

Oberverwaltungsgericht NRW, 2 A 1393/16

Datum:

21.11.2017

Gericht:

Oberverwaltungsgericht NRW

Spruchkörper:

2. Senat

Entscheidungsart:

Urteil

Aktenzeichen:

2 A 1393/16

ECLI:

ECLI:DE:OVGNRW:2017:1121.2A1393.16.00

Vorinstanz:

Verwaltungsgericht Arnsberg, 8 K 2695/15

Tenor:

Die Berufungen werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens und die außergerichtlichen Kosten der Kläger tragen die Beklagte und die Beigeladene jeweils zur Hälfte und ihre eigenen außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Kostenschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten. Die Revision wird nicht zugelassen.

1

T a t b e s t a n d :

2

Die Kläger begehren von der Beklagten die Löschung einer Baulast.

3

Sie sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung N. Flur 19 Flurstücke 609 und 610. Die Grundstücke liegen südwestlich der Straße „I. “, wobei das schmale Flurstück 610 wiederum nordwestlich an das größere, bebaute Flurstück 609 angrenzt. Das Flurstück 609 verfügt in seinem nordöstlichen Bereich über einen pfeifenhalsartigen, ca. 5 m breiten

Zuschnitt, der im Nordosten an die öffentliche Verkehrsfläche „I.“ angrenzt. Westlich grenzt an das Flurstück 609 das Flurstück 601 und an das Flurstück 610 das Flurstück 611 an, wobei das Flurstück 611 ebenso wie das Flurstück 610 eine Breite von ca. 5 m aufweist. Wiederum südwestlich grenzt an das Flurstück 601 das Flurstück 591 und an das Flurstück 611 das ebenfalls ca. 5 m breite Flurstück 613 an. Die Flurstücke 591, 601, 611 und 613 standen zum Zeitpunkt der in Rede stehenden Baulastbestellung im Eigentum des Rechtsvorgängers der Beigeladenen, Herrn Rainer L. . Nach Süden hin sind diese Grundstücke von der Friedrich-H. -Straße durch die Flurstücke 590 und 592 getrennt. Diese standen damals in Dritteigentum, wurden inzwischen aber von der Beigeladenen erworben. Das insgesamt gut 1.000 m² große Grundstück hatte Herr L. aufgrund eines zwischen ihm und den Klägern sowie Herrn Theodor M. , dem Vater der Klägerin, am 28. Oktober 1993 geschlossenen notariellen Vertrages als Teilfläche der früheren Flurstücke 562 und 560 erworben. In dem Vertrag findet sich u. a. folgende Regelung:

4

„Die Erschienenen zu 1) verpflichten sich zu Lasten ihres Grundstücks Flur 19 Nr. 562 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des mit diesem Vertrag veräußerten Grundstücksteiles aus den Flurstücken 562 und 560 ein Wegerecht dergestalt einzuräumen, dass der Berechtigte die im Lageplan gelb und rot eingezeichneten Grundstücksteile zum Gehen und Fahren, nicht aber zum Abstellen von Fahrzeugen mitbenutzen darf.“

5

Die Eigentumsverhältnisse an den Flurstücken 609 und 610 stellten sich im Jahr 1995 ausweislich des Grundbuchauszuges wie folgt dar: Das Flurstück 609 stand zu je 1/3 im Eigentum der Kläger sowie des Herrn Theodor M. . Letzterer übertrug seinen Miteigentumsanteil aufgrund der Auflassung vom 29. Dezember 1994 auf die Klägerin. Die Eintragung ins Grundbuch erfolgte am 27. Februar 1995. Das Flurstück 610 stand im Eigentum der Firma „O + F P. und G. GmbH Haus- und Lüftungstechnik“ (im Folgenden: Firma „O + F.“). Diese wurde vertreten durch die Herren Rainer M1. und Theodor M1. . Ausweislich des Handelsregisters waren diese jeweils allein vertretungsbefugt.

6

Am 22. Dezember 1993 beantragte Herr L. eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen auf dem Grundstück Gemarkung N. Flur 19 Flurstücke 591 und 601. Entwurfsverfasser und Mitunterzeichner des Bauantrages war das aus den Klägern und Herrn Theodor M. bestehende 3 L-Plan Architekturbüro.

7

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens unterschrieben die Kläger am 24. Januar 1995 eine Verpflichtungserklärung folgenden Inhalts:

8

„Bauvorhaben des Rainer L. wohnhaft in 58710 N. , T.-----weg 10 auf dem Grundstück N. , I. 44, Gemarkung N. , Flur 19, Flurstücke 591, 601 zur Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen gemäß Bauantrag vom 22. Dezember 1993.

9

Zur Erteilung der Baugenehmigung für die vorstehend genannte bauliche Anlage ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast gemäß § 78 i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlich.

10

Wir,

11

a) Klaus Th. M1. , Theodor M1. und Veronika M.

12

b) O. und F. P. und G. GmbH Haus- und Lüftungstechnik

13

sind Eigentümer der Grundstücke Gemarkung N. Flur 19,

14

zu a) Flurstück 609, Grundbuch von N. , Blatt 8063

15

zu b) Flurstück 610, Grundbuch von N. , Blatt 2581

16

und verpflichten uns gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, die nachstehend näher beschriebene Baulast auf die vorbezeichneten Grundstücke zu übernehmen.

17

Bezeichnung der Baulast

18

Gewährung der jederzeitigen und ungehinderten Zufahrt über die auf dem der Verpflichtungserklärung beigefügten Lageplan grün schraffierte Fläche auf den Grundstücken Gemarkung N. , Flur 19, Flurstücke 609 und 610 und Verlegung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen in dieser Fläche zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke Gemarkung N. , Flur 19, Flurstücke 591, 601, 611 und 613.

19

Ein von einem öffentlichen bestellten Vermessungsingenieur ausgefertigter Lageplan ist beigefügt. Die Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, sind grün schraffiert angelegt.“

20

Des Weiteren enthält die Verpflichtungserklärung unter dem Datum des 26. Januar 1995 eine weitere Unterschrift „M1. “, die nicht mit der seinerzeitigen Unterschrift des Klägers unter der Verpflichtungserklärung identisch ist.

21

Herr Theodor M. legte der Beklagten eine von ihm unterschriebene Vollmacht folgenden Inhalts vor:

22

„(...) hiermit erteile ich meiner Tochter Veronika M. die Vollmacht, auch für meinen Drittelsanteil am Flurstück 609, Flur 19 eine Zuwegungsbaulast für Herrn Rainer L. zu übernehmen.“

23

Am 26. Januar 1995 wurde die bewilligte Baulast im Baulastenverzeichnis von N. , Baulastenblatt 959 eingetragen. In dem beigefügten Lageplan mit der Maßangabe „ungef. Maßstab 1:500“ ist entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 609 und auf dem gesamten Flurstück 610 eine Fläche in einer Breite von ca. 5 m grün schraffiert.

24

Am 15. März 1995 erteilte die Beklagte Herrn Rainer L. die Baugenehmigung für die Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen. Zur Ausführung des Bauvorhabens kam es in der Folgezeit nicht. Mit Schreiben vom 18. April 1997 teilte die Beklagte diesem mit, dass die Baugenehmigung erloschen sei, weil mit den Bauarbeiten nicht begonnen worden sei.

25

Im Jahr 2007 erwarb die Beigeladene die Flurstücke 601, 611, 613 und 591 von Herrn Rainer L. .

26

Am 7. Mai 2015 beantragten die Kläger bei der Beklagten die Löschung der eingetragenen Baulast und führten zur Begründung im Wesentlichen aus: Die Verpflichtungserklärung sei aufgrund mehrerer Formfehler nichtig. Miteigentümer an dem belasteten Flurstück 609 sei nicht, wie in der Verpflichtungserklärung angegeben, Herr Theodor M1. , sondern Herr Theodor M. gewesen. Das Flurstück 610 sei mit Kaufvertrag vom 8. August 1994 durch die Eigentümer des Flurstücks 609 von der Firma „O. & F.“ erworben worden. Aufgrund dieses Kaufvertrages sei die Firma „O. & F.“ nicht mehr berechtigt gewesen, Baulasten zu bewilligen. Der etwaige Vertreter der Firma „O. & F.“ habe ohne Vornamen und somit nicht rechtsgültig unterschrieben. Gemäß Seite 1 der Verpflichtungserklärung habe die Verhandlung am 16. Januar 1995 stattgefunden. Aus Seite 2 der Urkunde ergebe sich jedoch, dass die Beteiligten nicht an diesem Tage, sondern am 24. und 26. Januar 1995 ihre Unterschriften geleistet hätten. Da die Urkunde somit nicht in Anwesenheit aller Beteiligten

gefertigt und unterschrieben worden sei, sei sie ungültig. Im Übrigen sei die Verpflichtungserklärung seinerzeit nur abgegeben worden, weil sie - die Kläger - als Planer den Bauantrag eingereicht hätten und als Architekten an der Durchführung des geplanten Objektes selbst interessiert gewesen seien. Der Verpflichtungsgrund sei entfallen, weil die Baugenehmigung durch Fristablauf erloschen sei und eine neue Baugenehmigung nach jetzt geltender Rechtslage nicht mehr erteilt werden könne.

