

**3 K 47/23.MZ**



Verkündet am: 6. Dezember 2023

gez. Kohlbecker  
Justizbeschäftigte als Urkunds-  
beamtin der Geschäftsstelle

**Veröffentlichungsfassung!**

# VERWALTUNGSGERICHT MAINZ

## URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:

g e g e n

- Beklagter -

beigeladen:

Prozessbevollmächtigte:

w e g e n Baugenehmigung

hat die 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 6. Dezember 2023, an der teilgenommen haben

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Lang  
Richter am Verwaltungsgericht Ermlich  
Richter am Verwaltungsgericht Hamm  
ehrenamtliche Richterin Friseurmeisterin Bittner  
ehrenamtliche Richterin Rentnerin Köppen

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen, einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in einer der Kostenfestsetzung entsprechenden Höhe vorläufig vollstreckbar.

### **T a t b e s t a n d**

Die Beteiligten streiten um die Ablehnung einer Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung C, Flur X, Flurstück X (Straße Nr.). Dieses grenzt unmittelbar an das Grundstück Gemarkung C, Flur X, Flurstücke X, X und X (Straße Nr.) an, welches im Eigentum der Beigeladenen steht. Die Grundstücke liegen im unbepflanzten Innenbereich. Das Grundstück der Beigeladenen ist mit einem Wohnhaus mit Anbau unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Klägerin bebaut. Bei der direkt an der Grundstücksgrenze liegenden Wand handelt es sich um eine Brandwand, in die an mehreren Stellen Glasbausteine eingebaut sind.

Am 30. Dezember 1977 unterzeichneten die Voreigentümer des Grundstücks der Klägerin, die Eheleute K. und N. T., zugunsten der Rechtsvorgänger der Beigeladenen in beglaubigter Form die folgende Einverständniserklärung:

„Die Eheleute V. und N. U. planen auf ihrem Grundstück einen Anbau an das bestehende Wohnhaus. In der Brandwand, die auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Paz.Nr. X und X) verläuft, sind pro Stockwerk zwei Glasbausteinfenster (feuerbeständig) vorgesehen. Im Kellergeschoss (2) sowie im Erdgeschoss (1) des bestehenden Wohnhauses sind ebenfalls Glasbausteinfenster vorgesehen. Die Fenster haben keine Öffnungen und haben alle eine Breite von 1,00 m und eine Höhe von 0,50 m. Nach

Einsichtnahme der Pläne bin ich bzw. wir mit diesem Vorgehen einverstanden.“

Am 11. Januar 1978 erteilte der Beklagte den Eheleuten V. und N. U. eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnbau-Anbaues auf dem Grundstück Gemarkung C, Flur X, Flurstücke X, X, X.

Am 11. Februar 1980 wurde im Baulastenverzeichnis der Gemeinde C zu Lasten des Grundstücks Gemarkung C, Flur X, Flurstück X– nach entsprechender Erklärung der damaligen Eigentümerin Frau N. T. vom 28. August 1978 – eine Baulast mit dem folgenden Inhalt eingetragen:

„Das Grundstück Gemarkung C, Flur X, Nr. X ist zugunsten der Grundstücke Gemarkung C, Flur X, Nr. X, X und X dergestalt belastet, daß auf dem Grundstück Nr. X in Höhe des auf den Parzellen Nr. X, X und X 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 X im Bereich der von der vorstehenden Baulast betroffenen Fläche zu bauen beabsichtigen und die in der Brandwand des geplanten Anbaues auf den Grundstücken Nr. X, X und X hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand beseitigt werden.“

Die Klägerin stellte beim Beklagten am 6. Oktober 2021, eingegangen am 20. Oktober 2021, einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren für die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Unterflurparksystemen auf dem Grundstück Gemarkung C, Flur X, Flurstück X. Dieses soll grenzständig zum Wohnhaus mit Anbau auf dem Nachbargrundstück Straße Nr. errichtet werden.

Am 12. November 2021 bestätigte der Beklagte der Klägerin schriftlich den Eingang des Bauantrages, teilte mit, dass dieser unvollständig sei und benannte die noch erforderlichen Unterlagen.

Am 22. Februar 2022, eingegangen bei der Beklagten am 4. März 2022, reichte die Klägerin einen Tekturantrag ein.

Die Gemeindeverwaltung C erklärte mit Schreiben vom 22. März 2022, eingegangen beim Beklagten am 24. März 2022, ihr Einvernehmen.

Mit E-Mail vom 23. März 2022 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass die Nachbarn auf die bestehende Baulast hingewiesen hätten. Weder der Dachüberstand noch die genehmigten Glasbaustein-Öffnungen würden zurückgenommen, weswegen die Pläne seitens der Nachbarn nicht unterschrieben worden seien. Daher sei ein Anbau an diese Grenze nicht möglich.

