden, bei denen der zu beurteilende Sachverhalt in den besonderen Vorschriften des materiellen Bauordnungsrechts nicht abschließend geregelt ist (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, a. a. O. Rn. 31 m. w. N.).

47 So liegt der Fall hier. Denn die besonderen Vorschriften des materiellen Bauordnungsrechts - und hier im Besonderen § 33 SächsBO - regeln nicht abschließend, in welchen Fällen vorhandene Rettungswege durch bauliche Anlagen von Nachbarn versperrt werden dürfen. Deshalb ist zur Beurteilung dieser Frage ausnahmsweise auf § 14 SächsBO zurückzugreifen. Dabei gelten die materiellrechtlichen Brandschutzvorschriften auch unabhängig von der Genehmigungsbedürftigkeit der Zaunanlage (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, a. a. O. Rn. 32), so dass vorliegend auch die genehmigungsfrei errichtete Zaunanlage der Antragsteller an den Anforderungen des § 14 SächsBO zu messen ist.

48 Soweit demnach zu prüfen, ist ob die von den Antragstellern errichtete Zaunanlage den Anforderungen des § 14 SächsBO genügt, ist im Ausgangspunkt festzustellen, dass diese Regelung in Bezug auf die Anordnung baulicher Anlagen zunächst auf die Verhinderung der Brandübertragung abzielt (Böhme, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, a. a. O. Rn. 8, 11 und 29 m. w. N.). Allerdings ergibt sich schon aus dem Wortlaut der Norm, dass ihr Tatbestand nicht auf diese eine Fallkonstellation beschränkt ist. Denn nach ihrem Wortlaut sind bauliche Anlagen eben nicht nur so anzuordnen, dass der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird. Vielmehr sind die baulichen Anlagen auch so anzuordnen, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Die Anordnung baulicher Anlagen ist deshalb auch unter diesem brandschutzrechtlichen und nachbarschützenden Gesichtspunkt zu prüfen.

49 Ob die Anordnung baulicher Anlagen eine Rettung von Menschen und Tieren auch dann noch ermöglicht, wenn durch die konkrete Anordnung Rettungswege versperrt werden, stellt sich dabei als eine Frage des Einzelfalls dar.

50 Im hier zu beurteilenden Sachverhalt ist diesbezüglich zunächst festzustellen, dass der Zaun den Rettungsweg über das Kinderzimmerfenster tatsächlich versperrt. Dabei musste der Senat nicht aufklären, ob der vom Zaun nicht verdeckte Glasausschnitt der Fenster nur noch eine Breite von 17 cm bis 18 cm aufweist oder aber 30 cm bis 40 cm bemisst. Denn selbst wenn oberhalb des Zauns der unverdeckte Glasausschnitt noch eine Breite von bis zu 40 cm aufweisen sollte, würde dies - auch bezogen auf die größer zu bemessende Gesamtfensterhöhe - im Brandfall nicht annähernd ausreichen, um noch als Rettungsweg zu dienen. Aber abgesehen davon, dass eine Rettung aus dem Fenster über den Zaun hinweg nicht möglich ist, scheidet auch eine Rettung zwischen Zaun und Hauswand aus. Der Abstand zwischen Zaun und Hauswand beträgt nur ungefähr 20 cm und lässt eine Rettung nicht zu. Letztlich tragen die Antragsteller zum Sichtschutz noch selber vor, dass dieser zwar aus einem schwer entflammbaren Kunststoff besteht. Der Sichtschutz im Falle seiner Entflammung aber stark rußt. Dies stellt sich als weitere Behinderung des Rettungswegs dar.

51 Der versperrte Rettungsweg verschlechtert - entgegen der Annahme der Antragsteller und des Antragsgegners - die Rettungswegsituation auf dem Nachbargrundstück. Vorliegend ergibt sich eine solche Verschlechterung aus den örtlichen Gegebenheiten des Nachbargrundstücks. Das Wohnhaus der Beigeladenen kann vom hier maßgeblichen Kinderzimmer aus, abgesehen von dem nunmehr verschlossenen Rettungsweg über das Fenster, allein über den als offen gestalteten gemeinsamen Wohn-, Küchen- und Speiseraum verlassen werden, wobei eine Einfassung des Essbereichs im Vorfeld der Tür zum Kinderzimmer eine Flursituation schafft.

