

Az.: 1 A 281/24
7 K 1032/20 VG Dresden



SÄCHSISCHES OBERVERWALTUNGSGERICHT

Beschluss

In der Verwaltungsrechtssache

des

– Kläger –
– Antragsteller –

prozessbevollmächtigt:

gegen

den Landkreis Bautzen
vertreten durch den Landrat
Bahnhofstraße 9, 02625 Bautzen

– Beklagter –
– Antragsgegner –

beigeladen:

prozessbevollmächtigt:

wegen

Löschung von Baulasten
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 1. Senat des Sächsischen Obergerverwaltungsgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Obergerverwaltungsgericht Meng, die Richterin am Obergerverwaltungsgericht Gretschel und den Richter am Obergerverwaltungsgericht Reichert

am 4. Februar 2026

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Dresden vom 7. Mai 2024 - 7 K 1032/20 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000 € festgesetzt.

Gründe

- 1 I. Der zulässige Antrag des Klägers vom 24. Juni 2024 auf Zulassung der Berufung bleibt ohne Erfolg.
- 2 1. Der Kläger ist Miteigentümer des Flurstücks der Gemarkung P..... mit der Anschrift B..... Straße .. in D..... Dieses Flurstück ist aus dem ehemaligen Flurstück Nr. .. der Gemarkung P..... nach zwei Teilungen hervorgegangen. Bei dem Gebäudebestand auf dem ehemaligen Flurstück Nr. . der Gemarkung P..... handelt es sich um das "....." - einen (ehemaligen) Vierseithof. Die Zuwegung zum alten Flurstück Nr. . verlief von der heutigenstraße über das alte Flurstück Nr. .. und damit über das heutige der Baulastverpflichteten gehörende Flurstück Nr. Zudem ist der Kläger Bewohner des im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) stehenden Wohngebäudes mit der postalischen Anschrift B..... Straße .. in D.....
- 3 Mit seinem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger seine Drittanfechtungsklage gegen die Löschung der ihn begünstigenden Baulast fort.
- 4 Am 13. Oktober 1995 wurde folgende Baulast über das Flurstück . der Gemarkung P..... in das Baulastenverzeichnis von P....., Baulastenblatt ., unter lfd. Nr. . eingetragen:

„(...) es wird geduldet, daß die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch (grüne) Eintragung dargestellte Fläche des belasteten Flurstückes gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO eine befahrbare Zufahrt und Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten des Flurstückes: Teilfläche von 1 und 18 genutzt wird.“

- 5 Zugleich wurde im Baulastenverzeichnis von P....., Baulastenblatt ., unter lfd. Nr. . die folgende Baulast über das Flurstück .. der Gemarkung P..... eingetragen:

„(...) es wird geduldet, daß die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil der Verpflichtungserklärung bildet, durch (grüne) Eintragung dargestellte Fläche des belasteten Flurstückes gemäß § 4 Abs. 1 SächsBO eine befahrbare Zufahrt und Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche zugunsten des Flurstückes: Teilfläche von 1 und 18 genutzt wird.“

- 6 Nach Teilung der Flurstücke Nr. . und .. im Zuge der Gründung der im Parallelverfahren - 1 A 280/24 - klagenden Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (im Folgenden: WEG) sind u. a. die Flurstücke Nr. ... und Nr. ... (bebaut mit Wohngebäuden, teilweise Zufahrt) sowie u. a. die Flurstücke Nr. und Nr. (Zufahrt) entstanden. Die Flurstücke Nr. ... und sind im Grundbuch von D....., Grundbuchblatt ... als ein Grundstück eingetragen. Die Flurstücke Nr. ... und sind zwischenzeitlich verschmolzen zum Flurstück Nr. ... und unter dem Grundbuchblatt ... als ein Grundstück eingetragen.
- 7 Die Beigeladene, als Eigentümerin des Flurstückes Nr. ... (vormals Flurstücke Nr. ... und Nr.), beantragte am 12. Februar 2019 als Baulastverpflichtete bei dem Beklagten die Löschung der Baulasten.
- 8 Mit dem an die Beigeladene gerichteten und hier angefochtenen Bescheid vom 5. Juni 2019 erklärte der Beklagte den Verzicht auf die im Baulastenverzeichnis von P....., Baulastenblatt . und . jeweils unter lfd. Nr. . (zu dem Flurstück Nr. . und zu dem Flurstück Nr. .. der Gemarkung P.....) eingetragenen Baulasten. Zugleich wurde festgestellt, dass der Verzicht mit der Löschung der Baulast aus dem Baulastenverzeichnis wirksam werde.
- 9 Mit Schreiben vom 8. Juli 2019 erhob der Kläger - neben anderen Widerspruchsführern - Widerspruch gegen diesen Bescheid, welcher mit Widerspruchsbescheid der Landesdirektion Sachsen vom 28. April 2020 zurückgewiesen wurde.
- 10 Hiergegen erhob der Kläger mit Schriftsatz vom 29. Mai 2020 - eingegangen beim Verwaltungsgericht am selben Tag - Klage, welche das Verwaltungsgericht mit seinem hier verfahrensgegenständlichen Urteil vom 7. Mai 2024 abwies.
- 11 Das Verwaltungsgericht führte zur Begründung seines klageabweisenden Urteils im Wesentlichen aus, dass die Klage unzulässig sei. Der Kläger sei nicht klagebefugt i. S. v. § 42 Abs. 2 VwGO. Er könne nicht geltend machen, durch die vom Beklagten vorgenommene Löschung der streitgegenständlichen Baulasten in seinen eigenen Rechten verletzt zu sein. So sei bereits zweifelhaft, ob der Kläger überhaupt als Begünstigter der Baulasten anzusehen