Mit Bescheid vom 26. April 2022 lehnte der Beklagte den Bauantrag der Klägerin ab. Er begründete die Entscheidung damit, aufgrund der Baulast komme eine grenzständige Bebauung nicht in Betracht. Die Eigentümerin der Nachbarflurstücke wolle die vorhandenen Öffnungen nicht aufgeben. Die Baulast könne somit nicht gelöscht werden, weswegen eine Bebauung wie hier geplant nicht möglich sei. Dem Bauvorhaben stünden mithin baurechtliche und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen.

Mit E-Mail vom 5. Mai 2022 forderte die Klägerin den Beklagten auf, ihr gemäß § 66 Landesbauordnung – LBauO – eine schriftliche Baugenehmigung vorzulegen.

Am 12. Mai 2022 erhob die Klägerin Widerspruch gegen den ablehnenden Bescheid und machte im Wesentlichen geltend, dieser sei nicht rechtswirksam, da er nicht innerhalb der Frist des § 66 Abs. 5 LBauO ergangen sei. Des Weiteren besage die Baulast, dass bei Bestehen einer Bauabsicht des Eigentümers des Grundstückes Nr. X auf diese verzichtet werde. Daher sei nicht von Relevanz, dass die Nachbarn die Öffnungen nicht aufgeben wollten. Der Bauantrag gelte bereits als genehmigt.

Mit Widerspruchsbescheid vom 10. Januar 2023 wies der Kreisrechtsausschuss des Beklagten den Widerspruch zurück. Zur Begründung führte er aus, die Ablehnung des Bauantrages aufgrund der Abstandsbaulast sei dem Grunde nach zulässig. Zwar handele es sich um ein im vereinfachten Genehmigungsverfahren in eingeschränktem Umfang zu prüfendes Vorhaben. Die Bauaufsichtsbehörde könne jedoch im Einzelfall über das Pflichtprüfprogramm hinausgehend auch andere, insbesondere bauordnungsrechtliche Vorschriften kontrollieren. Hier habe der Beklagte Kenntnis vom Bestehen der Baulast gehabt und ein Verstoß gegen diese rechtfertige ein späteres bauaufsichtliches Einschreiten. Inhaltlich stehe die Abstandsbaulast dem Bauvorhaben entgegen. Es sei für die Klägerin faktisch nicht möglich gewesen, die Voraussetzungen für den Verzicht auf die Baulast getreu

ihrem Wortlaut zu erfüllen. Es sei zudem keine Genehmigungsfiktion nach § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO eingetreten. Die Monatsfrist beginne erst mit Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrages zu laufen. Hier sei eine Vollständigkeitsbescheinigung jedoch nicht erfolgt. Die mögliche Rechtswidrigkeit der tatsächlich eingebauten Fenster, etwa im Hinblick auf ihre Größe, habe keinen Einfluss auf die vereinbarte Baulast. Der Inhalt der Baulast sei fraglich, da sie ihrem Wortlaut nach nicht hinreichend bestimmt erscheine, weil aus ihr nicht klar hervorgehe, welcher Partei es obliege, die Bedingungen der Baulast umzusetzen. Die Baulast sei nicht nach § 86 Abs. 4 LBauO untergegangen.

Am 8. Februar 2023 hat die Klägerin Klage erhoben. Zur Begründung trägt sie im Wesentlichen vor, die Genehmigungsfiktion sei eingetreten. Der Beklagte habe eine textliche Feststellung der Vollständigkeit der Bauunterlagen trotz positiver Kenntnis von der Vollständigkeit rechtsmissbräuchlich unterlassen. Für den Beginn der Frist sei dann der Zeitpunkt der tatsächlichen Vollständigkeit der Unterlagen maßgeblich. Dem Beklagten sei die Vollständigkeit der Bauunterlagen spätestens mit Eingang des Tekturantrages am 4. März 2022 bzw. mit Mitteilung des gemeindlichen Einvernehmens am 24. März 2022 vollständig bekannt gewesen. Der Ablehnungsbescheid vom 26. April 2022 sei damit verspätet ergangen. Hilfsweise führt sie – die Klägerin – aus, die Baulast stehe dem Vorhaben nicht entgegen. Denn sie sei zu unbestimmt und bereits daher unwirksam. Der Baulasterklärung lasse sich nicht zweifelsfrei entnehmen, welche Länge die betroffene Fläche habe. Ferner sei die in der Baulast festgehaltene Bedingung für den Verzicht rechtswidrig. Sie verstoße gegen § 86 Abs. 4 LBauO, der abschließend regelt, wann der Verzicht auf eine Baulast zu erklären sei. Außerdem sei die Baulast zu löschen, da ein öffentliches Interesse an dieser nicht mehr bestehe. Es bestehe keine Baulastbedürftigkeit, da der grenzständige Anbau auf dem Nachbargrundstück Straße Nr. – zumindest heute – auch ohne die Baulast baurechtlich zulässig sei. Dies ergebe sich daraus, dass die nähere Umgebung sich durch eine grenzständige Bebauung auszeichne und sich das Gebäude in diese einfüge. Einer Ablehnung der Löschung der Baulast durch den Beklagten werde widersprochen.

