

**OVG RHEINLAND-PFALZ**  
**GERICHTSDATENBANK**

Gericht OVG Rheinland-Pfalz  
Entscheidungsart Beschluss  
Datum 18.04.2024  
Aktenzeichen 1 A 10137/24.OVG  
Rechtsgebiet Baurecht

**Rechtsnormen:**

BGB § 133  
§ 157  
§ 162  
§ 162 Abs 1

LBauO § 66  
§ 66 Abs 5  
§ 66 Abs 5 Satz 1  
§ 66 Abs 5 Satz 2  
§ 66 Abs 5 Satz 2 Halbsatz 1  
§ 66 Abs 5 Satz 2 Halbsatz 2  
§ 66 Abs 5 Satz 5  
§ 86  
§ 86 Abs 1  
§ 86 Abs 1 Satz 1  
§ 86 Abs 3  
§ 86 Abs 3 Satz 2  
§ 86 Abs 4  
§ 86 Abs 4 Satz 1  
§ 86 Abs 4 Satz 2  
§ 86 Abs 4 Satz 4  
§ 86 Abs 4 Satz 4 Halbsatz 1

VwVfG § 35  
§ 44  
§ 44 Abs 4

VwGO § 124a  
§ 124a Abs 4  
§ 124a Abs 4 Satz 4

## Schlagwörter:

Auslegung, Bauantrag, Baugenehmigung, Baulast, Baulastenverzeichnis, Baulasterklärung, Bauordnungsrecht, Bearbeitungsfrist, Bedingung, Bereicherung, hinreichende Bestimmtheit, Dokumentation, Empfängerhorizont, Entscheidung, Erkennbarkeit, Feststellung, Frist, Genehmigungsfiktion, Grundverhältnis, Inzidentprüfung, Lageplan, Leistung, Löschung, Nichtigkeit, Nutzungsvereinbarung, Offensichtlichkeit, Pflichtwidrigkeit, Prüfungsprogramm, Prüfungsumfang, Rechtsklarheit, Rechtsschutzinteresse, Rechtssicherheit, Rückabwicklung, Sachbescheidungsinteresse, Schriftform, Textform, Treu und Glauben, Treuwidrigkeit, Unterlassen, vereinfachtes Genehmigungsverfahren, Verstoß, Verwaltungsakt, Verwaltungsrechtsverhältnis, Verzicht, Vollständigkeit, Vollständigkeitsfeststellung, Vorteil, Zivilrecht.

## Leitsätze:

1. Der Beginn der Bearbeitungsfrist im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 66 Abs. 5 Satz 2 und 3 LBauO, nach deren Ablauf die Baugenehmigung als erteilt gilt, wenn nicht über den Bauantrag entschieden worden ist (§ 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO), setzt die förmliche Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags durch die Behörde voraus (§ 66 Abs. 5 Satz 1 LBauO); die materielle Vollständigkeit der Bauunterlagen reicht insoweit auch bei einem pflichtwidrigen Unterlassen der Feststellung nicht aus.
2. Die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren kann mangels Sachbescheidungsinteresses abgelehnt werden kann, wenn das Vorhaben offensichtlich gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt.
3. Die Verpflichtungserklärung für die Eintragung der Baulast ist vom Horizont eines objektivierten aktenkundigen Vertreters der Bauaufsichtsbehörde auszulegen; maßgeblich sind hierbei nur Umstände, die – wenn nicht im Text der Baulast oder der Verpflichtungserklärung oder in zu deren Inhalt erklärten Karten oder Zeichnungen enthalten – zumindest schriftlich oder zeichnerisch dokumentiert sind.
4. Die Baulast als Instrument zur öffentlich-rechtlichen Sicherung von Zuständen als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Vorhabens begründet unabhängig von den privatrechtlichen Beziehungen der beteiligten Grundstückseigentümer rechtliche Verpflichtungen nur im öffentlichen Interesse und nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde.
5. Störungen in dem der Bestellung einer Baulast zugrundeliegenden privatrechtlichen Rechtsverhältnis zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern führen nicht zur Rechtswidrigkeit der Baulast; im Falle einer Unwirksamkeit des zivilrechtlichen Grundverhältnisses kommen hierfür etwa bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen den Begünstigten, gerichtet auf die Vornahme der zum Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast notwendigen Handlungen, in Betracht.

**Zum Sachverhalt:**

Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als erteilt gilt, und hilfsweise deren Erteilung im vereinfachten Genehmigungsverfahren.

