

**letzte Aktualisierung:** 23.04.2020

VG Karlsruhe, Urt. v. 17.10.2019 – 10 K 11594/17

**BauGB §§ 29 Abs. 1, 34 Abs. 1; BGB §§ 133, 157; NRG § 7f**  
**Auslegung einer Baulast**

1. Für die Frage, ob eine Baulast vorhabenbezogen oder grundstücksbezogen erklärt worden ist, kommt es auf eine an den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB orientierte Auslegung des in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Textes sowie der Verpflichtungserklärung an. Da eine Baulast grundsätzlich ihrem Wesen nach genereller Natur ist, muss die Beschränkung, dass der Übernehmer einer Baulast deren Wirkungen auf ein bestimmtes Vorhaben beschränken will, eindeutig und unmissverständlich bei der Übernahme der Baulast klargestellt werden.
2. Eine Baugenehmigung, die trotz fehlender rechtlicher Sicherung der leitungsmäßigen Erschließung eines Baugrundstücks erteilt worden ist, verletzt den Grundstücksnachbarn nicht in seinem Eigentumsgrundrecht, weil die Spezialvorschrift des § 7f NRG das – unabhängig von einer bestandskräftigen Baugenehmigung bestehende – Notleitungsrecht in Baden-Württemberg spezialgesetzlich regelt und es einer analogen Anwendbarkeit des § 917 BGB daher nicht bedarf.

# **VG Karlsruhe Urteil vom 17.10.2019, 10 K 11594/17**

Baunachbarklage; fehlende Wege- und Leitungerschließung eines Grundstücks; Auslegung einer Baulast

## **Leitsätze**

1. Für die Frage, ob eine Baulast vorhabenbezogen oder grundstücksbezogen erklärt worden ist, kommt es auf eine an den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB orientierte Auslegung des in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Textes sowie der Verpflichtungserklärung an. Da eine Baulast grundsätzlich ihrem Wesen nach genereller Natur ist, muss die Beschränkung, dass der Übernehmer einer Baulast deren Wirkungen auf ein bestimmtes Vorhaben beschränken will, eindeutig und unmissverständlich bei der Übernahme der Baulast klargestellt werden.
2. Eine Baugenehmigung, die trotz fehlender rechtlicher Sicherung der leitungsmäßigen Erschließung eines Baugrundstücks erteilt worden ist, verletzt den Grundstücksnachbarn nicht in seinem Eigentumsgrundrecht, weil die Spezialvorschrift des § 7f NRG das – unabhängig von einer bestandskräftigen Baugenehmigung bestehende – Notleitungsrecht in Baden-Württemberg spezialgesetzlich regelt und es einer analogen Anwendbarkeit des § 917 BGB daher nicht bedarf.

## **Tenor**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese auf sich behält.

## **Tatbestand**

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen eine von der Beklagten an die Beigeladene erteilte Baugenehmigung.
- 2 (Bild)
- 3 Die Beigeladene war ursprünglich Eigentümerin des im unbeplanten Innenbereich gelegenen Grundstücks Flst.-Nr. ..., Gemarkung .... Sie veräußerte das Grundstück im Jahr 2013 an ihre Tochter; die Auflassung erfolgte am 08.10.2013, die Eintragung im Grundbuch am 26.03.2014. Zugunsten der Beigeladenen wurde am 26.03.2014 eine „beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Gebrauch und zur Nutzung des Fabrikgebäudes, der Anlagen und Einrichtungen)“ im Grundbuch eingetragen. Das streitgegenständliche Grundstück Flst.-Nr. ... grenzt nach Süden unmittelbar an die im Miteigentum der Klägerin stehenden Grundstücke Flst.-Nr. ... und ... an. Das Grundstück Flst.-Nr. ... ist mit einer Scheune und einem unmittelbar südlich daran angrenzenden Wohnhaus bebaut; auf dem in östlicher Richtung davon liegenden Flst.-Nr. ... befindet sich ein Wohnhaus. Die Grundstücke der Klägerin sind in südlicher Richtung mit der ... verbunden. Eine unmittelbare Verbindung des streitgegenständlichen Grundstücks zu einer öffentlichen Straße besteht nicht. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück befand sich zunächst nur ein Wohnhaus. Unter dem 07.11.1967 erteilte das Landratsamt ... dem Rechtsvorgänger der Beigeladenen eine Baugenehmigung für einen „Erweiterungsbau eines Büros, Lagers und Anbau einer Garage“ westlich des bestehenden Wohnhauses mit der Nebenbestimmung: „Die Abschlußwand des Gebäudes gegen das Grundstück Flurstück Nr. ... ist als Brandwand herzustellen“. In einer Änderungsbaugenehmigung vom 06.12.1968 wurde für das Bauvorhaben folgende Auflage erteilt: „Die Abschlußwände an den Grenzen zu den Flst.-Nr. ..., ... und ... sind als Brandwände auszubilden“. Am 03.10.1979 wurde auf dem streitgegenständlichen Grundstück ein „Erweiterungsbau der Betriebsräume“ in nördlicher Richtung genehmigt. Das streitgegenständliche, am 07.11.1967 genehmigte Gebäude grenzt mit einem Abstand von jedenfalls weniger als einem Meter an die südliche Grundstücksgrenze und an die Scheune auf dem Grundstück Flst.-Nr. ... der Klägerin an. Die Entwässerung erfolgt über die Grundstücke Flst.-Nr. ... und ..., die Trinkwasserleitung verläuft über das Grundstück Flst.-Nr. ... der Klägerin.
- 4 Am 28.09.1967 räumte die Rechtsvorgängerin der Klägerin, ..., zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks eine Baulast ein. In der Erklärung der Baulastenübernahme, einem vorgefertigten Formular, ist in

der Spalte „Bauvorhaben“ handschriftlich „Lageranbau“ eingetragen. Die Erklärung der Rechtsvorgängerin lautet: „Der Eigentümer des Grundstücks Gewann ..., Flurstück Nr ... übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt von der ... zu dem Grundstück ..., Flurstück Nr. ..., zu dulden.“ Am 29.01.1970 wurde in das Baulastenverzeichnis der Stadt ... die Baulast Nr. 52 wie folgt eingetragen: „Der Eigentümer des Grundstücks Gewann ... Flst.-Nr. ... übernimmt für sich und die Rechtsnachfolger als Baulast gem. § 108 LBO die Verpflichtung, jederzeit uneingeschränkt und ungehindert begeh- und befahrbar Zugang und Zufahrt von der ... zu dem Grundstück ..., Flst.Nr. ... zu dulden.“ Das Grundstück Flst.-Nr. ... wurde später in die Flurstücke Nrn. ... und ... geteilt.