Ausweislich der als Bl. 18 zur Verwaltungsakte genommenen Bauvorlage „Grundriss“ Nr. 2019-00464 vom 10. Mai 2019 können vom Kinderzimmer aus alle Türen des Wohnhauses und auch das weitere Schlaf- und Gästezimmer allein über diesen flurartigen Vorraum des Kinderzimmers erreicht werden. Bricht ein Brand in diesem Bereich des Hauses aus oder erreicht diesen Teil des Hauses, ist vom Kinderzimmer aus keiner der zusätzlich bestehenden Rettungswege mehr erreichbar. Der Senat verkennt in diesem Zusammenhang nicht, dass Rettungswege gemäß § 33 Abs. 1 Satz 2 und § 36 Abs. 1 Satz 2 SächsBO brandschutzrechtlich zulässig über einen gemeinsamen Flur führen dürfen. Doch rechtfertigt dies nicht gleichsam automatisch die Absperrung des über das Kinderzimmerfenster führenden Rettungswegs. Denn die brandschutzrechtliche Zulässigkeit der konkreten Anordnung der baulichen Anlagen zueinander richtet sich wie ausgeführt nicht nach § 33 SächsBO, sondern nach § 14 SächsBO. Und in Bezug auf § 14 SächsBO ist festzustellen, dass durch die konkrete Anordnung des Zauns in unmittelbarer Nähe zur Hauswand der Beigeladenen nach den vorstehenden Ausführungen bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten behindert und in der oben beschriebenen Brandsituation sogar verhindert werden. Denn schon ein punktuelles Brandgeschehen im Bereich vor dem Kinderzimmer reicht aus, um dieses von allen weiteren Rettungswegen vollständig abzuschneiden. Zudem dient dieser Raum dem dauerhaften Aufenthalt von Personen, im Besonderen dem Aufenthalt von in Notsituationen besonders unerfahrenen und hilflosen Kindern. Wie die Antragsteller und der Antragsgegner - angesichts dieser Sachverhaltskonstellation und entgegen des Vortrags der Beigeladenen - hier übereinstimmend zu der Bewertung gelangen konnten, dass die Absperrung dieses Rettungswegs vorliegend zu keiner Verschlechterung der Rettungswegsituation auf dem Nachbargrundstück führe, erschließt sich dem Senat nicht. Denn das Gegenteil ist richtig. Der Verschluss des Rettungswegs führt hier zu einer erheblichen und - im Besonderen für die Kinder der Beigeladenen - potentiell lebensbedrohlichen Verschlechterung der Rettungswegsituation.

52 Auf die Bindungswirkung und die inhaltliche Reichweite der Baulast kommt es deshalb nicht mehr entscheidungserheblich an. Auch die Ausführungen der Beteiligten zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Zauns fallen angesichts der vorstehenden Ausführungen nicht mehr ins Gewicht. Der Senat muss nicht entscheiden, ob der Zaun auch bauplanungsrechtlich unzulässig ist, denn mit dem festgestellten Verstoß gegen den bauordnungsrechtlichen Brandschutz steht die materielle Rechtswidrigkeit der Zaunanlage bereits fest.

53 Die Beseitigungsanordnung erweist sich auch als ermessensgerecht.

54 Das Verwaltungsgericht hat zum rechtlichen Beurteilungsmaßstab des Entschließungsermessens zunächst zutreffend ausgeführt, dass dieses ein auf die Beseitigung der Störung gerichtetes, intendiertes Ermessen ist. Lediglich in atypischen Ausnahmefällen kann die Behörde daher vom Einschreiten absehen. Diesbezüglich macht sich der Senat die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts in den Gründen des angefochtenen Beschlusses zu eigen und sieht insoweit von einer weiteren Darstellung ab (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO).

55 Wie oben ausgeführt, liegt hier ein Verstoß gegen den bauordnungsrechtlichen Brandschutz vor, welcher vorrangig dem Schutz der überragend bedeutsamen Rechtsgüter von Leib und Leben dient. Anders als die Antragsteller meinen, liegt auch keine atypische Fallgestaltung vor, weil sie in Folge entsprechender Auskünfte auf die Zulässigkeit ihres Bauvorhabens vertrauen durften. Der als Anlage K 26 vorgelegte E-Mail-Verkehr erfolgte schon nicht mit dem Antragsgegner, sondern mit der Großen Kreisstadt . Der als Anlage K 18 vorgelegten Auskunft des Antragsgegners vom 30. Juni 2021 ist wiederum der ausdrückliche Hinweis zu entnehmen, dass auch verfahrensfreie Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten müssen. Auf die Sächsische Bauordnung wurde in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen. Ein anderweitiges Vertrauen konnte daher auf Seiten der Antragsteller schon gar nicht entstehen.

56 Auch liegt kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz vor. Diesbezüglich macht sich der Senat die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts in den Gründen des angefochtenen Beschlusses zu eigen (vgl. Beschlussabdruck Seite 21 letzter Absatz bis einschließlich Seite 22 erster Absatz) und sieht insoweit von einer weiteren Darstellung ab (§ 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO).

57 Soweit die Antragsteller darüber hinaus die Rechtauffassung vertreten, dass der Antragsgegner die Beigeladenen auf den sachnäheren Zivilrechtsweg hätte verweisen müssen, ist wiederum das Gegenteil richtig. Nachdem sich die Beigeladenen ausdrücklich auch auf den Brandschutz berufen hatten, war der Antragsgegner im hiesigen Einzelfall mit Blick auf den hohen Stellenwert des Brandschutzes für den Schutz von Leib und Leben nicht nur gehalten, sondern verpflichtet, selbst einzuschreiten.