Das Verwaltungsgericht hat die Klage im Hauptantrag mangels Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags durch den Beklagten abgewiesen. Der Hilfsantrag sei unzulässig, da es der Klägerin insoweit angesichts einer dem Vorhaben offensichtlich entgegenstehenden Baulast bereits am erforderlichen Rechtsschutzinteresse fehle.

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung blieb ohne Erfolg.

**Aus den Gründen ...**

- <sup>1</sup> Nach § 124a Abs. 5 Satz 2 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – ist die Berufung zuzulassen, wenn einer der Gründe des § 124 Abs. 2 VwGO dargelegt ist und vorliegt. Dies ist hier nicht der Fall.
- <sup>2</sup> I. Der Zulassungsantrag begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).
- <sup>3</sup> Derartige Zweifel setzen voraus, dass nach summarischer Prüfung gewichtige Gesichtspunkte gegen die Richtigkeit sprechen. Dies ist insbesondere der Fall, wenn mit dem Zulassungsantrag ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird (BVerfG, Beschluss vom 20. Dezember 2010 – 1 BvR 2011/10 –, juris Rn. 17) und das Urteil auch nicht im Ergebnis aus einem anderen Grund offensichtlich richtig ist (BVerwG, Beschluss vom 10. März 2004 – 7 AV 4/03 –, juris Rn. 9).
- <sup>4</sup> Darlegen im Sinne des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO erfordert mehr als einen nicht näher spezifizierten Hinweis auf das Vorliegen eines Zulassungsgrunds. Es bedeutet vielmehr „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist eine substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der

Streitstoff entsprechend durchdrungen und aufbereitet wird. Der Zulassungsantrag muss es dem Oberverwaltungsgericht – in der Regel ohne weitere Ermittlungen – ermöglichen, auf seiner Basis zu erkennen, ob der geltend gemachte Zulassungsgrund vorliegt (vgl. zum Ganzen etwa Kopp/Schenke, VwGO, 29. Aufl. 2023, § 124a Rn. 49 m. w. N.).

- 5 Das Verwaltungsgericht hat die Klage mit ihrem Hauptantrag auf die Feststellung, dass die von der Klägerin mit Antrag vom 6. Oktober 2021 im vereinfachten Genehmigungsverfahren beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses als erteilt gilt, und mit ihrem Hilfsantrag auf die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung dieser Genehmigung abgewiesen. Zur Begründung hat es hinsichtlich des Hauptantrags ausgeführt, dass eine Genehmigungsfiktion nach § 66 Abs. 5 Satz 5 Landesbauordnung – LBauO – mangels Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags durch den Beklagten nicht in Betracht komme. Der Hilfsantrag sei unzulässig, da es insoweit bereits am erforderlichen Rechtsschutzinteresse der Klägerin fehle. Zwar seien im vereinfachten Genehmigungsverfahren Vorschriften des Bauordnungsrechts grundsätzlich nicht zu prüfen, jedoch bestehe kein Sachbescheidungsinteresse an der Genehmigung eines Vorhabens, bei dem aufgrund eines offensichtlichen Verstoßes gegen bauordnungsrechtliche Normen ausgeschlossen sei, dass es legal verwirklicht werden könne. Dies sei hier der Fall; dem Vorhaben stehe eine Baulast entgegen, der zufolge auf dem Grundstück der Klägerin entlang der Grenze zum Grundstück der Beigeladenen in Höhe des dortigen Wohnhaus-Anbaus ein Grundstücksstreifen in der Länge des Anbaus und in einer Breite vom 3 Metern nicht bebaut werden dürfe.
- 6 1. Dem hält der Zulassungsantrag entgegen, dass eine positive Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags entbehrlich sei, wenn die Behörde es trotz Kenntnis der Vollständigkeit unter Verstoß gegen Treu und Glauben unterlasse, die entsprechende Feststellung zu treffen. Anderenfalls hätte es die Behörde in der Hand, beliebig über die Ingangsetzung der im Falle ihrer Versäumung zum Eintritt der Genehmigungsfiktion führenden Bearbeitungsfrist nach § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO zu entscheiden. Demzufolge habe diese Frist hier spätestens mit dem Eingang der Mitteilung über das ge-

meindliche Einvernehmen am 24. März 2022 zu laufen begonnen, so dass die Baugenehmigung mangels Entscheidung über den Bauantrag bis zum 24. April 2022 als erteilt gelte.

7 Dem ist nicht zu folgen.

8 Gemäß § 66 Abs. 5 Satz 1 und 2 LBauO ist die Vollständigkeit des Bauantrags unter Angabe des Datums ihrer Feststellung in Textform zu bestätigen. Bei einem – hier gegebenen – Vorhaben nach § 66 Abs. 1 Satz 1 LBauO ist innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Feststellung über den Bauantrag zu entscheiden. Ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich, beginnt diese Frist mit dem Eingang der Mitteilung über deren Entscheidung. Wird über den Bauantrag nicht innerhalb der maßgeblichen Frist entschieden, so gilt die Baugenehmigung als erteilt (§ 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO).