- 5 Die Beigeladene beantragte am 30.12.2015 bei der Stadt ... die Erteilung einer Baugenehmigung für die Umnutzung von Büroräumen zu Wohnräumen zur Aufnahme von staatlich anerkannten syrischen Flüchtlingen in dem 1967 genehmigten Gebäude auf dem streitgegenständlichen Grundstück. In der Baubeschreibung heißt es unter dem Punkt „6. Konstruktion des Gebäudes“ bei „Tragkonstruktion (§§ 4, 7 u. 8 LBOAVO)“: „Art u. Material der Konstruktion Dämmstoffe, Verkleidungen“: „vorhanden: Stahlbeton, Mauerwerk“, unter „Feuerwiderstand (soweit gefordert)“: „ab EG F60 KG F90“ und unter „Baustoffeigenschaft“: „A1“. In der Spalte „Bauteil: Außenwände (§ 5 LBOAVO)“ ist eingetragen: „Art u. Material der Konstruktion Dämmstoffe, Verkleidungen“: „vorhanden: Mauerwerk“, unter „Feuerwiderstand (soweit gefordert)“: „F30-B“ und unter „Baustoffeigenschaft“: „A1“. Die Gemeinde ... erteilte am 30.03.2016 ihr Einvernehmen. Im Rahmen der Einwendungsfrist erhob die Klägerin mit Schriftsatz vom 26.02.2016 Einwendungen gegen das geplante Vorhaben. Sie verwies im Wesentlichen darauf, dass die Antragsunterlagen unvollständig seien, so dass der Genehmigungsantrag und damit die Baugenehmigung selbst zu unbestimmt seien. Auch ergebe sich aus der Baugenehmigung nicht, wie viele Personen in dem Gebäude wohnen sollten. Zudem sei die Erschließung des Grundstücks nicht gesichert, da sich die Beigeladene bezüglich des geplanten Vorhabens nicht auf die Baulast berufen könne. Es bestehe auch ein Anspruch auf Löschung der Baulast, weil das Vorhabengrundstück auch anderweitig – nämlich über die Grundstücke Flst.-Nrn. ... und ..., die im Eigentum der Beigeladenen bzw. ihrer Tochter stünden – erreichbar sei. Ferner seien die Abstandsflächen nicht eingehalten und der Brandschutz nicht gewährleistet. Zwischenzeitlich bezogen drei Personen das mit drei (Wohn-) Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem Lagerraum und einem Wäsche- und Trocknerraum ausgestattete Gebäude.
- 6 Die Stadt ... erteilte der Beigeladenen mit Bescheid vom 13.07.2016, dem Kläger-Vertreter am 15.07.2016 zugegangen, die beantragte Baugenehmigung und wies die Einwendungen mit Schreiben vom 04.07.2016 zurück. Zur Begründung wurde unter anderem ausgeführt, dass die Baulast nicht vorhabenbezogen erklärt worden sei und daher auch für die beantragte Baugenehmigung gelte. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Löschung der Baulast, weil diese zur Erschließung des Vorhabengrundstücks unverzichtbar sei. Eine Erschließung über die Grundstücke Flst.-Nrn. ... und ... komme bereits deswegen nicht in Betracht, weil die Breite des vorhandenen Weges nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspreche. Zudem sei mit der Nutzungsänderung von einem gewerblichen Betrieb mit LKW-Verkehr zu Wohnnutzung mit PKW-Verkehr auch eine erhebliche Reduzierung des Lärms zu erwarten. Der Brandschutz sei mit der Anordnung der Errichtung einer Brandwand zum Grundstück Flst.-Nr. ... im Jahr 1967 gewährleistet. Die Abstandsflächen seien bei einer Nutzungsänderung grundsätzlich nicht von Relevanz.
- 7 Gegen die Baugenehmigung vom 13.07.2016 erhob die Klägerin am 14.08.2016, zugegangen am 15.08.2016, Widerspruch. Zur Begründung trug sie im Wesentlichen vor, dass das Vorhaben wegemäßig nicht erschlossen sei, da die Baulast vom 29.01.1970 für das Vorhaben der Beigeladenen nicht gelte. Die Baulast sei lediglich vorhabenbezogen erklärt worden, was sich insbesondere aus der Einfügung des Wortes „Lageranbau“ in der Spalte „Bauvorhaben“ ergebe. Die eingetragene Baulast existiere ferner nicht mehr. Die Lageranbaunutzung gebe es nicht mehr, so dass ein Anspruch auf Löschung der – rechtsgrundlos im Baulastenverzeichnis eingetragenen – Baulast durch die Klägerin bestehe. Infolge der fehlenden wegemäßigen Erschließung sei die Baugenehmigung rechtswidrig. Würde sie unanfechtbar, seien die Verteidigungsmöglichkeiten der Klägerin in einem Zivilprozess gleichwohl beschränkt, da sie in diesem Fall aufgrund der Tatbestandswirkung der Baugenehmigung gehindert wäre, der Inanspruchnahme ihres Grundstücks im Wege eines Notwegerechts nach § 917 BGB die Rechtswidrigkeit des Vorhabens entgegen zu halten. Dies führe zu einer unmittelbaren Rechtsverschlechterung zulasten der Klägerin und damit zu einem Eingriff in ihr durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Eigentumsgrundrecht. Das Vorhaben sei ferner leitungsmäßig nicht erschlossen. Dafür sei erforderlich, dass die Erschließung öffentlich-rechtlich im Wege einer Baulast oder privatrechtlich im Wege einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB gesichert sei, was vorliegend nicht geschehen sei. Auch sei die

Abwasserbeseitigungsanlage nicht ausreichend, da es sich bei der – von der Klägerin nicht genutzten – Abwasserleitung um eine alte Leitung handle, die baufällig sei und dringend erneuert werden müsse. Daraus ergebe sich eine Gefahr für das Grundstück der Klägerin. Zudem fehle es an einer nach § 7 der Vorgaben der Verordnung der Landesregierung und des Innenministeriums über das baurechtliche Verfahren (im Folgenden: LBOVVO) erforderlichen Baubeschreibung, aus der sich ergebe, welche Anzahl von Personen die Baugenehmigung legalisiere. Daher sei es auch nicht möglich, zu beurteilen, welche Auslastung die alte Leitung mittragen müsse. Die vorliegend nicht eingehaltenen Abstandsflächen seien auch bezüglich der vorliegenden Nutzungsänderung relevant und daher zu beachten. Ein ausreichender Brandschutz sei nicht gewährleistet. Zwar sei bei der ursprünglichen Genehmigung die Errichtung einer Brandwand zu Flst.-Nr. ... angeordnet worden, es sei jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht geprüft worden, ob diese auch tatsächlich errichtet worden sei.

- 8 Mit Widerspruchsbescheid vom 25.07.2017 wies das Regierungspräsidium Karlsruhe den Widerspruch der Klägerin als unbegründet zurück. Dem genehmigten Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen, nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts seien nicht verletzt. Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens sei gesichert, da diese über das Grundstück der Klägerin erfolge. Die für die Erschließung erforderliche Baulast vom 29.01.1970 gelte auch für die beantragte Nutzungsänderung, da sie nicht vorhabenbezogen erklärt worden sei. Nicht ausreichend für die Annahme einer vorhabenbezogenen Baulast sei, dass die Baulasterklärung in Zusammenhang mit einem bestimmten Bauantrag abgegeben worden sei. Erforderlich sei vielmehr eine unmissverständliche und eindeutige Beschränkung der Baulast auf ein bestimmtes Vorhaben. Eine solche eindeutige Beschränkung auf ein bestimmtes Vorhaben ergebe sich nicht daraus, dass im Feld „Bauvorhaben“ das Wort „Lageranbau“ eingetragen sei. Zudem sei nicht mit einer erhöhten Belästigung der Klägerin zu rechnen, da das Verkehrsaufkommen durch die Nutzungsänderung sowohl quantitativ als auch qualitativ verringert werde. Der Stellplatzbedarf habe sich durch die Nutzungsänderung von sechs auf vier Stellplätze verringert. Auch die leitungsmäßige Erschließung sei ausreichend gesichert, da das Grundstück mit der Entwässerung über das Grundstück Flst.-Nr. ... bzw. Nr. ... erschlossen sei. Es gebe seit 1967 und insbesondere seit Aufnahme der Nutzung des Gebäudes als Dreizimmerwohnung entsprechend der Baugenehmigung keine Probleme mit der Abwasserbeseitigungsanlage. Ferner sei das Vorhaben abstandsflächenrechtlich nicht relevant, da es sich um eine Nutzungsänderung und einen Innenumbau eines bestandsgeschützten Altbauwerks handle. Eine Nutzungsänderung sei abstandsflächenrechtlich lediglich dann relevant, wenn sie zu nachteiligen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück in einem der geschützten Belange führe. Zu den geschützten Belangen gehörten die Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung sowie eines ausreichenden Brandschutzes. Diese würden durch die Nutzungsänderung nicht berührt, da das Vorhaben das Gebäude in seiner äußerlichen Gestalt nicht verändere. Die Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sei gerade nicht Aufgabe der Abstandsvorschriften. Auch der Brandschutz sei gewährleistet, da in der Genehmigung zum Erweiterungsbau eines Büros und eines Lagers sowie zum Anbau einer Garage im Jahr 1968 in Form einer Auflage angeordnet worden sei, die Abschlusswände an den Grenzen zu den Grundstücken Flst.-Nr. ..., ... und ... als Brandwände auszubilden. Der Widerspruchsbescheid wurde dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 27.07.2017 zugestellt.
- 9 Die Klägerin hat mit Schriftsatz vom 28.08.2017, bei Gericht eingegangen am gleichen Tag (einem Montag), Klage erhoben. Zur Begründung verweist sie auf ihren bisherigen Vortrag im Rahmen des Widerspruchsverfahrens.
- 10 Die Klägerin beantragt,
- 11 die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung der Beklagten vom 13.07.2016 und den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.07.2017 aufzuheben.
- 12 Die Beklagte beantragt,
- 13 die Klage abzuweisen.
- 14 Zur Begründung verweist sie auf ihr Schreiben vom 04.07.2016 und auf den Widerspruchsbescheid vom 25.07.2017.

