

letzte Aktualisierung: 31.07.2020

VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 6.5.2020 – 8 S 455/20

BWLBO § 71 Abs. 3 S. 2; VwGO § 80a Abs. 1 Nr. 1; BauGB § 212a Abs. 1
Verpflichtung zur Verzichtserklärung einer Baulast bei Nichtbestehen eines öffentlichen
Interesses

Zur gerichtlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verzichts auf Stellplatzbaulasten im Interesse des Baulastverpflichteten.

VGH Baden-Württemberg Beschluß vom 6.5.2020, 8 S 455/20

Verzicht auf im Baulastenverzeichnis eingetragene Kfz-Stellplatzbaulasten

Leitsätze

Zur gerichtlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Verzichts auf Stellplatzbaulasten im Interesse des Baulastverpflichteten (hier Ablehnung).

Tenor

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Stuttgart vom 20. Januar 2020 - 2 K 5557/19 - wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens wird auf 15.000,-- EUR festgesetzt.

Gründe

A

- 1 Die Antragstellerin verfolgt im Beschwerdeverfahren ihr Begehren weiter, die sofortige Vollziehung der von der Beigeladenen mit Widerspruch vom 28.05.2019 angegriffenen baurechtlichen Entscheidung der Antragsgegnerin vom 30.04.2019 anzuordnen. In dieser Entscheidung sprach die Antragsgegnerin gegenüber der Antragstellerin den Verzicht auf Kfz-Stellplatzbaulasten aus, die - zugunsten des Grundstücks der Beigeladenen - (im Wesentlichen) auf Grundstücken der Antragstellerin ruhen.
- 2 Die baurechtliche Entscheidung vom 30.04.2019 enthält folgende Regelung:
- 3 „1. Auf folgende im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Stuttgart eingetragene Baulasten wird aufschiebend bedingt (Aufschiebende Bedingung siehe Nr. 3) verzichtet:
- 4 A) Baulastenblatt Nr. 5258 lfd. Nr. 4
- B) Baulastenblatt Nr. 4463 lfd. Nr. 5
- C) Baulastenblatt Nr. 4463 lfd. Nr. 6, Unternummer 1
- D) Baulastenblatt Nr. 4463 lfd. Nr. 8
- E) Baulastenblatt Nr. 5189 lfd. Nr. 4, Unternummer 1
- F) Baulastenblatt Nr. 5188 lfd. Nr. 4
- 5 2. Auf die im Baulastenverzeichnis der Landeshauptstadt Stuttgart Baulastenblatt Nr. 4463 lfd. Nr. 9, Unternummer 2 eingetragene Stellplatzbaulast wird aufschiebend bedingt (Aufschiebende Bedingung siehe Nr. 3) insoweit verzichtet, als die Baulast über die in dem Lageplan mit Eingangsstempel des Baurechtsamts vom 12.11.2018 mit blauen Änderungen vom 22.11.2018 dargestellten 217 Stellplätze hinausgeht.
- 6 Maßgeblicher Baulastenplan für die Kfz-Stellplatzbaulast für 217 Stellplätze ist nunmehr der Lageplan mit Eingangsstempel des Baurechtsamts vom 12.11.2018 mit blauen Änderungen vom 22.11.2018.
- 7 3. Aufschiebende Bedingung
- 8 Der Verzicht unter Nr. 1 und Nr. 2 wird unter der aufschiebenden Bedingung erklärt, dass die Entscheidung des Baurechtsamts vom 29.04.2019 zur Neuberechnung der Kfz-Stellplätze und zum teilweisen Widerruf bzw. Änderung der Auflage zum Nachweis der Stellplätze (Nr. 75 der Nebenbestimmungen) aus der Baugenehmigung vom 07.04.1995 für das Gebäude R... Str. 20 bestandskräftig ist.“
- 9 Das Verwaltungsgericht hat den Antrag der Antragstellerin abgelehnt und zur Begründung ausgeführt, er sei bereits unzulässig. Zwar sei er statthaft, doch fehle der Antragstellerin das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis.
- 10 Der Antrag sei nach § 80a Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO statthaft, weil die Antragstellerin die Anordnung der sofortigen Vollziehung eines sie begünstigenden Verwaltungsakts - der Verfügung der Antragsgegnerin vom 30.04.2019 über den Verzicht auf Baulasten - begehre, gegen welchen die Beigeladene als „Dritte“ Widerspruch eingelegt habe. Bei dem Verzicht auf Baulasten handele es sich um einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 Satz 1 LVwVfG. Der Widerspruch der Beigeladenen entfalte mangels anderer gesetzlicher Regelung auch aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 1 VwGO).
- 11 Seine aufschiebende Wirkung entfalle insbesondere nicht nach § 212a Abs. 1 BauGB, da diese Norm schon ihrem Wortlaut nach nur in Fällen Anwendung finde, in denen sich ein Dritter gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens wende, nicht aber, wenn er den Verzicht einer Baurechtsbehörde auf Baulasten angreife. Auch der Zweck der Regelung spreche dafür, in Fällen wie dem vorliegenden keinen Entfall der aufschiebenden Wirkung anzunehmen. § 212a BauGB bewirke, dass ein Bauherr ein genehmigtes Bauvorhaben vor einer abschließenden Klärung seiner Zulässigkeit im Hauptsacheverfahren ausführen könne. Den Nachbarn werde so die Möglichkeit genommen, ein Bauvorhaben zunächst durch die Einlegung eines - möglicherweise wenig Erfolg versprechenden - Widerspruchs zu blockieren. Eine solche Situation sei vorliegend nicht gegeben, weil das (für die Kfz-Stellplatzbaulasten anlassgebende) Bauvorhaben - ein Kinozentrum - bereits errichtet worden sei.