9 Nach dem Wortlaut des § 66 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 LBauO setzt der Lauf der Bearbeitungsfrist die *Feststellung der Vollständigkeit* voraus. Der Halbsatz 2 der Vorschrift regelt insoweit – was bereits das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt hat und mit dem Zulassungsantrag auch nicht angegriffen wird – lediglich ergänzend, dass im Falle eines erforderlichen, jedoch bei der Feststellung der Vollständigkeit der Bauunterlagen noch nicht vorliegenden gemeindlichen Einvernehmens die maßgebende Frist entsprechend angepasst wird und erst mit Eingang der Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde beginnt.

10 Eine vom Wortlaut des § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO abweichende Auslegung dergestalt, dass bei einem pflichtwidrigen Unterlassen der (formellen) Feststellung der Lauf der Bearbeitungsfrist mit der bloßen (materiellen) Vollständigkeit der Bauunterlagen beginnt, kommt entgegen der Auffassung der Klägerin nicht in Betracht.

Zwar sieht § 162 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB – allgemein vor, dass eine Bedingung als eingetreten gilt, wenn ihr Eintritt von der Partei, zu deren Nachteil er gereichen würde, wider Treu und Glauben verhindert wird.

12 Ob die Frist für die Fiktion der Baugenehmigung nach dem – insoweit (nur) ergänzend heranzuziehenden – Grundsatz von Treu und Glauben zu laufen beginnt, wenn die Behörde trotz vollständiger Unterlagen die den Fristlauf auslösende Vollständigkeitsbescheinigung nicht erteilt, hängt indessen letztlich von der einschlägigen landesrechtlichen Regelung, vorliegend also § 66 Abs. 5 LBauO, ab (vgl. BVerwG, Beschluss vom 2. August 2021 – 4 B 5/21 –, juris Rn. 6).

13 Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz mit Urteil vom 22. Oktober 2008 – 8 A 10942/08.OVG – (juris Rn. 18) Folgendes festgestellt:

14 „... Der Beginn der hiernach maßgeblichen Bearbeitungsfrist ist in § 66 Abs. 4 Satz 2 eindeutig dahin geregelt, dass die Frist erst „nach Feststellung der Vollständigkeit“ in Lauf gesetzt wird, was aufgrund des systematischen Zusammenhangs dahin zu verstehen ist, dass es sich - entsprechend § 66 Abs. 4 Satz 1 LBauO - um eine schriftliche Feststellung der Vollständigkeit handeln muss (vgl. die Urteile des Senats vom 20. Februar 2002, DVBl. 2002, 724 und vom 4. Juli 2007, BauR 2007, 1718; zuletzt: Beschluss des Senats vom 5. September 2008 - 8 A 10701/08.OVG -). Nach dem eindeutigen Wortlaut der Regelung reicht es nicht aus, dass die Behörde nach § 65 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 LBauO verpflichtet gewesen wäre, die Vollständigkeit innerhalb der dort vorgesehenen Prüfpflicht „binnen 10 Werktagen“ festzustellen. Denn der Gesetzgeber hat diese 10-Werktage-Frist ausdrücklich nicht „fiktionsbewehrt“ ausgestaltet (vgl. das Urteil vom 20. Februar 2002, a.a.O.). Hat der Gesetzgeber aber lediglich an das Verstreichen der Entscheidungsfrist nach § 66 Abs. 4 LBauO eine Fiktionswirkung geknüpft, nicht aber an das Verstreichen der Prüffrist für die Vollständigkeit des Bauantrags, kommt ein Rückgriff auf den Rechtsgedanken des § 162 Abs. 1 BGB (Vereitelung des Bedingungseintritts) entgegen der Auffassung des Klägers von vornherein nicht in Betracht. Dies bedeutet nicht, dass das gesetzwidrige Unterlassen der Vollständigkeitsprüfung und -bestätigung sanktionslos bleibt. So kann die pflichtwidrige Unterlassung der Vollständigkeitserklärung Amtshaftungsansprüche wegen verspäteter Erteilung der Baugenehmigung auslösen (vgl. das Urteil des Senats vom 20. Februar 2002, a.a.O.). Im Übrigen ist es Sache des Gesetzgebers, auch die 10-Werktage-Frist nach § 65 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 LBauO um eine Fiktionswirkung zu ergänzen, sollte er den Eindruck gewinnen, die in § 66 Abs. 4 LBauO angeordnete Entscheidungsfrist werde von

den Baubehörden durch pflichtwidriges Unterlassen der Vollständigkeitserklärung in großem Umfang unterlaufen ...“