- 15 Die beige ladene Bauherrin hat keinen eigenen Antrag gestellt.
- 16 Auf Anfrage des Gerichts nach der Eigenschaft der südlichen Grenz wand des streitgegenständlichen Gebäudes als Brand wand hat die Beklagte zunächst eine Stellungnahme ihres Bauleiters, des Architekten ..., vom 28.02.2019 vorgelegt, wonach diese Wand 24 cm stark sei und aus Bims-Hohlblock-Steinen bestehe. Dies sei durch eine 10 x 10 cm große Freilegung der Außenwand festgestellt worden. Material und Wandstärke entsprächen den Anforderungen einer Brand wand. Auf diese sei 2006 eine Wärmeisolierung in Styropor 6 cm stark aufgetragen worden, die auf einer Brand wand nicht gestattet sei. Mit Schriftsatz vom 25.03.2019 hat der Bauleiter mitgeteilt, dass die nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung mittlerweile entfernt worden sei und die 24 cm starke Außenwand bestehend aus Bims-Hohlblock-Steinen nunmehr die Erfordernisse einer Brand wand nach DIN 4102 A 2 erfülle und keine brennbaren Stoffe enthalte. Nachdem die Kammer der Beklagten mitgeteilt hat, dass sie aus der Tatsache, dass die streitgegenständliche Wand eine 24 cm starke Wand aus Bims-Hohlblock-Steinen sei, ohne weitere Informationen nicht zu folgern vermöchte, dass es sich deswegen um eine Brand wand oder eine Brand wandersatz wand im Sinne von § 7 Abs. 1 und 3 LBOAVO handele, hat die Beklagte eine brandschutztechnische Stellungnahme der Firma ... eingeholt. In dieser durch den zertifizierten Sachverständigen für vorbeugenden und gebäudetechnischen Brandschutz Herr ... am 12.08.2019 – mit Ergänzungen vom 14.10.2019 – erteilten Stellungnahme heißt es, ein Bims-Hohlblock-Stein sei ein aus Bims, Zementleim und Wasser hergestellter Hohlblock-Stein in Form von Ziegeln unterschiedlicher Größe. Bims sei ein Vulkangestein. Gemäß DIN 4102-4 Kapitel „2.2.1 Baustoffe der Klasse A1“ gehörten unter anderem jegliche in der Natur vorkommenden, bautechnisch verwendbaren Steine sowie Naturbims zu den nichtbrennbaren Stoffen (A 1). Aus DIN EN 1996-1-2 (Nationaler Anhang zu Eurocode 6) könne die Feuerwiderstandsfähigkeit in Abhängigkeit der Mindestdicke tragender, raumabschließender, einschaliger Wände aus einer vorgelegten Tabelle entnommen werden. Da in der DIN EN 1996-1-2 Wände aus Bims-Hohlblock-Steinen nicht explizit aufgeführt würden, würden vergleichbare Tabellen herangezogen. Aufgrund des verwendeten Gemisches aus Bims, Zementleim und Wasser könnten Wände aus Bims-Hohlblock-Steinen am ehesten mit Wänden aus Leichtbetonsteinen oder Porenbetonsteinen verglichen werden. Aus den von ihm für diese Materialien vorgelegten Tabellen ergebe sich, dass die vorhandene, gemauerte Gebäudeabschlusswand bestehend aus Bims-Hohlblock-Steinen mit einer Dicke von 24 cm die Anforderungen einer feuerbeständigen Wand erfülle. Eine Wand aus Porenbetonsteinen mit einer Dicke von 175 mm (beim höchsten Ausnutzungsfaktor) erfülle nämlich eine Feuerwiderstandsfähigkeit von feuerbeständig (REI 90). Nach LBOAVO erfülle eine hochfeuerhemmende Wand (F60 nach DIN 4102-2 bzw. REI 60 nach DIN EN 13501) die baurechtlichen Anforderungen an eine Gebäudeabschlusswand als Brand wand für die Gebäudeklasse 3. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anforderungen an eine Brand wand gemäß § 7 LBOAVO vorliegend erfüllt seien.
- 17 Dem Gericht liegen die Verwaltungsakten der Stadt ... (2 Bände) sowie die Widerspruchsakte des Regierungspräsidiums Karlsruhe vor. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf deren Inhalt und die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

## Entscheidungsgründe

I.

- 18 Die zulässige Klage ist unbegründet. Die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 13.07.2016 und der Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.07.2017 verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).
- 19 Nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO darf eine von einem Nachbarn mit der Klage angefochtene Baugenehmigung nur aufgehoben werden, wenn dem genehmigten Vorhaben von der Baurechtsbehörde nach § 58 LBO zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die zumindest auch dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Auf Rechtsmittel des Nachbarn kann eine rechtswidrige Baugenehmigung daher nur dann aufgehoben werden, wenn sie den Nachbarn in seinen subjektiven Rechten verletzt (vgl. etwa BVerwG, Beschluss vom 08.07.1998 – 4 B 64.98 –, BauR 1998, 1206; Urteil vom 16.09.1993 – 4 C 28.91 –, NJW 1994, 1546; Urteil vom 19.09.1986 – 4 C 8.84 –, NVwZ 1987, 409; Beschluss vom 22.11.1984 – 4 B 244.84 –, BRS 42 Nr. 206; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 11.11.1996 – 5 S 2595/96 –, juris; Urteil vom 11.02.1993 – 5 S 2313/92 –, juris; Beschluss vom 14.12.1990 – 8 S 2440/90 –, juris). Eine solche Verletzung der Klägerin in eigenen subjektiven Rechten scheidet vorliegend aus. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist weder

unter Verletzung ergebnisrelevanter drittschützender Verfahrensvorschriften zustande gekommen (dazu 1.), noch stehen dem genehmigten Bauvorhaben nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungs- (dazu 2.) oder Bauordnungsrechts (dazu 3.) entgegen.

- 20 Die Beklagte ist zu Recht für den Übergang der Nutzung des Gebäudes als Büro, Lager und Garage, also gewerblicher Nutzung, zu einer Wohnnutzung von einer sowohl bauplanungs- (§ 29 Abs. 1 BauGB) als auch bauordnungsrechtlich (§§ 49, 50 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 2 Abs. 13 Nr. 1 LBO) genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung ausgegangen.
- 21 1. Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg auf die Verletzung von baurechtlichen Verfahrensvorschriften berufen.
- 22 Die fehlende Baubeschreibung nach § 7 LBOVVO sowie fehlende Darstellungen bzw. Angaben im Lageplan nach § 4 LBOVVO können von der Klägerin vorliegend nicht mit Erfolg geltend gemacht werden. Die Vorschriften über die Bauvorlagen gemäß § 53 LBO in Verbindung mit den Vorschriften der LBOVVO sind grundsätzlich formelle Ordnungsvorschriften, die lediglich dem öffentlichen Interesse dienen und keine subjektiven Rechte begründen (vgl. VG Karlsruhe, Beschluss vom 05.02.2016 – 11 K 5180/15 –, juris Rn. 19). Defizite der Bauvorlagen einschließlich etwaiger Verstöße gegen die Vorschriften der LBOVVO zu den Bauvorlagen führen zunächst (lediglich) dazu, dass bei (deshalb) unterbliebenen Einwendungen die Präklusionswirkung des § 55 Abs. 2 Satz 2 LBO nicht eintritt (VGH Bad.-Württ., Beschlüsse vom 04.03.1998 – 5 S 3180/97 – und vom 12.02.2007 – 5 S 282/06 –, juris). Eine zur Aufhebung der Baugenehmigung führende Verletzung von Rechten des Nachbarn kann sich allenfalls daraus ergeben, dass eine Baugenehmigung – auch wegen der ihr zu Grunde liegenden Bauvorlagen – nicht den Anforderungen des § 37 LVwVfG an die Bestimmtheit eines Verwaltungsakts entspricht und daher nicht feststellbar ist, ob bzw. in welchem Maß der Nachbar in seinen Rechten betroffen wird (vgl. Dürr, Baurecht, 14. Aufl., Rn. 299 m. w. N.; VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 12.02.2007 – 5 S 282/06 –, juris). Eine Baugenehmigung ist als antragsbedürftiger Verwaltungsakt nach Inhalt und Umfang bestimmt auch durch den Bauantrag und die mit ihm einzureichenden Bauvorlagen, sofern die Baugenehmigung selbst keine entsprechenden Maßgaben enthält (vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 25.10.2002 – 5 S 1706/01 –, juris). Dabei ist es im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot des § 37 Abs. 1 LVwVfG ausreichend, wenn sich der Regelungsgehalt der Baugenehmigung aus den gesamten Umständen, insbesondere nach dem Bauantrag und den vorgelegten Bauvorlagen, im Wege einer an den Grundsätzen von Treu und Glauben orientierten Auslegung ermitteln lässt (vgl. auch VG Stuttgart, Beschluss vom 20.02.2017 – 2 K 6115/16 –, juris Rn. 9). Die in einer Baugenehmigung enthaltene „Regelung“ (§ 35 Satz 1 LVwVfG) muss sich dabei nicht unmittelbar und allein aus dem Entscheidungssatz ergeben. Es reicht aus, wenn sie sich aus dem gesamten Inhalt des Bescheides, insbesondere seiner Begründung, sowie den weiteren, den Beteiligten bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen, unzweifelhaft erkennen lässt (BVerwG, Urteil vom 25.04.2001 – 6 C 6.00 –, BVerwGE 114, 160 m. w. N.).
- 23 Nach diesen rechtlichen Vorgaben ist eine Verletzung baurechtlicher Ordnungsvorschriften, die zu einer die Klägerin in ihren Rechten verletzenden Unbestimmtheit der Baugenehmigung führen würde, vorliegend nicht zu erkennen. Hinsichtlich des durch die Klägerin geltend gemachten § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBOVVO scheidet bereits ein objektiver Rechtsverstoß aus. Nach dieser Vorschrift ist die „Nutzung des Vorhabens“ in der Baubeschreibung zu erläutern, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in die Bauzeichnungen aufgenommen werden können. Diesem Erfordernis wurde vorliegend durch die Angabe Rechnung getragen, dass die Räumlichkeiten als Wohnräume genutzt werden sollen. Der Wortlaut „Nutzung“ legt bereits nahe, dass sich die Angabe auf die abstrakte Nutzung bezieht und daher nicht auf die konkrete Anzahl der Personen, die das Vorhaben bewohnen sollen. Ferner ist im Stadium des Bauantrags häufig noch nicht abschätzbar, wie viele Personen nunmehr in den Räumlichkeiten wohnen sollen. Durch die Vorlage des genauen Plans und die genaue Bezeichnung des Vorhabens als Wohnnutzung wird für die Klägerin bereits hinreichend deutlich, wie das Vorhaben genutzt werden soll. Insbesondere ergibt sich aus ihm die Zimmeraufteilung und Zimmeranzahl (vgl. insbesondere den Übersichtsplan, AS. 25 der Verwaltungsakte, aus dem hervorgeht, dass in dem Gebäude neben drei Zimmern zur Wohnnutzung eine Küche, ein Bad, ein Lagerraum und ein Raum für „Wäsche/Trocknen“ vorgesehen sind). Für die Klägerin ist mittels dieser Informationen in ausreichendem Maße möglich, die Auswirkungen auf die nachbarschützenden Vorschriften zu bewerten.
- 24 Weiter ist unzutreffend, dass in den Antragsunterlagen ein Lageplan fehlte; ein solcher ist vielmehr mit AS. 7 (zeichnerischer Teil) und AS. 9 ff. (schriftlicher Teil) in der Verwaltungsakte enthalten. Dass es an einer Darstellung der Abstandsflächen nach § 4 Abs. 4 LBOVVO fehlt, ist zwar korrekt. Zu beachten ist aber, dass es

