

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 8a110851_09
letzte Aktualisierung: 19.2.2010

OVG Rheinland-Pfalz, 5.10.2009 - 8 A 10851/09

BauO RP §§ 47 Abs. 1, 59 Abs. 1, 86

Durchsetzung einer durch Baulast gesicherten Stellplatzverpflichtung

1. Die durch Baulast gesicherte Verpflichtung, einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge zugunsten eines Nachbargrundstücks zur Verfügung zu halten, wird nur erfüllt, wenn der Stellplatz den Eigentümern des begünstigten Nachbargrundstücks tatsächlich dauerhaft zur Verfügung steht.
2. Dem Erlass einer bauaufsichtlichen Verfügung zur Durchsetzung einer Stellplatzbaulast steht nicht entgegen, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstücks kein ziviles Nutzungsrecht an dem Stellplatz haben.
3. Zum Ermessen beim Erlass einer bauaufsichtlichen Verfügung zur Durchsetzung einer Baulast.

In dem Verwaltungsrechtsstreit

1.,

2.,

- Kläger und Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte zu 1-2: Rechtsanwälte Z. & L., X-Straße ..., La.,

gegen

die Stadt La.,

vertreten durch den Oberbürgermeister, M-Straße ..., La.,

- Beklagte und Antragsgegnerin -

wegen bauaufsichtlicher Verfügung

hier: Zulassung der Berufung

hat der 8. Senat des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz in Koblenz aufgrund der Beratung vom 6. November 2009, an der teilgenommen haben Vorsitzender Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Held Richter am Oberverwaltungsgericht Lang, Richter am Oberverwaltungsgericht Müller-Rentschler, beschlossen:

Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 19. Mai 2009 wird abgelehnt.

Die Kläger haben die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

Der Wert des Streitgegenstandes für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000,- € festgesetzt.

Gründe

Der Zulassungsantrag hat keinen Erfolg. Die geltend gemachten Zulassungsgründe nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 und 3 VwGO liegen nicht vor.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage gegen die Verfügung der Beklagten, mit der die Kläger als Eigentümer des belasteten Grundstücks unter Androhung der Festsetzung eines Zwangsgeldes zur Einhaltung der Verpflichtungen aus einer Stellplatzbaulast zugunsten des benachbarten Grundstücks aufgefordert wurden, mit der Begründung abgewiesen, die angefochtene Verfügung finde ihre Rechtsgrundlage in § 59 Abs. 1 i. V. m. § 86 der Landesbauordnung - LBauO -. Sie habe die Verpflichtung der Kläger als Eigentümer des mit der Baulast belasteten Grundstücks zum Inhalt, den vorhandenen Stellplatz keiner anderen Nutzung zuzuführen, insbesondere ihn nicht selbst mit eigenen Kraftfahrzeugen zu belegen oder Dritten zu überlassen. Diese Verpflichtung werde mit der fortbestehenden Eintragung der Baulast allein nicht erfüllt. Der Stellplatz müsse vielmehr, solange er baurechtlich erforderlich sei, für das begünstigte Grundstück auch tatsächlich zur Verfügung stehen. Das Fehlen eines zivilrechtlichen Nutzungsrechts der Eigentümer des begünstigten Grundstücks wirke sich auf die Baulastverpflichtung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nicht aus und hindere diese nicht, die öffentlich-rechtliche Verpflichtung auch im Wege der Verwaltungsvollstreckung durchzusetzen. Die Verfügung leide auch nicht an Ermessensfehlern.

Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet weder ernstlichen Zweifeln i. S. des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO, noch kommt der Rechtssache grundsätzliche Bedeutung zu (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

1. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend entschieden, dass die Verfügung der Beklagten vom 9. April 2008, mit der die Einhaltung der sich aus der Stellplatzbaulast ergebenden Verpflichtungen verlangt wird, rechtlich nicht zu beanstanden ist.