Die Klägerin beantragt,

unter Aufhebung der Bescheide vom 26. April 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 10. Januar 2023 festzustellen, dass die Baugenehmigung hinsichtlich des Bauantrags vom 6. Oktober 2021 in der Tekturfassung vom 22. Februar 2022 als erteilt gilt,

hilfsweise,

den Beklagten unter Aufhebung der Bescheide vom 26. April 2022 in Gestalt des Widerspruchsbescheids vom 10. Januar 2023 zu verpflichten, der Klägerin die unter dem 6. Oktober 2021 in der Tekturfassung vom 22. Februar 2022 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung bezieht er sich auf den Ausgangs- und den Widerspruchsbescheid und trägt ergänzend vor, eine Bestätigung der Vollständigkeit der Unterlagen sei nicht erfolgt, da zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen sei, dass der Bauantrag aufgrund der eingetragenen Baulast nicht genehmigt werden könne. Die Baulast, die als reine Brandbaulast zu verstehen sei, sei weder unwirksam noch zu unbestimmt. Die Größe der Baulast sei in der Breite in Metern angegeben, die Länge entspreche der realisierten und genehmigten Bebauung. Auch bei einer heutigen Eintragung sei es übliche Praxis, dass sich auf realisierte oder geplante Vorhaben bezogen werde. Die Baulast könne – entgegen dem Antrag in der Klagebegründung – nicht gelöscht werden, da bis zum heutigen Tage das öffentliche Interesse an der Sicherung der Öffnungen bestehe. Ein Wegfall komme nicht in Betracht, da die Beigeladene weder auf die Öffnungen in der Brandwand verzichte noch der die Baulast auslösende Anbau in seiner Existenz aufgegeben oder beseitigt worden sei. Aus heutiger Sicht sei die eingetragene Regelung der Lösungsmodalitäten überflüssig. Sie verstoße nicht gegen § 86 Abs. 4 LBauO, da die Baulast ohnehin nur bei Verzicht untergehen könne.

Die Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung führt sie aus, die Ablehnung des Bauantrages sei rechtmäßig, da dem Bauvorhaben die Abstandsbaulast entgegenstehe. Die Bedingung für den Verzicht auf die Baulast sei nicht erfüllt, da die auf dem Nachbargrundstück hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand durch die Klägerin nicht ohne die

ihrerseits – der Beigeladenen – zu erteilende Zustimmung beseitigt werden könnten. Das öffentliche Interesse an der Baulast sei nicht entfallen, da der diese erforderlich machende ursprüngliche Bau noch existiere. Durch die Freihaltung des Geländestreifens sollten gesunde Wohnverhältnisse durch Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleistet werden. Die Beanstandung der Öffnungen in der Brandwand seien nicht verfahrensgegenständlich. Zwischenzeitlich seien im Übrigen die Glasbausteine verschlossen worden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze sowie den übrigen Inhalt der Gerichts- und der vorgelegten Verwaltungsakten Bezug genommen. Sämtliche Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

### **E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e**

Die Klage hat keinen Erfolg.

I. Der Hauptantrag ist zulässig, aber unbegründet.

Er ist als Feststellungsklage nach § 43 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – statthaft. Die Klägerin begehrt die Feststellung, dass die von ihr mit Bauantrag vom 6. Oktober 2021 in der Tekturfassung vom 22. Februar 2022 beantragte Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO als erteilt gilt. Damit besteht zwischen ihr und dem Beklagten ein konkretes Rechtsverhältnis im Sinne des § 43 Abs. 1 VwGO.

Die Feststellungsklage ist auch nicht gegenüber der Verpflichtungsklage auf Erteilung einer schriftlichen Bestätigung der fiktiven Baugenehmigung nach § 66 Abs. 5 Satz 6 LBauO durch den Beklagten subsidiär. § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO eröffnet dem Verwaltungsgericht die Möglichkeit der Feststellung, dass der Bauherr im Besitz einer fiktiven Baugenehmigung ist. Daneben räumt § 66 Abs. 5 Satz 6 LBauO dem Bauherrn die Befugnis ein, eine entsprechende schriftliche Bestätigung von der Bauaufsichtsbehörde zu verlangen. Ein Rangverhältnis dergestalt, dass der Bauherr einen dieser beiden Wege vorrangig wählen müsste, kann diesen Vorschriften nicht entnommen werden (vgl. VG Neustadt [Weinstraße], Urteil vom 27. März 2001 – 4 K 1494/00.NW –, juris Rn. 26).