- 15 Maßgeblich hierfür ist letztlich die Erwägung, dass aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit der Beginn der Entscheidungsfrist eindeutig feststehen muss und deshalb auf die schriftliche Vollständigkeitserklärung nicht verzichtet werden kann (OVG RP, Beschluss vom 5. September 2008 – 8 A 10701/08.OVG –, n. v.).
- 16 Abgesehen davon legt der Zulassungsantrag auch nicht ausreichend dar, woraus sich eine treuwidrige Verhinderung des Fiktionseintritts ergeben soll. Der Beklagte hat der Klägerin bereits per E-Mail vom 23. März 2022 mitgeteilt, dass die Beigeladene weder den Dachüberstand noch die Glasbaustein-Öffnungen in der Brandwand, deren Beseitigung es zu einem Verzicht auf die Baulast bedürfe, zurücknehmen wolle, weshalb der beabsichtigte Anbau an diese Grenze nicht möglich sei. Selbst wenn insoweit ein etwaiges Schriftformerfordernis nicht eingehalten worden sein und/oder die E-Mail der Klägerin nicht oder nicht fristgerecht zugegangen sein sollte, hat der Beklagte damit in der Sache rechtzeitig klar zum Ausdruck gebracht, dass die Baugenehmigung nicht erteilt werden könne. Zureichende Anhaltspunkte jedenfalls für eine Treuwidrigkeit seines Verhaltens sind mithin nicht ersichtlich.
- 17 2. In Bezug auf den Hilfsantrag macht der Zulassungsantrag geltend, dass das Verwaltungsgericht ein Sachbescheidungsinteresse der Klägerin zu Unrecht verneint habe. Die Baugenehmigungsbehörde sei insoweit bei der Berücksichtigung von nicht zum Prüfungsprogramm des vereinfachten Genehmigungsverfahrens gehörenden Vorschriften des Bauordnungsrechts auf eine Evidenzkontrolle beschränkt. Demgegenüber habe das Verwaltungsgericht hier die dem Vorhaben entgegenstehende Baulast einer vollen Wirksamkeitskontrolle unterziehen müssen. Etwas Anderes gelte auch nicht angesichts dessen, dass die Baulast bestandskräftig geworden sei. Das Verwaltungsgericht sei nicht an die Anfechtungsfrist gebunden, sondern im Rahmen von baurechtlichen Klagen befugt, die Rechtmäßigkeit bzw. Wirksamkeit etwa eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans inzident zu überprüfen. Im Falle einer entsprechenden Prüfung hätte es die Unwirksamkeit der Baulast feststellen müssen. Diese sei inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und entgegen § 86 Abs. 4 LBauO unter eine private Bedingung gestellt worden. Überdies entspreche der auf dem Grundstück der Beige-

ladenen errichtete Anbau nicht der der Baulasteintragung zugrundeliegenden Einverständniserklärung der Rechtsvorgängerin der Klägerin. Zudem sei die Baulast bereits deshalb zu löschen, weil es – jedenfalls heute – an der Baulastbedürftigkeit fehle. Mit diesen Gesichtspunkten setze sich das Urteil nicht bzw. nur im Rahmen einer Evidenzkontrolle auseinander.

18 Auch mit diesem Vorbringen stellt der Zulassungsantrag die Richtigkeit des Urteils nicht ernstlich in Frage.

19 a) Dass die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren mangels Sachbescheidungsinteresses abgelehnt werden kann, wenn das Vorhaben offensichtlich gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt, ist in der Rechtsprechung geklärt (vgl. etwa OVG RP, a. a. O., Rn. 28 m. w. N.) und wird auch mit dem Zulassungsantrag nicht in Abrede gestellt.

20 b) Ebenso wenig bestreitet die Klägerin einen offensichtlichen Verstoß des Vorhabens jedenfalls gegen die inhaltlichen Festlegungen der am 11. Februar 1980 in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulast, welche lautet:

21 „„Das Grundstück Gemarkung B<sup>\*\*\*</sup>, Flur 1, Nr. <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> ist zugunsten der Grundstücke Gemarkung B<sup>\*\*\*</sup>, Flur 1, Nr. <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub>, <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> und <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> dergestalt belastet, daß auf dem Grundstück Nr. <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> in Höhe des auf den Parzellen Nr. <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub>, <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> und <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> geplanten Wohnbau-Anbaues entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Grundstücksstreifen in der Länge des beabsichtigten Anbaues und in einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Auf diese Baulast wird verzichtet, wenn die Eigentümer des Grundstückes <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> im Bereich der von der vorstehenden Baulast betroffenen Fläche zu bauen beabsichtigen und die in der Brandwand des geplanten Anbaues auf den Grundstücken Nr. <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub>, <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> und <sup>\*\*\*</sup>/<sub>\*</sub> hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand beseitigt werden.“

22 c) An einem offensichtlichen Verstoß des Vorhabens gegen die hierdurch übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung (§ 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO) fehlt es auch nicht etwa aufgrund einer möglichen Unwirksamkeit der Baulast.