- 12 Der Antragstellerin fehle aber das Rechtsschutzbedürfnis für ihren Eilantrag. Daran mangle es unter anderem dann, wenn der Rechtsbehelfsführer seine Rechtsposition auch im Falle eines Erfolgs nicht verbessern könne. Ein solcher Fall liege hier vor. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung wäre für die Antragstellerin mit keinem tatsächlichen oder rechtlichen Vorteil verbunden.
- 13 Die Anordnung der sofortigen Vollziehung könnte die Rechtsposition der Antragstellerin nicht verbessern. Denn der Verzicht auf die Baulasten stehe nach Nr. 3 der Verfügung der Antragsgegnerin vom 30.04.2019 unter der aufschiebenden Bedingung, dass die vorangegangene Verfügung der Antragsgegnerin zum Teilwiderruf der Auflage Nr. 75 zur Baugenehmigung der Beigeladenen vom 29.04.2019 bestandskräftig werde. Das sei derzeit aufgrund des noch nicht beschiedenen Widerspruchs der Beigeladenen vom 28.05.2019 gegen den Teilwiderruf der Auflage Nr. 75 zu ihrer Baugenehmigung noch nicht der Fall, so dass die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Baulastenverzichts der Antragstellerin noch keinen Vorteil erbringen würde.
- 14 Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn der Widerspruch der Beigeladenen gegen den Teilwiderruf der Auflage offensichtlich unzulässig wäre. In diesem Fall wäre die Bestandskraft der Verfügung vom 29.04.2019 und damit die Rechtsbedingung für den Baulastenverzicht bereits eingetreten. Der Widerspruch der Beigeladenen dürfte jedoch nicht offensichtlich unzulässig sein. Anders als die Antragstellerin meine, könne das nicht bereits deswegen angenommen werden, weil es sich bei dem Teilwiderruf der Auflage zu einer Baugenehmigung formal um eine Begünstigung der Beigeladenen handele. Diese Betrachtungsweise greife zu kurz; die Beigeladene sehe sich - jedenfalls wirtschaftlich - einer „Entziehung“ vorhandener und beim Publikum eingeführter Stellplätze gegenüber. Es sei außerdem zweifelhaft, ob die von der Antragsgegnerin vorgenommene Herabsetzung der Anzahl notwendiger Stellplätze in dem verfügbaren Umfang von 400 Stellplätzen geltendem Recht entspreche. Die von den Beteiligten zu der notwendigen Anzahl von Stellplätzen des Kinozentrums vorgelegten Gutachten kämen zu unterschiedlichen Ergebnissen, und die Kammer vermöge nach summarischer Prüfung nicht vom offensichtlichen Vorzug eines der beiden Gutachten auszugehen. Bei der Differenz von gut 200 Stellplätzen zwischen den beiden gutachterlichen Stellungnahmen könne es durchaus in einen wirtschaftlichen - und auch rechtlich beachtlichen - Nachteil umschlagen, wenn die Beigeladene diese Stellplatzflächen nicht mehr vorhalten müsse (und mit dem hier begehrten sofort vollziehbaren Verzicht auf die entsprechenden Baulasten auch sogleich deren rechtliche Sicherung verloren ginge), obwohl sie bei richtiger Anwendung der VwV Stellplätze womöglich doch für den Betrieb des Kinocenters rechtlich erforderlich seien und vorgehalten werden müssten. Die Ermittlung der korrekten Anzahl bedürfe deswegen einer eingehenden Prüfung durch die Widerspruchsbehörde. Komme diese zum Ergebnis, dass der Widerruf der Auflage nicht in vollem Umfang rechtmäßig sei, bedürfe die Beigeladene wieder mehr an notwendigen Stellplätzen, als die Antragsgegnerin und die Antragstellerin derzeit für erforderlich hielten. Die Antragsgegnerin werde dies dann aller Voraussicht nach auch im öffentlichen Interesse von der Beigeladenen einfordern müssen. Deswegen habe diese ein berechtigtes Interesse daran, vor abschließender Klärung der erforderlichen Anzahl notwendiger Stellplätze zu verhindern, dass die bisher als notwendige Stellplätze öffentlich-rechtlich gesicherten Flächen durch Überbauung mit Gebäuden unumkehrbar verloren gingen.

B

I.