Der Hauptantrag ist jedoch unbegründet.

Die Voraussetzungen für den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO liegen nicht vor.

Danach gilt die Baugenehmigung als erteilt, wenn über den Bauantrag nicht innerhalb der nach § 66 Abs. 5 Sätze 2 und 3 LBauO maßgeblichen Frist entschieden worden ist.

Die Vollständigkeit des Bauantrags ist gemäß § 66 Abs. 5 Satz 1 LBauO unter Angabe des Datums ihrer Feststellung in Textform zu bestätigen. Nach § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO ist bei Vorhaben nach § 66 Abs. 1 Satz 1 LBauO über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat, bei Vorhaben nach § 66 Abs. 2 Satz 1 LBauO innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Feststellung der Vollständigkeit zu entscheiden; ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 14 Abs. 2 Satz 2 LBauO oder § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderlich, beginnt diese Frist mit Eingang der Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde oder, sofern das Einvernehmen der Gemeinde durch Fristablauf nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt gilt, mit dem Zeitpunkt, bis zu dem die Mitteilung über die Verweigerung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde hätte eingehen müssen.

Vorhaben nach § 66 Abs. 1 Satz 1 LBauO, bei welchen ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, sind unter anderem Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, sonstige Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2, ausgenommen Gebäude im Sinne des § 50 (Sonderbauten), jeweils einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen (Nr. 1).

Bei dem beabsichtigten Bauvorhaben der Klägerin handelt es sich um ein Wohngebäude der Gebäudeklasse 3 im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 LBauO, da laut dem Bauantrag in der Tekturfassung der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Mithin war gemäß § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat nach Feststellung der Vollständigkeit zu entscheiden.

Allerdings greift die Genehmigungsfiktion vorliegend nicht ein. Denn die vorgenannte Frist hat nicht zu laufen begonnen, da der Beklagte die Vollständigkeit des Bauantrags nicht bestätigt hat und zwischenzeitlich eine ablehnende Entscheidung über den Bauantrag in Gestalt des Bescheides vom 26. April 2022 ergangen ist.

Den Beginn der Frist regelt § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO eindeutig dahingehend, dass diese (erst) „nach Feststellung der Vollständigkeit“ ab in Lauf gesetzt wird, was aufgrund des systematischen Zusammenhangs dahin zu verstehen ist, dass es sich – entsprechend § 66 Abs. 5 Satz 1 LBauO – um eine Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrags in Textform handeln muss (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Oktober 2008 – 8 A 10942/08 –, BauR 2009, 799 = juris Rn. 18). Nach dem klaren 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 zehn Werktagen“ festzustellen. Denn der Gesetzgeber hat diese Zehn-Werktage-Frist ausdrücklich nicht „fiktionsbewehrt“ ausgestaltet (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Oktober 2008 a.a.O., juris Rn. 18; Urteil vom 20. Februar 2002 – 8 A 11330/01 –, NVwZ-RR 2003, 12 = juris Rn. 16). Da der Gesetzgeber lediglich an das Verstreichen der Entscheidungsfrist nach § 66 Abs. 5 LBauO eine Fiktionswirkung geknüpft hat, nicht aber an das Verstreichen der Prüffrist für die Vollständigkeit des Bauantrags, kann die Klägerin nicht gehört werden, für den Beginn der Fiktionsfrist sei auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Vollständigkeit der Unterlagen abzustellen, da der Beklagte die Bestätigung der Vollständigkeit rechtswidrigerweise unterlassen habe. Sollte die Bauaufsichtsbehörde die Prüfung der Vollständigkeit und deren Feststellung rechtswidrig unterlassen, so ist dieses Verhalten anderweitig zu sanktionieren, verschafft dem Bauherrn jedoch entgegen der eindeutigen gesetzlichen Regelung keinen Anspruch auf Eintritt der Genehmigungsfiktion (vgl. OVG RP, Beschluss vom 5. September 2008 – 8 A 10701/08 –, BA S. 3 f. m.w.N.).