Die grundsätzliche Befugnis der Bauaufsichtsbehörde, gemäß §§ 59 Abs. 1 i. V. m. 86 LBauO durch Verwaltungsakt die Verpflichtungen aus einer Baulast zu aktualisieren und durchzusetzen, insbesondere deren Missachtung zu verhindern, ist anerkannt (vgl. insbesondere Schmidt, in: Jeromin/Schmidt/Lang, Kommentar zur LBauO, 2. Aufl., § 86 Rn. 15 und 52 m. w. N.; s. auch OVG Niedersachsen, Beschluss vom 2. September 1983, NJW 1984, S. 380 sowie Beschluss vom 8. Dezember 1995, NJW 1996, S. 1363 und juris Rn. 5). Ein entsprechender Verwaltungsakt kann auch gegenüber dem Rechtsnachfolger ergehen und im Wege des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden (vgl. Schmidt, a. a. O., Rn. 52).

Die weitere Voraussetzung für den Erlass eines solchen Verwaltungsakts, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks die von ihm bzw. seinem Rechtsvorgänger übernommene Verpflichtung noch nicht erfüllt hat bzw. ihr zuwiderhandelt und so hinreichenden Anlass zum Erlass eines die Baulastverpflichtung aktualisierenden Verwaltungsakts gegeben hat, ist hier gegeben. Entgegen der Ansicht der Kläger erschöpft sich die Verpflichtung aus der übernommenen Baulast nicht darin, dass der Stellplatz in der Örtlichkeit (weiterhin) vorhanden ist. Vielmehr ergibt sich hier bereits aus dem eindeutigen Wortlaut der Eintragung im Baulastenverzeichnis, dass die Kläger als Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet sind, einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge zugunsten des Grundstücks T-gasse ... zur Verfügung zu halten. Diese Verpflichtung ist nicht mit der bloß anfänglichen Bereitstellung eines Stellplatzes erfüllt; vielmehr sind die Kläger gehalten, den Stellplatz dauerhaft tatsächlich für die insoweit ausdrücklich begünstigten Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Verfügung zu stellen. Nur dies entspricht auch dem Sinn und Zweck der Stellplatzbaulast, die Erfüllung einer Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung für das begünstigte Grundstück - nämlich die Erfüllung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 LBauO hinsichtlich des nach dem Bauschein erforderlichen, auf dem begünstigten Grundstück selbst nicht herstellbaren dritten Stellplatzes - dauerhaft zu sichern. Die der Baulast zugrunde liegende Verpflichtung ist nicht mit der bloßen Herstellung und dem Nachweis des Vorhandenseins des Stellplatzes auf dem Grundstück erfüllt; vielmehr muss der Stellplatz auch benutzbar sein, solange die baulichen Anlagen auf dem begünstigten Grundstück, die den Zu- und Abgangsverkehr erwarten lassen, vorhanden sind und genutzt werden (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 2. September 1983, a. a. O.). Dieser Verpflichtung handeln die Kläger zuwider, indem sie den Stellplatz für einen eigenen Pkw nutzen oder ihn Dritten zum Abstellen von Kraftfahrzeugen überlassen.

Dem Erlass der Verfügung zur Durchsetzung der Baulast steht auch nicht entgegen, dass die Eigentümer des begünstigten Grundstücks hier kein zivilrechtliches Nutzungsrecht an dem Stellplatz haben. Es liegt im Wesen des Instituts der öffentlich-rechtlichen Baulast, dass die mit ihr bezweckte Sicherung der Genehmigungsvoraussetzungen des begünstigten Bauvorhabens gegenüber den privatrechtlichen Verhältnissen verselbstständigt ist (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 8. Dezember 1995, a. a. O., Rn. 6 und OVG Bremen, Urteil vom 21. Oktober 1997, NVwZ 1998, S. 1322 und juris Rn. 23). Infolge der Unabhängigkeit der Baulast von einer gleichgerichteten zivilrechtlichen Verpflichtung kann die Baulast z. B. auch beim Untergang des betreffenden Privatrechts weiterhin geltend gemacht werden (vgl. Schmidt, a. a. O., Rn. 52; zur weiterbestehenden Befugnis zur Durchsetzung der Baulast im Falle des Untergangs einer entsprechenden Dienstbarkeit in der Zwangsversteigerung s. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 2.