sich um eine Änderungsbaugenehmigung hinsichtlich der Nutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes handelt. Durch die Antragsunterlagen wird hinreichend deutlich, dass das Altgebäude in seinem Bestand – insbesondere auch hinsichtlich der Abstandsflächen – erhalten bleiben soll, so dass eine Prüfung der Auswirkungen der Baugenehmigung auf nachbarschützende Vorschriften des Abstandsflächenrechts ohne weiteres möglich ist. Gleiches gilt für die fehlende Darstellung der Zu- und Abfahrten, die der Klägerin anhand der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort bekannt sind und deren Auswirkungen auf nachbarschützende Vorschriften sie damit zu prüfen vermag. Wieso die fehlende Darstellung der „Abgrenzung von Flächen, auf denen Baulasten oder sonstige für die Zulässigkeit des Vorhabens wesentliche öffentlich-rechtliche Lasten oder Beschränkungen für das Grundstück ruhen“ im zeichnerischen Teil des Lageplans (§ 4 Abs. 4 Nr. 9 LBOVVO) bzw. die fehlende Angabe des „wesentlichen Inhalts von Baulasten und sonstigen öffentlichen Lasten oder Beschränkungen, die das Grundstück betreffen, insbesondere Zugehörigkeit zu einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage, Lage in einem geschützten Grünbestand oder einem Grabungsschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungs-, Flurbereinigungs- oder Umlegungsgebiet“ (§ 4 Abs. 6 Nr. 3 LBOVVO) es der Klägerin verwehren sollte, eine Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften zu prüfen, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die maßgeblichen Eintragungen von Baulasten sind in der Verwaltungsakte dokumentiert und waren dem schriftlichen Teil des Lageplanes (AS. 9 ff. der Verwaltungsakte) als Anlagen beigelegt (AS. 19 ff. der Verwaltungsakte). Im Übrigen hat die Klägerin selbst bereits im Rahmen ihres Einwendungsschreibens vom 26.02.2016 (AS. 153 ff. der Verwaltungsakte) auf die auf ihrem Grundstück lastende Baulast zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks Bezug genommen und damit zu erkennen gegeben, dass sie deren Inhalt kennt. Eine Prüfung nachbarschützender Vorschriften war ihr also auch insoweit möglich, so dass sie sich auf den rein formellen Mangel, dass diese Baulast im zeichnerischen Teil des Lageplans nicht dargestellt ist, nicht berufen kann. Schließlich kann die Klägerin auch die fehlende Darstellung von „Hochspannungsleitungen, anderen Leitungen und Einrichtungen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, brennbaren Flüssigkeiten und Wasser sowie für das Fernmeldewesen“ nach § 4 Abs. 4 Nr. 10 LBOVVO nicht mit Erfolg geltend machen. Denn eine solche Darstellung ist nur „soweit erforderlich“ in den zeichnerischen Teil des Lageplans aufzunehmen. Eine derartige Erforderlichkeit hat die Klägerin aber nicht dargelegt. Im Übrigen ist eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften durch die Baugenehmigung wegen einer fehlenden leitungsmäßigen Erschließung – auf diese zielen die Einwendungen der Klägerin, die eine fehlende Darstellung der tatsächlich vorhandenen Wasserleitungen in den Bauvorlagen moniert, letztlich ab – wegen des unabhängig von einer bestandskräftigen Baugenehmigung bestehenden Notleitungsrechtes nach § 7f des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (im Folgenden: NRG) ausgeschlossen (siehe dazu unten I.2.b)). Die Baugenehmigung legalisiert die Nutzung der vorhandenen Leitungen nicht, sondern setzt sie voraus. Eine fehlende Darstellung der Leitungen in den Bauunterlagen kann deswegen nicht zur Unbestimmtheit der Baugenehmigung führen.

- 25 2. Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts. Da das Vorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt, für den ein Bebauungsplan nicht existiert, richtet sich seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29 Abs. 1, 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dass sich das Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist nicht ersichtlich und wird von der Klägerin auch nicht geltend gemacht.
- 26 Die Klägerin kann sich auch nicht mit Erfolg auf eine fehlende wege- (dazu unten a) oder leitungsmäßige (dazu unten b) Erschließung berufen. Das in § 34 Abs. 1 BauGB normierte Erfordernis der gesicherten Erschließung dient grundsätzlich nur öffentlichen Interessen (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 18.10.1993 – 8 S 1739/93 – juris Rn. 21; Beschluss vom 08.04.2014 – 5 S 2179/13 – juris Rn. 9; VG Karlsruhe, Beschluss vom 25.10.2016 – 3 K 2150/16 – juris Rn. 40). In der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist gleichwohl anerkannt, dass sich Nachbarn im Rahmen eines Abwehranspruchs mit Blick auf die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) ausnahmsweise auf das Erfordernis einer gesicherten Erschließung berufen können, wenn eine infolge Fehlens der Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines Notwegerechts bewirkt. Denn eine Baugenehmigung löst, obwohl sie grundsätzlich unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt wird (§ 58 Abs. 3 LBO), wenn sie in Bestandskraft erwächst, hinsichtlich der Entstehung eines Notwegerechts gleichsam eine Automatik aus. So stellt eine durch eine Baugenehmigung gedeckte Grundstücksnutzung auch eine „ordnungsgemäße Benutzung“ im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, die einen Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts begründet. Der Nachbar

muss sich daher bereits gegen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn er zivilrechtlich seine Einwände gegen die Inanspruchnahme seines Grundstücks auf der Grundlage von § 917 Abs. 1 BGB erfolgreich geltend machen will (BVerwG, Beschluss vom 11.05.1998 – 4 B 45.98 –, juris Rn. 8; Urteil vom 26.03.1976 – IV C 7.74 –, juris Ls. 2; Bayer. VGH, Beschluss vom 18.02.2007 – 1 ZB 06.3008 –, juris Rn. 15). Demgegenüber sind die Voraussetzungen für ein Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB nicht gegeben, wenn die Verbindung des Grundstücks mit einem öffentlichen Weg durch Baulast gesichert ist (vgl. OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 30.11.1989 – 7 A 772/88 –, juris Ls. 1, Rn. 7 ff.).