Für diese Betrachtungsweise spricht neben dem Wortlaut der Regelung auch deren Sinn und Zweck. Zwar verfolgt die Bestätigung der Vollständigkeit des Bauantrages und der damit einhergehende Beginn der Fiktionsfrist zum einen das Ziel, die Baugenehmigungsbehörde unter einen dem Prüfprogramm angemessenen Entscheidungszwang zu setzen. Bezweckt ist mit ihr jedoch gleichermaßen, dem

Bauherrn alsbald Klarheit und Rechtssicherheit über die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens zu verschaffen. Sie ist Ausgangspunkt für einen von allen Beteiligten eindeutig erkennbaren Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 66 Abs. 5 Satz 5 LBauO. Aus diesen Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit kann auf die Vollständigkeitsbestätigung durch die Behörde in Textform nicht verzichtet werden (vgl. OVG RP, Beschluss vom 5. September 2008 a.a.O., BA S. 3 f.; Urteil vom 10. Juli 2007 – 8 A 10160/07 –, NVwZ-RR 2007, 743 = juris Rn. 25). Dies gilt gerade im Hinblick auf die mit einer Genehmigungsfiktion verbundenen weitreichenden Folgen, nämlich den Eintritt der Wirkungen einer Baugenehmigung ohne Rücksicht auf die Bestimmungen des Bauplanungsrechts und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (vgl. § 66 Abs. 4 Satz 1 LBauO; vgl. ferner OVG RP, Urteil vom 10. Juli 2007 a.a.O., juris Rn. 25).

An dem Erfordernis der Vollständigkeitsfeststellung ändert es auch nichts, dass zuvor dem Beklagten das Vorliegen des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens – hier am 24. März 2022 – mitgeteilt worden war. Denn wenn in diesen Fällen die Frist gemäß § 65 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 LBauO erst „mit Eingang der Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde oder, sofern das Einvernehmen der Gemeinde durch Fristablauf nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB als erteilt gilt, mit dem Zeitpunkt, bis zu dem die Mitteilung über die Verweigerung des Einvernehmens der Gemeinde bei der Bauaufsichtsbehörde hätte eingehen müssen“ zu laufen beginnt, bedeutet dies nicht, dass die in Textform zu bestätigende Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags entbehrlich wäre. Diese ist vielmehr eine stets notwendige Bedingung für den Fristbeginn (vgl. OVG RP, Urteil vom 20. Februar 2002 a.a.O., juris Rn. 19). Der Vorschrift in § 66 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 LBauO kommt in Fällen des erforderlichen gemeindlichen Einvernehmens keine eigenständige Bedeutung in der Frage des Fristbeginns zu. Sie ist als Ergänzung zu der Bestimmung des ersten Halbsatzes des § 66 Abs. 5 Satz 2 LBauO zu verstehen, wonach die Entscheidung über den Bauantrag (erst) nach Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags zu treffen ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 10. Juli 2007 a.a.O., juris Rn. 22).

So kann den Gesetzgebungsmaterialien zur im Wesentlichen identischen Vorgängerregelung in § 66 Abs. 4 LBauO a.F. entnommen werden, dass mit der abweichenden Fristenregelung in den Fällen des erforderlichen gemeindlichen

Einvernehmens die maßgebende Frist erforderlichenfalls verlängert werden sollte. Denn dort heißt es, dass die Entscheidungsfrist grundsätzlich mit der Feststellung der Vollständigkeit des Bauantrags beginnt, in den Einvernehmensfällen „jedoch erst mit dem Eingang der Mitteilung über die Entscheidung der Gemeinde“ (vgl. Landtagsplenarprotokolle der 12. Wahlperiode, S. 7983 f., 7990; vgl. hierzu ferner OVG RP, Urteil vom 10. Juli 2007 a.a.O., juris Rn. 24; Urteil vom 20. Februar 2002 a.a.O., juris Rn. 19). Es ist kein sachlicher Grund ersichtlich, der die Hinnahme einer möglichen Fristverkürzung rechtfertigen könnte, wenn – umgekehrt – das gemeindliche Einvernehmen vorliegt, bevor die Genehmigungsbehörde die Vollständigkeit des Bauantrags bestätigt. In allen Konstellationen soll ein dem Normzweck widersprechender Zustand vermieden werden, der je nach den Umständen des Falles der Baugenehmigungsbehörde kaum mehr eine vernünftige Überlegungszeit für eine Sachprüfung belässt (vgl. OVG RP, Urteil vom 10. Juli 2007 a.a.O., juris Rn. 24).

II. Der Hilfsantrag der Klägerin auf Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung ist bereits unzulässig.

Zwar ist die Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO statthaft.

Es fehlt ihr jedoch am erforderlichen Rechtsschutzinteresse.

Wie dargelegt, ist über das klägerische Bauvorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Die sonst umfassende Prüfungspflicht der Behörde ist im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß § 66 Abs. 4 Satz 1 LBauO dahingehend beschränkt, dass lediglich die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs, örtlicher Bauvorschriften (§ 88 LBauO), des § 52 LBauO und der sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu kontrollieren ist. Erkennt die Behörde im Rahmen des vereinfachten Genehmigungsverfahrens Umstände, die für eine Unvereinbarkeit des Vorhabens mit Bauordnungsrecht sprechen, so ist ihr eine Erweiterung der gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen gleichwohl untersagt. Allerdings ist sie nicht verpflichtet, diese bauordnungsrechtlichen Fragen vereinfachten Genehmigungsverfahren gänzlich auszublenden

(vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Oktober 2008 – 8 A 10942/08 –, BauR 2009, 799 = juris Rn. 27).