58 Auch die Anordnung der vollständigen Beseitigung der Zaunanlage, einschließlich der Zaunpfosten, erweist sich als ermessensgerecht.

59 Die Beseitigungsanordnung wurde zunächst ermessensgerecht auf jenen Teil der Grundstückseinfriedung im Bereich vor der grenzständigen nördlichen Abschlusswand des Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück beschränkt.

60 Die vom Verwaltungsgericht als möglicherweise milderes Mittel angeführte Einkürzung oder Aussparung des Zauns im Bereich der Fenster erweist sich nicht als gleich effektiv und stellt schon deshalb kein milderes Mittel dar. Die Beigeladenen haben in diesem Zusammenhang vorgetragen, dass der Zaun in diesem teilrückgebauten Zustand eine Gefahrenlage darstelle, weil die äußeren Zaunsteile dann „recht unvermittelt“ herausragen und zudem möglicherweise auch Brandschutzbelange nicht ausgeschlossen werden könnten. Dem schließt sich der Senat an. Der Austrittspunkt des Rettungswegs an der Hauswand der Beigeladenen muss von der Zaunanlage freigehalten werden, um seine Funktion effektiv erfüllen zu können. Würde der Zaun eingekürzt oder gar nur im Bereich der Fenster ausgespart werden, bestünde im Brandfall bei Benutzung des Rettungswegs an dieser Stelle eine nicht hinzunehmende Verletzungsgefahr. Demnach stellt auch ein Teilrückbau des Zauns kein milderes Mittel dar, weil sich der Zaun dann immer noch als unzulässige Gefahrenquelle im Bereich des Rettungswegs erweisen würde.

61 Der Zaun ist auch einschließlich seiner Zaunpfosten zu entfernen. Aus den vorliegenden Lichtbildern ergibt sich, dass diese in den Fensterbereich hineinragen und die zur Rettung zur Verfügung stehende Fensterfläche „zerschneiden“ und verkleinern. Auch dieses Hindernis ist deshalb mit Blick auf die Funktionalität des Rettungswegs zu beseitigen. Dass die Zaunpfosten einbetoniert sind, ändert an dieser Bewertung nichts. Zum einen können die Zaunpfosten samt Sockel ausgegraben werden. Zum anderen würde sich ein Substanzverlust bei den Zaunpfosten im Verhältnis zu den durch den Rettungsweg bezweckten Schutz von Leib und Leben auch als nachrangig erweisen.

62 Soweit die Antragsteller ihrerseits auf gravierenden Interessen, namentlich ihre verfassungsmäßig verbrieften Rechte auf den Schutz ihres Eigentums, ihres Wohnungsgrundrechts und ihrer Privatsphäre und den Schutz von Leib und Leben ihres Kindes verweisen, ergibt sich nichts anderes. All diesen Rechtspositionen kann vorliegend auch ohne Verschluss des Rettungswegs Rechnung getragen werden. Die Antragsteller haben hier schon nicht dargelegt, weshalb eine Errichtung des Zauns in einem größeren und den Rettungsweg nicht versperrenden Abstand zur Hauswand der Beigeladenen nicht möglich und dem Schutz ihrer eigenen Rechtspositionen nicht in gleicherweise dienlich sein sollte.

63 cc) Vorliegend überwiegt das Vollzugsinteresse das Suspensivinteresse der Antragsteller, weil hier nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen und allein möglichen

summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung bestehen und ein Vorrang des öffentlichen Vollzugsinteresses anzunehmen ist. Mit Blick auf den hohen Stellenwert des Brandschutzes für den Schutz von Leib und Leben und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Antragsteller nicht dargelegt haben, weshalb eine Errichtung des Zauns in einem größeren und den Rettungsweg nicht versperrenden Abstand zur Hauswand der Beigeladenen nicht möglich und dem Schutz ihrer eigenen Rechtspositionen nicht in gleicherweise dienlich sein sollte, ergeben sich hier keine Anhaltspunkte für ein Überwiegen ihres Suspensivinteresses. Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen zum Entfernen der Zaunpfosten. Zum einen können die Zaunpfosten samt Sockel ausgegraben werden. Zum anderen würde sich ein Substanzverlust bei den Zaunpfosten im Verhältnis zu den durch den Rettungsweg bezweckten Schutz von Leib und Leben auch als nachrangig erweisen.

64 4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 und § 159 VwGO i. V. m. § 100 Abs. 4 ZPO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind aus Billigkeit den unterlegenen Antragstellern aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil die Beigeladenen durch die Stellung eines eigenen Antrags ein Kostenrisiko übernommen (§ 154 Abs. 3 VwGO) und sich durch Ausführungen zur Sache am Verfahren beteiligt haben (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. Juli 1996 - 7 KSt 7.96 -, juris Rn. 3).

65 5. Hinsichtlich der Höhe des Streitwerts folgt der Senat der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten keine substantiierten Einwendungen erhoben haben.

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

Meng Gretschel Reichert