- 15 Die nach § 146 Abs. 1 VwGO statthafte und auch sonst zulässige (§ 147 Abs. 1, § 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO), insbesondere auch den Anforderungen des § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO entsprechende Beschwerde der Antragstellerin hat keinen Erfolg.
- 16 Die von der Antragstellerin im Beschwerdeverfahren dargelegten Gründe (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) geben keinen Anlass, die vom Verwaltungsgericht getroffene Entscheidung zu ändern und dem Antrag der Antragstellerin auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes stattzugeben.
- 17 1. Der Antrag ist allerdings nicht aus den vom Verwaltungsgericht genannten Gründen unzulässig. Ob es gleichwohl an einem Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin fehlt, kann offen bleiben.
- 18 a) Die Statthaftigkeit folgt aus § 80a Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit Abs. 1 Nr. 1 VwGO. Danach kann das Gericht auf Antrag des Begünstigten nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehbarkeit des für diesen vorteilhaften Verwaltungsakts anordnen, wenn ein Dritter gegen diesen einen Rechtsbehelf eingelegt hat. Auch bedurfte es keines vorherigen Antrags auf Anordnung der sofortigen Vollziehung an die Antragsgegnerin. Gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO gilt § 80 Abs. 5 bis 8 VwGO entsprechend. Aus dieser Verweisung folgt indes nicht, dass der Begünstigte gemäß § 80 Abs. 6 VwGO auch außerhalb des unmittelbaren Anwendungsbereichs dieser Vorschrift immer zuvor einen entsprechenden Antrag ohne Erfolg bei der Behörde gestellt haben muss. Die Verweisung erfasst Fälle der vorliegenden Art nicht (vgl. Senatsbeschluss vom 08.08.1996 - 8 S 1954/96 -, VBIBW 1997, 17 = juris Rn. 2).
- 19 b) Der Antragstellerin fehlt nicht aus den vom Verwaltungsgericht genannten Gründen das auf jeder Stufe des Verfahrens erforderliche Rechtsschutzinteresse. Dieses ist unter anderem dann (ausnahmsweise) nicht gegeben, wenn der Rechtsuchende mit seinem Begehren eine Verbesserung seiner Rechtsstellung nicht erreichen kann, das heißt wenn eine Inanspruchnahme des Gerichts sich als für seine subjektive Rechtsstellung nutzlos darstellt (vgl. Senatsbeschlüsse vom 12.01.2005 - 8 S 2720/04 -, BauR 2005, 1762 = juris Rn. 2 m.w.N., und vom 28.10.2019 - 8 S 660/19 -, BA S. 3). Dies erscheint hier zweifelhaft.
- 20 Das Verwaltungsgericht hat einen Erfolg des auf eine sofortige Vollziehung des Baulastverzichts (Nrn. 1 und 2 der baurechtlichen Entscheidung vom 30.04.2019) gerichteten Antrags deshalb für nutzlos gehalten, weil die innere Wirksamkeit des Verzichts an die aufschiebende Bedingung (Nr. 3 der baurechtlichen Entscheidung vom 30.04.2019) geknüpft ist, dass der am 29.04.2019 verfügte Teilwiderruf der Auflage Nr. 75 zur Baugenehmigung vom 07.04.1995 bestandskräftig wird. Ob diese Bedingung dem Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin entgegen steht, erscheint allerdings zweifelhaft. Denn sie könnte ungeachtet dessen, dass die Beigeladene gegen den Widerruf am 28.05.2019 Widerspruch eingelegt hat, bereits eingetreten sein. Jedenfalls dürfte die Auffassung der Antragstellerin zutreffend sein, dass der Widerspruch der Beigeladenen offensichtlich unzulässig und damit nicht geeignet war, den Eintritt der Bestandskraft des Widerrufs vom 29.04.2019 zu hindern. Der Widerruf wurde damit i h r g e g e n ü b e r mit seinem Erlass unanfechtbar (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.10.1992 - 7 C 24.92 -, NJW 1993, 1610 = juris Rn. 21; siehe auch VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 03.06.2004 - 6 S 30/04 -, VBIBW 2004, 383 = juris Rn. 4; OVG LSA, Beschluss vom 02.08.2012 - 2 M 58/12 -, NVwZ-RR 2013, 85 = juris Rn. 6; W.-R. Schenke, in: Kopp/Schenke, VwGO, 25. Aufl. 2019, § 80 Rn. 50 f.).

