VGH München, Beschluss v. 25.02.2021 – 9 ZB 19.2011

Titel:

Zum fehlenden Sachbescheidungsinteresse eines Bauantrages

Normenketten:

BGB § 133, § 157, § 242, § 1090, § 1091

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 68

Leitsätze:

1. Die Baugenehmigungsbehörde darf einen Bauantrag mangels Sachbescheidungsinteresses ablehnen, wenn die Genehmigung für den Antragsteller ersichtlich nutzlos ist. Das ist dann der Fall, wenn feststeht, dass der Bauherr aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, die jenseits des Verfahrensgegenstands liegen, an einer Verwertung der begehrten Genehmigung gehindert ist. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein eindeutiges und offenkundiges privatrechtliches Hindernis an der Verwertung der Baugenehmigung kann in einer bestellten Dienstbarkeit, ein Grundstück nicht oder nicht mehr weiter oder nicht in bestimmter Weise zu bebauen, liegen. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Fehlendes Sachbescheidungsinteresse für Bauantrag, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Bauverzicht

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 24.07.2019 – AN 9 K 19.1032

Fundstelle:

BeckRS 2021, 4238

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert wird unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Ansbach vom 24. Juli 2019 für beide Instanzen auf jeweils 20.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger begehrt von der Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FlNr. … Gemarkung W … (Baugrundstück).

2

Das unbebaute und mit Bäumen bewachsene 1.566 m² große Baugrundstück bildete ehemals gemeinsam mit den Grundstücken FlNr. … … … bis … und … bis … Gemarkung W … das Grundstück FlNr. … … Gemarkung W … mit einer Fläche von insgesamt 5.218 m². Für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern und vier Doppelhaushälften auf dem Grundstück FlNr. … … Gemarkung W … wurde der Fa. S … … AG, … mit Bescheid vom 11. Mai 2016 eine Baugenehmigung (Az. …) mit Nebenbestimmungen erteilt. Nach Nr. 1 der zugehörigen Nebenbestimmungen sind die behördlichen Einzeichnungen und Einschreibungen zu beachten. In dem mit Genehmigungsstempel versehenen Lageplan ist im Bereich des Baugrundstücks der Blaueintrag eingefügt: „Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten“. Unter Nr. 8 der Auflagen ist u.a. geregelt, dass der Bauherr die Außenanlagen gemäß dem Freiflächengestaltungsplan herzustellen und auf Dauer zu unterhalten hat.

3

Im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens … hatte die S … … AG der Beklagten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit notariell beglaubigter Urkunde vom 22. März 2016 bewilligt mit dem Inhalt: „In dem im beiliegenden Lageplan schraffiert markierten Bereich des vorbezeichneten Grundbesitzes dürfen keine baulichen Anlagen i.S.v. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung errichtet oder gehalten werden. Der genannte Bereich ist dementsprechend von baulichen Anlagen freizuhalten“. Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist für das Baugrundstück unter Abteilung II im Grundbuch eingetragen.

4
Mit Bescheid vom 12. Mai 2017 lehnte die Beklagte den Bauantrag des Klägers vom 16. Dezember 2016 betreffend sein Bauvorhaben auf dem Baugrundstück mit der Begründung ab, dass wegen einer zu Gunsten der Beklagten im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die eine Bebauung des betreffenden Grundstücks ausschließe, kein Sachbescheidungsinteresse des Klägers bestehe. Die Klage des Klägers hiergegen wies das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 24. Juli 2019 ab. Mit seinem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt der Kläger sein Begehren weiter.

5
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

6
Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg. An der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts bestehen keine ernstlichen Zweifel (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und die vom Kläger geltend gemachten besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) liegen nicht vor.