27

Unter dem 28. Mai 2015 setzte die Beklagte die Beigeladene nach Aufhebung einer am 13. Mai „versehentlich“ erfolgten Ablehnung des Löschantrags über den Antrag in Kenntnis und gab dieser Gelegenheit zur Stellungnahme. Mit Schreiben vom 3. Juni 2015 widersprach die Beigeladene der beantragten Löschung der Baulast. Zunächst sei nicht ersichtlich, was mit dem Löschantrag bezweckt werde. Darüber hinaus müsse ohne jeden Zweifel gewährleistet sein, dass sie ihre Grundstücke jederzeit ungehindert und ohne weitere Maßnahmen erreichen könne. Sie beabsichtige noch einige Investitionen in N. .

28

Im Rahmen ihrer Anhörung zur – nunmehr – beabsichtigten Ablehnung ihres Antrags machten die Kläger ergänzend geltend, der Bebauung der Grundstücke der Beigeladenen stünden öffentlich-rechtliche Belange entgegen. Die Bezirksregierung Arnsberg habe das Gelände zwischenzeitlich als „Überflutungsfläche“ ausgewiesen. Darüber hinaus sei die seinerzeit erteilte Baugenehmigung verfallen. Die Verpflichtungserklärung sei zweckgebunden gewesen und nur für das damals geplante Gebäude und die beabsichtigte Nutzung „Dachdeckerbetrieb mit zwei Wohnungen“ abgegeben worden. Auf andere Bauvorhaben könne sie nicht übertragen werden. Für dasselbe Bauvorhaben dürfe heute auch unter Auflagen keine Genehmigung mehr erteilt werden. Eine andere Bebauung sei durch die Baulast nicht gedeckt und werde von ihnen - den Klägern - auf keinen Fall geduldet.

29

Mit Bescheid vom 21. Juli 2015 lehnte die Beklagte den Antrag auf Löschung der Baulast Nr. 959 zu Lasten der Flurstücke 609 und 610 ab. Die Voraussetzungen für die Löschung seien nicht erfüllt, weil das öffentliche Interesse an der Baulast im Sinne des § 83 Abs. 3 BauO NRW fortbestehe. Bei einem Verzicht auf die Baulast würden bauordnungswidrige Zustände entstehen, weil das Baugrundstück „I. 44“ die für eine grundsätzliche Bebaubarkeit erforderliche öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung verlieren würde. Dass die seinerzeit erteilte Baugenehmigung inzwischen erloschen sei, sei unerheblich. Es sei nicht Sinn und Zweck der Vorschriften über die Bestellung von Baulasten, für jeden An- oder Umbau oder sonstige genehmigungspflichtige Bauvorhaben eine neue Zuwegungsbaulast fordern zu müssen. Zwar sei es zutreffend, dass neben der öffentlich-rechtlichen Sicherung durch

Baulast in der Regel auch durch eine zivilrechtliche Vereinbarung, die durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sichern sei, ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht eingeräumt werden könne. Der Abschluss solcher zivilrechtlicher Vereinbarungen in Kaufverträgen entziehe sich jedoch ihrer Kenntnis. Die bezüglich der betroffenen Grundstücke von den Klägern angeführte Hochwasserproblematik führe nicht zwangsläufig zum Wegfall des öffentlichen Interesses am Bestand der Baulast. Auch in einem Überschwemmungsgebiet könnten nach § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigt werden. Auch die von den Klägern angeführten Formfehler führten nicht zur Nichtigkeit der Verpflichtungserklärung bzw. der eingetragenen Baulast.

30

Mit ihrer am 21. August 2015 erhobenen Klage haben die Kläger ihr Begehren weiterverfolgt. Zur Begründung machen sie ergänzend geltend: Ihnen stehe ein Anspruch auf Löschung der Baulast zu. Eine wirksame Verpflichtungserklärung liege nicht vor. Die schriftliche Vollmacht des Herrn Theodor M. sei nicht öffentlich beglaubigt gewesen. Darüber hinaus habe sie - die Klägerin - bei der Unterzeichnung nicht deutlich gemacht, dass sie sowohl in eigenem Namen als auch für Herrn Theodor M. handele. Da die Verpflichtungserklärung mit Herrn Theodor M1. anstelle von Herrn Theodor M. jemanden als Miteigentümer benenne, der es nicht sei, stehe dies mangels Verfügungsberechtigung dieser Person der Wirksamkeit der Verpflichtungserklärung entgegen. Darüber hinaus gelte angesichts der Tragweite der Baulast im Interesse der Rechtssicherheit das Formerfordernis des § 83 Abs. 2 BauO NRW auch für die Vollmacht, weil ansonsten dessen Identität offenbleibe. Ein öffentliches Interesse an der Baulast bestehe nicht mehr. Dies folge schon daraus, dass gemäß § 78 WHG die Errichtung baulicher Anlagen auf dem begünstigten Grundstück untersagt sei. Darüber hinaus sei die Baulast vorhabenbezogen. Wenn dieses Vorhaben wie hier nicht mehr durchgeführt werden könne, bestehe auch kein öffentliches Interesse an der Baulast mehr. Zu berücksichtigen sei auch, dass sie - die Klägerin - nicht aufgrund einer zivilrechtlichen Verpflichtung zur Duldung von Wege- und/oder Leitungsrechten verpflichtet sei. Schließlich habe die Beigeladene inzwischen im Wege der Zwangsversteigerung die benachbarten Flurstücke 590 und 592 erworben. Diese grenzten direkt an die Friedrich-H.-Straße an. Somit könne sie die Flurstücke 601 und 591 über die Flurstücke 590 und 592 erschließen und sei auf die öffentlich-rechtliche Sicherung durch eine Zuwegungsbaulast auf den Flurstücken 609 und 610 nicht mehr angewiesen.

31

Die Kläger haben beantragt,

32

die Beklagte unter Aufhebung des Bescheides vom 21. Juli 2015 zu verpflichten, auf die in ihrem Baulastenverzeichnis, Baulastenblatt Nr. 959 zu Lasten der Grundstücke Gemarkung

N. Flur 19 Flurstücke 609 und 610 eingetragene Baulast zu verzichten und diese Baulast zu löschen.

33

Die Beklagte hat beantragt,

34

die Klage abzuweisen.

35

Sie hat auf den Inhalt des angefochtenen Bescheides verwiesen und weitergehend geltend gemacht: Die Kläger hätten mit eigenhändiger Unterschrift bestätigt, der Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis zuzustimmen. Dabei seien ihnen die Rechtsfolgen bekannt gewesen, wonach die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam sei. Die Baulast sei aus ihrem Wortlaut heraus nicht vorhabenbezogen. Da mit der Löschung einem baurechtlich erschlossenen Grundstück die Erschließung genommen werde, bestehe das öffentliche Interesse an der Baulast fort. Eine Baulast liege so lange „auf Vorrat“ auf einem Grundstück, bis feststehe, dass kein mit dem anlassgebenden Vorhaben vergleichbares Vorhaben realisiert werden solle. Das sei hier nicht festzustellen.

36

Die Beigeladene hat ebenfalls beantragt,

37

die Klage abzuweisen.

38

Sie beabsichtige die Errichtung von sechs Garagen auf den Flurstücken 591, 601, 611 und 613. Außerdem hätten sich die Kläger und Herr Theodor M. in ihrem mit Herrn L. 1993 abgeschlossenen Kaufvertrag zur Einräumung eines Wegerechtes verpflichtet. Dieser Verpflichtung, die zu ihren - der Beigeladenen - Gunsten als Eigentümerin der Flurstücke weiterhin bestehe, seien die Kläger bis heute nicht nachgekommen. Aus der zu bestellenden Grunddienstbarkeit leite sich die Verpflichtung der Kläger ab, eine Baulast zu bewilligen. Daher sei die eingetragene Baulast nach einer Löschung spätestens dann wieder einzutragen, wenn das Wegerecht im Grundbuch eingetragen sei und sie einen Bauantrag für die Errichtung der Garagen stelle. Mit ihrem Begehren handelten die Kläger also treuwidrig.