- 21 Die offensichtliche Unzulässigkeit des Widerspruchs folgt daraus, dass die zum Teil widerrufen Auflage Nr. 75 zur Baugenehmigung vom 07.04.1995 gegenüber der Beigeladenen ausschließlich belastender Natur war und ihr Widerruf die Beigeladene rechtlich allein begünstigt. Nach § 42 Abs. 2 Alt. 1 VwGO ist - soweit wie hier gesetzlich nichts anderes bestimmt ist - die Klage und mithin in entsprechender Anwendung der Widerspruch aber nur zulässig, wenn der Kläger beziehungsweise Widerspruchsführer geltend macht, durch den angegriffenen Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Daran fehlt es im vorliegenden Fall. Die zum Teil widerrufen Auflage lautet:
- 22 „Aufgrund des § 39 LBO sind für das Bauvorhaben 617 Stellplätze erforderlich. Bis zur Fertigstellung des Rohbaus muß mit der Herstellung der Stellplätze begonnen sein. Die 617 Stellplätze sind bis zur Schlußabnahme bzw. Nutzungsaufnahme fertigzustellen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet genutzt werden.“
- 23 Von den in dieser Nebenbestimmung enthaltenen Vorgaben wurde die Beigeladene mit dem Widerruf vom 29.04.2019 teilweise entbunden. Dies stellt sie in rechtlicher Hinsicht ausschließlich besser. Soweit das Verwaltungsgericht dies für eine zu formale Betrachtungsweise hält, die im wirtschaftlichen Zusammenhang der Stellplatzfrage zu kurz greife, kann dem nicht gefolgt werden. Die Annahme, die Beigeladene sehe sich einer „Entziehung“ vorhandener und beim Publikum eingeführter Stellplätze gegenüber, geht an dem Regelungsgehalt des Widerrufs vorbei. Dieser entband die Beigeladene ausschließlich von der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung zu einem bestimmten Stellplatznachweis. Der infolge des Widerrufs drohende Verlust von Stellplätzen, die bisher dem Grundstück der Beigeladenen zugutekommen, kann als rein mittelbare und faktische Folge die Widerspruchsbefugnis nicht begründen. Eine rein faktische „Betroffenheit“ oder ein bloßer Rechtsreflex vermitteln noch keine Rechtsposition und verleihen dementsprechend keine Widerspruchsbefugnis (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschlüsse vom 18.10.2010 - 1 S 2029/10 -, VBIBW 2011, 95 = juris Rn. 10, vom 14.06.2018 - 6 S 304/18 -, ZfWG 2018, 424 = juris Rn. 6, und vom 26.11.2019 - 6 S 199/19 -, ZfWG 2020, 128 = juris Rn. 21; BayVGh, Beschluss vom 17.09.2015 - 10 CS 15.1435 -, NVwZ-RR 2016, 48 = juris Rn. 14; von Albedyll, in: Bader u.a., VwGO, 7. Aufl. 2018, § 42 Rn. 78).
- 24 Auch die Erwägung des Verwaltungsgerichts, es sei zweifelhaft, ob die von der Antragsgegnerin vorgenommene Herabsetzung der Anzahl notwendiger Stellplätze im Umfang von 400 Stellplätzen geltendem Recht entspreche, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Denn die aufgeworfene Fragestellung ändert nichts daran, dass die Beigeladene durch den Teilwideruf vom 29.04.2019 ausschließlich eine rechtliche Begünstigung erfährt. Soweit das Verwaltungsgericht das Ergebnis der Überprüfung im Widerspruchsverfahren für offen hält, verkennt es, dass der Widerspruch der Beigeladenen bereits offensichtlich unzulässig ist - was eine Sachbehandlung ungeachtet der Kompetenz der Widerspruchsbehörde, unter bestimmten Voraussetzungen auch über einen unzulässigen Widerspruch in der Sache zu entscheiden (vgl. BVerwG, Urteil vom 04.08.1982 - 4 C 42.79 -, NVwZ 1983, 285 = juris Rn. 11 ff.), zumindest unwahrscheinlich macht - und dass die Beigeladene ihren Widerspruch zurücknehmen kann, um zu vermeiden, dass im Widerspruchsverfahren ein anderes Ergebnis als das von der Antragsgegnerin ermittelte herauskommt.
