

letzte Aktualisierung: 11.11.2020

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 4.9.2020 – 7 A 2858/18

BauO NRW 2016 § 6 Abs. 2 S. 1 u. 3

Auslegung und Inhalt einer Baulasterklärung: Aufstockungsvorhaben im innerstädtischen Bereich

1. Eine Baulasterklärung ist eine einseitige Willenserklärung. Der Inhalt einer Baulast ist im Einzelfall durch Auslegung der Baulasterklärung zu ermitteln.
2. Eine auf die Sicherung eines konkreten Vorhabens eingeschränkte Baulast erfordert eine so konkrete Bezeichnung des Vorhabens, dass sich die Rechtswirkungen der Baulast hinreichend verlässlich eingrenzen lassen. (hier verneint)
3. Die stärkere Verschattung und Schaffung von zusätzlichen Einsichtnahmemöglichkeiten gegenüber dem Nachbargrundstück durch ein Vorhaben ist in einem bebauten innerstädtischen Bereich grundsätzlich hinzunehmen.

(Leitsätze der DNotI-Redaktion)

Oberverwaltungsgericht NRW, 7 A 2858/18

Datum: 04.09.2020
Gericht: Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper: 7. Senat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 7 A 2858/18
ECLI: ECLI:DE:OVGNRW:2020:0904.7A2858.18.00

Vorinstanz: Verwaltungsgericht Köln, 2 K 12128/16

Tenor: Das angefochtene Urteil wird geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens beider Instanzen einschließlich der erstattungsfähigen außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen als Gesamtschuldner.

Der Beschluss ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v.

110 % des aufgrund des Beschlusses vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Wert des Streitgegenstands wird auch für das Berufungsverfahren auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe: 1

I. 2

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses. 3

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung M., Flur 1, Flurstück 1250 mit der postalischen Bezeichnung M1. Straße 138 in S.. 4

- Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der Beigeladene ist Eigentümer des Grundstücks Gemarkung M., Flur 1, Flurstück 1249 mit der postalischen Bezeichnung M1. Straße 140 in S.. Auf dem Grundstück befindet sich am nördlichen Rand ein grenzständiges Einfamilienhaus. Die frühere Eigentümerin des Grundstücks der Kläger hatte am 14.5.1970 gegenüber der Gemeinde S. eine Verpflichtungserklärung für eine Abstandsbaulast abgegeben. In dem beigefügten Lageplan war die in der Baulast beschriebene Fläche grün schraffiert dargestellt. In der Betreffzeile der Erklärung war ein Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß Bauantrag vom 24.7.1969 genannt. Die Baulast wurde im Baulastenverzeichnis von S. unter der Blatt Nr. 88 eingetragen. In der Spalte "Bemerkungen" wurde eingetragen: Bauschein Nr. 182/69 vom 14.5.1970. In der Folgezeit wurde auf dem Grundstück an der nördlichen Grenze ein Einfamilienhaus errichtet. 5
- Am 21.11.2016 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Aufstockung des Einfamilienhauses. Die Beklagte erteilte dem Beigeladenen mit Bescheid vom 1.12.2016 die beantragte Baugenehmigung und führte zur Begründung unter anderem aus: Die für das Bauvorhaben anfallende Abstandsfläche an der nördlichen Nachbargrenze liege innerhalb der bereits am 14.5.1970 unter Baulastenblatt Nr. 88 eingetragenen Abstandsflächenbaulast. 6
- Die Kläger haben am 23.12.2016 Klage erhoben. Zur Begründung haben sie im Wesentlichen vorgetragen: Auf dem bestehenden, bislang mit einem Flachdach abschließenden, grenzständigen Gebäudeteil werde ein Satteldach mit Giebel errichtet, wobei die ermittelte Abstandsfläche innerhalb der auf ihrem Grundstück befindlichen Baulastfläche liege. Die 1970 bewilligte Baulast sei jedoch vorhabenbezogen. Es werde nicht die von einem vergrößerten Gebäude ausgelöste Abstandsfläche übernommen, die Baulast sei auf das damalige Vorhaben aus dem Jahr 1970 beschränkt. Bereits die Eintragung im Baulastenverzeichnis treffe eine deutliche Aussage. Unter dem Feld "Inhalt der Eintragung" sei ausdrücklich auf den künftigen Wohnhausneubau, d. h. denjenigen, der in jenem Zeitpunkt zur Genehmigung gestanden habe, Bezug genommen. Außerdem sei im Feld "Bemerkungen" das Aktenzeichen des Genehmigungsverfahrens aufgeführt. Darüber hinaus wiesen Baugenehmigung und Baulasteintragung das gleiche Datum auf. Die Baulastbewilligungserklärung bestätige die Vorhabenbezogenheit der Baulast. Daraus lasse sich entnehmen, dass sich die Baulast ausdrücklich auf das durch den dort genannten Bauantrag vom 24.7.1969 definierte Gebäude beziehe. Die Bewilligung der Baulast sei zielgerichtet zur Ermöglichung des seinerzeit zur Genehmigung stehenden und in der Verpflichtungserklärung präzise genannten Bauvorhabens erteilt worden. 7
- Die Kläger haben beantragt, 8
- die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 1.12.2016 (Az.: 63-20-13449/2016) aufzuheben. 9
- Die Beklagte hat beantragt, 10
- die Klage abzuweisen. 11
- Sie hat zur Begründung im Wesentlichen vorgetragen: Weder in der Verpflichtungserklärung noch im beigefügten Lageplan sei auf das konkrete Bauvorhaben Bezug genommen worden. Im Lageplan seien die Ausmaße des Baukörpers zu erkennen. Geschosshöhe und Dachform seien nicht angegeben. Die Baulast sei grundstücksbezogen. Dies entspreche auch der damaligen privatrechtlichen Vereinbarung zwischen den Voreigentümern der 12