7
1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

8
Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

9
Es kann vorliegend dahingestellt bleiben, ob der Zulassungsantrag bereits deshalb erfolglos bleiben muss, weil sich der Kläger nicht damit auseinandersetzt, dass das Verwaltungsgericht sein Urteil auch damit begründet hat, dass einer Bebaubarkeit des Baugrundstücks der Baueintrag im Lageplan i.V.m. den Auflagen der Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 entgegenstehe, was sich der Kläger als Rechtsnachfolger der damaligen Eigentümerin und Adressatin des Bescheids entgegenhalten lassen müsse (vgl. BayVGH, B.v. 16.4.2015 - 9 ZB 12.205 - juris Rn. 5; Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124a Rn. 61) Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich jedenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Begründung des Verwaltungsgerichts, dass wegen der im Grundbuch eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Beklagten kein Sachbescheidungsinteresse des Klägers an der Erteilung der begehrten Baugenehmigung besteht.

10
Die Baugenehmigungsbehörde darf einen Bauantrag mangels Sachbescheidungsinteresses ablehnen, wenn die Genehmigung für den Antragsteller ersichtlich nutzlos ist. Das ist dann der Fall, wenn feststeht, dass der Bauherr aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, die jenseits des - auf die Erteilung der Baugenehmigung beschränkten - Verfahrensgegenstands liegen, an einer Verwertung der begehrten Genehmigung gehindert ist. Erforderlich ist das Vorliegen eines „schlechthin nicht ausräumbaren“ Hindernisses an der Verwertung der Baugenehmigung (vgl. BayVGH, U.v. 25.11.2014 - 9 B 13.1401 - juris Rn. 25 m.w.N.; U.v. 28.11.2013 - 2 B 13.1587 - juris Rn. 27 m.w.N.). Ein eindeutiges und offenkundiges privatrechtliches Hindernis kann in einer zugunsten dem Staat bestellten Dienstbarkeit, ein Grundstück nicht oder nicht mehr weiter oder nicht in bestimmter Weise zu bebauen, liegen (vgl. Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand Oktober 2020, Art. 68 Rn. 167; siehe auch § 1090 Abs. 2 i.V.m. § 1027 i.V.m. § 1004 BGB).

11
a) Soweit der Kläger vorbringt, dass ein zur Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verpflichtender Vergleichsvertrag nach Art. 55 BayVwVfG zwischen der S … … AG und der Beklagten nicht geschlossen worden oder ein solcher wegen fehlender Schriftform (vgl. Art. 57 BayVwVfG) jedenfalls formnichtig sei, ist dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen, dass das Verwaltungsgericht entscheidungserheblich auf das Zustandekommen eines wirksamen schuldrechtlichen öffentlich-rechtlichen Vertrages, sei es in Form eines Vergleichsvertrags (Art. 55 BayVwVfG) oder eines Austauschvertrags (Art. 56 BayVwVfG), abgestellt hat.