sei, weil nicht ersichtlich sei, dass das unbebaute und in seinem Miteigentum stehende Flurstück der Gemarkung P..... von den verfahrensgegenständlichen Baulasten überhaupt begünstigt wäre. Denn diese stellten im Wesentlichen auf die Zufahrt zum Wohngebäude auf dem Grundstück B..... Straße .. über die Flurstücke und... ab. Insoweit könne der Kläger seine Betroffenheit allenfalls als Nutzer dieses Wohngebäudes herleiten. Diese Frage könne jedoch dahinstehen, weil das zur Baulast führende Rechtsverhältnis letztlich nur zwischen dem die Baulasterklärung abgebenden Eigentümer - hier der Beigeladenen - und der Bauaufsichtsbehörde - hier dem Beklagten - bestehe. Der Eigentümer des faktisch begünstigten Grundstücks habe indes kein subjektiv-öffentliches Recht auf Eintragung einer Baulast. Denn der Begünstigung des Eigentümers komme eine bloß tatsächliche Natur zu, weil die Baulast ausschließlich im öffentlichen Interesse bestehe. Sie verschaffe dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks kein eigenes Recht auf Benutzung des belasteten Grundstücks. Damit korrespondiere, dass die Begünstigten grundsätzlich auch kein Anfechtungsrecht gegenüber dem Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast hätten.

- 12 Daran änderten auch das vom Kläger in Bezug genommene Urteil des Verwaltungsgerichts Gelsenkirchen vom 29. April 2010 - 5 K 4083/08 - (juris Rn. 38) sowie der Beschluss des Niedersächsischen Obergerichtes vom 2. Juli 1991 - 6 L 132/89 - (juris Rn. 23) nichts, wonach die Baulast dem Begünstigten ein subjektiv-öffentliches Recht vermittele und er sich deshalb auch gegen die Löschung der Baulast wehren könne. Das Verwaltungsgericht schließe sich der in Rechtsprechung und Literatur überwiegend vertretenen Gegenauffassung an, wonach die Baulast allein eine faktische Begünstigung aber gerade kein subjektiv-öffentliches Recht auf Eintragung derselben vermittele. Aus dem Wortlaut von § 83 Abs. 1 Satz 1 SächsBO ergebe sich, dass die Baulast ausschließlich dem öffentlichen Interesse daran diene, bauordnungswidrige Zustände zu verhindern. Zwar könne der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hieran ein Interesse haben, weil er dadurch das Baugrundstück baulich in einer Weise ausnutzen könne, die sonst bauordnungsrechtlich unzulässig wäre. Die Baulast wahre aber allein öffentliche Interessen. Die Übernahme bauordnungsrechtlicher Anforderungen solle vielmehr zugunsten der Allgemeinheit auf Dauer gesichert werden, um den späteren Eintritt bauordnungswidriger Verhältnisse zu verhindern. Durch das Rechtsinstitut der Baulast solle die Pflichtenübernahme in ihrem Bestand gerade unabhängig gemacht werden von zivilrechtlichen Vereinbarungen der beteiligten Eigentümer, die einer Baulasterklärung zugrunde liegen mögen. Die Voraussetzungen einer einmal erteilten Baugenehmigung sollten durch privatrechtliche Vereinbarungen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht wieder beseitigt werden können.