- 27 a) Nach diesen rechtlichen Vorgaben kommt eine Eigentumsbeeinträchtigung der Klägerin aufgrund einer fehlenden wegemäßigen Erschließung nicht in Betracht. Nach allgemeiner Auffassung zählen zu den Mindestanforderungen an erforderlichen Erschließungsanlagen für eine gesicherte Erschließung eine verkehrsmäßige Anbindung des Baugrundstücks durch Straßen, Wege oder Plätze. Dabei ist nicht allein eine tatsächlich vorhandene Erschließung maßgebend, etwa die Zufahrt zum Baugrundstück über einen vorhandenen Weg. Notwendig ist vielmehr, dass die Erschließung *dauerhaft rechtlich* gesichert ist, was durch Baulasten und Grunddienstbarkeiten geschehen kann (vgl. Jeromin, in: Kröninger/Aschke/Jeromin, BauGB, 4. Aufl. 2018, § 30 Rn. 15). Die Erschließung des streitgegenständlichen Vorhabens ist durch die vorhandene Baulast Nr. 52 in diesem Sinne ausreichend gesichert.
- 28 Die Baulastenübernahme vom 28.09.1967, eingetragen in das Baulastenverzeichnis am 29.01.1970, gilt auch für das streitgegenständliche Vorhaben. Entgegen der Ansicht der Klägerin hat ihre Rechtsvorgängerin nicht nur eine vorhabenbezogene Baulast übernommen. Welchen Inhalt eine Baulast aufweist, ist im jeweiligen Einzelfall durch Auslegung entsprechend den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuches zu ermitteln. Demnach ist der wirkliche Wille gemäß § 133 BGB zu erforschen. Wirklicher Wille ist dabei nicht der innere, nicht zum Ausdruck gebrachte Wille, sondern der erklärte Wille. Für die Auslegung des erklärten Willens ist nach § 157 BGB maßgeblich, wie derjenige, für den die Erklärung bestimmt ist, namentlich der Adressat der Baulast, diese nach Treu und Glauben gemäß § 242 BGB unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Verpflichtungserklärung, verstehen durfte (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10.01.2007 – 3 S 1251/06 –, juris Rn. 22; OVG Nordrh.-Westf., Urteil vom 21.11.2017 – 2 A 1393/16 –, juris Rn. 67 ff.). Durch Auslegung des in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Textes sowie der Verpflichtungserklärung ist insbesondere zu ermitteln, ob die Baulast grundstücksbezogen oder vorhabenbezogen in dem Sinne erteilt worden ist, dass sie nur ein konkretes Vorhaben absichern soll (OVG Nordrh.-Westf., Beschluss vom 07.12.2009 – 7 A 3150/08 –, juris Rn. 5). Aus der Tatsache, dass ein Zusammenhang zwischen der Übernahme einer Baulast und einem bestimmten Bauvorhaben besteht, kann dabei nicht zwingend gefolgert werden, dass die Baulast nur auf dieses Vorhaben bezogen und in ihrer Wirkung auf dieses beschränkt ist. Da eine Baulast grundsätzlich ihrem Wesen nach genereller Natur ist, muss die Beschränkung, dass der Übernehmer einer Baulast deren Wirkungen auf ein bestimmtes Vorhaben beschränkt, *eindeutig* und *unmissverständlich* bei der Übernahme der Baulast klargestellt werden (VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27.10.2000 – 8 S 1445/00 –, juris Rn. 49 f.; OVG Nordrh.-Westf., Beschluss vom 07.12.2009 – 7 A 3150/08 –, juris Rn. 7). Aus dem Wortlaut der am 29.01.1970 eingetragenen Baulast und der ihr zugrundeliegenden Verpflichtungserklärung vom 28.09.1967 lässt sich eine solche Einschränkung der Baulast auf die Sicherung eines konkreten Vorhabens nicht mit hinreichender Deutlichkeit entnehmen. In der auf einem Vordruck abgegebenen Erklärung ist zwar in dem Feld „Bauvorhaben“ das Wort „Lageranbau“ eingetragen. Aus dem weiteren Wortlaut der Verpflichtungserklärung ergibt sich jedoch die *umfassende* Einräumung einer Baulast; dies wird insbesondere durch die Worte „uneingeschränkt“ und „ungehindert“ deutlich. Auch wenn es sich um einen Vordruck handelt, wäre es der Erklärenden möglich gewesen, die Baulast *eindeutig* und *unmissverständlich* vorhabenbezogen auszugestalten. Dies hätte insbesondere durch eine (handschriftliche) Ergänzung des Textes dahingehend, dass sich diese Erklärung lediglich auf das Bauvorhaben „Lageranbau“ beschränken solle, geschehen können. Möglich wäre auch ein unmittelbarer Verweis auf die Unterlagen des Bauvorhabens „Lageranbau“ oder ein Beifügen der Unterlagen zu der Erklärung gewesen. Die Eintragung des Wortes „Lageranbau“ in das Feld „Bauvorhaben“ lässt sich indes im vorliegenden Fall auch als bloße Bezeichnung des *Anlasses* für die Übernahme der Baulast verstehen. Dafür spricht auch, dass es sich um einen Vordruck handelt, der bei lebensnaher Auslegung lediglich vollständig ausgefüllt werden sollte. Ein darüber hinausgehender – *eindeutiger* und *unmissverständlicher* – Hinweis, dass die Baulast sich nur auf eine Nutzung als „Lageranbau“ beschränken sollte, ist nicht ersichtlich (vgl. auch OVG Sachs.-Anh., Beschluss vom 14.08.2014 – 2 L 76/13 –, juris Rn. 10 ff.). Nach Auslegung der Erklärung liegt daher eine grundstücksbezogene Baulast vor, die auch die Klägerin als Rechtsnachfolgerin bindet.