39

Mit dem angefochtenen Urteil vom 23. Mai 2016 hat das Verwaltungsgericht den Bescheid vom 21. Juli 2015 aufgehoben und die Beklagte verpflichtet, auf die eingetragene Baulast zu verzichten und diese zu löschen. Am Fortbestand der Baulast bestehe kein öffentliches Interesse mehr, da das Vorhaben, zu dessen Verwirklichung die Verpflichtungserklärung übernommen worden sei, bereits vor langer Zeit aufgegeben worden sei. Die Baulast sei mit

Blick auf das Bauvorhaben „Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen gemäß Bauantrag vom 22. Dezember 1993“ bestellt worden. Es sei nichts dafür ersichtlich, dass die Baulast über dieses Vorhaben hinausgehen und auf Vorrat die Zufahrt für alle denkbaren zukünftigen Vorhaben sichern solle. Dieses Bauvorhaben sei jedoch nie realisiert worden und könne auch nicht mehr verwirklicht werden, da die dafür erteilte Baugenehmigung mangels Ausnutzung schon im Jahre 1997 erloschen sei. Es sei auch fernliegend, dass nach zwanzig Jahren noch ein ähnliches Vorhaben realisiert werde. Zwar könne eine Baulast auch eine Änderung des Vorhabens abdecken, wenn und soweit diese Änderung mit dem Inhalt der übernommenen Verpflichtung vereinbar sei. Die vage Möglichkeit, ob die Beigeladene in Kürze eine solche Nutzung verwirklichen werde, sei jedoch nicht dazu geeignet, ein fortbestehendes öffentliches Interesse an der Baulast zu begründen. Es bestehe schon kein zeitlicher Bezug mehr zwischen der durch Baulast in der Vergangenheit gesicherten und einer möglichen zukünftigen Nutzung. Wolle sich ein Bauherr langfristig Bebauungsoptionen für sein Grundstück „auf Kosten“ eines Nachbargrundstückes sichern, so stünden ihm hierfür zuvörderst zivilrechtliche Mittel zu Gebote. Auch der ausdrückliche Widerspruch der Beigeladenen gegen den Verzicht auf die Baulast führe zu keiner anderen Bewertung. Das Institut der Baulast diene anerkanntermaßen ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Einhaltung des öffentlichen Baurechts und vermittele keine subjektiven Rechte des Eigentümers des durch die Baulast faktisch begünstigten Grundstücks. Angesichts dessen könne dahinstehen, ob die Baulast wirksam eingetragen worden sei. Die vorgebrachten formellen Mängel dürften jedoch jedenfalls nicht zu einer für eine Löschung erforderlichen Nichtigkeit der Baulasteneintragung führen.

40

Mit der - vom Verwaltungsgericht wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassenen - Berufung macht die Beklagte im Wesentlichen geltend, dass weiterhin ein öffentliches Interesse an der Baulast bestehe, auch wenn das von der Verpflichtungserklärung konkret in den Blick genommene Bauvorhaben aufgegeben worden sei. Die Baulast wirke für vergleichbare Vorhaben fort, die in Zukunft realisiert werden könnten. Insofern liege es im öffentlichen Interesse, dass das begünstigte Grundstück baurechtlich erschlossen bleibe, was allein die in Rede stehende Baulast gewährleiste. Klarzustellen sei aber, dass auch nach ihrer Auffassung das von der Beigeladenen beantragte Bauvorhaben von der eingetragenen Baulast nicht mehr gedeckt sei. Insbesondere sei die entscheidungstragende Annahme des Verwaltungsgerichts, Baulasten seien vorhabenbezogen, in dieser Form unrichtig. Es gebe eine Reihe unterschiedlicher Baulasten, die hinsichtlich ihrer Vorhabenbezogenheit auch unterschiedlich zu betrachten seien. So nehme die Rechtsprechung etwa an, dass eine eingetragene Abstandsflächenbaulast auch für ein anderes Vorhaben gültig sein könne; auch

Zuwegungsbaulasten zur Ermöglichung einer Grundstücksteilung seien eindeutig nicht vorhabenbezogen. Nichts anderes könne gelten, wenn der Zuwegungsbaulast ein konkreter Bauantrag zugrunde liege. Auch wenn dieser nicht realisiert werde, bestehe das öffentliche Interesse daran, dass die durch die Baulast sichergestellte Erschließung und damit die Bebaubarkeit des Grundstückes fortgelte. Zumindest müsse dies insoweit gelten, als von einem neuen Vorhaben keine wesentlich anderen Störungen ausgehen könnten. Wollte der Eigentümer des belasteten Grundstückes von vornherein eine Beschränkung auf ein bestimmtes Bauvorhaben erreichen, müsse die Verpflichtungserklärung nach der Rechtsprechung des erkennenden Gerichts entsprechend enger gefasst und ausdrücklich auf das entsprechende Bauvorhaben beschränkt werden. Dies sei vorliegend aber gerade nicht der Fall. Weder aus dem Wortlaut der Baulast noch aus dem der Verpflichtungserklärung ergebe sich der eindeutige Wille, dass die Baulast nur für das Bauvorhaben „Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen“ gelten solle. Dieses habe lediglich den Anlass für die Übernahme einer Baulast geboten. Das gehe zum einen aus der Formulierung in der Verpflichtungserklärung und zum anderen aus dem zur Baulast gehörenden Lageplan hervor, in dem kein konkretes Bauvorhaben eingezeichnet sei.

41

Die Beigeladene begründet ihre Berufung unter Bezugnahme auf die von der Beklagten vorgebrachten Ausführungen ergänzend damit, dass sie weiterhin von dem Fortbestehen eines öffentlichen Interesses an der Baulast ausgehe. Anders als es das Verwaltungsgericht angenommen habe, beabsichtige sie konkret, ihr Grundstück in naher Zukunft zu bebauen. Dies sei nicht nur eine „vage Aussicht“. Ein entsprechender Bauantrag sei am 1. Februar 2016 gestellt worden, die Garagen seien bereits erworben. Da das Verwaltungsgericht diese Tatsache offensichtlich anders bewertet habe, sei das Urteil schon aus diesem Grunde fehlerhaft. Für dieses Bauvorhaben sei sie auf die Baulast angewiesen. Sie hätte auch bei einer - hier nicht erfolgten - Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis nicht erkennen können, dass die zum Zeitpunkt des Grundstückskaufs vorhandene Baulast nur einen eingeschränkten Inhalt habe, der sich aus der Eintragung im Baulastenverzeichnis nicht ergebe. Hilfsweise sei auf das im Grundstückskaufvertrag vom 28. Oktober 1993 von den damaligen Verkäufern für den Käufer eingeräumte Wegerecht hinzuweisen. Dieses sei zwar aus ungeklärten Gründen (bisher) nicht ins Grundbuch eingetragen worden. Hierauf bestehe aber weiterhin ein (vertraglicher) Anspruch, den Herr L. inzwischen auch an die Beigeladene abgetreten habe. Nach dessen nachträglicher Eintragung müsse auch eine entsprechende Baulast wieder eingetragen werden. Die Klage auf Löschung der Baulast stelle sich vor diesem Hintergrund als unzulässige Rechtsausübung dar.

42

Die Beklagte und die Beigeladene beantragen jeweils,

43

das angefochtene Urteil zu ändern und die Klage abzuweisen.

44

Die Kläger beantragen,

45

die Berufung zurückzuweisen.

46

Zur Begründung verweisen sie auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts. Baulasten seien vorhabenbezogen. Insbesondere ergebe sich aus der Verpflichtungserklärung zweifelsfrei, dass die Baulast nur für das Vorhaben „Errichtung eines Dachdeckerbetriebs mit zwei Wohnungen“ bewilligt worden sei. Das Vorhaben sei unmissverständlich und eindeutig bezeichnet worden, wie es in der von der Beklagten zitierten Entscheidung des erkennenden Gerichts vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris gefordert sei. Dieses konkrete Vorhaben, welches zur Baulast geführt habe, sei seit langem endgültig aufgegeben. Die von der Beigeladenen beabsichtigte Errichtung von sechs Garagen, die nach ihren Abmessungen offenbar für kleinere LKW oder ähnliches gedacht seien, sei damit nicht vergleichbar, sodass es auf die umstrittene konkrete Realisierungsabsicht der Beigeladenen schon deshalb nicht ankommen könne. Die zu erwartende intensiviertere Nutzung sei in keinem Fall durch die Baulast gedeckt. Weiterhin seien auch die von der Beigeladenen angeführten privatrechtlichen Interessen nicht von Belang, da im Rahmen des § 83 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW allein öffentlich-rechtliche Gesichtspunkte bedeutsam seien. Ohne dass es im hiesigen Verfahren darauf ankäme, sei festzuhalten, dass der ursprüngliche Anspruch auf Eintragung eines Wegerechts verjährt sei. Es beziehe sich auch nicht auf die gleichen Flächen wie die hier in Rede stehende Baulast. Ob und in welcher Form eine Eintragung erfolge, sei darüber hinaus zumindest offen und Gegenstand zivilrechtlicher Verfahren (OLG Hamm - I-15 W 236/17 - (Ablehnung der Rechtspflegerin des AG N. , das Wegerecht einzutragen) bzw. LG Arnsberg - I-4 T 1/17 - (Beschwerde gegen Entscheidung des seinerzeit beurkundenden Notars, die Eintragung des Wegerechtes nunmehr zu veranlassen).

47

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten Bezug genommen.

48

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

49

Die Berufungen haben keinen Erfolg.

50

Sie sind jeweils zulässig, aber unbegründet. Das Verwaltungsgericht hat der Klage zu Recht stattgegeben.