12
Es hat zwar im Zusammenhang mit seiner Prüfung, ob die Berufung der Beklagten auf die beschränkte persönliche Dienstbarkeit rechtsmissbräuchlich ist (s. UA S. 14, 16 f.), ausgeführt, dass die S … … AG und die Beklagte hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des ursprünglich von jener geplanten Vorhabens mit insgesamt neun Wohngebäuden auf dem Grundstück FlNr. … …, wovon sich eines auf dem Baugrundstück befinden sollte, von einer Rechtsunsicherheit ausgegangen seien und sich deshalb auf eine Lösung verständigt hätten, die mit der Bewilligung der Dienstbarkeit und der anschließend erteilten Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 umgesetzt worden sei. Der Kläger schließt im Rahmen seines Zulassungsvorbringens im Übrigen selbst nicht vollständig aus, dass sich im Vorfeld der Bauantragstellung eine Unsicherheit im Sinne des Art. 55 BayVwVfG ergeben haben könnte, die dann aber jedenfalls in „Vorgesprächen“ ausgeräumt worden sei, sodass mit dem Bauantrag nur noch die Genehmigung für die Errichtung von acht Wohngebäuden begehrt und die Bebauung im südwestlichen Grundstücksbereich mit einem weiteren Wohnhaus nicht mehr weiterverfolgt worden sei. Es ist jedoch rechtlich nicht zwingend, dass der rechtsgeschäftlichen Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit eine (wirksame) schuldrechtliche Vereinbarung zugrunde liegen muss, in der sich der Eigentümer des zu belastenden Grundstücks zur Bestellung der Dienstbarkeit verpflichtet. Da die beschränkte persönliche Dienstbarkeit dem Sachenrecht zuzuordnen und vom Verpflichtungsgeschäft abstrakt ist, steht der wirksamen Entstehung des Rechts grundsätzlich weder die Fehlerhaftigkeit noch das gänzliche Fehlen des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts entgegen (Kazele in BeckOGK, BGB, Stand Februar 2021, § 1090 Rn. 65; Mohr in Münchener Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2020, § 1090 Rn. 46). Ist die schuldrechtliche Verpflichtung, die durch die Dienstbarkeit gesichert ist, unwirksam, kann das dingliche Recht ohne rechtlichen Grund erlangt worden und der Buchberechtigte nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB zur Herausgabe in Gestalt der Bewilligung der Löschung des Rechts im Grundbuch verpflichtet sein (vgl. Kazele in BeckOGK, BGB, a.a.O. Rn. 108). Bis dahin ist aber grundsätzlich von seinem Bestand auszugehen. Dass im vorliegenden Einzelfall von diesem Grundsatz Abweichendes gilt, hat der Kläger nicht dargetan und ist im Übrigen auch nicht ersichtlich.

13
b) Das Verwaltungsgericht hat dementsprechend das wirksame Zustandekommen eines der dinglichen Verfügung zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vertrages nicht geprüft. Vielmehr hat es seiner Entscheidung zugrunde gelegt, dass sich die Berufung der Beklagten auf die beschränkte persönliche Dienstbarkeit mit dem Inhalt eines Bauverzichts nicht als eine mit dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unvereinbare unzulässige Rechtsausübung darstellen darf, was der Fall wäre, wenn der Berechtigte seine dingliche Rechtsstellung zur Durchsetzung inhaltlich unzulässiger Vereinbarungen nutzt (vgl. BGH, U.v. 21.12.2012 - V ZR 221/11 - juris Rn. 27 m.w.N.; Kazele in BeckOGK, BGB, Stand Februar 2021, § 1090 Rn. 84; Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand Oktober 2020, Art. 68 Rn. 430). Das Verwaltungsgericht hat dies mit der Begründung verneint, dass die Beklagte die damalige Bauherrin nicht genötigt habe, auf ein von ihr ursprünglich geplantes, an sich zulässiges Vorhaben auf dem Grundstücksteil, der heute das Baugrundstück FlNr. … bildet, zu verzichten (vgl. Lechner in Simon/Busse, BayBO, Stand Oktober 2020, Art. 68 Rn. 429; vgl. auch Art. 56 Abs. 2 i.V.m. Art. 36 Abs. 1 BayVwVfG). Es hat hierzu unter Verweis auf den Inhalt der Verwaltungsakten und das Ergebnis des Augenscheins ausführlich dargelegt, warum nach seiner Auffassung für das ursprüngliche geplante Bauvorhaben, mit dem im Vergleich zur vorhandenen Bebauung, insbesondere durch die Errichtung einer dritten Baureihe von Nord nach Süd, eine dichtere und abweichende Bebauung geschaffen worden wäre, für die die Entstehung bodenrechtlicher Spannungen nicht ausgeschlossen gewesen sei, von einer Rechtsunsicherheit betreffend dessen Genehmigungsfähigkeit habe ausgegangen werden können. Im Übrigen sei festzustellen, dass bezogen auf das Gesamtgrundstück FlNr. … … der Schutz des im südwestlichen Grundstücksbereich massiv vorhandenen Baumbestandes ein legitimes Ziel darstellt, zumal die Genehmigung für die Fällung von