- 25 Allerdings ist fraglich, ob die verfügte Bedingung so auszulegen ist, dass sie allein auf die Bestandskraft des Widerrufs gegenüber der Antragstellerin abstellt. Es kommt vielmehr auch in Betracht, dass sie den Eintritt der Bestandskraft gegenüber jedermann - also auch gegenüber sämtlichen Nachbarn - voraussetzt. Ob die Bestandskraft in diesem Sinne allseitig eingetreten ist oder ob wegen fehlender Bestandskraft das Rechtsschutzbedürfnis der Antragstellerin zu verneinen ist, erscheint zweifelhaft, muss aber nicht entschieden werden (vgl. zur Widerspruchseinlegung eines Nachbarn bei fehlender Bekanntgabe ihm gegenüber auch Senatsbeschluss vom 06.02.2020 - 8 S 2204/19 -, juris Rn. 31).
- 26 2. Der Antrag ist jedenfalls nicht begründet.
- 27 a) § 80a Abs. 3 Satz 1 VwGO ermächtigt das Gericht dazu, anstelle der Behörde (vgl. § 80a Abs. 1 Nr. 1 VwGO) auf Antrag des Adressaten nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO die sofortige Vollziehbarkeit eines begünstigenden Verwaltungsakts anzuordnen. Zur Entscheidung über einen solchen Antrag bedarf es - vergleichbar einer Entscheidung nach § 80 Abs. 5 VwGO - einer Abwägung der widerstreitenden Interessen (vgl. Senatsbeschluss vom 08.08.1996, a.a.O., juris Rn. 3).
- 28 Einen eigenständigen materiell-rechtlichen Maßstab für die Entscheidung des Gerichts im Verfahren auf Anordnung der sofortigen Vollziehung enthält § 80a Abs. 3 Satz 1, Abs. 1 Nr. 1 VwGO nicht. Die Entscheidungskriterien ergeben sich - soweit ein besonderes öffentliches Interesse am Sofortvollzug nicht erkennbar ist - aus § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Alt. 2 VwGO, auf den § 80a Abs. 1 Nr. 1 VwGO Bezug nimmt. Danach kann in der auch hier vorliegenden Fallkonstellation des begünstigenden Verwaltungsakts mit drittbelastender Wirkung die sofortige Vollziehung angeordnet werden, wenn das Interesse des Begünstigten an der sofortigen Vollziehung das Interesse des Belasteten an der aufschiebenden Wirkung überwiegt. In diesem Rahmen kommt es in erster Linie darauf an, ob der die aufschiebende Wirkung auslösende Rechtsbehelf - hier der Widerspruch der Beigeladenen gegen den Baulastverzicht - bei der angezeigten summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage voraussichtlich Erfolg haben wird. Dies ist (nur) dann der Fall, wenn der Verzicht rechtswidrig ist und die Beigeladene hierdurch in eigenen, gerade ihrem Schutz dienenden Rechtsnormen verletzt ist oder ihr kraft spezialgesetzlicher Regelung ein Anspruch auf Aufhebung des Verzichts zusteht. Umgekehrt kann ein überwiegendes Interesse des durch den Verwaltungsakt Begünstigten bejaht werden, wenn der von dem belasteten Beteiligten eingelegte Rechtsbehelf mit erheblicher Wahrscheinlichkeit erfolglos bleiben wird und eine Fortdauer der grundsätzlich aufschiebenden Wirkung des Rechtsbehelfs dem Begünstigten gegenüber unbillig wäre. Darüber hinausgehende Rechtsverletzungen verschaffen dem anfechtenden Dritten keine im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Rechtsposition, weil ihm ein allgemeiner Gesetzesvollziehungsanspruch nicht zukommt (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 31.03.2016 - 8 B 1341/15 -, DVBl 2016, 714 = juris Rn. 49; OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 24.08.2016 - 2 M 43/16 -, NVwZ-RR 2017, 23 = juris Rn. 11; siehe auch Funke-Kaiser, in: Bader u.a., a.a.O., § 80a Rn. 8; Puttler, in: Sodan/Ziekow, VwGO, 5. Aufl. 2018, § 80a Rn. 29; Schoch, in: ders./Schneider/Bier, VwGO, Stand: Juli 2019, § 80a Rn. 27).
- 29 b) Die insoweit gebotene Abwägung führt im vorliegenden Fall zur Ablehnung der beantragten Anordnung der sofortigen Vollziehung der baurechtlichen Entscheidung vom 30.04.2019. Diese liegt nicht im überwiegenden Interesse der Antragstellerin.
- 30 Die Antragstellerin ist (Allein-)Eigentümerin der Grundstücke, auf dem die von dem Verzicht vom 30.04.2019 erfassten Baulasten ruhen (eine Besonderheit bildet lediglich das heutige Grundstück R... Straße ..., ..., Flst. Nr. 9255/9, das im Eigentum der von der Antragsgegnerin gesondert angehört ... GmbH & Co. KG steht, worauf es indes im Folgenden nicht ankommt). Sie hat zudem die Absicht bekundet, auf dem Grundstück