- 29 Ein Notwegerecht der Beigeladenen kann auch nicht deswegen begründet werden, weil die Klägerin einen Anspruch auf Löschung der Baulast hätte. Ein solcher käme nur dann in Betracht, wenn der Klägerin ein Anspruch auf Verzicht der Baulast durch die Baurechtsbehörde nach § 71 Abs. 3 Satz 1 LBO zustünde. Nach dieser Vorschrift ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Dies ist der Fall, wenn Bauaufsichtsbelange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig sind (VG Sigmaringen, Urteil vom 10.05.2017 – 2 K 655/15 –, juris Rn. 44 ff.). Ein Verzicht auf die Baulast kommt hingegen nicht in Betracht, solange ihr Bestand für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens, zu dessen Gunsten sie bestellt wurde, erforderlich ist (vgl. Sauter, Kommentar zur LBO, 50. EL August 2017, § 71 Rn. 50). Vorliegend wurde die Baulast gerade nicht vorhabenbezogen erklärt und bezieht sich damit auch auf die streitgegenständliche Wohnnutzung (s. o.). Für die Rechtmäßigkeit der diese legalisierenden Baugenehmigung ist die Baulast aber erforderlich, weil eine gesicherte Erschließung ansonsten nicht gewährleistet wäre. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass die Klägerin im Einwendungsverfahren geltend gemacht hat, das streitgegenständliche Grundstück könne auch über die Grundstücke Flst.-Nr. ... und ... erreicht werden. Denn zum einen bezieht sich die im Jahr 2000 eingetragene, zugunsten des Grundstücks Flst.-Nr. ... übernommene Baulast Nr. 402 (vgl. AS. 138a der Verwaltungsakte) lediglich auf den uneingeschränkten und ungehinderten Zugang und Zufahrt zum Grundstück Flst.-Nr. ... über das Grundstück Flst.-Nr. ... und sichert damit den ungehinderten Zugang *zum streitgegenständlichen Grundstück in rechtlicher Hinsicht* gerade nicht ab. Zum anderen hat die Beklagte unwidersprochen dargelegt, dass der vorhandene Weg, der von dem Grundstück Flst.-Nr. ... auf das streitgegenständliche Grundstück führt, in seiner Breite nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügt und bereits deswegen keine gesicherte Erschließung ermöglicht (vgl. die Lichtbilder AS. 101 ff. der Verwaltungsakte sowie das Schreiben der Beigeladenen, AS. 97 der Verwaltungsakte, wonach die Durchfahrt nur ca. 2 m breit und 2,20 m hoch sei).
- 30 b) Die Klägerin ist in ihrem Eigentumsgrundrecht auch nicht aufgrund einer möglicherweise fehlenden *leitungsmäßigen* Erschließung verletzt. Zwar gehört zur gesicherten Erschließung neben der wegemäßigen Anbindung auch ein Anschluss mit Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser. Auch hier gilt, dass nicht allein eine tatsächlich vorhandene Erschließung – hier in Form von tatsächlich existierenden Wasser- und Abwasserleitungen – maßgebend ist, sondern dass es einer *dauerhaften rechtlichen Sicherung* der Erschließung – durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten – bedarf (vgl. Jeromin, in: Kröninger/Aschke /Jeromin, BauGB, 4. Aufl. 2018, § 30 Rn. 15). Soweit ersichtlich, bestehen weder hinsichtlich der Trinkwasserleitung, die über das Grundstück Flst.-Nr. ... verläuft, noch hinsichtlich der Entwässerungsanlagen auf den Grundstücken Flst.-Nr. ... und ... Baulasten oder Grunddienstbarkeiten (vgl. zu fehlenden Grunddienstbarkeiten das „Grundbuch Blatt 1402“ über die Grundstücke der Klägerin, AS. 157 ff. der Gerichtsakte). Eine *dauerhafte rechtliche Sicherung* der Erschließung ist damit gerade nicht gegeben. Auch ist grundsätzlich anerkannt, dass sich aus einer analogen Anwendung des Notwegerechts aus § 917 Abs. 1 BGB ein Recht ergeben kann, Versorgungsleitungen über ein anderes, fremdes Grundstück zu führen, um diese mit den öffentlichen Versorgungsnetzen zu verbinden (vgl. BGH, Urteil vom 26.01.2018 – V ZR 47/17 –, juris Rn. 5). Allerdings besteht in Baden-Württemberg die Besonderheit, dass es einer analogen Anwendbarkeit des § 917 Abs. 1 BGB deswegen nicht bedarf, weil mit § 7f NRG eine landesrechtliche Spezialregelung existiert, die das Notleitungsrecht in eigenständiger Weise regelt (vgl. für die Vorgängerregelung § 7e NRG a. F.: BGH, Urteil vom 22.06.1990 – V ZR 59/89 –, juris Rn. 11). Nach § 7f Abs. 1 Satz 1 NRG hat der Eigentümer eines fremden Grundstücks, wenn der Anschluss eines Grundstücks an eine Versorgungsleitung, eine Abwasserleitung oder einen Vorfluter ohne Benutzung dieses fremden Grundstücks nicht oder nur unter erheblichen besonderen Aufwendungen oder nur in technisch unvollkommener Weise möglich ist, die Benutzung seines Grundstücks insoweit, als es zur Herstellung und Unterhaltung des Anschlusses notwendig ist, zu dulden und entgegenstehende Nutzungsarten zu unterlassen. Sind auf den fremden Grundstücken Versorgungs- oder Abwasserleitungen bereits vorhanden, so kann der Eigentümer gegen Erstattung der anteilmäßigen Herstellungskosten den Anschluss an diese Leitungen verlangen, wenn dies technisch möglich und zweckmäßig ist, § 7f Abs. 1 Satz 3 NRG. § 7f NRG regelt den Fall, dass die leitungsgebundene Versorgung eines Grundstücks ohne Nutzung eines (fremden) Nachbargrundstücks nicht oder nur unter erheblichem Mehraufwand möglich ist. In diesem Fall muss der Eigentümer des fremden Grundstücks dulden, dass Versorgungsleitungen auf seinem Grundstück gegen Zahlung der anteiligen Leitungskosten in Anspruch genommen werden (vgl. Bruns, Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, Kommentar, 4. Aufl. 2018, § 7f Rn. 1). So liegt der Fall hier, da Versorgungsleitungen auf dem klägerischen Grundstück vorhanden und eine Verbindung sogar bereits seit vielen Jahren hergestellt ist, so dass der Anschluss technisch möglich und auch zweckmäßig ist. Ein solches Leitungsrecht nach § 7f NRG hängt jedoch nach der Rechtsprechung des

Bundesgerichtshofs gerade *nicht* davon ab, dass die leitungsmäßige Erschließung des verbindungslosen Grundstücks vorher und in anderer Weise – etwa durch dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit – sichergestellt ist (vgl. für die Vorgängerregelung § 7e NRG a. F.: BGH, Urteil vom 22.06.1990 – V ZR 59/ 89 –, juris Rn. 11). Auch ist für ein Notleitungsrecht nach dieser Vorschrift gerade *nicht* erforderlich, dass eine rechtswirksame und bestandskräftige Baugenehmigung besteht (vgl. für die Vorgängerregelung § 7e NRG a. F.: BGH, Urteil vom 22.06.1990 – V ZR 59/ 89 –, juris Rn. 10). Besteht also ein Notleitungsrecht zugunsten des streitgegenständlichen Grundstücks *unabhängig* davon, ob die streitgegenständliche Baugenehmigung bestandskräftig wird und damit Tatbestandswirkung entfaltet, kann *diese* auch nicht in das Eigentumsgrundrecht der Klägerin eingreifen. Aus diesem Grund kann die Klägerin auch mit ihrem Einwand, die vorhandenen Leitungen seien alt und marode, nicht durchdringen. Sofern ein Leitungsschaden zu einem Schaden auf ihrem Grundstück führen sollte, richten sich daraus folgende Schadensersatzansprüche nach dem Zivilrecht, vgl. § 7f Abs. 3 NRG. Da die Baugenehmigung nach § 58 Abs. 3 LBO aber unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird, gehört dies nicht zum Prüfungsgegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Im Übrigen hat die Beklagte unwidersprochen darauf hingewiesen, dass weder während der gewerblichen Nutzung seit 1967 noch seit Aufnahme der Wohnnutzung Probleme bezüglich der Leitungen aufgetreten sind.

- 31 3. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt schließlich auch nicht gegen Bauordnungsrecht.
- 32 a) Entgegen der Auffassung der Klägerin verstößt die Umnutzung der Büroräume in Wohnräume nicht gegen nachbarschützende Vorschriften des Abstandsflächenrechts. Gemäß § 5 Abs. 1 LBO müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Deren Tiefe beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe, mindestens jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite mindestens 2 m (§ 5 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 LBO). Das streitgegenständliche Gebäude hält diese Mindestabstandsfläche ersichtlich nicht ein. In den Akten finden sich unterschiedliche Angaben dazu, wie weit die südliche Gebäudewand tatsächlich von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Die Beigeladene (bzw. deren Tochter) hat jedoch Lichtbilder vorgelegt, auf denen ersichtlich ist, dass zwischen dem streitgegenständlichen Gebäude und der Scheune auf dem Grundstück der Klägerin nur einige Zentimeter, jedenfalls weniger als 1 m Abstand liegen (AS. 183 der Gerichtsakte; vgl. auch Lichtbild, AS. 147 der Gerichtsakte). Die Lagepläne in der Akte stellen sich ebenfalls so dar, als seien die Gebäude fast aneinandergebaut. Der Bauleiter der Beklagten, Herr ..., führt in seiner Stellungnahme vom 28.02.2019 (vgl. gelbe Mappe, die den Akten beiliegt) aus, das streitgegenständliche Gebäude stehe nach Aussage des Dipl. Ing. ..., Vermessungsbüro ..., 10 bis 18 cm im eigenen Grundstück Flst.-Nr. ... Dies könne er nach erneuter Einmessung bestätigen, der sichtbare Grenzstein unterstreiche diese Aussage. Die Beigeladene gibt an, die Scheune der Klägerin sei auf der Grenze gebaut (vgl. Schriftsatz vom 19.01.2019, AS. 107 der Gerichtsakte). Unabhängig davon, wo die Grundstücksgrenze genau verläuft, sind die Abstandsflächen jedenfalls ersichtlich nicht eingehalten. Dies wird von den Beteiligten auch nicht in Abrede gestellt.
- 33 Die Beklagte beruft sich darauf, dass Nutzungsänderungen, welche der Errichtung gemäß § 2 Abs. 12 LBO gleichstehen, für sich genommen grundsätzlich abstandsflächenrechtlich irrelevant seien (ständige Rspr., exemplarisch VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 18.03.2014 – 8 S 2628/13 –, juris Rn. 4; Beschluss vom 27.11.2013 – 8 S 1813/13 –, juris Rn. 12; Beschluss vom 10.09.1998 – 8 S 2137/98 –, juris Rn. 7). Dies trifft im Grundsatz zu. Ausnahmen sollen jedoch einerseits dann gelten, wenn die Nutzung von Gebäuden geändert wird, die gerade wegen ihres besonderen Verwendungszwecks nach § 6 Abs. 1 LBO ohne Einhaltung von Abstandsflächen errichtet werden dürfen und andererseits dann, wenn das Gebäude, dessen Nutzung geändert werden soll, nur aufgrund einer Befreiung zugelassen werden durfte, weil die Voraussetzungen der Befreiung berührt und deshalb eine neue Entscheidung notwendig sein kann (vgl. Sauter, Kommentar zur LBO, 45. EL Dezember 2014, § 5 Rn. 25 m. w. N.). Vorliegend ist nicht ganz klar, warum die ursprüngliche Baugenehmigung 1967 trotz der fehlenden Einhaltung der Abstandsflächen erteilt wurde. Eine Ausnahmegewilligung nach dem damals geltenden § 7 Abs. 3 LBO a. F., wonach die Errichtung von Garagen ohne eigenen Grenzabstand und im Grenzabstand anderer Gebäude gestattet werden konnte, ist wohl nicht erteilt worden, zumindest wird dies weder in der ursprünglichen Baugenehmigung vom 07.11.1967 noch in der Änderungsbaugenehmigung vom 06.12.1968 deutlich. Da das streitgegenständliche Gebäude zumindest nicht *nur* als Garage, sondern auch als Büro und Lager genutzt wurde, dürfte eine solche Ausnahmegewilligung auch nicht in Betracht gekommen sein. Die Beklagte behauptet nun, es sei in der ursprünglichen Baugenehmigung hinsichtlich der Abstandsflächen eine Befreiung erteilt worden. Sie hat ein Schreiben des Landratsamtes ... vom 28.09.1967 an das Regierungspräsidium Südbaden vorgelegt, mit dem die Zustimmung zur Erteilung einer Befreiung vom damals geltenden § 7 LBO a. F. (amtliche Überschrift: Grenzabstände) erbeten wurde. Darin heißt es: „Gesichtspunkte