streitgegenständlichen Grundstücke.

Der Beigeladene hat beantragt, 13

die Klage abzuweisen. 14

Er hat im Wesentlichen vorgetragen: Die erforderliche Abstandsfläche für die genehmigte Aufstockung an der nördlichen Nachbargrenze liege innerhalb der eingetragenen Abstandsflächenbaulast. Der Grenzverlauf gehe auf einen zwischen den Rechtsvorgängern der Beteiligten geschlossenen Kaufvertrag vom 9.6.1969 zurück. Bereits im Zeitpunkt des Kaufvertrags habe darüber Einigkeit bestanden, dass auf dem Grundstück ein Wohnhaus errichtet werden solle, dessen nördlicher Giebel an die nördliche Grenze des Grundstücks gesetzt werden sollte. Die Baulast sei als grundstücksbezogen zu qualifizieren, da weder der Wortlaut der Eintragung selbst noch die zur Bewirkung der Eintragung abgegebene Verpflichtungserklärung eine Beschränkung auf die ursprünglich genehmigte Planung enthalte. Die Bezugnahme auf die Baugenehmigung aus dem Jahr 1970 im Baulastenverzeichnis finde keine Entsprechung in der Baulastenerklärung. Es handele sich nur um eine nachrichtliche Übernahme zur Bezeichnung der mit der Baulastfläche im Zusammenhang stehenden Baugenehmigung. Die Beschreibung enthalte ebenfalls keine Eingrenzung auf den künftigen Wohnhausneubau. Aber auch bei einer vorhabenbezogenen Auslegung der Baulast sei das geplante Vorhaben zulässig. 15

Das Verwaltungsgericht Köln hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Es hat einen Abstandsverstoß angenommen und dazu weiter ausgeführt, die von der Beklagten zugrunde gelegte Baulast aus dem Jahr 1970 sei als vorhabenbezogene Baulast zu werten und könne den aktuellen Verstoß nicht ausräumen. Ergänzend hat es ausgeführt, auch dann, wenn die Baulast nicht als nur vorhabenbezogen zu verstehen sei, decke sie das hier streitige Vorhaben nicht ab, da die Aufstockung zu einer wesentlichen Mehrbelastung des Klägergrundstücks führe. 16