So kann die Erteilung einer Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren abgelehnt werden, wenn das Bauvorhaben offensichtlich gegen bauordnungsrechtliche Vorschriften verstößt. Grundlage hierfür ist nicht die Erweiterung des gesetzlichen Prüfungsprogramms und der gesetzlichen Anspruchsvoraussetzungen für die Baugenehmigung, sondern die davon zu trennende verfahrensrechtliche Anforderung des Sachbescheidungsinteresses, dem im gerichtlichen Verfahren das Rechtsschutzinteresse entspricht. Der Bauherr hat nämlich kein schutzwürdiges Interesse an der Genehmigung eines Vorhabens, von dem ausgeschlossen ist, dass er es legal verwirklichen kann (st. Rspr., vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Oktober 2008 a.a.O., juris Rn. 28 m.w.N.; BVerwG, Urteil vom 24. Oktober 1980 – 4 C 3/78 –, BVerwGE 61, 128-136 = juris Rn. 16; OVG Schleswig-Holstein, Urteil vom 3. November 2022 – 1 LB 11/16 –, juris Rn. 47; OVG Nds, Urteil vom 7. September 2023 – 1 LB 3/23 –, juris Rn. 30; VGH BW, Urteil vom 18. November 2021 – 8 S 3331/19 –, juris Rn. 18).

Ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse kann freilich nur dann angenommen werden, wenn ohne eine ins Einzelne gehende Prüfung erkennbar ist, dass das nach § 66 LBauO zu genehmigende Vorhaben wegen entgegenstehender sonstiger Vorschriften offensichtlich nicht verwirklicht werden darf. Weil die Anwendung der sonstigen Vorschriften nicht zum Prüfungsprogramm der Behörde gehört, ist deren Berücksichtigung im Rahmen der Prüfung des Sachbescheidungsinteresses auf eine Evidenzkontrolle beschränkt (vgl. OVG RP, Urteil vom 22. Oktober 2008 a.a.O., juris Rn. 29).

Vorliegend fehlt es am Sachbescheidungs- und in der Folge am Rechtsschutzinteresse, da dem geplanten Bauvorhaben der Klägerin offensichtlich Bauordnungsrecht entgegensteht, hier in Gestalt des Satzes 1 der zugunsten des Beigeladenen Grundstücks eingetragenen Baulast.

Baulasten sind sachlich dem Bauordnungsrecht zuzurechnen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 3. Januar 2017 – 4 B 20/16 –, juris Rn. 4).

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 schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).

Dies ist hier geschehen durch die Erklärung der Frau N. T. vom 28. August 1978, die am 11. Februar 1980 in das Baulastverzeichnis der Gemeinde C eingetragen wurde. Danach ist das Grundstück Gemarkung C, Flur X, Nr. X zugunsten der Grundstücke Gemarkung C, Flur X, Nr. X, X und X dergestalt belastet, dass auf dem Grundstück Nr. X in Höhe des auf den Parzellen Nr. X, X und X geplanten Wohnbau-Anbaus entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Grundstücksstreifen in der Länge des beabsichtigten Anbaus und in einer Breite von 3,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Auf diese Baulast wird verzichtet, wenn die Eigentümer des Grundstückes X im Bereich der von der vorstehenden Baulast betroffenen Fläche zu bauen beabsichtigen und die in der Brandwand des geplanten Anbaus auf den Grundstücken Nr. X, X und X hergestellten Öffnungen sowie der Dachüberstand beseitigt werden.

Mit Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist Satz 1 der Baulast gemäß § 86 Abs. 1 Satz 2 LBauO unbeschadet Rechte Dritter wirksam geworden und wirkt auch gegenüber der Klägerin als Rechtsnachfolgerin im Eigentum der Frau N. T..

Der Zweck der Regelung des § 86 Abs. 1 Satz 2 LBauO besteht darin, nach Ablauf der Rechtsbehelfsmöglichkeiten gegen die konstitutive Wirkung der Eintragung den Inhalt der Erklärung grundsätzlich auch dann maßgeblich sein zu lassen, wenn er nicht der Rechtslage entspricht. Hiermit soll vermieden werden, dass Baulasten einer ständigen Überprüfung zugänglich wären und sich auch noch nach Jahren Streitfragen um ihre Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit stellen. Aus der konstitutiven, d.h. mit Ablauf der Rechtsbehelfsfrist Einwendungen ausschließenden Wirkung der Baulasteintragung ergibt sich, dass ein Anspruch auf Löschung einer Baulast nach Eintritt der Bestandskraft nur bei Nichtigkeit der Baulasteintragung oder im Falle des Verzichts nach § 86 Abs. 4 LBauO (hierzu sogleich) in Betracht kommt. Eine uneingeschränkte Überprüfung der Rechtmäßigkeit der Baulasteintragung erfolgt hingegen nur im Falle ihrer rechtzeitigen Anfechtung (vgl. OVG LSA, Beschluss vom