23 aa) Das Verwaltungsgericht hat hierzu in seinem Urteil unter Berufung auf entsprechende obergerichtliche Rechtsprechung (OVG LSA, Beschluss vom 28. August 2020 – 2 M 57/20 –, juris Rn. 21; OVG NRW, Urteil vom 28. Oktober 2021 – 10 A 244/19 –,



juris Rn. 41 ff.) festgestellt, dass eine uneingeschränkte Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Baulasteintragung nur im Falle ihrer rechtzeitigen Anfechtung in Betracht komme. An einer solchen fehle es hier.

- 24 Dem tritt der Zulassungsantrag nicht schlüssig entgegen. Der Hinweis auf eine vollumfängliche inzidente Überprüfbarkeit der Rechtmäßigkeit nicht mehr anfechtbarer Bebauungspläne im Rahmen baurechtlicher Klageverfahren geht bereits deshalb fehl, weil die Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans, anders als bei einem Verwaltungsakt (vgl. dazu § 44 Verwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG – sowie zum Rechtscharakter der Baulasteintragung: OVG NRW, Beschluss vom 23. November 2023 – 10 A 450/22 –, juris Rn. 30 f.; OVG Nds, Urteil vom 8. Juli 2004 – 1 LB 48/04 –, juris Rn. 54; jeweils m. w. N.), grundsätzlich dessen Nichtigkeit zur Folge hat.
- 25 bb) Davon ausgehend hat das Verwaltungsgericht zutreffend festgestellt, dass Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit der Baulast hier nicht ersichtlich sind.
- 26 (a) Die mit dem Zulassungsantrag geltend gemachten Zweifel an deren inhaltlicher Bestimmtheit sind nicht berechtigt.
- 27 Zwar trifft es zu, dass die Länge der Baulast – im Gegensatz zu deren Breite von drei Metern – nicht mit Maßangaben bezeichnet ist und auch ihre genaue Lage weder aus der Eintragung selbst oder noch aus ausdrücklich zu ihrem Inhalt erklärten Plänen oder Zeichnungen exakt entnommen werden kann.
- 28 Ein Verwaltungsakt ist jedoch bereits dann hinreichend bestimmt, wenn der Adressat erkennen kann, was von ihm gefordert wird, und wenn er geeignet ist, Grundlage für Maßnahmen zu einer zwangsweisen Durchsetzung zu sein. Im Einzelnen richten sich die Anforderungen insoweit nach den Besonderheiten des jeweils anzuwendenden und mit dem Verwaltungsakt umzusetzenden materiellen Rechts. Der Regelungsgehalt eines Verwaltungsakts ist durch Auslegung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung des Empfängerhorizontes und der speziellen Sachkunde des adressierten Fachkreises in entsprechender Anwendung der §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Zur hinreichenden Bestimmtheit genügt es, wenn sich die Regelung aus dem gesamten Inhalt des Verwaltungsakts, insbesondere seiner Begründung, sowie den weiteren,

den Beteiligten bekannten oder ohne weiteres erkennbaren Umständen unzweifelhaft erkennen lässt (Vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Oktober 2017 – 8 C 14.16 –, juris, Rn. 12 ff. m. w. N.).

29 Danach muss eine Baulast zu ihrer hinreichenden Bestimmtheit Inhalt und Umfang der für das Grundstück zu übernehmenden Verpflichtung jedenfalls nach einer Auslegung gemäß den vorstehenden Maßstäben die Belastung des Grundstücks eindeutig erkennen lassen. Entscheidend ist, wie ihr Inhalt bei verständiger Würdigung zu verstehen ist (vgl. OVG NRW, Urteil vom 28. Oktober 2021 – 10 A 244/19 –, juris Rn. 56 ff. m. w. N.). Die Verpflichtungserklärung für die Eintragung der Baulast ist dabei vom Horizont eines objektivierten aktenkundigen Vertreters der Bauaufsichtsbehörde auszulegen. Maßgeblich sind hierbei nur solche Umstände, die – wenn nicht im Text der Baulast oder der Verpflichtungserklärung oder in zu deren Inhalt erklärten Karten oder Zeichnungen enthalten – zumindest schriftlich oder zeichnerisch dokumentiert sind, nicht hingegen solche, die nur durch einen im Lauf der Zeit an Zuverlässigkeit verlierenden und ggf. unmöglichen Zeugenbeweis ermittelt werden können (vgl. zum Ganzen etwa OVG Nds, Beschluss vom 29.6.2017 – 1 LA 151/16 –, juris Rn. 13 m. w. N.; Jeromin, LBauO Rh-Pf, 5. Auflage 2022, § 86 LBauO, Rn. 16 f.).

