

Az.: 1 A 216/15
7 K 661/13

Beglaubigte
Abschrift



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

der Frau

- Klägerin -
- Antragstellerin -

prozessbevollmächtigt:
Rechtsanwälte

gegen

den Landkreis Görlitz
vertreten durch den Landrat
Bahnhofstraße 24, 02826 Görlitz

- Beklagter -
- Antragsgegner -

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 24. Februar 2016

beschlossen:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 24. Februar 2015 - 7 K 661/13 - wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 Der Antrag auf Zulassung der Berufung ist zulässig, aber unbegründet.
- 2 Die Klägerin hat nicht dargelegt, dass ein Zulassungsgrund vorliegt. Das Darlegungserfordernis verlangt, dass ein Antragsteller im Zulassungsverfahren zumindest einen Zulassungsgrund gemäß § 124 Abs. 2 VwGO bezeichnet und herausarbeitet, aus welchen Gründen die Voraussetzungen des bezeichneten Zulassungsgrundes erfüllt sind. Das Obergerverwaltungsgericht ist bei seiner Entscheidung über die Zulassung der Berufung darauf beschränkt, das Vorliegen der von dem Antragsteller bezeichneten Zulassungsgründe anhand der von ihm innerhalb der Begründungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO vorgetragenen Gesichtspunkte zu prüfen.
- 3 1. Die Berufung ist nicht wegen des Vorliegens eines Verfahrensmangels zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO). Der Zulassungsantrag legt weder einen Gehörsverstoß noch einen Verstoß gegen die Sachaufklärungspflicht dar.
- 4 Der Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs ist verletzt, wenn das Urteil auf Tatsachen und Beweisergebnisse gestützt wird, zu denen die Beteiligten sich nicht äußern konnten (§ 108 Abs. 2 VwGO), oder wenn das Gericht das (entscheidungserhebliche) tatsächliche oder rechtliche Vorbringen der Beteiligten

nicht zur Kenntnis genommen und nicht erwogen hat (BVerfG, Beschl. v. 30. Januar 1985, BVerfGE 69, 141). Die Behauptung des Zulassungsantrags, der Klägerin sei in der mündlichen Verhandlung ein Baulastenverzeichnis nicht gezeigt worden, so dass ihr zu keinem Zeitpunkt ein Abgleich der tatsächlichen Mitglieder der betreffenden Erbengemeinschaft und der Unterzeichner der Zustimmungserklärung möglich gewesen sei, steht im Widerspruch zur Niederschrift über die mündliche Verhandlung. Dort wird auf Seite 2 ausgeführt, dass das Baulastenverzeichnis im Original von den Beteiligten und vom Gericht eingesehen worden ist. Da die Klägerin ausweislich der Niederschrift persönlich an der Verhandlung teilgenommen hat, und - wie auch der Zulassungsantrag einräumt - davon auszugehen ist, dass der Inhalt der Sitzungsniederschrift das Geschehen in der mündlichen Verhandlung zutreffend wiedergibt, hat die Klägerin das Baulastenverzeichnis eingesehen. Soweit der Zulassungsantrag weiter behauptet, die Klägerin sei zu keinem Zeitpunkt von ihrer Auffassung abgewichen, dass es bereits an einer für eine wirksame Baulasteintragung notwendigen privatrechtlichen Vereinbarung bzw. einer entsprechenden Zustimmungserklärung fehle, und das angefochtene Urteil vom Gegenteil ausgehe, trifft auch das ersichtlich nicht zu. Auf Seite 7 des Urteilsabdrucks wird ausgeführt, dass die Baulast im Lastenverzeichnis eingetragen worden sei und dies von der Klägerin nach Einsicht in das vom Beklagten in der mündlichen Verhandlung vorgelegte Lastenverzeichnis nicht mehr in Abrede gestellt werde. Die Ausführungen des Verwaltungsgerichts beziehen sich damit nicht auf eine Rechtsauffassung der Klägerin, sondern auf den tatsächlichen Umstand der Eintragung der Baulast in das Lastenverzeichnis. Da das Baulastenverzeichnis - entgegen der anderslautenden Behauptung des Zulassungsantrags - ausweislich der Sitzungsniederschrift in der mündlichen Verhandlung im Original vorlag und von den Beteiligten und vom Gericht eingesehen wurde, ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass die Klägerin die in der mündlichen Verhandlung festgestellte tatsächliche Eintragung der Baulast nicht mehr in Abrede stellen wollte. Selbst wenn dies - was der Zulassungsantrag indessen nicht darlegt - unzutreffend sein sollte, ist ein Gehörsverstoß nicht erkennbar, weil die Frage, ob eine Eintragung in das Lastenverzeichnis tatsächlich erfolgt ist, ausweislich der Niederschrift in der mündlichen Verhandlung behandelt worden ist und die Klägerin damit ausreichend Gelegenheit hatte, sich mit ihrer ggf. gegenteiligen Auffassung Gehör zu verschaffen.