28. August 2020 – 2 M 57/20 –, NVwZ-RR 2021, 146 = juris Rn. 21; OVG NRW, Urteil vom 28. Oktober 2021 – 10 A 244/19 –, juris Rn. 41 ff.). An einer solchen Anfechtung fehlt es hier. Durch die Eintragung in das Baulastenverzeichnis ist die Baulast vorliegend gesetztes Recht geworden. Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit sind vorliegend nicht ersichtlich.

Entgegen der klägerischen Auffassung bestehen insbesondere keine Bedenken an der Wirksamkeit der Baulast hinsichtlich ihres Satzes 1 im Hinblick auf die Bestimmtheit.

Der Inhalt muss zumindest bestimmbar, also im Wege der Auslegung zu ermitteln sein (vgl. HessVGH, Urteil vom 15. Dezember 1988 – 4 UE 2318/86 –, NVwZ-RR 1990, 6 = juris Rn. 64). Das ist hier der Fall.

In Satz 1 der eingetragenen Baulast werden das belastete und die begünstigten Grundstücke zweifelsfrei bezeichnet. Zwar bezieht sich die Baulasterklärung in ihrem Satz 1 hinsichtlich der Länge der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grundstücksfläche nicht auf eine konkrete Angabe wie bspw. die ausdrücklich vorgesehene Breite von 3 m, sondern nimmt Bezug auf die „Länge des beabsichtigten Anbaus“. Dies ist jedoch in ausreichendem Maße bestimmbar, da sich der Anbau auf den in der Baulasterklärung vorerwähnten, in Höhe des auf den Parzellen Nr. X, X und X geplanten Wohnbau-Anbau bezieht. Es handelt sich mithin um ein konkretes Bauvorhaben, dessen Länge den zugehörigen Bauunterlagen entnommen werden kann. Das gesonderte Hinzufügen eines Lageplans ist daher nicht zwingend erforderlich gewesen. Es ist auch unschädlich, dass auf die Länge des „beabsichtigten Anbaus“ abgestellt worden ist. Denn zum Zeitpunkt der Abgabe der Baulasterklärung ist das Vorhaben noch nicht realisiert gewesen. Zwischen der Erteilung der Baugenehmigung am 11. Januar 1978 und der Baulasterklärung am 28. August 1978 besteht indes ein derart enger zeitlicher Zusammenhang, dass von einer Übereinstimmung des beabsichtigten und genehmigten Anbaus ausgegangen werden kann. Es ist auch nicht substantiiert vorgetragen worden, dass der Wohnbau-Anbau hinsichtlich seiner Länge nicht entsprechend der Pläne und der Baugenehmigung realisiert worden wäre.

Steht danach Satz 1 der Baulast wegen der dort klar geregelten Pflicht zur

Freihaltung der Baulastfläche auf dem Klägergrundstück von jeglicher Bebauung dem Bauvorhaben entgegen, kommt es auf Satz 2 der Baulasterklärung nicht mehr an. Die dortige Verzichtsklausel betrifft das (privatrechtliche) Verhältnis zwischen der Klägerin und der Beigeladenen. Inwiefern die Voraussetzungen für einen Verzicht nach Satz 2 vorliegen, ob die Beseitigung der Öffnungen und des Dachüberstandes dem durch die Baulast Begünstigten oder Belasteten obliegt und ob ggf. eine Zustimmung des Begünstigten gegeben sein muss, spielt für die Wirksamkeit der Baulast nach ihrem Satz 1 und in ihrer öffentlich-rechtlichen Funktion, also dem durch die Erklärung begründeten Rechtsverhältnis (allein) zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Bauaufsichtsbehörde, keine Rolle. Die Verzichtsklausel in Satz 2 macht die Baulast jedenfalls nicht insgesamt nichtig oder sonst unwirksam. Selbst wenn man mit der Klägerin davon ausginge, dass Satz 2 der Erklärung gegen § 86 Abs. 4 LBauO verstieße, so berührt dies nicht die gesamte Baulast und hätte vielmehr allein eine Unwirksamkeit der Verzichtsklausel zur Folge, ließe die Baulast im Übrigen aber unberührt.

Die Baulast ist derzeit auch nicht untergegangen.