- 13 Demnach seien auch die klägerischen Ausführungen fehlgegangen, wonach dem Kläger, als Begünstigtem der Baulasten, ein subjektiv-öffentliches Recht auf ermessensfehlerfreie Entscheidung des Beklagten nach § 83 Abs. 3 Satz 2 SächsBO zustehe. Die Vorschrift stelle keine Ermessensnorm dar. Denn zwischen dem von der Baulast (faktisch) Begünstigten und der Bauaufsichtsbehörde bestehe kein Rechtsverhältnis, aus welchem der Kläger etwaige subjektiv-öffentliche Rechte ableiten könne.
- 14 Soweit der Kläger weiterhin vorgetragen habe, ihm drohe im Falle der Baulastaufhebung, wegen Nichteinhaltung der Bestimmungen der Baugenehmigung, die Untersagung der Nutzung seiner Wohnung auf dem Flurstück, weil die Rechtmäßigkeit der baulichen Anlage, in welcher er wohne, vom Bestand der Baulast abhängige, folge aus diesem Vortrag nichts anderes. Auch insoweit könne er keine eigene Rechtsverletzung geltend machen. Unabhängig von der Frage, ob der Kläger als Bewohner des im Eigentum der WEG stehenden Gebäudes vom Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst sei und sich daraus ein eigenes subjektiv öffentliches Recht ableite, habe der Beklagte nach seinen Ausführungen in der mündlichen Verhandlung nicht vor, bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen und etwa die Nutzung des auf der B..... Straße .. belegenen Wohngebäudes zu untersagen.
- 15 Gegen dieses seinem Prozessbevollmächtigten am 22. Mai 2024 zugestellte Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7. Mai 2024 hat der Kläger form- und fristgerecht am 24. Juni 2024 (einem Montag) die Zulassung der Berufung beantragt.
- 16 2. Seine fristwahrenden Darlegungen in der Zulassungsbegründung vom 22. Juli 2024, die den Prüfungsumfang des Senats begrenzen (§ 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO), lassen das Vorliegen der geltend gemachten Zulassungsgründe der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) und eines Verfahrensmangels, auf welchem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO), nicht erkennen.
- 17 2.1. Zuzulassen ist die Berufung zunächst nicht wegen einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).
- 18 Eine solche Bedeutung hat eine Rechtssache unter anderem dann, wenn mit ihr eine grundsätzliche, bisher obergerichtlich nicht beantwortete Rechtsfrage oder eine im Bereich der Tatsachenfeststellung bisher obergerichtlich nicht geklärte Frage von allgemeiner Bedeutung aufgeworfen wird, die sich in dem erstrebten Berufungsverfahren stellen würde. Dabei ist die Klärungsbedürftigkeit von landesrechtlichen Fragen unter anderem dann zu verneinen, wenn die aufgeworfene Frage durch die bereits vorliegende obergerichtliche Rechtsprechung - in einem Berufungs-, Zulassungs- oder Beschwerdeverfahren - geklärt ist. Eine bereits von der

Rechtsprechung entschiedene Frage kann allerdings dann eine Zulassung der Berufung rechtfertigen, wenn neue Gesichtspunkte vorgebracht werden, die die Frage als klärungsbedürftig geblieben oder wieder geworden erscheinen lassen. Die Entscheidung muss zudem aus Gründen der Rechtssicherheit, der Einheit der Rechtsordnung oder der Fortbildung des Rechts im allgemeinen Interesse liegen, was dann zutrifft, wenn die klärungsbedürftige Frage mit Auswirkungen über den Einzelfall hinaus in verallgemeinerungsfähiger Form beantwortet werden kann. Die Darlegung dieser Voraussetzungen erfordert zumindest die Bezeichnung der konkreten Frage, die für das Berufungsverfahren erheblich sein würde und die Darlegung ihrer Entscheidungserheblichkeit. Dabei ist substantiiert zu begründen, warum sie für grundsätzlich und klärungsbedürftig gehalten wird, ferner, weshalb die Rechtsfrage entscheidungserheblich und ihre Klärung im Berufungsverfahren zu erwarten ist.