51

Die Klage ist als Verpflichtungsklage statthaft, da nach der ständigen Rechtsprechung des erkennenden Gerichts der Verzicht der Bauaufsichtsbehörde auf eine Baulast bzw. die Löschung einer Baulast ebenso wie deren Eintragung einen Verwaltungsakt darstellt.

52

Vgl. nur OVG NRW, Urteil vom 5. Mai 2015 - 2 A 1557/13 -, juris Rn. 29 und 33, und Beschluss vom 8. August 2013 - 7 A 3001/11 -, juris Rn. 27 m. w. N.; Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 95, 98; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 133; a. A. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 4. Februar 2016 – 5 S 1140/14 -, BauR 2016, 1141 = juris Rn. 36, für das dortige Landesrecht, das indes eine lediglich deklaratorische Wirkung der Eintragung normiert.

53

Die Klage ist auch begründet. Der Ablehnungsbescheid der Beklagten vom 21. Juli 2015 ist rechtswidrig und verletzt die Kläger in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Sie haben jedenfalls deshalb einen Anspruch auf den begehrten Verzicht auf die im Baulastenverzeichnis der Beklagten unter der Nr. 959 zulasten ihres Grundstücks Gemarkung N. , Flur 19, Flurstücke 609 und 610 eingetragene Baulast und Löschung derselben, weil ein öffentliches Interesse an deren Fortbestand nicht mehr besteht.

54

Einen Anspruch auf Aufhebung einer Baulast im Sinne eines gegen das Baulastenverzeichnis gerichteten Berichtigungsanspruchs hat derjenige, der nach § 83 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW den Verzicht bezüglich der Baulast fordern kann. Der Lösungsanspruch stützt sich auf das - in Art. 14 GG gewährleistete - Recht auf Eigentum. Er zielt auf Beseitigung einer Eigentumsbeeinträchtigung, die darin besteht, dass das Grundstück ausweislich des Baulastenverzeichnisses öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliegt, die für den Rechts- und insbesondere für den Grundstücksverkehr von Bedeutung sein können.

55

OVG NRW, Urteile vom 10. Oktober 1996 - 7 A 4185/95 -, juris Rn. 52, und vom 18. Juli 1995 - 11 A 11/94 -, juris Rn. 8 ff., m. w. N.; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 127.

56

1. Die Kläger haben jedenfalls deshalb einen Anspruch auf Abgabe einer Verzichtserklärung durch die Beklagte und in der Folge auf Löschung der hier in Rede stehenden Baulast, weil

an ihr kein öffentliches Interesse (mehr) besteht. Ist das öffentliche Interesse an der Baulast entfallen, hat der Eigentümer des belasteten Grundstücks grundsätzlich einen Anspruch auf die Verzichtserklärung.

57

OLG Köln, Urteil vom 4. September 2014 - 7 U 46/14 -, juris Rn. 4;
Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 95; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 133 m. w. N.

58

§ 83 Abs. 3 BauO NRW setzt für einen solchen Anspruch in materieller Hinsicht voraus, dass ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Eine Verpflichtung zum Verzicht der Baulast entsteht bei einer Änderung des öffentlichen Interesses gegenüber der Situation, in der die Baulast übernommen wurde.

59

OVG NRW, Urteil vom 10. Oktober 1996 - 7 A 4185/95 -, juris Rn. 75; Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 99 m. w. N.

60

Das öffentliche Interesse kann demgemäß etwa in den Fällen verneint werden, in denen eine Änderung der tatsächlichen Verhältnisse, etwa der Wegfall der Sicherungsfähigkeit oder der Sicherungsbedürftigkeit stattgefunden hat

61

- so OVG NRW, Urteil vom 10. Oktober 1996 - 7 A 4185/95 -, juris Rn. 75 m. w. N.; Nds. OVG, Urteil vom 11. Februar 1985 - 6 A 64/83 -, juris -

62

oder eine Änderung des im fraglichen Bereich geltenden Baurechts die Annahme des Wegfalls dieses Interesses rechtfertigt.

63

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. Januar 1974 - VII A 573/73 -, juris; Wenzel, in: Gädke/Czepuck/ Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 83 Rn. 60 m. w. N.

64

Baurechtswidrige Zustände dürfen durch den Verzicht nicht geschaffen werden.

65

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 10. Oktober 1996 - 7 A 4185/95 -, juris Rn. 75, m. w. N.; Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 99, m. w. N.

66

Da das ursprüngliche Vorhaben, zu dessen Verwirklichung die Verpflichtungserklärung (allein) übernommen und die Baulast eingetragen wurde, endgültig aufgegeben wurde,

besteht im vorliegenden Fall am Fortbestand der Baulast kein öffentliches Interesse mehr.

67

Wie bereits das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt hat, haben die Kläger (nur) eine vorhabenbezogene Baulast übernommen. Dies ist in Fällen wie dem vorliegenden regelhaft anzunehmen. Wird eine Baulast - wie hier - im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die Erschließung eines konkreten zur Genehmigung stehenden Vorhabens übernommen, um dessen Genehmigungsfähigkeit herzustellen, ist sie regelmäßig dahin auszulegen, dass sie auch nur dieses, aufgrund der Verpflichtungserklärung realisierbare konkrete Bauvorhaben sichern soll, jedenfalls aber nur den Verkehr zu sichern bestimmt ist, der durch die typische Nutzung des genehmigten Vorhabens entsteht.

68

Vgl. OVG NRW, Beschlüsse vom 17. September 2004 – 7 B 1494/04 -, NVwZ-RR 2005, 459 = juris Rn. 17 ff., und vom 10. Oktober 1997 - 7 B 1974/97 -, juris Rn. 16, m. w. N.; Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 – 1 LB 219/09 -, BRS 79 Nr. 136 = juris Rn. 40 f.; für eine grundsätzliche Vorhabengebundenheit auch Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 97 f.

69

Dies bedeutet zwar nicht, dass eine Baulast, die aus Anlass der Errichtung eines bestimmten Bauvorhabens übernommen wurde, stets nur die Errichtung eben dieses Vorhabens sichern muss. Sie kann zunächst - selbstverständlich - auch mit dem Inhalt übernommen werden, dass sie über die Errichtung des ihren Anlass bildenden Vorhabens hinaus auch künftige Änderungen des Vorhabens deckt, wenn und soweit solche Änderungen mit dem Inhalt der übernommenen Verpflichtung vereinbar sind. Ebenso ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass auch eine Zuwegungsbaulast gewissermaßen auf Vorrat für eine zukünftige Bebauung, die nicht einschränkend konkretisiert ist, sondern jede im Rahmen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts zulässige künftige Bebauung des begünstigten Grundstücks umfasst, erteilt wird. Dies kommt – wie die Beklagte mit Recht hervorhebt, hier aber nicht einschlägig ist, weil die Grundstücksteilung im Jahr 1993 unabhängig von der erst über ein Jahr später abgegebenen Baulasterklärung vollzogen wurde - insbesondere dann in Betracht, wenn die Baulasterklärung im Zusammenhang mit einer Grundstücksteilung erfolgt und diese ermöglichen soll.

70

Vgl. dazu auch OVG NRW, Beschluss vom 7. Dezember 2009 – 7 A 3150/07 -, juris Rn. 10; für eine Abstandflächenbaulast auch OVG NRW, Beschluss vom 17. September 2004 – 7 B 1494/04 -, NVwZ-RR 2005, 459 = juris Rn. 17 ff., 27 ff., und Urteil vom 15. Mai 2008 - 7 A 1838/07 -, n. v.; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 27. Oktober 2000 – 8 S 1445/00 -, BRS 63 Nr. 184 = juris Rn. 47 ff.

71

Welchen Inhalt eine Baulast hat, ist im jeweiligen Einzelfall durch Auslegung zu ermitteln. Jedenfalls durch Auslegung der Baulasterklärung, bei der es sich um eine einseitige Willenserklärung handelt, muss entsprechend den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Belastung des Grundstücks ermittelt werden können.

72

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 30. Oktober 2013 - 2 A 2554/12 -, juris Rn. 15 m. w. N.

73

Danach ist der wirkliche Wille zu erforschen und nicht am buchstäblichen Sinne des Ausdrucks zu haften (vgl. § 133 BGB). Wirklicher Wille ist nicht der innere, nicht zum Ausdruck gebrachte Wille, sondern nur der erklärte Wille. Für die Auslegung des erklärten Willens ist nach § 157 BGB maßgeblich, wie derjenige, für den die Erklärung bestimmt ist, nämlich der Adressat der Baulast, also die Baurechtsbehörde (vgl. § 83 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW), diese nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Verpflichtungserklärung, verstehen durfte (sog. „objektiver Empfängerhorizont“).

74

Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 4. Februar 2016 - 5 S 1140/14 -, juris Rn. 39; Nds. OVG, Beschluss vom 29. Juni 2017 - 1 LA 151/16 -, BauR 2017, 1673 f.