Der Beigeladene trägt zur Begründung seiner vom Senat zugelassenen Berufung im Wesentlichen vor: Es handele sich um eine Baulast, die grundstücksbezogen sei und deshalb einen Verstoß gegen Abstandsrecht ausschließe. Es sei zwischen vorhabenbezogenen und solchen grundstücksbezogenen Baulasten zu differenzieren, die zwar aus Anlass eines bestimmten Vorhabens eingetragen würden, aber nicht nur diesem Vorhaben dienten, sondern auch darüber hinaus rechtliche Bindungswirkung für den Grundstückseigentümer entfalteten. Die Baulast vom 14.5.1970 sei der zweiten Kategorie zu zuordnen. Die zusätzliche Begründung des Verwaltungsgerichts, die Baulast könne auch dann, wenn sie grundstücksbezogen sei, aufgrund der genehmigten Höhendifferenz das Vorhaben nicht abdecken, sei nicht überzeugend. 17

Der Beigeladene beantragt, 18

das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage insgesamt abzuweisen. 19

Die Beklagte beantragt ebenfalls, 20

das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage insgesamt abzuweisen. 21

Die Beklagte schließt sich zur Begründung ihrer vom Senat zugelassenen Berufung in der Sache dem Vorbringen des Beigeladenen an. 22

Der Berichterstatter des Senats hat die Örtlichkeit am 3.9.2019 in Augenschein genommen. 23

In Bezug auf eine zwischen dem Wohnhaus und einem grenzständigen Baukörper gelegene ca. 4 x 4 m große betonierte Fläche (Plattform) hat die Beklagte angekündigt, sie wolle eine Ordnungsverfügung erlassen, mit der dem Beigeladenen aufgegeben werde, die Plattform auf eine Höhe von 1 m über Gelände zurück zu bauen. Die Beklagte hat über einen Nachtragsgenehmigungsantrag des Beigeladenen für einen grenzständigen Abstellraum mit Bescheid vom 24.10.2019 positiv entschieden, dazu ist bei dem Verwaltungsgericht Köln ein separates Klageverfahren anhängig gemacht worden. Im Lageplan zur Baugenehmigung vom 1.12.2016 war dieses Vorhaben nicht dargestellt. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

II.	24
Der Senat entscheidet über die Berufungen nach Anhörung der Beteiligten gemäß	25
§ 130a VwGO durch Beschluss, weil er die Berufungen einstimmig für unbegründet und eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält.	26
Die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen sind zulässig und begründet.	27
Die Anfechtungsklage der Kläger ist zulässig, sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat der Klage deshalb zu Unrecht stattgegeben.	28
Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren ist die Baugenehmigung des Beigeladenen vom 1.12.2016. Der Senat geht auf der Grundlage der Akten und des Vorbringens der Beteiligten davon aus, dass die in den Bauvorlagen nicht dargestellte Plattform mit einer Höhe von über 1 m, in Bezug auf die die Beklagte eine Ordnungsverfügung angekündigt hat, sowie der separat genehmigte Abstellraum (Bescheid vom 24.10.2019) nicht Gegenstand der angefochtenen Genehmigung sind.	29
Diese angefochtene Baugenehmigung vom 1.12.2016 verletzt die Kläger nicht in ihren Rechten. Sie verletzt insbesondere weder abstandsrechtliche Vorgaben nach § 6 BauO NRW (dazu 1.) noch das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (dazu 2.)	30
1. Es liegt kein Verstoß gegen Abstandsrecht vor.	31
Nach § 6 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW in der hier noch maßgeblichen Fassung vor Inkrafttreten der BauO NRW 2018 (= a. F.) sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW a. F. müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Nach § 6 Abs. 2 Satz 3 BauO NRW a. F. dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen bebaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.	32
In Anwendung dieser Vorschriften liegt hier kein Verstoß gegen Abstandsflächenrecht vor. Die Abstandsfläche, die von dem Gebäude des Beigeladenen in der unter dem 1.12.2016 genehmigten Fassung in Richtung auf das Grundstück der Kläger geworfen wird, liegt innerhalb des Bereichs, der durch eine Abstandsflächenbaulast auf dem Grundstück der Kläger gesichert ist.	33
Die Abstandsflächenbaulast ist als grundstücksbezogene Baulast aufzufassen und nicht, wie	34

vom Verwaltungsgericht angenommen, lediglich vorhabenbezogen, sie ist nicht mit der Errichtung des Einfamilienhauses im Jahr 1970 "verbraucht".