30 Gemessen hieran wird zur Länge der Baulast in Satz 1 der am 11. Februar 1980 in das Baulastenverzeichnis eingetragenen Baulasterklärung vom 28. August 1978 ausdrücklich festgestellt, dass

31 „auf dem Grundstück Nr. \*\*\*/\* in Höhe des auf den Parzellen Nr. \*\*\*/\*, \*\*\*/\* und \*\*\*/\* geplanten Wohnbau-Anbaues entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Grundstücksstreifen in der Länge des beabsichtigten Anbaues und in einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird.“

32 Damit richten sich die genaue Lage und Länge der Baulast nach dem auf den Parzellen \*\*\*/\*, \*\*\*/\* und \*\*\*/+ „geplanten“ bzw. „beabsichtigten“ Anbau an die gemeinsame Grundstücksgrenze.

33 Dem hält der Zulassungsantrag zwar entgegen, dass eine reine Absicht sich stets ändern lasse und auch Bauanträge der Abänderbarkeit unterlägen, so dass angesichts des zwischen der Baugenehmigung vom 11. Januar 1978 und der Baulasterklärung

vom 28. August 1978 liegenden Zeitraums von mehr als sieben Monaten nicht mehr hinreichend klar gewesen sei, was konkret der beabsichtigte Anbau war.

- 34 Dem vermag der Senat jedoch nicht zu folgen.
- 35 Bei einer den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB entsprechenden Auslegung der Baulasterklärung vom 28. August 1978 ist nämlich zu berücksichtigen, dass die zum Zeitpunkt der Erklärung bereits erteilte Baugenehmigung einen mit exakten Maßen versehenen Lageplan (vgl. Bl. 93 der Gerichtsakte – GA –) enthält, aus dem sich Lage und Abmessungen des geplanten grenzständigen Anbaus eindeutig ermitteln lassen. Eine Abänderung der Baugenehmigung war seitens der damaligen Bauherren, der Eheleute Walter, bis zur Abgabe der Baulasterklärung nicht beantragt worden und es liegen auch keinerlei Hinweise dafür vor, dass eine Absicht zu einer abweichenden Ausführung des Vorhabens vorgelegen hätte und nach außen erkennbar gewesen wäre. Im Gegenteil wurde der errichtete Anbau nach dem Gebrauchsabnahmeschein der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 20. November 1979 (Bl. 97 GA) als mangelfrei abgenommen und besteht offensichtlich unverändert fort. Danach ist der Inhalt der Baulasterklärung und der ihr entsprechend eingetragenen Baulast nach den im Zeitpunkt der Abgabe bekannten bzw. ohne weiteres erkennbaren Umständen so auszulegen, dass sich die übernommene Verpflichtung allein auf den mit Bescheid vom 11. Januar 1978 genehmigten, in den Bauzeichnungen nach Lage und Länge exakt festgelegten Anbau bezieht.
- 36 (b) Ernstliche Zweifel an der Wirksamkeit der Baulast ergeben sich auch nicht mit Blick auf Satz 2 der Baulasterklärung.
- 37 Das Verwaltungsgericht führt hierzu aus, dass es, da dem Vorhaben bereits Satz 1 der Baulast mit der dort klar geregelten Pflicht zur Freihaltung der Baulastfläche entgegenstehe, auf eine mögliche Unwirksamkeit der Regelung in Satz 2 nicht mehr ankomme. Die dortige Verzichtsklausel betreffe das privatrechtliche Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beigeladenen. Inwiefern die Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Baulast nach Satz 2 gegeben seien, spiele für die Wirksamkeit der Baulast gemäß

deren Satz 1, die in ihrer öffentlich-rechtlichen Funktion ein Rechtsverhältnis allein zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Bauaufsichtsbehörde begründe, keine Rolle.