75

Demgegenüber ist die Perspektive des durch die Baulast faktisch Begünstigten insoweit unerheblich, da er nicht Adressat der Baulasterklärung ist und sie für ihn keine Rechtsposition begründet. Auch einen „guten Glauben“ an die Richtigkeit des Baulastenverzeichnisses gibt es aus diesem Grund nicht.

76

Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 139; Wenzel, in: Gädke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 83 Rn. 66.

77

Die Baulasterklärung muss dabei so formuliert sein, dass sich Inhalt und Tragweite nach objektiven Kriterien hinreichend bestimmen lassen.

78

Vgl. VGH Bad.-Württ., Urteil vom 4. Februar 2016 - 5 S 1140/14 -, juris Rn. 39 m. w. N.; OVG NRW, Urteil vom 15. Mai 1992 - 11 A 890/91 -, juris Rn. 34.

79

Ist die zur Sicherung der wegemäßigen Erschließung dienende Baulast im Zuge eines konkreten Genehmigungsverfahrens übernommen worden, dürfte sich - nicht zuletzt auch mit Blick auf die weitreichenden Auswirkungen der Eintragung einer Baulast (vgl. § 83 Abs. 1

Satz 3 BauO NRW) - eine extensive Auslegung ihres Inhalts schon deshalb regelmäßig verbieten. Jedenfalls dann, wenn das Vorhaben in der Baulasterklärung unmissverständlich und eindeutig so konkret bezeichnet wird, dass sich ihr Inhalt hieraus in vollstreckbarer Weise ablesen lässt, dürfte die Baulast regelmäßig im Sinne der Sicherung dieses einen konkreten Vorhabens zu verstehen sein. In diesem Fall begegnet sie auch keinen Bestimmtheitsbedenken, weil sich die Rechtswirkungen der Baulast hinreichend verlässlich eingrenzen lassen.

80

Vgl. zu diesem Erfordernis OVG NRW, Beschlüsse vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 5, vom 17. September 2004 - 7 B 1494/04 -, juris Rn. 27, und vom 27. März 2005 - 10 B 1825/05 -, n. v.; so auch Nds. OVG, Urteil vom 27. September 2001 - 1 LB 1137/01 -, juris Rn. 23.

81

Ist danach die Baulast vorhabenbezogen, wird damit das nach § 83 Abs. 3 BauO NRW maßgebende Interesse abschließend bestimmt.

82

Vgl. Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 - 1 LB 219/09 -, juris Rn. 40; OVG NRW, Beschluss vom 10. Oktober 1997 - 7 B 1974/97 -, juris Rn. 16 m. w. N.

83

a) Nach diesen Grundsätzen liegt hier, anders als die Beklagte meint, eine vorhabenbezogene Baulast vor. Sie wurde für ein konkretes Vorhaben - nämlich der Errichtung eines Dachdeckerbetriebes mit zwei Wohnungen - übernommen. Zwar nimmt der Wortlaut der Eintragung der Baulast nicht ausdrücklich Bezug auf dieses konkrete Vorhaben, gleichwohl ergibt sich im Wege der Auslegung - insbesondere unter der gebotenen Einbeziehung der in der eingetragenen Baulast in Bezug genommenen Verpflichtungserklärung - mit hinreichender Deutlichkeit, dass sie sich auf das vorgenannte Bauvorhaben bezieht und beschränkt. Die Verpflichtungserklärung beginnt mit der Darstellung des geplanten Vorhabens einschließlich des mit Datum exakt bezeichneten Bauantrags und dem Hinweis, dass für dessen Realisierung die Übernahme einer Baulast erforderlich ist. Sodann wird mit der Formulierung „Zur Erteilung der Baugenehmigung ... ist ... die Übernahme einer Baulast ... erforderlich“ klargestellt, dass die Legalisierung dieses bereits beantragten und damit auch für die Beklagte eindeutig identifizierten Vorhabens (alleiniger) Regelungszweck ist. Selbiges ergibt sich aus der Korrespondenz aller Beteiligten vor Eintragung der Baulast. Auch hier wurde die Notwendigkeit einer Baulast allein mit dem zu genehmigenden Vorhaben verknüpft. Durch die Baulast sollte ein konkretes genehmigungsrechtliches Problem gelöst werden. Allein hieran hatten die damaligen Eigentümer des belasteten Grundstücks auch ein - ohne weiteres erkennbares -

wirtschaftliches Eigeninteresse, da sie als Architekten mit der Realisierung des Bauvorhabens beauftragt waren. Dies war für die Beklagte auch offenkundig, da sie den Baugenehmigungsantrag als Entwurfsverfasser mitunterzeichnet hatten. Weitergehende (Eigen-)Interessen bestanden demgegenüber nicht (mehr), nachdem sie das Eigentum an dem begünstigten Grundstück bereits mit Kaufvertrag vom 28. Oktober 1993 an Herrn L. übertragen hatten. Mit der Abgabe der Baulasterklärung im anstehenden Genehmigungsverfahren waren die Voraussetzungen für eine Bebauung und damit auch etwaige klägerseitige Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt.

84

Vgl. in diesem Zusammenhang auch OVG NRW, Beschluss vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 9, zur Auslegung einer Zuwegungsbaulast in einem Fall, in dem das begünstigte Grundstück vom Übernehmer der Baulast gerade noch nicht vermarktet worden war.

85

Aus der Sicht eines „objektiven Empfängers“ musste es sich demgemäß so darstellen, dass die Eintragung nur für das entsprechende Vorhaben gewollt war. Angesichts des breiten Raumes, den die Darstellung des konkreten Vorhabens insgesamt einnimmt, liegt die Annahme der Beklagten, damit sei nur der Anlass der Baulast gewissermaßen *colorandi causa* beschrieben worden, fern. Gerade wegen der Bedeutung der Bestimmtheit wären solche überflüssigen Ausschmückungen fehl am Platze gewesen, zumal die genaue Beschreibung des Vorhabens final mit der eigentlichen Verpflichtungserklärung verknüpft wurde.

86

Vgl. auch OVG NRW, Beschlüsse vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 7 ff., und vom 17. September 2004 - 7 B 1494/04 -, juris Rn. 27 ff., für Fälle, in denen eine solchermaßen klare Vorhabenumschreibung fehlte.

87

Einem solchen - engen - Verständnis der eingetragenen Baulast steht auch nicht entgegen, dass das konkrete Vorhaben auf dem beigefügten Lageplan nicht eingezeichnet ist. Denn dieser Lageplan soll offensichtlich nur den Zweck erfüllen, die Lage der Flächen, auf die sich die Baulast erstreckt, zu präzisieren (vgl. auch § 18 BauPrüfVO). Sein Zweck ist gerade nicht, das geplante Vorhaben selbst darzustellen. Dies war aus Sicht der Beteiligten auch nicht erforderlich, da dieses Vorhaben im Wortlaut der Verpflichtungserklärung eindeutig benannt und abschließend beschrieben wurde und einer erneuten Darstellung zusätzlich in dem Lageplan - anders etwa als bei einer Abstandflächenbaulast - mithin keine eigenständige Bedeutung zugekommen wäre.

88

Umgekehrt ist nichts dafür ersichtlich, dass die Baulast nach dem Willen der Erklärenden dazu dienen sollte, die Zuwegung zum Grundstück der Beigeladenen weitergehend zu sichern. Insbesondere bestand hierfür wie ausgeführt auf Seiten der Kläger offenkundig kein (wirtschaftliches) Interesse und auf Seiten der Beklagten kein Bedürfnis. Gesichert werden sollte aus der Sicht beider Beteiligten ausdrücklich lediglich die Zuwegung zu einem Dachdeckerbetrieb mit zwei Wohnungen. Diesen Bedürfnissen (allein) genügt die vorliegende Zufahrt.

89

Vgl. hierzu auch OVG NRW, Beschluss vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 7 ff.

90

Das von der Beklagten in Bezug genommene Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 27. Oktober 2000 - 8 S 1445/00 - BauR 2001, 759 (juris Rn. 48) führt zu keinem anderen Ergebnis. Es betrifft bereits eine andere, gerade im Hinblick auf den Vorhabenbezug regelmäßig anders zu bewertende Fallgestaltung, nämlich eine Abstandflächen-, nicht wie hier eine Zuwegungsbaulast.

91

Vgl. zu diesem Wesensunterschied insbesondere OVG NRW, Beschluss vom 17. September 2004 - 7 B 1494/04 -, NVwZ-RR 2005, 459 = juris Rn. 17 ff., 27 ff., und Urteil vom 15. Mai 2008 - 7 A 1838/07 -, n. v.

92

Unbeschadet dessen führt der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg zwar aus, dass Baulasten nicht grundsätzlich vorhabenbezogen sind und auch für spätere Vorhaben fortgelten können. Dies wird vorliegend auch nicht in Zweifel gezogen. Denn es handelt sich - wie oben festgestellt - um eine Frage des Einzelfalles. Die generelle Möglichkeit einer abstrakten Baulast schließt indes gerade nicht aus, ihre Wirkung auf ein bestimmtes Vorhaben zu beschränken; hierzu äußert sich der Verwaltungsgerichtshof dementsprechend nicht.