- R... Straße und Rü... Straße (Flst. Nrn. 9318/18, 9318/32 und 9318/33) in Kürze ein „gemischt genutztes Vorhaben mit Wohnnutzung, Büroflächen und Handelsnutzung“ errichten zu wollen („Baufeld I“), wobei die Stellplatzbaulasten dem entgegenstünden. Sie habe „einen Bauantrag eingereicht“. Weitere Angaben zu ihren Bauabsichten hat sie nicht gemacht; auch hat sie für ihr Grundstück R... Straße ... (Flst. Nrn. 9247, 9255/9 und 9255/13; auf dem eingereichten Lageplan als „Baufeld II“ bezeichnet) keine entsprechende Erklärung abgegeben. Für ein Interesse an der schnellstmöglichen Löschung der Stellplatzbaulasten, da diese einer anderweitigen Bebauung entgegenstehen, spricht zwar, dass ein von einem Verwaltungsakt Begünstigter in der Regel am sofortigen Gebrauchmachen interessiert ist (vgl. Schoch, a.a.O.). Gleichwohl kann die Interessenabwägung unter den Umständen des vorliegenden Falls nicht zugunsten der Antragstellerin ausfallen.
- 31 Zwar sind die Erfolgsaussichten des Widerspruchs der Beigeladenen gegen den Baulastverzicht derzeit noch offen (aa). Gleichwohl stehen dem Interesse der Antragstellerin an der sofortigen Vollziehbarkeit des Baulastverzichts überwiegende gegenläufige Interessen entgegen (bb).
- 32 aa) Der Widerspruch der Beigeladenen gegen den Baulastverzicht hat lediglich offene Erfolgsaussichten.
- 33 Nach § 71 Abs. 3 Satz 2 LBO ist - zwingend - der Verzicht auf eine Baulast zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Bereits nach dem Wortlaut dieser Bestimmung sind private Interessen Dritter insoweit folglich ohne Bedeutung (vgl. auch Effer-Uhe, ZfBR 2007, 646; Riedel, NZBau 2006, 565; Schlotterbeck, in: ders./Hager/Busch/Gammerl, LBO, 7. Aufl. 2016, § 71 Rn. 46). Bei der Baulast handelt es sich um ein Rechtsinstitut des Bauordnungsrechts. Mit ihr sollen Hindernisse ausgeräumt werden, die im Einzelfall einer Bebauung oder Nutzungsänderung entgegenstehen können (vgl. Senatsbeschluss vom 24.01.2011 - 8 S 545/10 -, BRS 78 Nr. 143 = juris Rn. 7 m.w.N.; Lohre, NJW 1987, 877). Dementsprechend vermittelt eine Baulast regelmäßig dem Begünstigten keine subjektiv-öffentlichen Rechte (vgl. HessVGH, Beschluss vom 04.06.1992 - 4 TG 2815/91 -, NVwZ-RR 1993, 236 = juris Rn. 29). Ob daraus auch folgt, dass Rechte des Begünstigten auch durch einen behördlichen Verzicht auf eine Baulast von vornherein (jedenfalls regelmäßig) nicht verletzt werden können (so OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.11.1986 - 7 A 2169/85 -, NJW 1988, 278; Hahn, in: Boeddinghaus/Hahn/Schulte u.a., Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Stand: Januar 2020/01.04.2018, § 83 Rn. 96; VG Mainz, Urteil vom 08.03.2017 - 3 K 617/16.MZ -, juris Rn. 19 ff.), mag dahinstehen. Es käme auch in Betracht, dass ein Grundstückseigentümer, dem erst die Baulast die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens auf dem begünstigten Grundstück eröffnet hat, ein Anfechtungsrecht gegenüber dem nachträglichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast hat (so NdsOVG, Urteil vom 02.07.1991 - 6 L 132/89 -, BRS 52 Nr. 164 = juris Rn. 23; zur Anfechtbarkeit des Baulastverzichts durch den Begünstigten vgl. auch Senatsbeschluss vom 04.04.2013 - 8 S 304/13 -, VBIBW 2013, 305 = juris Rn. 4; OVG Hamburg, Urteil vom 03.06.1982 - Bf II 8/81 -, BRS 39 Nr. 100; VG Schwerin, Beschluss vom 05.06.2019 - 2 B 33/19 SN -, juris Rn. 10; Sauter, LBO, 3. Aufl., Stand: November 2019/August 2017, § 71 Rn. 47). Denn nur so hat er die Möglichkeit, rechtlich überprüfen zu lassen, ob das öffentliche Interesse an der Baulast tatsächlich bedeutungslos geworden und deshalb für die Sicherung der baurechtlichen Legalität des Bauobjekts nicht mehr erforderlich ist (vgl. NdsOVG, Urteil vom 02.07.1991, a.a.O.). Allerdings kann der letztgenannte Gedanke dem Baulastbegünstigten jedenfalls nicht immer zu einem Anfechtungsrecht verhelfen, denn die Verhinderung baurechtswidriger Zustände liegt grundsätzlich (in erster Linie) im öffentlichen und nicht im Privatinteresse Einzelner. Hat - wie im vorliegenden Fall - die Baurechtsbehörde die Baurechtmäßigkeit des Vorhabens nach Verzicht auf die Baulast (hier: Teilverzicht auf Stellplatzbaulasten) festgestellt und spricht