September 1983, a. a. O.; s. dazu auch BVerwG, Beschluss vom 29. Oktober 1992, NJW 1993, S. 480). Nichts anderes gilt im hier vorliegenden Fall, in dem eine der Baulast entsprechende zivilrechtliche Verpflichtung von vornherein fehlte. Zwar gewährt die vom Grundstückseigentümer zugunsten eines anderen Grundstücks übernommene Baulast, Kraftfahrzeugstellplätze anlegen und nutzen zu lassen, dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks weder einen zivilrechtlichen Nutzungsanspruch, noch verpflichtet sie den Eigentümer des belasteten Grundstücks zivilrechtlich zur Duldung der Nutzung (vgl. BGH, Urteil vom 8. Juli 1983, BGHZ 88, 97). Die Baulast soll aber gerade für den Fall des Fehlens einer zivilrechtlichen Verpflichtung ihren Sicherungszweck erfüllen (vgl. OVG Niedersachsen, Beschluss vom 8. Dezember 1995, a. a. O.); sie überlagert damit die zivilrechtlichen Beziehungen durch öffentlich-rechtliche Bindungen zugunsten des Eigentümers des begünstigten Grundstücks. Allerdings sind die Kläger - wie bereits das Landgericht Landau entschieden hat - nicht zur unentgeltlichen Überlassung des Stellplatzes an die Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet. Ein zivilrechtlicher Ausgleich ist gegebenenfalls - sofern eine zivilrechtliche Vereinbarung über die Nutzungsbedingungen nicht zustande kommt - über den Weg des Bereicherungsrechts herbeizuführen (vgl. dazu OVG Niedersachsen, a. a. O., Rn. 7, unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 7. Oktober 1994, NJW 1995, S. 53).

Das Verwaltungsgericht hat auch zutreffend entschieden, dass die angefochtene Verfügung nicht an Ermessensfehlern leidet. Da es grundsätzlich kein subjektiv-öffentliches Recht des Begünstigten auf Durchsetzung der eingetragenen Baulast gegenüber den Verpflichteten gibt, steht der Erlass einer solchen Verfügung im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde (vgl. Schmidt, a. a. O., Rn. 53). Die Beklagte hat, wie sich aus dem Widerspruchsbescheid ergibt, ihr Ermessen hier ausgeübt; ihre Entscheidung für ein Einschreiten gegenüber den Klägern ist nicht zu beanstanden. Die Kläger haben über Jahre hinweg beharrlich gegen ihre Verpflichtungen aus der Baulast verstoßen, indem sie eigene Kraftfahrzeuge dort abgestellt oder Dritten dies ermöglicht haben. Es bestehen auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass zur baurechtskonformen Nutzung des begünstigten Grundstücks etwa Stellplätze in der im Bauschein festgelegten Anzahl inzwischen nicht mehr benötigt werden. Vor diesem Hintergrund begegnet die Abwägung der widerstreitenden Interessen mit dem Ergebnis zugunsten eines Einschreitens im Widerspruchsbescheid keinen Bedenken.

2. Der Rechtssache kommt keine grundsätzliche Bedeutung zu, insbesondere gibt der vorliegende Rechtsstreit keinerlei Anlass zur grundsätzlichen Klärung der Verfassungsmäßigkeit der Regelungen zur Baulast in der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung. Die Verpflichtungserklärung des Eigentümers zur Übernahme einer Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Willenserklärung, durch die sich der Eigentümer freiwillig bestimmten Beschränkungen bei der Nutzung seines Grundeigentums unterwirft (vgl. dazu Schmidt, a. a. O., Rn. 35). Auch der Erwerber des Grundstücks übernimmt als Rechtsnachfolger mit dem Erwerb des Grundstücks in Kenntnis der bestehenden Baulast die entsprechenden Verpflichtungen freiwillig. Gegen eine übermäßige Inanspruchnahme seines Eigentums ist er dadurch geschützt, dass er Anspruch auf Verzicht auf die Baulast gegenüber der Bauaufsichtsbehörde hat, sobald das öffentliche Interesse an der Baulast weggefallen ist; in einem solchen Fall - der hier aber gerade nicht vorliegt - darf auch keine Durchsetzung der Verpflichtung aus der Baulast durch bauaufsichtliche Verfügung mehr erfolgen (vgl. Schmidt, a. a. O., Rn. 62). Entgegen der Ansicht der Kläger wirft daher der vorliegende Rechtsstreit keine grundsätzlich zu klärenden Fragen zur Vereinbarkeit des § 86 LBauO mit Art. 14 Abs. 1 GG auf.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Festsetzung des Streitwertes ergibt sich aus §§ 47, 52 Abs. 2 GKG.