- 19 Diesen Anforderungen an das Darlegungserfordernis einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache wird das Zulassungsvorbringen des Klägers nicht gerecht.
- 20 Er trägt vor, dass sich das Verwaltungsgericht mit seinem Urteil gegen die klägerseits zitierte Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 2. Juli 1991 (a. a. O.) gestellt habe und meint, dass schon diese Abweichung von der obergerichtlichen Rechtsprechung zur Zulassung der Berufung führen müsse. So würden in der Rechtsprechung zu der Frage, ob dem von einer Baulast Begünstigten - für welchen die Baulast erst zur Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens auf dem begünstigten Grundstück geführt habe - ein Anfechtungsrecht zustehe, wenn die Bauaufsichtsbehörde nachträglich auf die Baulast verzichte, unterschiedliche Rechtsauffassungen vertreten werden, wobei eine Entscheidung des erkennenden Senats bislang nicht vorliege. So ergebe sich auch aus dem Umkehrschluss zu dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 24. Januar 2011 - 8 S 545/10 - (juris Rn. 6f.) und der dieser Rechtsprechung zugrunde liegenden Entscheidung des Verwaltungsgerichts Sigmaringen, dass eine Verletzung subjektiver Rechte des Baulastbegünstigten dann in Betracht komme, wenn sich der Verzicht auf die Baulast - wie hier - auf die Rechtmäßigkeit des begünstigten Bauwerks auswirke. Die Beantwortung dieser fallübergreifenden, verallgemeinerungsfähigen Frage erweise sich daher als grundsätzlich und auch klärungsbedürftig, denn sie könne nicht unmittelbar aus dem Gesetz heraus beantwortet werden. Die Rechtsfrage sei vorliegend auch entscheidungserheblich, weil sie über die Zulässigkeit seiner im Übrigen begründeten Klage entscheide. So führe, wie auf Seite 7 des Widerspruchsbescheids ausgeführt sei, der Verzicht auf die Baulast zu baurechtswidrigen Zuständen in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Grundstück, was ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde und eine Nutzungsuntersagung zur Folge habe.

- 21 Abgesehen davon erweise sich die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde aber auch als ermessensfehlerhaft, weil diese lediglich anhand von Photos den unzutreffenden Vortrag der Baulastverpflichteten als zutreffend unterstellt habe, dass die klägerseits in Bezug genommene gemeindliche Abwasserpumpstation (auf jenem Grundstück, auf welchem eine alternative Zufahrt vermeintlich errichtbar sein solle) überfahrbar sei. Tatsächlich existiere zurzeit aber keine andere Zufahrtsmöglichkeit zum verfahrensgegenständlichen Grundstück, weshalb die Erschließung nur durch die Baulast gegeben sei. Das vom Beklagten in Bezug genommene Nachbargrundstück sei infolge der darauf befindlichen Pumpstation, der verlegten Entwässerungsgräben, der bestehenden Höhenunterschiede und eines angelegten Gartens nicht begeh- und befahrbar. Der Beklagte habe sich in diesem Zusammenhang nicht mit den tatsächlichen Begebenheiten auseinandergesetzt und sich weder mit der Lage der Pumpstation noch mit dem Verlauf der zugehörigen Kanäle auseinandergesetzt. Er habe weiterhin unberücksichtigt gelassen, dass die im Innenhof gelegenen Stellplätze nur erreichbar seien, wenn das Flurstück der Beigeladenen überquert werden könne, was wiederum nur dann möglich sei, wenn die Baulast fortbestehe. Die vom Beklagten in diesem Zusammenhang in der mündlichen Verhandlung abgegebene Erklärung, dass die Bauaufsichtsbehörde nicht vorhabe, bauaufsichtsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen und etwa die Nutzung des auf der B..... Straße ... belegenen Wohngebäudes zu untersagen, stehe insofern im Widerspruch zu den Ausführungen im Widerspruchsbescheid und sei nicht geeignet, eine dauerhafte Rechtssicherheit zu gewähren. Vielmehr sei richtig, dass der Beklagte im Falle des Vorliegens baurechtswidriger Zustände verpflichtet wäre, diese zu beseitigen. Und eben ein solcher baurechtswidriger Zustand werde durch den gegenständlichen Verzicht auf die Baulast geschaffen, da das durch die Baulast begünstigte Grundstück in Ermangelung einer alternativen Zufahrt dann nicht mehr an das öffentliche Straßennetz angeschlossen wäre.
- 22 Mit diesem Vortrag hat der Kläger eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache nicht dargelegt. Soweit er in dem von ihm angestrebten Berufungsverfahren die Rechtsfrage geklärt wissen will, ob dem Baulastbegünstigten bei Verzicht auf die Baulast ein Anfechtungsrecht zusteht, handelt es sich um eine landesrechtlich zu beantwortende Fragestellung, welche nicht klärungsbedürftig ist, weil sich ihre Beantwortung unmittelbar und abschließend aus dem Gesetzeswortlaut selbst ergibt, dessen Auslegung in der Rechtsprechung des Senats bereits geklärt ist.
- 23 So werden Baulasten ausweislich des Wortlautes von § 83 Abs. 1 Satz 2 SächsBO unbeschadet der Rechte Dritter wirksam und nach dem Wortlaut von § 83 Abs. 3 Satz 1 SächsBO ist der Verzicht auf die Baulast zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an dieser nicht mehr besteht. Schon aus diesem eindeutigen und abschließenden Wortlaut der Norm selbst ergibt sich, dass die Begründung und Eintragung einer Baulast kein