- 5 Der Zulassungsantrag enthält auch keinen schlüssigen Vortrag, dass das Verwaltungsgericht auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung Anlass zur weiteren Aufklärung hätte sehen müssen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 1. Februar 2011 - [7 B 45.10](#) -, juris Rn. 13; st. Rspr.). Dies gilt insbesondere für die Rüge der Klägerin, aus dem Tatbestand des Urteils ergebe sich, dass die Erbengemeinschaft aus drei Personen bestanden habe, aber nur zwei Personen ihre Zustimmung zur Eintragung einer Baulast gegeben hätten. Die Klägerin übersieht mit diesem Vortrag bereits, dass im Tatbestand des angefochtenen Urteils von den „jeweiligen“ Eigentümern des Grundstücks Flurstück F1... der Gemarkung die Rede ist, und diese für das Jahr 1997 („zu diesem Zeitpunkt“) mit der aus drei Personen bestehenden Erbengemeinschaft, und am 7. Februar 2000 mit zwei Eigentümern bezeichnet werden. Dem Verwaltungsgericht musste sich daher die im Zulassungsantrag geltend gemachte Beweiserhebung nicht aufdrängen. Da die in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht anwaltlich vertretene Klägerin eine Beweiserhebung nicht ausdrücklich beantragt hat, scheidet eine Verletzung der Sachaufklärungspflicht durch das Verwaltungsgericht aus. Die Aufklärungsrüge dient nicht dazu, Versäumnisse eines anwaltlich vertretenen Verfahrensbeteiligten in einer Vorinstanz zu kompensieren und insbesondere Beweisanträge zu ersetzen, die ein Beteiligter zumutbarerweise hätte stellen können, jedoch zu stellen unterlassen hat (BVerwG, Urt. v. 23. Mai 1986, [BVerwGE 74, 222](#), 223 f.; Beschl. v. 8. Januar 2013 - 4 B 23.12 -, juris Rn. 7; st. Rspr.).
- 6 2. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) hat die Klägerin ebenfalls nicht dargelegt. Dieser Zulassungsgrund 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).
- 7 Der Vortrag des Zulassungsantrags, die Eintragung der Baulast sei unwirksam, weil die Übernahme derselben am 7. Februar 2000 lediglich durch zwei Personen (E..... B.... und M..... B....) erklärt worden sei, wogegen die Erbengemeinschaft im Jahr 1997 aus drei Personen (E..... B...., J..... B...., M..... B....) bestanden habe, vermag ernstliche

Zweifel an der Richtigkeit des Urteils schon deshalb nicht zu begründen, weil er nicht darlegt, dass die aus drei Personen bestehende Erbengemeinschaft, die im Jahr 1997 Eigentümerin des Grundstücks war, dies auch bei der Bestellung der Baulast am 7. Februar 2000 noch gewesen ist.