93

Die damit nach dem Vorstehenden auf das im Jahr 1995 konkret geplante Vorhaben beschränkte Baulast ist vor diesem Hintergrund zu löschen, weil dieses Bauvorhaben nicht realisiert worden ist und eine Realisierung auch nicht mehr erfolgen wird. Die Baugenehmigung ist vielmehr schon im Jahr 1997 mangels Ausnutzung erloschen, das für die Baulast maßgebende öffentliche Interesse damit jedenfalls nach zwanzig Jahren, in denen über lange Zeit überhaupt keine baulichen Aktivitäten stattgefunden haben, endgültig weggefallen.

94

OVG Hamburg, Urteil vom 12. November 1992 - Bf II 29/91 -, BRS 54 Nr. 160 = juris Rn. 49.

95

Ob der Fall, dass das von der Baulast erfasste Vorhaben zunächst verwirklicht wurde und später an geänderte Nutzungsvorstellungen angepasst werden soll, eine andere Beurteilung erforderte oder ermöglichte, bedarf hier keiner anderen Beurteilung, da es schon im Ansatz an einer Realisierung eines „Ursprungsobjekts“ fehlt.

96

Dem Verzichtsanspruch der Kläger steht entgegen der (ursprünglichen) Annahme der Beklagten auch nicht entgegen, dass durch die Löschung baurechtswidrige Zustände entstünden. Selbst wenn es zuträfe, dass mit dem Verzicht die wegrechtliche Erschließung der begünstigten Grundstücke der Beigeladenen entfielen und diese damit keine Baugrundstücke wären, führte das nicht auf dem öffentlichen Baurecht widersprechende Verhältnisse. Dies wäre nur der Fall, wenn die Grundstücke bereits baulich genutzt würden oder ein Bebauungsplan existierte, nach dem das Grundstück zur Bebauung anstünde.

97

Zu Letzterem vgl. OVG NRW, Beschluss vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 13.

98

Beides ist hier nicht der Fall, die Nichterschließung selbst ist jedenfalls keine Frage der Baurechtswidrigkeit.

99

Unabhängig davon besteht inzwischen offenbar eine Erschließungsmöglichkeit über eigene Grundstücke der Beigeladenen, sodass es auch kein objektives Bedürfnis mehr für die baulastgesicherte Erschließung gibt. Die begünstigten Grundstücke sind über das heute im Eigentum der Beigeladenen stehende Flurstück 592 mit der Friedrich-H. -Straße verbunden und daher über diese zu erschließen. Anhaltspunkte dafür, dass dies aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand zu realisieren wäre, sind weder geltend gemacht worden - auch nicht in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat auf entsprechende Nachfrage - noch ersichtlich. Insbesondere ist die bereits bestehende Zufahrt zum rückwärtig gelegenen Carport an der südlichen Grundstücksgrenze offenbar zum Befahren mit PKW und Sprintern geeignet, der Geschäftsführer der Beigeladenen hat insoweit nur eingewandt, sie könne nicht mit LKW befahren werden.

100

b) Der von der Beklagten vorgebrachte Einwand, die Baulast müsse weiterhin für dem ursprünglichen Bauvorhaben vergleichbare Vorhaben gelten, die in Zukunft möglicherweise realisiert werden könnten, führt zu keiner anderen Beurteilung. Selbst wenn man die Baulast über den hier naheliegenden engen Zusammenhang mit dem im Jahr 1995 konkret

genehmigten Vorhaben noch dahin verstehen könnte, dass von ihr jedenfalls auch vergleichbare Vorhaben erfasst werden sollten, lässt sich damit ein fortbestehendes öffentliches Interesse nicht begründen. Die rein theoretische Möglichkeit einer solchen baulichen Entwicklung vermag den erforderlichen Vorhabenbezug jedenfalls dann nicht herzustellen, wenn das ursprüngliche Vorhaben nie realisiert wurde und seit Abgabe der – vorhabenbezogenen – Verpflichtungserklärung mehr als 20 Jahre verstrichen sind, in denen tatsächlich keine bauliche Nutzung des Grundstücks stattgefunden hat.

101

Vgl. in diesem Zusammenhang auch Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 - 1 LB 219/09 -, BRS 79 Nr. 136 = juris Rn. 40 ff., 45 selbst für das niedersächsische Landesrecht, nach dem auch ein privates Interesse an der Baulast einem Verzichtsanspruch entgegen steht.

102

Unbeschadet dessen ist ein solches vergleichbares Vorhaben zurzeit nicht geplant. Der von der Beigeladenen eingereichte Bauantrag bezieht sich – wie noch auszuführen ist – auf ein wesensverschiedenes Vorhaben. Angesichts dessen und vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Beigeladene mit ihrem Galvanikunternehmen keinen Bezug zum Dachdeckerhandwerk oder einer sonstigen handwerklichen Tätigkeit hat, ist ein solches Szenario auch zumindest unwahrscheinlich. Auch nach Auffassung der Beklagten, die sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat noch einmal bestätigt hat, deckt die eingetragene Baulast das zur Genehmigung stehende Vorhaben nicht. Anders als die Beigeladene meint, ist die Frage, wie konkret die Realisierungsabsicht ist, schon deshalb in diesem Verfahren unerheblich.

103

Schließlich ist zumindest fraglich, ob ein ähnliches Vorhaben trotz der Ausweisung der Fläche als Überschwemmungsgebiet (vgl. §§ 76 ff. WHG) überhaupt noch genehmigungsfähig wäre. Dies drängt sich hier jedenfalls nicht auf.

104

c) Ein weitergehendes öffentliches Interesse am Erhalt der eingetragenen Baulast lässt sich angesichts dessen erst recht nicht abstrakt damit begründen, dass das Baugrundstück mit der Löschung genau diese Eigenschaft verlöre. Abgesehen davon, dass dies – wie soeben ausgeführt – schon tatsächlich nicht zutrifft, geht dies am Inhalt der erteilten Baulast vorbei, genauer über sie hinaus. Die Baulast wurde für ein konkretes Bauvorhaben übernommen, so dass das nach

105

§ 83 Abs. 3 BauO NRW maßgebende Interesse durch dieses grundsätzlich abschließend bestimmt ist. Aus der möglichen zukünftigen Realisierung anderer (wesensverschiedener) Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück kann damit ein öffentliches Interesse im Sinne

des § 83 Abs. 3 BauO NRW nicht abgeleitet werden. Der Beklagten ist zwar möglicherweise dahingehend zuzustimmen, dass eine Baulast grundsätzlich auch ohne konkreten Anlass sozusagen auf Vorrat übernommen werden kann. Allein diese Möglichkeit begründet jedoch noch nicht ein entsprechendes Verständnis der hier in Rede stehenden Baulast, das die Beklagte an anderer Stelle auch gerade nicht vertritt. Ob eine Verpflichtungserklärung so verstanden werden kann, ist vielmehr, wie bereits angesprochen, eine Frage des Einzelfalles und durch Auslegung der Baulasterklärung zu klären. Wie ebenfalls bereits ausgeführt, ist die Baulast hier auf ein bestimmtes Bauvorhaben beschränkt.

106

Unabhängig davon steht diese Möglichkeit unter der zusätzlichen Voraussetzung, dass zumindest ein enger „Vorratsbegriff“ zugrunde zu legen ist.

107

Vgl. Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 - 1 LB 219/09 -, BRS 79 Nr. 136 = juris Rn. 42 ff.; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW,

108

§ 83 Rn. 99 f.

109

Es darf dann nicht ausgeschlossen sein, dass die Baulast in naher Zukunft baurechtliche Bedeutung gewinnt. Die Zulässigkeit einer langfristigen, von konkreten Bauwünschen losgelösten Vorratshaltung an Baulasten folgt daraus gerade nicht. Ein solcher Fall ist hier schon in Anbetracht der über 20-jährigen „Nichtausnutzung“ der Baulast anzunehmen. Hinzu kommt, dass aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Einbeziehung des Grundstücks in ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet dessen Eigenschaft als Baugrundstück im engeren Sinne verloren gegangen ist. Aufgrund des weitgehenden, wenn auch nicht ausnahmslosen Bauverbotes ist es unwahrscheinlich geworden, dass es – in welcher Form auch immer – baulich genutzt werden darf. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass das konkret zu Genehmigung stehende Bauvorhaben nach § 78 Abs. 3 WHG ausnahmsweise objektiv genehmigungsfähig sein könnte, entsprechende fachliche Stellungnahmen liegen jedenfalls nicht vor. Angesichts der Größe insbesondere der versiegelten Fläche von mehr als 100 m² und der Höhe der Baukörper liegen negative Auswirkungen auf den Hochwasserschutz, insbesondere auf den Wasserabfluss, auch auf der Hand.

110

Vgl. in diesem Zusammenhang auch OVG NRW, Urteil vom 30. Oktober 2009 - 10 A 1074/08 -, BRS 74 Nr. 166 = juris Rn. 76 ff.