auch sonst nichts dafür, dass dem Baulastbegünstigten nach dem Baulastverzicht jemals die Baurechtswidrigkeit seines Vorhabens vorgehalten werden könnte, ist kein schutzwürdiges Interesse des Baulastbegünstigten gegeben, gegen den Baulastverzicht vorzugehen. Ein solches Interesse kann hingegen angenommen werden, wenn der Baulastbegünstigte zu gewärtigen hat, dass die Baurechtsbehörde ihm gegenüber infolge des Verzichts nachträgliche Anforderungen stellen wird (enger allerdings Lohre, NJW 1987, 877, 881: die Anfechtung eines Baulastverzichts durch den Begünstigten sei erst möglich, „wenn auf der Grundlage des Wegfalls der Baulast die Behörde konkrete Maßnahmen trifft, die seine Rechtsposition beeinträchtigen“).
- 34 Ausgehend davon erscheint offen, ob sich die Beigeladene mit ihrem Widerspruch darauf berufen kann, dass sie ohne den Baulastverzicht eine bessere (bzw. sicherere) Rechtsposition hätte. Denn die Antragsgegnerin hat die Stellplatzfrage für das Vorhaben (Kinozentrum) auf dem Grundstück der Beigeladenen in der Weise rechtsverbindlich entschieden, dass die nachgewiesenen Stellplätze für das Vorhaben auch nach dem ausgesprochenen Baulastverzicht bauordnungsrechtlich (vgl. § 37 LBO sowie die VwV Stellplätze) noch ausreichend sind. Bereits in der Widerrufsentscheidung vom 29.04.2019 gegenüber der Beigeladenen hat sie neben dem eigentlichen Widerruf in einem weiteren Entscheidungssatz auch verfügt, für das Bauvorhaben seien (nur) 217 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese Anordnung sichert als wirksamer Verwaltungsakt (vgl. § 43 LVwVfG) bis zu einem gewissen Grade, dass die Beigeladene auch in Zukunft mehr Stellplätze nicht nachzuweisen haben wird. Zusätzlich hat die Antragsgegnerin mit der Entscheidung vom 30.04.2019 gegenüber der Antragstellerin wirksam auf die über 217 Stellplätze hinausgehenden Baulasten verzichtet.
- 35 All dies spricht dagegen, dass die Beigeladene - etwa weil der Baulastverzicht auf einen Fehler bei der Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze zurückgehen könnte - mit nachträglichen Auflagen oder sonstigen belastenden baurechtlichen Entscheidungen zu rechnen haben könnte. Selbst wenn die Herabsetzung der Stellplatzanforderungen seitens der Antragsgegnerin - wie die Beigeladene meint - bauordnungsrechtlich nicht gerechtfertigt sein sollte, würde sich dies möglicherweise nicht zu ihrem Nachteil auswirken, weil daraus keine Konsequenzen gezogen würden, sondern davon (obwohl die Antragsgegnerin als zuständige Behörde dies in den Entscheidungen vom 29. und 30.04.2019 verneint hat) allein öffentliche Interessen berührt würden.
- 36 Ein schutzwürdiges Interesse der Beigeladenen an der Abwehr des Baulastverzichts folgt auch nicht daraus, dass sie womöglich (hypothetisch) einem neuen Stellplatzbedarf ausgesetzt sein könnte, wenn sie auf ihrem Grundstück bauliche Anlagen erweitern oder neu errichten sollte. § 71 Abs. 3 Satz 2 LBO stellt allein auf das gegenwärtige öffentliche Interesse ab. Zudem sind die hier in Rede stehenden Stellplatzbaulasten, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Kinozentrum übernommen wurden und auch textlich auf das Kinozentrum verweisen, nach der gebotenen Auslegung vom „objektiven Empfängerhorizont“ (vgl. dazu VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04.02.2016 - 5 S 1140/14 -, BauR 2016, 1141 = juris Rn. 39; OVG Nordrhein-Westfalen, Urteile vom 30.11.1989 - 7 A 772/88 -, BRS 49 Nr. 130 = juris Rn. 17, und vom 15.05.1992 - 11 A 890/91 -, NJW 1993, 1284 = juris Rn. 38 ff.; Sauter, a.a.O., § 71 Rn. 35 und 52) vorhabenbezogen und stellen keine Baulasten auf Vorrat auch für künftige - im Übrigen weder geplante noch sonst absehbare - Entwicklungsmöglichkeiten dar. Inwieweit Baulasten trotz des nach § 71 Abs. 3 Satz 2 LBO für ihren Fortbestand erforderlichen öffentlichen Interesses „genereller Natur“ (so Senatsurteil vom 27.10.2000 - 8 S 1445/00 -, VBIBW 2001, 188 = juris Rn. 48) und einer Übernahme „auf Vorrat“ zugänglich sind, kann dabei dahinstehen (vgl. dazu VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 09.07.2014 - 3 S 899/14 -, NVwZ-RR 2014, 837 = juris Rn. 24; OVG Hamburg, Urteil vom 24.04.2002 - 2 Bf 701/98 -, BRS 66 Nr.