- 8 Soweit die Klägerin vorträgt, die Baulast sei zu unbestimmt, ist eine von § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO geforderte Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil nicht erkennbar. Der Zulassungsantrag setzt der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts lediglich die gegenteilige der Klägerin gegenüber. Dies ist für die Darlegung ernstlicher Zweifel nicht ausreichend. Gleiches gilt sinngemäß für die Behauptung, das Verwaltungsgericht habe zu Unrecht eine Veränderung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse verneint. In dem angefochtenen Urteil wird ausgeführt, dass das Vorhandensein einer anderen Zuwegung ohne rechtliche Sicherung (§ 2 Abs. 11 SächsBO) nicht genüge, das öffentliche Interesse an der Baulast entfallen zu lassen. Hierzu verhält sich der Zulassungsantrag nicht. Der Vortrag, die zwischenzeitlich erfolgte Änderung der Sächsischen Bauordnung führe dazu, dass eine Feuerwehrezufahrt nicht mehr zwingend vorgeschrieben und auch das Vorhandensein von Trink- und Abwasserleitungen nicht mehr Voraussetzung für die Errichtung eines Gebäudes sei, offenbart ein grundsätzliches Missverständnis der gesetzlichen Regelungen sowie des angegriffenen Urteils. Der Umstand, dass im vereinfachten Verfahren gemäß § 63 Satz 1 SächsBO bei der Erteilung der Baugenehmigung für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten (§ 2 Abs. 4 SächsBO) sind, die vom Zulassungsantrag in Bezug genommenen Vorschriften des Bauordnungsrechts - hier: § 5 SächsBO - nicht zu prüfen sind, ändert nichts daran, dass diese Vorschriften von den jeweiligen Bauherren beachtet werden müssen und die Baulast deren Einhaltung sichert. Im Hinblick auf die Versorgungsleitungen enthält § 4 SächsBO in der derzeit gültigen Fassung zwar keine Regelung, die dem § 4 Abs. 1 Nr. 2 SächsBO 1999 entspricht. Die trink- und abwasserseitige Erschließung eines Gebäudes muss gleichwohl rechtlich gesichert sein - hier: gemäß § 35 Abs. 1 BauGB -, so dass der von der Klägerin begehrte Verzicht auf die Baulast durch den Beklagten zur Herstellung baurechtswidriger Zustände führte. Dies schließt einen Anspruch aus § 83 Abs. 3 Satz 2 SächsBO aus (vgl. Senatsbeschl. v. 23. November 2012 - 1 A 776/11 -, juris Rn. 5). Die Ausführungen des Zulassungsantrags, wonach „hinlänglich bekannt (sei), dass der Schwerpunkt möglicher Verpflichtungen aus einer Baulast in bauordnungsrechtlichen

Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit“ liege, lassen einen Bezug zu dem angefochtenen Urteil nicht erkennen. Die streitgegenständliche Baulast bezieht sich auf die rechtliche Sicherung der gegenseitigen Erschließung sowie von Versorgungsleitungen. Soweit der Zulassungsantrag ausführt, eine Baulast könne keinen „bauplanungsrechtlichen Inhalt“ haben und die „notwendige bauplanungsrechtliche Erschließung“ könne durch die Baulast „wegen der fehlenden Identität des begünstigten und belastenden Grundstückes“ nicht gesichert werden, vermag der Senat eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil ebenfalls nicht zu erkennen.

- 9 Ernstliche Zweifel ergeben sich zuletzt auch nicht aus dem Vortrag der Klägerin, ein baurechtswidriger Zustand könne durch die Löschung der Baulast schon deshalb nicht entstehen, weil dieser ohnehin bestehe, und die infolge der Eintragung der Baulast erteilte Baugenehmigung einen offensichtlich baurechtswidrigen Zustand legalisiert habe. Der Zulassungsantrag verkennt damit, dass es im vorliegenden Verfahrens ausschließlich auf die Frage ankommt, ob durch die Löschung der Baulast eine materielle Baurechtswidrigkeit in Bezug auf den Gegenstand der Baulast entstehen würde, und eine - von der Klägerin pauschal behauptete - materielle Baurechtswidrigkeit des bestandskräftig genehmigten Vorhabens auf dem begünstigten Grundstück aus anderen Gründen nicht zu prüfen ist.
- 10 Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.
- 11 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 2 GKG.
- 12 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

*Die Übereinstimmung der Abschrift
mit der Urschrift wird beglaubigt.*

Bautzen, den

Sächsisches Obergerverwaltungsgericht