

Az.: 1 A 776/11
3 K 354/11

Ausfertigung



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

1. des
2. der
beide wohnhaft:

- Kläger -
- Antragsteller -

prozessbevollmächtigt:

gegen

die Stadt
vertreten durch den Oberbürgermeister

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

wegen

Löschung einer Baulast
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Schmidt-Rottmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Dr. Pastor

am 23. November 2012

beschlossen:

Der Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Chemnitz vom 15. September 2011 - 3 K 354/11 - wird abgelehnt.

Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens als Gesamtschuldner.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 62.500,00 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet.
- 2 Die Voraussetzungen der von den Klägern geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor.
- 3 Der Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) erfordert eine Auseinandersetzung des Zulassungsantrags mit den tragenden Rechtssätzen oder erheblichen Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts, die mit schlüssigen Gegenargumenten so in Frage gestellt werden müssen, dass der Ausgang eines Berufungsverfahrens als ungewiss erscheint (vgl. BVerfG, Kammerbeschl. v. 20. Dezember 2010 - 1 BvR 2011/10 -, juris Rn. 17).
- 4 Das Verwaltungsgericht hat die Klage abgewiesen, weil es davon ausgegangen ist, dass das öffentliche Interesse an der Baulast, die für das Grundstück der Kläger (T.....straße..., Flurstück Nr. F1..., Gemarkung P.....) eingetragen ist (Errichtung und Unterhaltung von 11 Stellplätzen zu Gunsten des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks B.....straße, Flurstück Nr. F2..., Gemarkung P.....), weiter bestehe. Dieses entfalle nur dann, wenn die die Baulast begründenden Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder sicherungsfähig seien. Dies könne regelmäßig alleine

durch eine Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse begründet werden. Der Verzicht auf eine Baulast dürfe nicht zur Herstellung eines baurechtswidrigen Zustandes führen. Das Vorhandensein der mit der Baulast gesicherten Stellplätze auf dem Grundstück der Kläger sei Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der erteilten Baugenehmigung für das begünstigte Grundstück B.....straße, da die sich aus § 49 SächsBO ergebende Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen durch die streitgegenständliche Baulast erfüllt worden sei und sich an den rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen nichts geändert habe. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Stellplätze auf dem Grundstück der Kläger tatsächlich von Mietern oder Eigentümern des begünstigten Grundstücks genutzt würden.

- 5 Der Vortrag der Kläger im Zulassungsantrag, ein öffentliches Interesse an der Baulast habe von Anfang an nicht bestanden, weil ihr Grundstück nicht mehr in zumutbarer Entfernung von dem begünstigten Grundstück liege und somit die Anforderungen des § 49 Abs. 1 SächsBO nicht erfüllt seien, vermag ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils nicht zu begründen. Dieses hat vielmehr zutreffend darauf abgestellt, dass die Baulast erforderlich ist, um die Auflage der Baugenehmigung der Beklagten vom 8. November 1994 für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem begünstigten Grundstück zu erfüllen, wonach 16 Stellplätze nachzuweisen seien oder deren Ablösung beantragt werden müsse. Da die Beklagte über eine Ablösesatzung verfügt, erhielt der Bauherr zunächst auch einen Gebührenbescheid über die Ablösung von 14 Stellplätzen in Höhe von 224.000,00 DM (14 x 16.000,00 DM). Die Beklagte akzeptierte danach die mit der streitgegenständlichen Baulast gesicherten 11 Stellplätze als Nachweis von notwendigen Stellplätzen (§ 49 Abs. 1 SächsBO) und verzichtete auf die Geltendmachung des entsprechenden Ablösebetrags. Die Baugenehmigung vom 8. November 1994 ist bestandskräftig. Das öffentliche Interesse an der Baulast besteht daher nicht, wie die Kläger meinen, in der tatsächlichen Nutzung der Stellplätze durch von dem begünstigten Grundstück verursachten Zu- und Abgangsverkehr, sondern an der Erhaltung eines rechtmäßigen Zustandes bezogen auf die für das Grundstück B.....straße erteilten Baugenehmigung. Ein Wegfall des öffentlichen Interesses für die bestellte Baulast träte demzufolge nur ein, wenn die bauliche Nutzung des begünstigten Grundstücks einen Nachweis dieser Stellplätze nicht mehr erforderte oder die mit der Baulast gesicherten Stellplätze anderweitig hergestellt oder abgelöst würden. Entgegen der Ansicht der Kläger würde