111

Letztlich kommt es darauf in diesem Fall aber auch nicht an. Denn eine Baulasterklärung zur Sicherung der Zufahrt zu einem bestimmten Vorhaben ist - wie oben schon angesprochen -

zumindest regelmäßig dahingehend auszulegen, dass nur der durch die typische Nutzung des Vorhabens entstehende Verkehr gesichert werden soll.

112

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 10. Oktober 1997 - 7 B 1974/97 -, juris Rn. 16; Urteil vom 15. Mai 1992 - 11 A 890/91 -, juris Rn. 38, m. w. N.

113

Damit begründen jedenfalls vom Wesen her verschiedene Bauvorhaben kein öffentliches Interesse (mehr). Ein solches vom ursprünglich geplanten Bauvorhaben wesensverschiedenes Vorhaben ist hier jedoch von der Beigeladenen beantragt. Das von ihr aktuell geplante Vorhaben ist mit dem anlassgebenden nicht vergleichbar. Die Errichtung von (zunächst) sechs Garagen, in denen jedenfalls auch Kleintransporter und kleinere LKW für den Industriebetrieb der Beigeladenen untergebracht werden können, hat mit einem einfachen Dachdeckerbetrieb nebst zwei Wohnungen nichts gemein. Dass entsprechende Nutzungsabsichten offenbar bestehen, ergibt sich nicht zuletzt aus der vom Geschäftsführer der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Ansicht, eine Zufahrt über das Flurstück 590 reiche nicht aus, weil sie für LKW zu schmal sei. Die Beklagte hat daraus zu Recht den Schluss gezogen, dass mit der bei dem geplanten Vorhaben der Beigeladenen zu rechnenden erheblichen Ausweitung des Kraftverkehrs die Notwendigkeit der Eintragung einer neuen Baulast einhergehe. Diese geplante Nutzung begründet daher kein fortbestehendes öffentliches Interesse an der bestehenden Baulast.

114

Will sich ein Bauherr langfristig Bebauungsoptionen für sein eigenes Grundstück „auf Kosten“ eines Nachbargrundstücks allgemein sichern, stehen ihm - wie bereits das Verwaltungsgericht zutreffend hervorgehoben hat - hierfür in erster Linie und in ausreichendem Umfang zivilrechtliche Mittel zu Gebote. Er kann - gegen entsprechende Gegenleistung - einen darauf abzielenden Vertrag mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks schließen, auf dieser Grundlage eine entsprechende Dienstbarkeit in das Grundbuch eintragen lassen und auch vertraglich regeln, dass zu einem geeigneten Zeitpunkt die Eintragung einer Baulast beantragt wird. Damit ist seinen privaten Interessen im Regelfall hinreichend Rechnung getragen. Auch für den Fortbestand einer bereits eingetragenen Baulast reicht deshalb ein bloßes - privates - „Vorratsinteresse“ nicht aus. Eigentumsrechtliche Fragen stellen sich insoweit nicht, weil es der Baulastbegünstigte selbst in der Hand hat, für eine ausreichende zivilrechtliche Absicherung der Inanspruchnahme des anderen Grundstücks zu sorgen. Die Instrumente des öffentlich-rechtlichen Baurechts dienen nicht dazu, insoweit eingetretene Versäumnisse auszugleichen.

115

Vgl. Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 - 1 LB 219/09 -, juris Rn. 43 f.

116

d) Die zwischen den Beteiligten intensiv erörterte Frage, ob der im Jahre 1993 geschlossene Kaufvertrag die Verpflichtung zur Gewährung eines (zivilrechtlichen) Wegerechtes vorsah bzw. ob ein solcher Anspruch heute noch durchgesetzt werden könnte, ist hier - wie das Verwaltungsgericht richtig erkannt hat - nicht von Bedeutung und ist der in diesem Zusammenhang erhobene Einwand der unzulässigen Rechtsausübung unbegründet. Die von der Beigeladenen mit Schriftsatz vom 16. November 2017 angeregte Aussetzung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bis zur rechtskräftigen Klärung der zivilrechtlichen Streitigkeiten kam deshalb von vornherein nicht in Betracht. Denn der Verzicht auf eine Baulast ist - wie oben schon dargestellt - dann zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Ob die Kläger privatrechtlich zur Einräumung der Durchfahrt auf ihrem Grundstück verpflichtet sind, ist hierfür grundsätzlich ohne Bedeutung. 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 verselbständigt ist.

117

Vgl. OVG Bremen, Urteil vom 21. Oktober 1997 - 1 BA 23/97 -, juris Rn. 23, m. w. N.; so auch Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW, § 83 Rn. 132; Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 99; Wenzel, in: Gädke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 83 Rn. 61.

118

Nichts anderes ergibt sich aus dem durch die Beigeladene in Bezug genommenen Beschluss des Hanseatischen Oberlandesgerichts Bremen vom 16. Juli 2014 - 5 U 10/14 -, juris. Diesem Beschluss liegt bereits eine völlig andere Fallgestaltung zugrunde, nämlich der Anspruch auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit gerade wegen einer bestehenden Baulast. Im Übrigen hat über die Frage, ob eine Grunddienstbarkeit vorliegt und sie den Verpflichteten zur Abgabe einer Baulasterklärung zwingt, die ordentliche Gerichtsbarkeit zu entscheiden, wie schon das Verwaltungsgericht richtig angemerkt hat.

119

Unbeschadet dessen ist auch nicht ersichtlich, dass ein - hier unterstellt - einzutragendes Wegerecht zwangsläufig als „Nebenpflicht“ die Abgabe einer Baulasterklärung umfasste. Dies ist nämlich nicht regelmäßig, sondern nur dann anzunehmen, wenn die Abwägung der beiderseitigen Interessen einen Vorrang zu Gunsten des Eigentümers des herrschenden Grundstücks ergäbe. Innerhalb der Abwägung ist dabei insbesondere zu berücksichtigen, ob die Grunddienstbarkeit dazu bestellt worden ist, das herrschende Grundstück baulich zu nutzen, ob die Baulastbestellung zwingende, alleinige und letzte Voraussetzung für die Bebauung ist, ob bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit Anlass bestand, die Baulast

bereits zu erwägen und ob Inhalt und Umfang der Baulast der Grunddienstbarkeit entsprechen.

120

Vgl. Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW - Kommentar, 2012, § 83 Rn. 49 m. w. N.; die engen Voraussetzungen betonend auch OLG Hamm, Urteile vom 16. Februar 2017 - I-5 U 78/16 -, juris Rn. 82 ff., 103, und vom 7. Februar 2013 - I-5 U 113/12, 5 U 113/12 -, juris Rn. 22; Hanseatischen OLG Bremen, Beschluss vom 16. Juli 2014 - 5 U 10/14 -, juris Rn. 6.

121

Dass diese Voraussetzungen vorliegen könnten, ist schon deshalb zumindest fraglich, weil die Beigeladene jedenfalls heute auf eine Zuwegungsbaulast nicht mehr angewiesen wäre und auch kein vergleichbares Vorhaben plant oder absehbar planen könnte. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass sie von der Baulast absehbar nichts hätte, weil das von ihr konkret beabsichtigte Vorhaben von der eingetragenen Baulast - wie ausgeführt - nicht gedeckt ist. Hinzu kommt, dass sich das vertraglich vereinbarte Wegerecht in seinem Verlauf von demjenigen unterscheidet, auf das sich die Baulast bezieht.

122

Damit kann aus der Dienstbarkeit allenfalls ein Anspruch auf eine andere, von einem Vorhabenbezug losgelöste und anders zugeschnittene Zuwegungsbaulast abgeleitet werden. Auch der Beigeladenen nützte die vorhandene Baulast nichts.

123

Darüber hinaus liegen die Voraussetzungen der sog. Schlussstein-Rechtsprechung,

124

vgl. OLG Hamm, Urteile vom 16. Februar 2017 - I-5 U 78/16 -, juris Rn. 82 ff., 103, unter Bezugnahme auf BGH, Urteil vom 3. Juli 1992 - V ZR 218/91 -, NJW 1992, 2885 = juris,

125

schon wegen der ungeklärten Problematik des § 78 WHG jedenfalls derzeit nicht vor.

126

Schließlich spricht gegen die Berücksichtigung der zivilrechtlichen Folgen einer derzeit nicht einmal sicheren Eintragung eines Wegerechts der Umstand, dass Baulasten nach dem nordrhein-westfälischen Bauordnungsrecht unbeschadet privater Rechte eingetragen und damit auch gelöscht werden.

127

Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW - Kommentar, 2012, § 83 Rn. 132.