Nach den einschlägigen Maßstäben der Senatsrechtsprechung ist in jedem Einzelfall durch Auslegung der Baulasterklärung, bei der es sich um eine einseitige Willenserklärung handelt, entsprechend den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu ermitteln, welchen Inhalt eine Baulast hat. 35

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 6.12.2018 - 7 A 991/16 -, juris. 36

Die Einschränkung der Baulast auf die Sicherung eines konkreten Vorhabens setzt dabei voraus, dass das Vorhaben in der Baulast unmissverständlich und eindeutig so konkret bezeichnet wird, dass sich die Rechtswirkungen der Baulast hinreichend verlässlich eingrenzen lassen. 37

Vgl. etwa OVG NRW, Beschluss vom 8.3.2018 - 10 A 2582/16 -, juris; Beschluss vom 19.8.2015 - 7 B 618/15 -, juris; Urteil vom 15.5.2008 - 7 A 1838/07 -, juris; Beschluss vom 17.9.2004 - 7 B 1494/04 -, NVwZ-RR 2005, 314 = juris. 38

Eine solche Eingrenzung ist hier nicht anzunehmen. Die eingetragene Baulast hat folgenden Wortlaut: 39

„Verpflichtung, an der Südgrenze des Flurstücks 1250 angrenzend an den künftigen Wohnhausneubau auf dem Flurstück 1249 und 8,50 m von der Grenze der M1. Straße entfernt eine Fläche von 13,24 m x 3,00 m bzw. 39,72 qm = rd. 40,00 qm von jeder Bebauung freizuhalten und auf die hier vorgeschriebenen Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen nicht anzurechnen.“ 40

Daraus ist eine hinreichend deutliche Beschränkung auf ein bestimmtes Vorhaben nicht ersichtlich. In der maßgeblichen Spalte des Baulastenblatts für die Eintragungen findet sich keine Bezugnahme auf ein bestimmtes Vorhaben. Soweit in der Verpflichtungserklärung in der Bezeichnung des Betreffs auf die Errichtung eines Einfamilienhauses gemäß Bauantrag vom 24.7.1969 Bezug genommen wird, und in der Spalte "Bemerkung" im Baulastenblatt ein Bauvorhaben vom 24.7.1969 bzw. der Bauschein vom 14.5.1970 genannt ist, ist dies im Sinne der aufgezeigten Grundsätze als Bezeichnung des Anlasses und nicht eines den Inhalt der Baulasterklärung maßgeblich bestimmenden Vorhabens zu werten. 41

Diese grundstücksbezogene Baulast deckt auch das in Rede stehende Vorhaben. 42

Es kommt entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts nicht darauf an, ob innerhalb des durch die Baulast abgesteckten Rahmens ein Vorhaben verwirklicht werden soll, das zu wesentlich größeren Belastungen für das Nachbargrundstück führt. Auch eine solche Fallgestaltung wird durch die Baulast abgedeckt. Gegenüber dem Bestand gegebene Veränderungen in Bezug auf Beeinträchtigungen des Nachbarn sind vielmehr allein im Rahmen des Rücksichtnahmegebots zu prüfen. 43

2. Die Baugenehmigung verstößt auch nicht zulasten der Kläger gegen das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme. 44

Soweit es durch das genehmigte Vorhaben zu einer stärkeren Verschattung sowie zur Schaffung von zusätzlichen Einsichtnahmemöglichkeiten gegenüber dem Grundstück der Kläger kommt, ist dies in einem bebauten innerstädtischen Bereich grundsätzlich - und so 45

auch hier - hinzunehmen.

Vgl. dazu allg. OVG NRW, Urteil vom 14.6.2019 - 7 A 2386/17 -, BauR 2019, 1406. 46

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 und 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen in beiden Rechtszügen den Klägern aufzuerlegen, weil der Beigeladene erstinstanzlich einen Antrag gestellt hat und im zweitinstanzlichen Verfahren das Rechtsmittel führt und mithin jeweils ein prozessuales Kostenrisiko auf sich genommen hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). 47

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 167 VwGO, 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 11 ZPO. 48

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht erfüllt sind. 49

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG. 50