der ersatzlose Verzicht auf die Baulast zu einem baurechtswidrigen Zustand führen, weil selbst für den Fall, dass sich das Grundstück der Kläger tatsächlich nicht eignen sollte, um darauf notwendige Stellplätze für das auf dem Grundstück B.....straße genehmigte Vorhaben zu errichten - worauf es allerdings schon im Hinblick auf die Bestandskraft der Baugenehmigung nicht ankommt - bei einem Wegfall der Baulast ein rechtmäßiger Zustand erst dann wieder hergestellt wäre, wenn gemäß § 49 Abs. 2 SächsBO i. V. m. der Ablösesatzung der Beklagten an diese eine Stellplatzablöse gezahlt würde oder die gleiche Anzahl von Stellplätzen auf einem ggf. geeigneteren Grundstück hergestellt würden. Vor diesem Hintergrund gehen auch die Ausführungen des Zulassungsantrags zur Übernahme von Baulasten auf Vorrat und ohne konkreten Anlass ins Leere, da die streitgegenständliche Baulast für ein konkretes Bauvorhaben bestellt worden ist und im Hinblick auf den Nachweis von Stellplätzen bzw. die nicht erforderlich werdende Ablöse derselben offensichtlich auch eine baurechtliche Bedeutung hat. Dass das Grundstück der Kläger möglicherweise für den späteren Ausbau einer Straße in Anspruch genommen werden soll, ist demgegenüber für das öffentliche Interesse an der Baulast in dem für die Entscheidung über den Zulassungsantrag maßgeblichen Zeitpunkt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15. Dezember 2003, NVwZ 2004, 744 f.) unerheblich.

- 6 Im Hinblick auf den Zulassungsgrund aus § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO haben die Kläger bereits nicht dargelegt, warum sich die von ihnen als klärungsbedürftig bezeichneten Rechtsfragen im vorliegenden Fall entscheidungserheblich stellen sollten.

Die Frage 1,

„Kann der Wegfall des öffentlichen Interesses allein durch eine nachträgliche Änderung der bei Begründung der Baulast bestehenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse begründet werden oder entfällt das öffentliche Interesse im Sinne des § 83 Abs. 3 Satz 2 SächsBO auch dann, wenn sich nachträglich herausstellt, dass es von Anfang an nicht bestanden hat, weil die die Baulast begründenden Belange durch die Baulast nicht sicherungsfähig sind?“

- 7 ist nicht entscheidungserheblich, weil sie an der Fallgestaltung vorbeigeht. Die Baulast sichert den Nachweis für 11 Stellplätze, die im Rahmen der Baugenehmigung der Beklagten vom 8. November 1994 für das Grundstück B.....straße herzustellen oder abzulösen waren. Es besteht kein Zweifel daran, dass der Nachweis von Stellplätzen mit einer Baulast „sicherungsfähig“ ist, und für das Bestehen des öffentlichen Interes-

ses am Nachweis dieser Stellplätze kommt es - wie oben ausgeführt - nicht darauf an, ob die Stellplätze tatsächlich genutzt werden.

Die Frage 2,

„Kann der Anspruch auf den Verzicht auf eine Baulast mit der Begründung verneint werden, dass dieser zur Herstellung eines baurechtswidrigen Zustands führe, wenn feststeht, dass das baulastbelastete Grundstück die gesetzlichen Voraussetzungen für den Zweck der Baulast nicht erfüllt?“

8 würde sich in einem durchzuführenden Berufungsverfahren nicht stellen, weil der Zweck der Baulast im vorliegenden Fall im Nachweis von Stellplätzen besteht, und nicht ersichtlich ist, warum es feststehen sollte, dass das Grundstück der Kläger die gesetzlichen Voraussetzungen für diesen Zweck nicht erfüllen sollte. Soweit die Kläger Zweifel an der Geeignetheit ihres Grundstücks geltend machen, weil dieses tatsächlich nicht vom Zu- und Abgangsverkehr des auf dem begünstigten Grundstück aufstehenden Wohn- und Geschäftshauses genutzt werde, lässt dies den in der Frage als feststehend formulierten Schluss nicht zu.

9 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2, § 159 Satz 2 VwGO.

10 Bei der Streitwertfestsetzung gem. §§ 47, 52 Abs. 3 GKG orientiert sich der Senat an der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die Einwände nicht erhoben wurden.

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

gez.:
Meng

Schmidt-Rottmann

Dr. Pastor

*Ausgefertigt:
Bautzen, den
Sächsisches Oberverwaltungsgericht*

*Schika
Justizobersekretärin*