



## **Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen**

**OVG: 1 B 275/16**  
(VG: 1 V 505/14)

### **Beschluss**

**In der Verwaltungsrechtssache**

1. des Herrn
2. der Frau

Antragsteller und Beschwerdegegner,

Prozessbevollmächtigter:

**g e g e n**

die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr,  
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,

Antragsgegnerin und Beschwerdeführerin,

Prozessbevollmächtigter:

**b e i g e l a d e n :**

Herr

Prozessbevollmächtigte:

hat das Oberverwaltungsgericht der Freien Hansestadt Bremen - 1. Senat - durch die  
Richter Prof. Alexy, Traub und Dr. Harich am 16. Januar 2017 beschlossen:

**Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts der Freien Hansestadt Bremen – 1. Kammer – vom 13. August 2014 wird zurückgewiesen.**

**Die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen, die dieser selber trägt, hat die Antragsgegnerin zu tragen.**

**Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren ebenfalls auf 5.000,00 Euro festgesetzt.**

### G r ü n d e

#### I.

Die Antragsteller wenden sich gegen die zwangsweise Durchsetzung einer Baulast.

Die Antragsteller sind Eigentümer des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks B-Weg 6A in Bremen-... Das ursprünglich größere Grundstück war Anfang der 90er Jahre geteilt worden. Das Hinterliegergrundstück (B-Weg 6B) ist mit einem Einfamilienhaus des Beigeladenen bebaut. Bereits Ende der 80er Jahre war im Baulastenverzeichnis zulasten des Vordergrundstücks die Verpflichtung eingetragen worden, eine durch Lageplan näher bestimmte Überwegung mit einer Breite von drei Metern „jederzeit und uneingeschränkt“ zugunsten des Hinterliegergrundstücks zur Verfügung zu stellen. Die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgte nicht.

Im Jahr 2013 entstand Streit zwischen den Nachbarn unter anderem über das Überwegungsrecht. Die Antragsteller schnitten daraufhin eine Buchenhecke, die die Zuwegung von einer Seite einfasst, nicht mehr zurück; ob sie auch dem Beigeladenen einen entsprechenden Rückschnitt untersagten, war jedenfalls anfänglich streitig. Im Juli 2013 bat der Beigeladene das Bauordnungsamt, auf der Grundlage der Baulast gegenüber den Antragstellern einzuschreiten und einen Rückschnitt anzuordnen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr hörte die Antragsteller im September 2013 an und ordnete ihnen gegenüber später mit Verfügungen vom 08.04.2014 unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes einen entsprechenden Pflanzenrückschnitt an. Die Baulast sei zur Erschließung des Hinterliegergrundstücks zwingend erforderlich. Ein bauordnungsrechtliches Einschreiten sei hier erforderlich, weil nur durch einen entsprechenden Rückschnitt die Überwegung zum Grundstück uneingeschränkt möglich und ein ordnungsgemäßer Zustand wiederherzustellen sei. Hiergegen legten die Antragsteller jeweils rechtzeitig Widerspruch ein, über die nach dem Akteninhalt noch nicht entschieden ist. Am 15.04.2014 haben sie zudem vor dem Verwaltungsgericht einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Widersprüche gestellt. Kurz zuvor hatten die Antragsteller im Hinblick auf die aus ihrer Sicht unberechtigte Nutzung ihres Grundstücks gegen den Beigeladenen vor dem Landgericht Bremen Klage erhoben.

Mit Beschluss vom 13.08.2014 hat das Verwaltungsgericht Bremen – 1. Kammer – die aufschiebende Wirkung der Widersprüche der Antragsteller wiederhergestellt. Die Verfügungen seien ermessensfehlerhaft. Die Behörde sei von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. Die Baulast sei für die Erschließung des Hinterliegergrundstücks nicht erforderlich, weil nach § 4 Abs. 1 Satz 2 BremLBO in der nunmehr geltenden Fassung für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2 nicht befahrbare Wohnwege von nicht mehr als 50m Länge für die Erschließung ausreichend seien. Damit sei die Durchsetzung der derzeit bestehenden Baulast bauordnungsrechtlich nicht notwendig.

Hiergegen hat die Antragsgegnerin Beschwerde eingelegt. Zugleich hat der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr als Widerspruchsbehörde seine Ermessenserwägungen er-

gänzt. Für das Grundstück B-Weg 6B sei 1991 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage erteilt worden. Durch die genehmigte Garage sei zugleich der insoweit notwendige Stellplatz hergestellt worden. Die angegriffenen Verfügungen seien zur Sicherung der Stellplatzpflicht erlassen worden.

Im Beschwerdeverfahren vor dem Oberverwaltungsgericht haben die Antragsteller und der Beigeladene erklärt, sich im zivilgerichtlichen Verfahren um eine einvernehmliche Beilegung des Rechtsstreits bemühen zu wollen. Die Beteiligten haben vor diesem Hintergrund das Ruhen des Verfahrens beantragt, das vom Oberverwaltungsgericht mit Beschluss vom 09.01.2015 angeordnet worden ist.

Mit Schriftsätzen vom 18.10.2016 und vom 30.11.2016 haben der Beigeladene und die Antragsgegnerin beantragt, den Rechtsstreit fortzuführen, weil das Mediationsverfahren vor dem Landgericht Bremen gescheitert sei.

## II.

Die Beschwerde der Antragsgegnerin bleibt ohne Erfolg. Im Ergebnis zu Recht hat das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung der gegen die Verfügungen vom 08.04.2014 erhobenen Widersprüche wiederhergestellt.

Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich befugt, durch Verwaltungsakt die sich aus einer Baulast ergebenden Verpflichtungen durchzusetzen (OVG Lüneburg, Beschl. v. 02.09.1983 – 1 A 72/82, NJW 1984, 380; Beschl. v. 08.12.1995 – 1 M 7201/95, NJW 1996, 1363; Beschl. v. 21.07.2009 – 1 ME 79/09, NVwZ-RR 2009, 872; Beschl. v. 04.03.2010 – 1 ME 13/10, NVwZ-RR 2010, 510; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 06.11.2009 – 8 A 10851/09, BauR 2010, 216; OVG Schleswig, Urt. v. 20.03.1997 – 1 L 82/96, juris; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 27.09.1990 – 4 B 34/90, BauR 1991, 62). Rechtsgrundlage ist insoweit § 58 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 82 Abs. 1 BremLBO. Voraussetzung ist zunächst allein, dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks die von ihm bzw. seinem Rechtsvorgänger übernommene Verpflichtung noch nicht erfüllt bzw. ihr zuwiderhandelt und so hinreichenden Anlass zum Erlass eines die Baulastverpflichtung aktualisierenden Verwaltungsakts gegeben hat (OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 06.11.2009, a.a.O.).

Unerheblich ist insoweit zunächst, dass hier zugunsten des Beigeladenen keine Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Es liegt im Wesen des Instituts der öffentlich-rechtlichen Baulast, dass die mit ihr bezweckte Sicherung der Genehmigungsvoraussetzungen des begünstigten Bauvorhabens gegenüber den privatrechtlichen Rechtsverhältnissen selbstständig ist (Urt. des Senats v. 21.10.1997 – 1 BA 23/97, NVwZ 1998, 1322). Die Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die weder dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks einen Nutzungsanspruch gewährt noch grundsätzlich den Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, die Nutzung zu dulden (ständige zivilgerichtliche Rechtsprechung: BGH, Urt. v. 08.07.1983 – V ZR 204/82, BGHZ 88, 97; Urt. v. 07.10.1994 – V ZR 4/94, NJW 1995, 53 m.w.N.; vgl. zu dem Fall, dass mit der Baulast keine Grunddienstbarkeit korrespondiert, auch Staudinger/Weber, 2017, Vorbemerkungen zu §§ 1018-1029, Rn. 12).

Die fehlende zivilrechtliche Regelung eines Überwegungsrechts hat trotz der Eigenständigkeit der Baulast Auswirkungen auf die Anforderungen an eine rechtmäßige Ermessensausübung durch die Antragsgegnerin. Die Bauaufsicht muss sich darüber im Klaren sein, dass sie durch eine zwangsweise Durchsetzung der Baulast faktisch in den privatrechtlichen Streit zwischen den Antragstellern und dem Beigeladenen eingreift. Erforderlich ist insoweit eine Abwägung zwischen den Auswirkungen der Durchsetzung der Baulast auf den Privatrechtsstreit einerseits und dem Gewicht etwaiger baurechtlicher Unzulänglichkeiten wegen der Nichterfüllung der Baulastverpflichtung andererseits (vgl. etwa OVG Lüneburg, Beschl. v. 02.09.1983, a.a.O.).

Im vorliegenden Fall hat die Widerspruchsbehörde die zunächst unzureichenden Ermessenserwägungen ergänzt und die angegriffene Verfügung entscheidend mit der Durchsetzung des öffentlichen Belangs der Erfüllung der Stellplatzpflicht begründet. Allerdings hat sie nach wie vor die Auswirkungen ihres Eingreifens auf den privatrechtlichen Streit zwischen den Antragstellern einer- und dem Beigeladenen andererseits nicht als abwägungsrelevanten Belang in ihre Ermessensausübung eingestellt. Hierzu bestand vorliegend besonderer Anlass. Die Antragsteller haben im Anhörungsverfahren auf verschiedene Vergleichsvorschläge hingewiesen, die sie dem Beigeladenen im zivilrechtlichen Verfahren unterbreitet haben (Schriftsatz vom 30.09.2013, Bl. 33 ff. der Verwaltungsakte), während der Beigeladene jedenfalls zunächst erklärte das behördliche Verfahren abwarten zu wollen, bevor ein Vorschlag zur gütlichen Einigung erfolgen sollte (Schriftsatz vom 20.11.2013, Bl. 51 der Verwaltungsakte). Die angegriffenen Verfügungen setzen sich hiermit nicht auseinander. Jedenfalls anfänglich forderte der Beigeladene auf der Grundlage der Baulast sogar die kostenfreie Nutzung des Grundstücks der Antragsteller ein (Schriftsatz an das Landgericht vom 05.05.2014; vorgelegt vor dem Verwaltungsgericht mit Schriftsatz vom 09.05.2014; vgl. auch Schriftsatz des Prozessbevollmächtigten des Beigeladenen an den Prozessbevollmächtigten der Antragsteller vom 12.08.2013). Insgesamt erscheint es begründungsbedürftig, warum die Bauaufsicht letztlich zu Gunsten des Beigeladenen tätig geworden ist. Eine ausreichende Begründung ist bislang nicht erfolgt. Die Berufung auf die Durchsetzung der Stellplatzpflicht genügt nach dem dargestellten rechtlichen Maßstab hier nicht für die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen sind nicht aus Gründen der Billigkeit für erstattungsfähig zu erklären, weil er auch im Beschwerdeverfahren keinen Sachantrag gestellt hat (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2, 52 Abs. 1 GKG.

gez. Prof. Alexy

gez. Traub

gez. Dr. Harich