Gemäß § 86 Abs. 4 Satz 1 LBauO geht die Baulast durch Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist nach § 86 Abs. 4 Satz 2 LBauO zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen die durch die Baulast verpflichteten und begünstigten Personen gehört werden (§ 86 Abs. 4 Satz 3 LBauO). Der Verzicht wird mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam; von der Eintragung sollen die verpflichteten und begünstigten Personen benachrichtigt werden (§ 86 Abs. 4 Satz 4 LBauO).

Die Systematik dieser Vorschriften und insbesondere das Anhörungserfordernis machen deutlich, dass für den Verzicht ein eigenes Verwaltungsverfahren vorgesehen ist und dieser erst wirksam wird mit seiner Eintragung im Baulastenverzeichnis (§ 86 Abs. 4 Satz 4 LBauO). Der Verzicht auf die Baulast stellt mithin einen anderen Streitgegenstand dar, er ist für das hiesige Verfahren auf Erteilung einer Baugenehmigung nicht maßgeblich. Selbst wenn die Klägerin einen entsprechenden Anspruch auf Verzicht durch den Beklagten hätte, müsste sie diesen in einem eigenständigen Verwaltungsverfahren geltend machen und ggf. auf

dem Verwaltungsrechtsweg durchsetzen (vgl. VGH BW, Urteil vom 1. Juni 1990 – 8 S 637/90 –, NJW 1991, 2786 = juris). Dies ist bislang nicht geschehen. Die Kammer erachtet die Äußerungen des Beklagten in der Klageerwiderung vom 24. Mai 2023, wonach die Baulast nicht gelöscht werden könne und woraufhin die Klägerin mit Schriftsatz vom 3. Juli 2023 „Widerspruch“ erhoben hat, im Übrigen nicht als förmlichen und rechtsmittelfähigen Ablehnungsbescheid, sondern lediglich als streitigen Parteivortrag.

Ob der Klägerin tatsächlich ein Anspruch auf Verzicht auf die Baulast gegenüber dem Beklagten zusteht und ob sie ggf. gegen die Beigeladene auf dem Zivilrechtsweg hinsichtlich der Verzichtsklausel in Satz 2 der Baulast vorgehen muss, braucht hier nicht entschieden zu werden. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist das Gericht im Rahmen einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung nicht gehalten, eine Inzidentprüfung des § 86 Abs. 4 LBauO – vergleichbar einer Überprüfung der Wirksamkeit eines Bebauungsplanes im Rahmen eines Verfahrens auf Erteilung einer Baugenehmigung – vorzunehmen. Der Verzicht auf die Baulast – also die Aufhebung einer materiellen Rechtslage – hat eine andere Rechtsqualität als die inzidente Prüfung der Wirksamkeit einer anzuwendenden Vorschrift, dem ein eigenes Verwaltungsverfahren voraus zu gehen hat. Die Wirksamkeit des Verzichts wiederum setzt konstitutiv die Eintragung in das Baulastenverzeichnis voraus.

Solange die Baulast nach dem oben Gesagten zum maßgebenden Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung wirksam ist – und dies ist der Fall, da ein Verzicht bislang nicht in das Baulastenverzeichnis eingetragen worden ist –, steht sie evident der Erteilung einer Baugenehmigung für das klägerische Vorhaben entgegen. Es ist Sache des Bauwilligen, die für sein Bauvorhaben notwendigen vorherigen Verfahren durchzuführen, um die Erteilung einer Baugenehmigung erreichen zu können. Die Baugenehmigungsbehörde ist nicht verpflichtet, mit der Bescheidung anhängiger Anträge bis zur Ausräumung von Hindernissen zuzuwarten (vgl. OVG RP, Beschluss vom 22. Februar 2019 – 8 B 10001/19 –, NVwZ-RR 2019, 990 = juris Rn. 14).

Von daher kann dahinstehen, ob es sich bei der Baulast um eine Abstandsflächen-, eine Brandbaulast oder eine kombinierte Baulast handelt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, der Klägerin die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese einen Antrag gestellt und sich so einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 Abs. 2, Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 Zivilprozessordnung – ZPO –.

## Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich **durch einen Rechtsanwalt** oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Straße 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe **darzulegen**, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Hamm

## **B e s c h l u s s**

der 3. Kammer des Verwaltungsgerichts Mainz

vom 6. Dezember 2023

Der Streitwert wird auf 30.000,00 € festgesetzt (§ 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.3 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit [NVwZ-Beilage 2013, 57]).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen die Streitwertfestsetzung findet die **Beschwerde** statt, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat. Sie ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird; ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann sie noch **innerhalb eines Monats** nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Die Beschwerde ist **beim Verwaltungsgericht Mainz** (Hausadresse: Ernst-Ludwig-Str. 9, 55116 Mainz; Postanschrift: Postfach 41 06, 55031 Mainz) schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, eingeht. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein elektronisches Dokument nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

gez. Lang

gez. Ermlich

gez. Hamm