subjektiv-öffentliches Recht zugunsten des Eigentümers des von einer Baulast begünstigten Grundstücks begründet und folgerichtig auch der Verzicht auf eine Baulast und deren Löschung diesen nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt. Die gegenteilige Rechtsauffassung des Klägers verletzt insoweit bereits die Wortlautgrenze der einschlägigen landesrechtlichen Norm. Dieses sich eindeutig und abschließend aus der Norm selbst ergebende Regelungsverständnis wird zudem durch die Regelungssystematik der Sächsischen Bauordnung bestätigt. So unterscheidet das sächsische Bauordnungsrecht gemäß § 2 Abs. 12 SächsBO ausdrücklich zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Sicherungen und stellt die Baulast als öffentlich-rechtliches Sicherungsinstrument - durch die Konjunktion „oder“ - ausdrücklich der privatrechtlichen Sicherung durch Grunddienstbarkeiten gegenüber.

- 24 Folgerichtig hat der Senat bereits in seinem Beschluss vom 20. Februar 2012 - 1 A 667/10 - unter Randnummer 6 (zitiert nach juris) ausgeführt:

„(...) Das Verwaltungsgericht ist unter Anlegung zutreffender Maßstäbe davon ausgegangen, dass eine Baulast - wie hier - durch schriftliche Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben, zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen zu übernehmen, entsteht (...).“

- 25 Diese Rechtsprechung bestätigend und fortführend stellte der Senat mit Beschluss vom 23. November 2012 - 1 A 776/ 11 - unter Randnummer 5 (zitiert nach juris) darauf ab:

„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.“

- 26 Diese Rechtsprechung hat der Senat mit seinem Beschluss vom 13. März 2015 - 1 B 321/14 - unter Randnummer 8 (zitiert nach juris) erneut aufgegriffen und bestätigt.
- 27 Speziell zu den unterschiedlichen Sicherungsmöglichkeiten nach dem sächsischen Bauordnungsrecht hat der Senat in seinem Beschluss vom 24. Januar 2023 - 1 A 462/22 - unter Randnummer 12 (zitiert nach juris) darauf abgestellt:

„(...) Eine solche Sicherung des Abstands von 5,71 m sowie 5,82 m zu den Gebäuden G. Straße fehlt hier, da dieser jeweils weder durch die Eintragung einer Baulast gem. § 83 SächsBO oder durch Übernahme einer Grunddienstbarkeit rechtlich gesichert wurde (...).“

- 28 In der Rechtsprechung des Senats ist demnach bereits geklärt, dass die Sächsische Bauordnung zwischen den beiden Sicherungsinstrumenten der Grunddienstbarkeit auf der einen und der Baulast auf der anderen Seite unterscheidet und durch letztere allein öffentlich-rechtliche Verpflichtungen im öffentlichen Interesse übernommen werden. Dieses öffentliche Interesse umfasst dabei nicht die tatsächliche Ausnutzung der Baulast auf dem begünstigten Grundstück, sondern erschöpft sich allein in der Erhaltung eines rechtmäßigen Zustandes.
- 29 An dieser Rechtsprechung hält der Senat auch vorliegend fest und stellt nochmals klar, dass der Eigentümer des faktisch von einer Baulast begünstigten Grundstücks kein subjektiv-öffentliches Recht an der Begründung und Eintragung einer solchen Baulast nach § 83 Abs. 1 SächsBO hat und folgerichtig - und entgegen der Rechtsauffassung des Klägers - auch der Verzicht und die Löschung einer Baulast nach § 83 Abs. 3 SächsBO diesen nicht in eigenen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt.

- 30 Diese Rechtsauffassung des Senats wird auch in der einschlägigen Kommentarliteratur zum sächsischen Bauordnungsrecht einhellig geteilt (Spiekermann, in: Jäde/Dirnberger/Böhme, Bauordnungsrecht Sachsen, 66. AL Stand Februar 2014, § 83 Rn. 1-6, 8, 14, 16-22, 32; Dammert/Kober/Rehak, Die neue Sächsische Bauordnung, 2. Auflage 2005, § 83 Rn. 4 f., 23, 26-28).
- 31 Auch das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Beschluss vom 27. September 1990 - 4 B 34.90 - unter Randnummer 15 (zitiert nach juris) ausgeführt:

„Als ein spezifisch bauaufsichtliches Instrument greift die Baulast unmittelbar in das Regelungsgefüge ein, das für die Zulässigkeit der baulichen Nutzung und damit für die Entscheidung über die Baugenehmigung bestimmend ist. Sie ist nämlich Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Rechtssätze und der sonstigen hoheitlichen Regelungen, nach denen hierüber unter dem Gesichtspunkt etwaiger höherrangiger öffentlicher Interessen zu entscheiden ist. Unabhängig von den privatrechtlichen Beziehungen der durch die Baulast tatsächlich belasteten und begünstigten Grundstückseigentümer begründet sie rechtliche Verpflichtungen (nur) gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (vgl. Jäger, Zur Zulässigkeit der Begründung öffentlich-rechtlicher Grundstückslasten, DVBl. 1979, 24 <28 f.>). Der Bestand der Baulast im Einzelfall hängt nicht von der am privaten Interesse orientierten Dispositionsfreiheit des Grundstückseigentümers ab. Die Behörde ist verpflichtet, an der Baulast festzuhalten, solange diese erforderlich ist, etwa wenn ohne sie baurechtswidrige Zustände entstünden. Nötigenfalls kann und muß die Behörde die in der Baulast übernommene Verpflichtung mit hoheitlichen Mitteln durchsetzen (vgl. BU/7 A 772/88 - S. 10). Demgegenüber bleibt die privatrechtliche Grunddienstbarkeit in ihren rechtlichen Wirkungen deutlich zurück. Sie mag allenfalls unter den besonderen Umständen des Einzelfalls (ersatzweise) dazu dienen, die Voraussetzungen dafür zu bekräftigen, daß dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hinderungsgründe nicht entgegenstehen. So hat der Senat aus bundesrechtlicher Sicht z.B. hingenommen, daß die Behörde die Erschließung schon aufgrund einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit im Sinne der §§ 30 bis 35 BauGB für gesichert hält (Urteil vom 3. Mai 1988 - BVerwG 4 C 54.85 - ZfBR 1988, 283 <284>). Das hindert aber den Landesgesetzgeber nicht, mit der öffentlichen Baulast ein deutlich besseres Instrumentarium für die Regelung von Rechtsverhältnissen einzuführen, die wegen ihres spezifisch hoheitlichen Charakters grundsätzlich auch hoheitlich auszugestalten sind (vgl. auch Art. 111 EGBGB).“

- 32 Ferner hat auch der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 8. Juli 1983 - V ZR 204/82 - unter den Randnummern 10-12 (zitiert nach juris) dieses Auslegungsergebnis in Bezug auf eine seinerzeit vergleichbare landesrechtliche Regelung bestätigt und unter zivilrechtlichen Beurteilungsgesichtspunkten ergänzend festgestellt, dass Baulasten eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung darstellen und als solche kein Recht begründen, das von einem Dritten geltend gemacht werden kann. Diese Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof zuletzt mit seinem Urteil vom 27. Juni 2025 - V ZR 150/24 - unter Randnummer 11 (zitiert nach juris) in einem zivilrechtlichen Sachzusammenhang erneut bestätigt.

- 33 Dass andere Obergerichte zu anderen landesrechtlichen Regelungen abweichende Entscheidungen getroffen haben, vermag vor diesem Hintergrund keine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache zu begründen.
- 34 Etwas anderes folgt auch nicht aus der Anhörungsvorschrift nach § 83 Abs. 3 Satz 3 SächsBO. Nach dieser Vorschrift sollen vor dem Verzicht zwar der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden, jedoch kann aus dieser Verfahrensvorschrift nicht geschlussfolgert werden, dass der Verzicht auf eine allein im öffentlichen Interesse liegende Baulast den Begünstigten in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzen könnte. Dass die Norm keine subjektiv-öffentlichen Rechte des Begünstigten konstituiert, ergibt sich schon daraus, dass sie unterschiedslos auf eine Anhörung des Verpflichteten wie des Begünstigten gleichermaßen abstellt. Dass es sich nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Norm um eine bloße Soll-Vorschrift handelt, unterstützt dieses Auslegungsergebnis zusätzlich.
- 35 Ob etwas anderes für den Fall eines willkürlichen Verzichts auf eine Baulast gelten kann bzw. muss, hat der Senat vorliegend nicht zu entscheiden. Denn tatsächliche Anhaltspunkte für einen willkürlichen Verzicht auf die Baulast wurden weder vorgetragen noch ergeben sich solche aus den Akten.
- 36 Auf die vom Kläger weiterhin vertretene Rechtsauffassung, wonach sich der Verzicht des Beklagten auf die Baulast sowie die Löschung derselben als ermessensfehlerhaft erweise, weil er ohne hinreichende Prüfung der Sachlage zu Unrecht von einem Entfall des öffentlichen Interesses an der Baulast ausgegangen sei, kommt es mithin nicht mehr an, weil es sich insoweit um eine Frage der Begründetheit handelt, welche aufgrund der Unzulässigkeit seiner Klage nicht mehr zu prüfen ist.
- 37 2.2. Zuzulassen ist die Berufung schließlich auch nicht wegen eines der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegendem Verfahrensmangel, auf dem die Entscheidung beruhen kann (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO).
- 38 Der aus Art. 103 Abs. 1 GG folgende und in § 108 Abs. 2 VwGO konkretisierte Anspruch auf rechtliches Gehör verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen, ihnen Gelegenheit zu geben, sich vor einer gerichtlichen Entscheidung zum zugrundeliegenden Sachverhalt und zur Rechtslage zu äußern, und - zur Vermeidung von Überraschungsentscheidungen - nicht auf Gesichtspunkte abzuheben, mit denen ein gewissenhafter und sachkundiger Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Verfahrensverlauf nicht rechnen musste (BVerwG, Beschl. v. 14. Juni 2019