für Befreiung: Verbesserung des vorhandenen Zustandes in gewerbepolizeilicher Hinsicht“ sowie „Sonstige Gesichtspunkte: Nachbar ... hat Baulast gegeben, will aber auch anbauen können. Mit Balkon bis zur Grenze ist er einverstanden“. Weiter wird darin ausgeführt: „Gesichtspunkte gegen Befreiung: Verstöße gegen andere Vorschriften (Ausnahme/Befreiung vorgesehen): Durch die Weiterführung des Daches bis auf 3.00 m Grenzabstand ist der Anbau als solcher noch vorstellbar. Sonst wäre es ein angesetzter Baukörper mit Flachdach“. Weiter hat die Beklagte ein Schreiben des Regierungspräsidiums Südbaden vom 17.10.1967 eingereicht, wonach dieses zustimmt, „dass Befreiung von § 7 Abs. 2 LBO erteilt wird“. Die Beklagte behauptet, die genannte Befreiung habe sich auf den südlichen Grenzabstand bezogen und sei in der Baugenehmigung letztlich auch erteilt worden. Allerdings wird aus dem genannten Schreiben des Landratsamtes ... nicht deutlich, dass sich die beantragte Befreiung (auch oder gerade) auf die südliche Grundstücksgrenze beziehe. Dagegen spricht, dass der erwähnte „Nachbar ...“ damals Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. ... war. Auch ist völlig unklar, womit die Befreiung nach dem damaligen § 94 Abs. 2 LBO a. F. begründet wurde. Schließlich ergibt sich weder aus der Baugenehmigung vom 07.11.1967 noch aus der Änderungsbaugenehmigung vom 06.12.1968, dass eine solche Befreiung auch tatsächlich erteilt worden wäre.

- 34 Ob die Voraussetzungen einer ggf. ursprünglich erteilten Befreiung durch die Nutzungsänderung berührt werden und deshalb eine neue Entscheidung notwendig sein kann, kann vorliegend jedoch dahinstehen. Denn unabhängig davon, ob die streitgegenständliche Nutzungsänderung die Genehmigungsfrage in abstandsflächenrechtlicher Hinsicht neu aufwirft, steht der Klägerin ein Anspruch auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsvorschriften gemäß § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO zu (vgl. in einem ähnlich gelagerten Fall: VG Karlsruhe, Urteil vom 15.04.2015 – 4 K 1910/13 –, juris Rn. 31). Die für alle Vorschriften in den §§ 4 bis 37 LBO sowie für Vorschriften aufgrund der Landesbauordnung geltende generelle Abweichungsregelung in § 56 Abs. 2 LBO wird durch § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 LBO nicht verdrängt, sondern gilt ergänzend. Sie privilegiert bestimmte Sonderbauvorhaben und begründet einen Rechtsanspruch auf Abweichung („sind zuzulassen“), wenn die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 11).
- 35 § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO erfasst Vorhaben zur Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden, zur Teilung von Wohnungen sowie zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung mindestens fünf Jahre zurückliegt und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Der Erweiterungsbau, in dem sich das streitgegenständliche Vorhaben befindet, wurde spätestens im Jahr 1968 genehmigt. Indem Gewerberäume zu Wohnräumen umgenutzt werden, wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Mit dieser Regelung sollen „Wohnbauvorhaben im Bestand“ privilegiert werden (LT-Drucks. 11/5337). Aufgrund dieser Zielsetzung beschränkt der Begriff „zusätzlicher Wohnraum“ den Anwendungsbereich der Norm nicht allein auf (Nutzungs-) Änderungen an bereits bestehenden Wohngebäuden, sondern begünstigt auch (Nutzungs-) Änderungen an bislang nicht wohnlich genutzten Bestandsgebäuden, wenn damit erstmals neuer Wohnraum geschaffen wird (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 11). So liegt der Fall hier. Die Abweichung ist auch mit öffentlichen Belangen vereinbar. Dies schließt zwar auch den Schutz von Rechten Dritter nach der betreffenden Norm ein, hier also den Nachbarschutz des § 5 Abs. 1 LBO. Allerdings ermöglicht § 56 Abs. 2 LBO auch bei einer erheblichen Beeinträchtigung nachbarlicher Belange eine Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 11; VG Karlsruhe, Urteil vom 15.04.2015 – 4 K 1910/13 –, juris Rn. 38). Eine Abwägung in diesem Sinne ergibt, dass vorliegend die öffentlichen Interessen überwiegen. Zu beachten ist, dass die Grundstücke der Klägerin bereits abstandsrechtlich vorbelastet sind, nämlich zum einen durch das Gebäude, in dem sich das streitgegenständliche Vorhaben befindet, und zum anderen auch durch das Gebäude auf dem Grundstück der Klägerin, Flst.-Nr. ..., das dicht an das Grundstück Flurstück-Nr. ... ragt bzw. auf der Grenze gebaut wurde. Denn die Außenwand des streitgegenständlichen Gebäudes auf dem Grundstück Flst.-Nr. ... wurde bereits 1967 bzw. 1968 genehmigt, so dass ein Abwehrrecht der Klägerin diesbezüglich aufgrund der bestandskräftigen Baugenehmigung der Beigeladenen ausgeschlossen ist (so auch in einem vergleichbaren Fall: VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 10). Aufgrund des noch vorhandenen Abstands zwischen den Gebäuden auf dem Flst.-Nr. ... und der Scheune der Klägerin wird die Belüftung und Besonnung des Grundstücks der Klägerin nicht in höherem Maße als bislang tangiert, da die Außenwand des Gebäudes auf dem Flurstück-Nr. ... durch die Nutzungsänderung äußerlich nicht verändert wird. Auch andere geschützte Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Der Brandschutz (siehe dazu

unten) wird *durch die Abstandsflächenregelung* in § 5 ff. LBO nicht tangiert, da sich die brandschutzrechtlichen Anforderungen nunmehr unmittelbar aus § 15 LBO ergeben (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 18.03.2014 – 8 S 2628/13 –, juris Rn. 4). Selbst wenn man den Wohnfrieden als einen durch die Abstandsflächenvorschriften geschützten Belang ansehen wollte (so der 3. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg, vgl. exemplarisch Beschluss vom 15.05.1991 – 3 S 1200/91 –, juris Ls. 1; Beschluss vom 12.06.1991 – 3 S 1499/91 –, juris Ls.; a. A. der 8. Senat, vgl. z. B. Beschluss vom 10.09.1998 – 8 S 2137/98 –, juris Rn. 7; dem folgend u. a. Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 10; Beschluss vom 18.03.2014 – 8 S 2628/13 –, juris Rn. 5), würde dieser durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst. Die südliche Wand des streitgegenständlichen Gebäudes, die dem Grundstück Flst.-Nr. ... der Klägerin gegenüber liegt, ist fensterlos. Lediglich in dem Gebäudeabschnitt, der direkt an das ursprüngliche Wohnhaus auf dem streitgegenständlichen Grundstück angrenzt, befindet sich ein Fenster, hinter dem die Küche für die nach der streitgegenständlichen Nutzungsänderung genehmigten Wohnnutzung liegt. Dieses Fenster liegt laut der Übersicht (AS. 25 der Verwaltungsakte) aber jedenfalls 6,65 m weiter nördlich als die Südwand des Gebäudes, so dass *das Fenster* die Abstandsflächen an sich jedenfalls einhalten dürfte. Im Übrigen werden angesichts der Tatsache, dass dieses Fenster gegenüber der Scheune auf dem Grundstück der Klägerin angesiedelt ist, die ihrerseits den Blick auf das weiter südlich liegende Wohnhaus versperren dürfte, durch die Nutzungsänderung keine weiteren Einblicksmöglichkeiten auf geschützte Wohnbereiche des klägerischen Grundstücks geschaffen. Dass hinsichtlich der Scheune neuerdings ein Abrissantrag (vgl. Schriftsatz der Beklagten vom 21.01.2019, AS. 105 der Gerichtsakte) vorliegt und die Scheune möglicherweise mittlerweile abgerissen worden ist, ändert daran nichts. Denn zum entscheidungserheblichen Zeitpunkt der Genehmigungserteilung (vgl. dazu BVerwG, Beschluss vom 08.11.2010 – 4 B 43/10 –, juris OS. 1, Rn. 9, wonach nachträgliche Änderungen der Sach- und Rechtslage nur dann zu berücksichtigen sind, wenn sie sich *zugunsten des Bauherren* auswirken) war die Scheune jedenfalls noch vorhanden.