140 = juris Rn. 45; Sauter, a.a.O., § 71 Rn. 51; generell kritisch zum Konzept der Baulast auf Vorrat hingegen Ortloff, NVwZ 2005, 1381; zum Vorhabenbezug als Merkmal der Bestimmtheit einer Baulast: VG Karlsruhe, Urteil vom 25.04.2019 - 12 K 2596/18 -, juris Rn. 24 ff.).

- 37 Ferner kann sich die Beigeladene zur Abwehr des Baulastverzichts nicht darauf berufen, dieser habe für sie erhebliche wirtschaftliche Nachteile, weil er faktisch den Verlust zahlreicher Stellplätze in der Umgebung des Kinozentrums nach sich ziehen werde. Zweck der Baulast ist allein die Sicherung baurechtmäßiger Zustände. Die Baulast verleiht dem Begünstigten insbesondere keine privaten Nutzungsrechte; solche müssen vielmehr vom jeweiligen Bauherrn auf privatrechtem Wege gesichert werden (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 06.11.2009 - 8 A 10851/09 -, BauR 2010, 216 = juris Rn. 7; BGH, Urteil vom 08.07.1983 - V ZR 204/82 -, BGHZ 88, 97 = juris Rn. 12). Auch die Argumentation der Beigeladenen, dass sie als Vermieterin einer Kino-Immobilie besonders unter den außerordentlichen Einflüssen der Covid-19-Pandemie leide und deshalb vor einer Verschlimmerung ihrer wirtschaftlichen Lage bewahrt werden müsse, kann ihr daher nicht zum Erfolg verhelfen. Die Beigeladene kann ein schutzwürdiges Interesse an der Abwehr des Baulastverzichts ebenso wenig auf Nachteile stützen, die außerhalb des Sicherungszwecks einer Baulast liegen, wie auf eine mögliche Verletzung des Bauordnungsrechts, die ihre eigenen Interessen nicht berührt.
- 38 bb) Obwohl aus den genannten Gründen die Erfolgsaussichten des Widerspruchs der Beigeladenen gegen den Baulastverzicht lediglich offen sind, stehen dem Interesse der Antragstellerin an der sofortigen Vollziehbarkeit des Baulastverzichts überwiegende gegenläufige Interessen entgegen.
- 39 Dies folgt zum einen daraus, dass dem betreffenden Widerspruch nicht jegliche Erfolgsaussicht abgesprochen werden kann. Denn es ist offen, ob die Herabsetzung der Pflicht zu Stellplatznachweisen im verfügbaren Umfang rechtmäßig ist. Ebenso wie das Verwaltungsgericht hält es auch der Senat nicht für möglich, im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes abschließend zu beantworten, ob 217 Stellplätze ausreichend sind, nachdem die Beigeladene die - dieser Auffassung widersprechende - fachliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. B. vom 02.09.2019 vorgelegt hat, die zu einem erheblichen Mehrbedarf, nämlich zu einer Anzahl von 433 notwendigen Stellplätzen kommt. Auch ist nicht von vornherein ausgeschlossen, dass die Beigeladene einen möglichen Fehler bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs in dem von ihr angestrebten Widerspruchsverfahren mit Erfolg geltend machen kann, da sie zwar von dem Teilwiderruf der Stellplatzaufgabe zur Baugenehmigung ausschließlich begünstigt wird, sie eine Fehleinschätzung der Antragsgegnerin bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs im Rahmen der Prüfung des öffentlichen Interesses nach § 71 Abs. 3 Satz 2 LBO aber letztlich doch (mittelbar) belasten könnte. Denn es besteht angesichts der erheblichen Größenordnung der in Rede stehenden Stellplatzreduzierung jedenfalls die Möglichkeit, dass von einem Mangel an Stellplätzen betroffene Nachbarn - gegebenenfalls auch mit Erfolg - wegen unzumutbarer Verhältnisse auf eine nachträgliche Korrektur zulasten der Beigeladenen hinwirken könnten (vgl. zu den entspr. Nachbarrechten VGH Baden-Württemberg, Beschlüsse vom 10.01.2008 - 3 S 2773/07 -, BauR 2009, 470 = juris Rn. 13, und vom 01.04.2019 - 5 S 2102/18 -, VBIBW 2019, 459 = juris Rn. 14). Dies gilt jedenfalls so lange, wie der am 29.04.2019 verfügte Teilwiderruf der Stellplatzaufgabe zur Baugenehmigung nicht gegenüber allen maßgeblichen Nachbarn (nachweislich) unanfechtbar geworden ist.
- 40 Hinzu kommt, dass damit auch über das öffentliche Interesse an den ursprünglichen Stellplatzbaulasten noch nicht abschließend entschieden werden kann, selbst wenn die Antragsgegnerin die Rechtsauffassung der Antragstellerin teilt, das öffentliche Interesse sei entfallen.
- 41 Schließlich ist auch nicht dargelegt oder sonst ersichtlich, dass die Antragstellerin derzeit bereits dringend auf die sofortige Vollziehbarkeit des Baulastverzichts angewiesen wäre (siehe zu ihren nur in Teilen konkretisierten Bauabsichten oben 2. b). Demgegenüber erschiene eine Rückabwicklung des Baulastverzichts nach dessen Vollzug als praktisch so gut wie ausgeschlossen. Die gerichtliche Anordnung der sofortigen Vollziehung eines Baulastverzichts kommt schon vor diesem Hintergrund allenfalls höchst ausnahmsweise in Betracht. Ein derartiger Ausnahmefall ist hier nicht gegeben.
- 42 Eine von der Antragstellerin begehrte teilweise Anordnung der sofortigen Vollziehung „jedenfalls insoweit“, als die Baulasten auf dem Baufeld I ruhen, kommt ebenfalls nicht in Betracht. Auch wenn der von der Beigeladenen im Verfahren geltend gemachte Bedarf von noch 433 Stellplätzen ausreichte und bereits mithilfe der Baulasten auf dem Baufeld II gesichert werden könnte, kann derzeit nicht beurteilt werden, ob dann gerade ein öffentliches Interesse an den auf dem Baufeld I ruhenden Baulasten nicht mehr bestünde.
- II.
- 43 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO.
- 44 Die Festsetzung des Streitwerts des Beschwerdeverfahrens beruht auf § 63 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 2, § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG in Verbindung mit Nr. 9.7.1 (analog) und Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs der Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (VBIBW Sonderbeilage Januar 2014) und entspricht der des Verwaltungsgerichts.
- 45 Der Beschluss ist unanfechtbar.