- 7 B 25.18 -, juris Rn. 14 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 14. Januar 2021 - 1 A 222/20.A -, juris Rn. 2 m. w. N.). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gerichte das von ihnen entgegengenommene Parteivorbringen auch zur Kenntnis genommen und in Erwägung gezogen haben. Die Gerichte sind nicht verpflichtet, sich mit jedem Vorbringen ausdrücklich zu befassen. Deshalb müssen, wenn ein Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG festgestellt werden soll, im Einzelfall besondere Umstände deutlich ergeben, dass das Vorbringen eines Beteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder doch bei der Entscheidung ersichtlich nicht erwogen worden ist (BVerwG, Beschl. v. 16. Juni 2009 - 3 B 3.09 -, juris Rn. 2 m. w. N.; Senatsbeschl. v. 8. November 2012 - 1 A 285/11 -, juris Rn. 18 m. w. N.). Dementsprechend erfordert die Rüge einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör regelmäßig, dass substantiiert vorgetragen wird, welches entscheidungserhebliche Vorbringen das Verwaltungsgericht nicht zur Kenntnis genommen oder nicht in Erwägung gezogen haben soll. Für eine schlüssige Gehörsrüge genügt dabei nicht allein der Vortrag eines Gehörsverstoßes, sondern es ist darüber hinaus substantiiert darzulegen, was bei ausreichender Gewährung rechtlichen Gehörs - d. h. etwa bei Kenntnis des nicht offen gelegten Gesichtspunktes - noch vorgetragen worden wäre (SächsOVG, Beschl. v. 4. Februar 2022 - 5 A 1231/19.A -, juris Rn. 19 m. w. N.; BayVG, Beschl. v. 17. April 2019 - 8 ZB 19.31346 -, juris Rn. 3 f. m. w. N.).

- 39 Für den Erfolg der vom Kläger der Sache nach - bei klägerfreundlicher Auslegung seines Zulassungsvorbringens - gleichsam erhobenen Rüge der Verletzung der Pflicht zur Erforschung des Sachverhalts von Amts wegen nach § 86 Abs. 1 VwGO (Aufklärungsrüge) bedarf es der substantiierten Darlegung, welche Tatsachen auf der Grundlage des materiell-rechtlichen Standpunktes des Tatsachengerichts aufklärungsbedürftig waren, welche für erforderlich oder geeignet gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht kamen, welche tatsächlichen Feststellungen dabei voraussichtlich getroffen worden wären und inwiefern das unterstellte Ergebnis zu einer dem Beschwerdeführer günstigeren Entscheidung hätte führen können. Weiterhin muss aufgezeigt werden, dass im Verfahren vor dem Tatsachengericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben nunmehr beanstandet wird, hingewirkt wurde oder dass sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken von sich aus hätten aufdrängen müssen (Senatsbeschl. v. 2. Januar 2023 - 1 A 447/22 -, juris Rn. 24 m. w. N.). Die Frage, ob das vorinstanzliche Verfahren an einem Verfahrensmangel leidet, ist dabei vom materiell-rechtlichen Standpunkt des Vordergerichts aus zu beurteilen, selbst wenn dieser rechtlich unzutreffend sein sollte (Senatsbeschl. v. 3. April 2023 - 1 A 111/22 -, juris Rn. 10 m. w. N.).