128

e) Ebenfalls ohne Belang für das öffentliche Interesse an dem Fortbestand der Baulast ist deshalb, dass die Beigeladene dem Begehren der Kläger ausdrücklich widersprochen hat. Eine Baulast gewährt nach der ständigen Rechtsprechung der Bausenate des

beschließenden Gerichts kein subjektiv-öffentliches Recht des Eigentümers des Grundstücks, zu dessen Gunsten sich die Baulast im Falle ihrer Eintragung auswirkt. § 83 Abs. 1 BauO NRW besteht ausschließlich im öffentlichen Interesse und dient nicht zugleich privaten Interessen des Eigentümers des durch die Baulast begünstigten Grundstücks. Die Begünstigung dieses Eigentümers ist bloß tatsächlicher Natur, trifft ihn also lediglich als Reflex. Eine eigenständige Berechtigung des begünstigten Grundstückseigentümers schafft die Baulast nicht.

129

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 14. Januar 2014 - 2 B 1476/13 -, juris Rn. 8, m. w. N.; OVG Bremen, Urteil vom 21. Oktober 1997 - 1 BA 23/97 -, BRS 60 Nr. 120 = juris Rn. 25; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW - Kommentar, 2012, § 83 Rn. 77, 124.

130

Etwas anderes folgt auch nicht aus dem Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts vom 2. Juli 1991 - 6 L 132/89 -, juris Rn. 23, da der diesem Urteil zugrundeliegende Sachverhalt nicht mit dem vorliegenden vergleichbar ist. Denn hier wird einem Grundstückseigentümer, dem erst die Baulast die Genehmigungsfähigkeit seines Bauvorhabens auf dem begünstigten Grundstück eröffnet hat, ein (subjektives) Anfechtungsrecht eingeräumt. Hier wurde die Baulast aber gerade nicht für das Vorhaben der Beigeladenen eingetragen, eine Bebauung hat vielmehr seit Eintragung der Baulast gerade nicht stattgefunden. Im Übrigen unterscheidet sich das maßgebliche Landesrecht in diesem Punkt entscheidend von dem nordrhein-westfälischen. § 92 Abs. 3 S. 1 NBauO macht den Verzicht nämlich davon abhängig, dass kein öffentliches und kein privates Interesse mehr an der Baulast besteht (Hervorhebung durch den Senat).

131

Dies betonend auch Nds. OVG, Urteil vom 16. Januar 2012 - 1 LB 219/09 -, BRS 79 Nr. 136 = juris Rn. 37.

132

Die Bedenken der Beigeladenen im Hinblick auf das Verfassungsrecht und speziell auf Art. 14 Abs. 1 GG greifen nicht durch. Der gesetzlich normierte Anspruch auf Löschung einer Baulast gemäß § 83 Abs. 3 Satz 2 BauO NRW stellt eine verfassungsgemäße Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums dar. Unbeschadet dessen hat die Beigeladene jedoch ohnehin inzwischen nach unwidersprochen gebliebenem Vortrag der Kläger die Möglichkeit, die fraglichen Grundstücke über eigene Grundstücke ausreichend zu erschließen.

133

2. Auf die Frage, ob die Baulast daneben auch deshalb zu löschen wäre, weil sie schon unrichtig eingetragen wurde oder an durchgreifenden Bestimmtheitsmängeln leidet, kommt es damit nicht entscheidungserheblich an.

134

a) Im Ansatz bedenklich erscheint allerdings, ob die eingetragene Baulast im Rahmen ihrer Bezugnahme auf einen Lageplan ohne feste Maßstabsangabe dem Bestimmtheitserfordernis nach § 37 Abs. 1 VwVfG NRW genügt.

135

Eine Baulast ist hinreichend bestimmt, wenn sie Inhalt und Umfang der auf das Grundstück zu übernehmenden Verpflichtung eindeutig erkennen lässt. Es ist ausreichend, aber auch erforderlich, dass durch Auslegung entsprechend den Grundsätzen der §§ 133, 157 BGB die Belastung des Grundstücks ermittelt werden kann. Entscheidend ist, wie der Inhalt der jeweiligen konkreten Baulast bei verständiger Würdigung zu verstehen ist. Die Möglichkeit und damit auch die Notwendigkeit der Konkretisierung sind unterschiedlich je nach dem Inhalt der übernommenen Verpflichtung.

136

Vgl. z. B. OVG NRW, Beschlüsse vom 30. Oktober 2013 - 2 A 2554/12 -, BauR 2014, 541 = juris Rn. 14 ff., und vom 7. Dezember 2009 - 7 A 3150/08 -, juris Rn. 5, Urteile vom 15. Mai 1992 - 11 A 890/91 -, BRS 54 Nr. 158 = juris Rn. 30, und vom 29. September 1978 - 11 A 112/78 -, BRS 33 Nr. 156; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 10. Januar 2007 - 3 S 1251/06 -, BRS 71 Nr. 136 = juris Rn. 22.

137

Wenn auf einen Lageplan Bezug genommen wird, muss dieser die beachtlichen örtlichen Verhältnisse richtig und genau, jedenfalls bestimmbar, wiedergeben.

138

Vgl. OVG NRW, Urteile vom 15. Mai 1992 - 11 A 890/91 -, BRS 54 Nr. 158 = juris Rn. 34, vom 29. September 1978 - 11 A 112/78 -, BRS 33 Nr. 156. Siehe auch OVG NRW, Beschluss vom 29. März 2010 - 7 A 663/10 -, S. 3 f. des amtlichen Umdrucks.

139

Ob der hier einbezogene Lageplan, der nach seiner Legende - aus welchen Gründen auch immer - nur dem Maßstab 1:500 „ungefähr“ entspricht, diese Voraussetzungen erfüllt, erscheint nicht zuletzt deshalb zumindest nicht bedenkenfrei, weil auch die textliche Beschreibung des betroffenen Grundstücksteils nur eine Breite von „ca.“ 5 m nennt. Diese Näherungswerte lassen im Tatsächlichen einen durchaus nicht unbeträchtlichen Spielraum.

140

b) Demgegenüber dürften die detaillierten Einwände der Kläger hinsichtlich der (fehlenden) formellen Eintragungsvoraussetzungen jedenfalls im Ergebnis nicht durchgreifen.

141

Zwar hat derjenige, der durch die zur Unrichtigkeit führenden Eintragung in seinen Rechten verletzt wird, auch dann, wenn das Baulastenverzeichnis unrichtig ist, einen Anspruch

darauf, dass die Eintragung gelöscht wird.

142

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19. Juli 2017 - 7 A 1835/14 -, juris Rn. 23 ff., und Beschluss vom 30. Oktober 2013 - 2 A 2554/12 -, juris Rn. 9 m. w. N.; VGH Bad.-Württ., Urteil vom 4. Februar 2016 - 5 S 1140/14 -, BauR 2016, 1141 = juris Rn. 38; Wenzel in: Gädke/Czepuck/Johlen/Plietz/Wenzel, BauO NRW, 12. Auflage 2011, § 83 Rn. 58a.

143

Unrichtig ist das Baulastverzeichnis jedoch nur, wenn die eingetragene Baulast von vornherein nicht entstanden ist, das heißt nach den maßgeblichen verwaltungsverfahrensrechtlichen Grundsätzen (§ 44 VwVfG NRW) unwirksam beziehungsweise nichtig ist, oder nicht mehr besteht. Dabei kann die Unwirksamkeit der Begründung in formellen oder inhaltlichen Mängeln der Baulastübernahme liegen.

144

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 19. Juli 2017 - 7 A 1835/14 -, juris Rn. 25 ff., und Beschluss vom 30. Oktober 2013 - 2 A 2554/12 -, juris Rn. 9 m. w. N.; Boeddinghaus/Hahn/Schulte/Radeisen, BauO NRW, Stand März 2017, § 83 Rn. 86; Kamp, in: Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW - Kommentar, 2012, § 83 Rn. 40.

145

Dies dürfte auf die hier in Frage stehende Baulasteintragung jedoch nicht zutreffen, die von den Klägern angeführten Mängel der Verpflichtungserklärung führen selbst bei Wahrunterstellung weder einzeln noch in ihrer Gesamtschau zu einer so groben Fehlerhaftigkeit der Baulastbestellung, dass diese als nichtig erschiene. Insbesondere bedurfte die durch Herrn M. seinerzeit abgegebene Vollmacht keiner besonderen Form. Nach § 167 Abs. 1 BGB erfolgt die Erteilung der Vollmacht durch Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigenden oder dem Dritten, gegenüber dem die Vertretung stattfinden soll. Gemäß § 167 Abs. 2 BGB bedarf die Erklärung nicht der Form, die für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sich die Vollmacht bezieht. Entsprechend bedurfte die Vollmachtserteilung für die Abgabe der Verpflichtungserklärung weder einer öffentlichen Beglaubigung noch der Einhaltung einer besonderen Form.

146

Vgl. Kamp, in Schönenbroicher/Kamp, BauO NRW - Kommentar, 2012, § 83 Rn. 15.

147

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 2 und 3, 159 Satz 1 VwGO i. V. m. § 100 Abs. 1 ZPO.

148

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 Nr. 10, 709 Satz 2, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen. Die vom Verwaltungsgericht angenommene grundsätzliche Bedeutung beschränkt sich auf ein Institut des Landesrechts.