- 38 Dem hält der Zulassungsantrag entgegen, dass die Sätze 1 und 2 in einem unmittelbaren wechselseitigen Abhängigkeitsverhältnis stünden und von daher rechtlich nicht getrennt bewertet werden dürften. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe der Baulast nur unter der Bedingung zugestimmt, dass auf diese verzichtet werden soll, wenn die Eigentümer des belasteten Grundstücks im Bereich der von der Baulast betroffenen Fläche zu bauen beabsichtigen und die in der Brandwand des Anbaus hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand beseitigt werden. Dies folge zweifelsfrei aus Satz 2, der isoliert keinen Sinn ergebe. Die Baulast hänge somit hinsichtlich ihrer Wirksamkeit von der Bedingung in Satz 2 ab, mit der sie stehe und falle. Danach sei sie wegen eines Verstoßes gegen § 86 Abs. 4 LBauO im Ganzen unwirksam. Zudem sei die Regelung in Satz 2 nicht hinreichend bestimmt, da aus ihr nicht klar hervorgehe, welcher Partei es obliege, die Bedingungen der Baulast umzusetzen.
- 39 Auch dieses Vorbringen begründet keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils.
- 40 Gemäß § 86 Abs. 1 Satz 1 LBauO kann die Person, die das Eigentum an dem Grundstück innehat, durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht bereits aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).
- 41 Die Baulast ist ein Instrument zur öffentlich-rechtlichen Sicherung von Zuständen als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Vorhabens; sie dient in dieser Funktion der Ausräumung von Hindernissen, die im Einzelfall einer bestimmten Bebauung, Nutzungsänderung oder allgemein einem sonstigen Vorhaben auf einem Grundstück entgegenstehen (BVerwG, Beschluss vom 27. September 1990 – 4 B 34.90 –, juris Rn. 12). Sie begründet unabhängig von den privatrechtlichen Beziehungen der Grundstückseigentümer rechtliche Verpflichtungen nur im öffentlichen Interesse und nur gegenüber der Bauaufsichtsbehörde (BVerwG, a. a. O. Rn. 15, und Beschluss vom 29.

Oktober 1992 – 4 B 218/92 –, juris Rn. 5 ff.). Diesem unmittelbar nur zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Bauaufsichtsbehörde begründeten Verwaltungsrechtsverhältnis liegt zwar in der Regel eine zivilrechtliche Nutzungsvereinbarung zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern zugrunde. Jedoch ist die Baulast hiervon unabhängig (Jeromin, LBauO Rh-Pf, 5. Auflage 2022, § 86 LBauO, Rn. 7); Störungen in diesem zivilrechtlichen Grundverhältnis können etwa Grundlage eines bereicherungsrechtlichen Anspruches des Eigentümers des belasteten Grundstücks gegen den Begünstigten nach § 812 Abs. 1 BGB sein. Der Bundesgerichtshof sieht die Bestellung der Baulast als Leistung im bereicherungsrechtlichen Sinne zugunsten des durch sie bevorteilten Grundstückseigentümers mit dem Inhalt an, dass mit ihr der zur baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens erforderliche Nachweis erbracht wird. Dieser Vorteil kann herausgegeben werden, indem der Begünstigte durch Vornahme der zum Verzicht der Bauaufsichtsbehörde notwendigen Handlungen für die Löschung der Baulast Sorge trägt (BGH, Urteil vom 7. Oktober 1994 – V ZR 4/94 –, juris Rn. 11 ff.).

42 Die hier eingetragene Baulasterklärung enthält in Satz 1 die eigentliche Baulast. Satz 2 lautet hingegen:

43 „Auf diese Baulast wird verzichtet, wenn die Eigentümer des Grundstückes \*\*\*/\* im Bereich der von der vorstehenden Baulast betroffenen Fläche zu bauen beabsichtigen und die in der Brandwand des geplanten Anbaues auf den Grundstücken Nr. \*\*\*/\*, \*\*\*/\* und \*\*\*/\* hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand beseitigt werden.“

44 Mit der Formulierung „Auf diese Baulast wird verzichtet“ kommt zum Ausdruck, dass die Baulast zunächst einmal bedingungsfrei wirksam bestellt werden soll, um dann bei einem – noch ungewissen – späteren Bedarf mittels eines gesonderten Verzichts gegebenenfalls wieder beseitigt zu werden. Soweit mit Satz 2 Modalitäten einer Rückabwicklung zwischen den Grundstückseigentümern geregelt werden sollten, würde dies als Bestandteil des zivilrechtlichen Grundverhältnisses bereits gar nicht in das Baulastenverzeichnis mit dessen nach § 86 Abs. 1 LBauO auf die Eintragung von Baulasten unbeschadet der Rechte Dritter beschränkten und auch durch § 86 Abs. 3 Satz 2 LBauO lediglich um mögliche Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte erweiterten Inhalt gehören. Im öffentlich-rechtlichen Verhältnis zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Baugenehmigungsbehörde bedürfte

es der Regelung ebenfalls nicht, da Letztere gemäß § 86 Abs. 4 Sätze 1 und 2 LBauO ohnehin den Verzicht auf die Baulast zu erklären hat, wenn ein öffentliches Interesse hieran nicht mehr besteht.