- 40 Diesem rechtlichen Beurteilungsmaßstab genügt das Zulassungsvorbringen des Klägers nicht.
- 41 Er trägt vor, dass sich das Verwaltungsgericht in seinem angegriffenen Urteil mit dem Anspruch des Klägers auf ermessensfehlerfreie Entscheidung nach § 83 Abs. 3 SächsBO ebenso wenig auseinandergesetzt habe, wie mit seinem Anspruch auf vorherige Anhörung.
- 42 Sein Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung sei vorliegend verletzt worden, weil das Fehlen einer alternativen Zufahrt im Falle des Verzichts auf die Baulast einen baurechtswidrigen Zustand herbeiführe, die Voraussetzungen für einen solchen Verzicht mithin nicht vorlägen und seine Klage deshalb begründet sei. Das Verwaltungsgericht habe hier nicht auf die unzutreffenden Angaben des Beklagten vertrauen dürfen.
- 43 Zudem erschöpfe sich die Anhörungspflicht nach § 83 Abs. 3 Satz 3 SächsBO nicht nur in einer formalen Anhörungspflicht der Bauaufsichtsbehörde, vielmehr diene die Norm auch der Gewährung rechtlichen Gehörs. Mithin habe er einen subjektiv-öffentlichen Anspruch auf Anhörung, welcher vorliegend verletzt worden sei. Eine Anhörung durch die Bauaufsichtsbehörde sei vollständig unterblieben und die Widerspruchsbehörde habe seinen Vortrag nicht zur Kenntnis genommen und sich mit diesem nicht auseinandergesetzt. Diesen wesentlichen Sachvortrag habe das Verwaltungsgericht übergangen, obwohl dieser - im Ergebnis der vorstehenden Ausführungen - entscheidungserheblich gewesen sei. Deshalb sei sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.
- 44 Aus diesem Vortrag ergibt sich kein Verfahrensmangel, auf welchem die Entscheidung beruhen kann. Zunächst kann ein Verfahrensmangel nicht schon auf eine unterbliebene Anhörung des Klägers im Verwaltungsverfahren gestützt werden, weil eine Berufung nur dann zuzulassen ist, wenn dem Ausgangsgericht im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren - nicht jedoch der Behörde im Verwaltungsverfahren - ein der Berufung unterliegender Verfahrensfehler unterlaufen ist.
- 45 Dass das Verwaltungsgericht seinen diesbezüglichen Sach- und Rechtsvortrag übergangen hätte, ist schon im Ausgangspunkt unzutreffend. So stellt das angefochtene Urteil im Tatbestand ausdrücklich darauf ab, dass im Widerspruch die unterbliebene Anhörung gerügt worden sei und die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Baulast nicht vorgelegen hätten (Urteilsabdruck Seite 4 Absatz 2, Seite 5 Absatz 2, Seite 7 Absatz 1 und 2). Auch auf die in diesem Zusammenhang vermeintlich maßgebliche Abwasserpumpstation stellt das Verwaltungsgericht ausdrücklich ab (Urteilsabdruck Seite 6 Absatz 1). Auch in den Rechtsgründen setzt sich das Verwaltungsgericht mit dem Vortrag des Klägers auseinander,

er habe einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung (Urteilsabdruck Seite 11 Absatz 2). Soweit das Verwaltungsgericht sich in den Rechtsgründen des angefochtenen Urteils nicht gesondert mit seinem weiteren Vortrag zur unterlassenen Anhörung im Verwaltungsverfahren auseinandersetzt hat, ist dies nicht zu beanstanden. Denn die Frage, ob das vorinstanzliche Verfahren an einem Verfahrensmangel leidet, ist vom materiell-rechtlichen Standpunkt des Vordergerichts aus zu beurteilen, selbst wenn dieser rechtlich unzutreffend sein sollte (Senatsbeschl. v. 3. April 2023 a. a. O.). Nachdem das Verwaltungsgericht die Klage als unzulässig abgewiesen hatte, brauchte es sich folgerichtig nicht mehr mit der Frage der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des angegriffenen Verzichts auf die Baulast - als Teil der Begründetheit - auseinandersetzen.

- 46 II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind vorliegend aus Billigkeit dem unterlegenen Kläger aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil die Beigeladene sich durch Ausführungen zur Sache am Verfahren beteiligt hat (vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. Juli 1996 - 7 KSt 7.96 -, juris Rn. 3).
- 47 III. Die Höhe des Streitwerts ergibt sich aus § 39 Abs. 1, §§ 47, 52 Abs. 2 GKG. Der Senat folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die die Beteiligten keine Einwendungen erhoben haben.
- 48 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO; § 68 Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

Meng

Gretschel

Reichert