- 36 Da § 56 Abs. 2 Nr. 1 LBO nach dem gerade Dargelegten einschlägig ist und einen *Rechtsanspruch* der Beigeladenen auf Abweichung begründet, ist es auch unschädlich, dass die angefochtene Baugenehmigung insoweit keine ausdrückliche Abweichungsentscheidung enthält (vgl. VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –, juris Rn. 11).
- 37 b) Auch der Brandschutz wird durch das Vorhaben in ausreichendem Maße gewährleistet.
- 38 Die Anforderungen, die § 15 LBO an den Brandschutz stellt, verleihen der Klägerin ein subjektiv-öffentliches Recht. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat früher in ständiger Rechtsprechung vertreten, dass Nutzungsänderungen im Hinblick auf den Nachbarn abstandsrechtlich relevant sind, wenn sie zu nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke hinsichtlich (auch) eines ausreichenden Brandschutzes führen können (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 10.09.1998 – 8 S 2137/98 –, daran anschließend VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 14.01.2010 – 8 S 1977/09 –). Diese Rechtsprechung wurde im Hinblick auf die Einführung des § 15 LBO, der den Brandschutz nun umfassend regelt, aufgegeben (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 18.03.2014 – 8 S 2628/13 –, juris Rn. 4). Die Generalklausel des § 15 LBO wird (unter anderem) durch die Vorschriften der § 27 Abs. 4 LBO, § 7 LBOAVO konkretisiert. Auch bei der Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage muss gewährleistet sein, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Brandschutzes eingehalten werden (vgl. Busch, in: Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und LBOAVO, 7. Aufl. 2016, § 15 LBO Rn. 35).
- 39 Da die südliche, an das Grundstück der Klägerin ragende Gebäudewand des streitgegenständlichen Vorhabens unstreitig jedenfalls mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Nachbargrenze errichtet und auch keinen – rechtlich gesicherten – Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden auf dem Grundstück der Klägerin einhält, ist nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 LBOAVO erforderlich, dass es sich dabei um eine Brandwand im Sinne von § 27 Abs. 4 LBO handelt. Dies ist vorliegend der Fall. Nach § 7 Abs. 3 Satz 1 LBOAVO müssen Brandwände auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nichtbrennbaren Stoffen bestehen. Die technischen Anforderungen an die Ausführung und Prüfung von Brandwänden sind in DIN 4102 Teil 3 festgelegt. Brandwände müssen hiernach bei mittiger und ausmittiger Belastung die Anforderungen mindestens feuerbeständiger Bauteile (Feuerwiderstandsklasse F90 nach DIN 4102 Teil 2) erfüllen und aus nichtbrennbaren Baustoffen (Klasse A nach DIN 4102 Teil 1) bestehen (vgl. Sauter, Kommentar zur LBO, 36. EL September 2010, § 27 LBO Rn. 87). § 7 Abs. 3 Satz 2 LBOAVO legt darüber hinaus fest, dass anstelle von Brandwänden auch sogenannte Brandwandersatzwände zulässig sind, nämlich für Gebäude der

Gebäudeklassen 1 bis 3 gem. § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 LBOAVO auch hochfeuerhemmende Wände und nach § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 LBOAVO Gebäudeabschlusswände ohne Öffnungen, die von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmender Bauteile, und von außen nach innen die Feuerwiderstandsfähigkeit feuerbeständiger Bauteile haben. Eine hochfeuerhemmende Wand liegt dabei vor, wenn sie die Eigenschaft F60 nach DIN 4102 Teil 2 aufweist (vgl. Sauter, Kommentar zur LBO, 36. EL September 2010, § 27 Rn. 91). Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit gegenüber zusätzlichen mechanischen Beanspruchungen bestehen hier nicht (vgl. Sauter, a. a. O.). Die Kammer hat nach der von der Beklagten eingeholten „Brandschutztechnischen Stellungnahme zur Bewertung der Brandschutzqualität einer Gebäudeabschlusswand mit Ergänzungen vom 14.10.2019“ des Sachverständigen ... keine Zweifel daran, dass die südliche Gebäudeabschlusswand diese Anforderungen erfüllt. Auch wenn der Sachverständige darin zu dem Tatbestandsmerkmal „unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung“ des § 7 Abs. 1 Satz 1 LBOAVO keine Stellung nimmt, ergibt sich aus den von ihm eingefügten Tabellen, deren Anwendbarkeit auf Bims-Hohlblock-Steinwände er nachvollziehbar begründet hat, eindeutig, dass die streitgegenständliche Wand (auch) die Eigenschaft REI 60, die der Eigenschaft F60 nach DIN 4102 Teil 2 entspricht, aufweist und damit eine hochfeuerhemmende Wand darstellt. Sie ist also zumindest als Brandwandersatzwand im Sinne von § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 LBOAVO zu qualifizieren, da hier Anforderungen an die Widerstandsfähigkeit gegenüber zusätzlichen mechanischen Beanspruchungen nicht bestehen (s. o.). Dass auf der streitgegenständlichen Wand zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung eine Wärmeisolierung aus Styropor aufgebracht war, die nach den Angaben der Beklagten auf einer Brandwand nicht zulässig war, steht dem nicht entgegen, da diese Wärmedämmung zum insoweit entscheidungserheblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung entfernt worden war (vgl. BVerwG, Beschluss vom 08.11.2010 – 4 B 43/10 –, juris OS. 1, Rn. 9, wonach nachträgliche Änderungen der Sach- und Rechtslage zu berücksichtigen sind, wenn sie sich – wie hier – *zugunsten des Bauherren* auswirken). Einwendungen gegen die Schlussfolgerung, dass der Brandschutz in ausreichender Weise gewährleistet ist, hat die Klägerin in der mündlichen Verhandlung im Übrigen explizit nicht (mehr) erhoben.

II.

- 40 Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Der Billigkeit entspricht es im Regelfall nur dann, dem unterlegenen Teil die Kosten eines Beigeladenen aufzuerlegen, wenn der Beigeladene einen Antrag gestellt oder das Verfahren wesentlich gefördert hat (VGH Bad.-Württ., Beschluss vom 20.01.2011 – 8 S 2567/11 –, juris). Danach ist es billig, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da sie keinen Sachantrag gestellt hat. Die Berufung war nicht gemäß § 124a Abs. 1 Satz 1 VwGO zuzulassen, da die Gründe des § 124 Abs. 2 Nr. 3 oder Nr. 4 VwGO nicht vorliegen.

#### 41 **BESCHLUSS**

- 42 Der Streitwert wird gemäß §§ 63 Abs. 2, 52 Abs. 1 GKG auf 10.000,- EUR festgesetzt.
- 43 Nach Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 ist bei der Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung ein Streitwert zwischen 7.500,- EUR und 15.000,- EUR festzusetzen, soweit nicht ein höherer wirtschaftlicher Schaden feststellbar ist. Bei der Klage eines Nachbarn gegen die Baugenehmigung für ein Ein- oder ein (kleineres) Mehrfamilienwohnhaus ist danach ein Streitwert von 10.000,- EUR festzusetzen, sofern sich aus dem Vortrag der Beteiligten zum Streitwert (vgl. § 61 GKG) keine abweichenden Anhaltspunkte ergeben (VGH Bad.-Württ., Beschlüsse vom 27.08.2014 – 3 S 1400/14 –, juris und vom 13.08.2014 – 8 S 979/14 –, juris). Vorliegend geht es zwar nicht um eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus, sondern um eine (Änderungs-)Baugenehmigung (nur) für eine einzelne Wohneinheit. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft dürften indes nicht geringer zu bewerten sein als bei einem Einfamilienhaus, so dass eine Festsetzung des Streitwertes auf 10.000,- EUR sachgerecht ist.
- 44 Hinsichtlich der Beschwerdemöglichkeit gegen die Streitwertfestsetzung wird auf § 68 Abs. 1 Satz 1, 3 und 5 GKG verwiesen.