- 45 Selbst wenn Satz 2 mangels ausreichend klarer Regelung, wer die dort genannten Bedingungen umzusetzen hat, als unwirksam anzusehen sein sollte, wäre dieser Teil der Erklärung mithin nicht so wesentlich gewesen, dass die Behörde ohne ihn eine Eintragung des Satzes 1 in das Baulastenverzeichnis nicht vorgenommen hätte und nach § 44 Abs. 4 VwVfG auch Satz 1 als nichtig anzusehen wäre.

- 46 d) Ebenso wenig zu überzeugen vermag schließlich die Rüge der Klägerin, die Baulast sei jedenfalls zu löschen, weil es ihrer aufgrund der zwischenzeitlichen baulichen Entwicklung in der nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegenen näheren Umgebung für eine grenzständige Bebauung nicht mehr bedürfe.
- 47 Hierzu hat bereits das Verwaltungsgericht festgestellt, dass ein etwaiger Anspruch auf Verzicht der Bauaufsichtsbehörde (§ 86 Abs. 4 Sätze 1 und 2 LBauO) in einem eigenständigen Verwaltungsverfahren geltend zu machen und gegebenenfalls auf dem Verwaltungsrechtsweg durchzusetzen sei. Dies sei bislang nicht geschehen. Abgesehen davon setze die Wirksamkeit des Verzichts konstitutiv dessen Eintragung in das Baulastenverzeichnis voraus (§ 86 Abs. 4 Satz 4 Halbsatz 1 LBauO).
- 48 Damit setzt sich der Zulassungsantrag nicht in den eingangs dargestellten Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechender Weise auseinander.
- 49 Abgesehen davon fehlt es dem bloßem Hinweis auf die Zulässigkeit einer grenzständigen Bebauung an der Schlüssigkeit im Hinblick auf die Zulässigkeit von Öffnungen in der Grenzwand (vgl. § 30 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 8 und 9 LBauO) und des vorhandenen Dachüberstands.
- 50 II. Nach alledem weist die Rechtssache auch keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) auf.
- 51 III. Ebenso wenig hat sie grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).
- 52 Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache nur, wenn sie eine höchstrichterlich oder obergerichtlich bislang noch nicht beantwortete Frage von allgemeiner Bedeutung aufwirft, die für die Berufungsinstanz entscheidungserheblich ist und im Interesse der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Weiterentwicklung des Rechts einer fallübergreifenden Klärung in einem Berufungsverfahren bedarf (vgl. etwa Kopp/Schenke, VwGO, § 124 Rn. 10 m. w. N.).
- 53

- 54 Demgegenüber ist die mit dem Zulassungsantrag aufgeworfene Rechtsfrage,
- 55 „ob die Genehmigungsfiktion des § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO auch in den Fällen erst mit schriftlicher Bestätigung der Baugenehmigungsbehörde über die Vollständigkeit der Bauunterlagen beginnt, in denen die Baubehörde diese Feststellung treuwidrig unterlässt“,
- 56 als irreversible Frage des Landesrechts (BVerwG, Beschluss vom 2. August 2021, a. a. O.) bereits durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz (Urteil vom 22. Oktober 2008, a. a. O.) geklärt.
- 57 Die weitere im Zulassungsantrag als klärungsbedürftig angesehene Rechtsfrage,
- 58 „ob in dem Falle, in dem die Bauaufsichtsbehörde eine nicht zum Prüfprogramm des § 66 LBauO gehörende Vorschrift in die Prüfung einbezieht, dieser Gesichtspunkt nur einer bloßen Evidenzkontrolle oder einer vollständigen inzidenten Kontrolle durch das Verwaltungsgericht unterliegt“,
- 59 lässt sich im hier relevanten Umfang – wie dargelegt – ohne weiteres im Zulassungsverfahren beantworten.
- 60 IV. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2, 162 Abs. 3 VwGO, wobei es der Billigkeit entsprach, der Klägerin die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese mit ihrem Vorbringen einen wesentlichen Beitrag zu dem Zulassungsverfahren geleistet hat.
- 61 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 1 und 3, 52 Abs. 1, 63 Abs. 2 Gerichtskostengesetz.