insgesamt 54 Bäumen bei nur 14 Ersatzpflanzungen und 21 erlaubten Ersatzzahlungen erteilt worden und nur ein Viertel der Gesamtfläche des Grundstücks betroffen sei. Mit dem Vorbringen, die Forderung nach der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit habe nur dem Schutz des Baumbestandes gegolten, eine Bebauung der von der Dienstbarkeit betroffenen Fläche sei nicht mehr Gegenstand des Bauantrags gewesen sei und der Bauverzicht stelle sich somit als „Draufgabe“ im Hinblick auf ein eventuelles künftiges Bauvorhaben dar, tritt der Kläger dem nicht zulassungsbegründend entgegen.

14
Der Kläger legt auch nicht dar, weshalb das Verwaltungsgericht hinsichtlich der ursprünglichen Gesamtplanung mit insgesamt neun Hauptgebäuden von einem Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hätte ausgehen müssen. Dafür genügt sein bloßer Hinweis auf die ersichtlich vorläufige Einschätzung der bauplanungsrechtlichen Lage zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung im Jahr 2016 des mit der Beweisaufnahme durch Augenschein beauftragten Berichterstatters, wie sie sich aus dem betreffenden Protokoll vom 10. Oktober 2018 ergibt, nicht. An diese ist die zur Entscheidung berufene Kammer des Verwaltungsgerichts nicht gebunden. Soweit sich der Kläger die allerdings unter Zuhilfenahme des Konjunktivs formulierten Äußerungen des Berichterstatters zu eigen machen will, zeigt der Kläger keine sachwidrige oder willkürliche Sachverhalts- oder Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts auf (BayVGH, B.v. 4.7.2018 - 9 ZB 16.1259 - juris Rn. 6), sondern setzt dessen Würdigung nur seine eigene Sachverhaltswürdigung entgegen; allein die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung des Ergebnisses der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung jedoch nicht (vgl. BayVGH, B.v. 4.7.2018 - 9 ZB 16.1259 - a.a.O. Rn. 7 m.w.N.). Eine fehlerhafte Rechtsanwendung durch das Verwaltungsgericht legt er damit ebenfalls nicht dar.

15
Soweit der Kläger noch auf ein an einen Grundstücksnachbarn gerichtetes Schreiben der Beklagten vom 4. Dezember 2015 hinweist, worin die Beklagte die bauliche Dichte des Bauvorhabens als nicht übermäßig hoch bezeichnet hat, fehlt bereits jede Auseinandersetzung damit, dass das Schreiben zugleich die Aussage enthalten hat, der Baumbestand im südwestlichen Grundstücksareal bleibe erhalten. Dieser Beurteilung der Beklagten liegt folglich zugrunde, dass ein wesentlicher Teil des Grundstücks nicht bebaut wird.

16
Der Kläger legt darüber hinaus auch nicht dar, weshalb in Bezug auf das von der S … … AG letztlich beantragte Vorhaben mit insgesamt nur acht geplanten Hauptgebäuden eine Baugenehmigung auch ohne die Nebenbestimmung unter Nr. 1 i.V.m. dem Blaueintrag in dem mit Genehmigungstempel versehenen Lageplan oder Nr. 8 i.V.m. dem Freiflächengestaltungsplan zwingend hätte erteilt werden müssen, und deshalb die Forderung der dinglichen Sicherung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche rechtsmissbräuchlich sein könnte. Der Kläger geht im Zulassungsverfahren insbesondere auch nicht auf die weitere Argumentation des Verwaltungsgerichts ein, dass, bezogen auf das Gesamtgrundstück FlNr. … …, der Schutz des vorhandenen Baumbestandes ein legitimes Ziel darstellt. Der beantragte und so genehmigte Freiflächengestaltungsplan, dem u.a. die Bäume auf dem Grundstück FlNr. … …, die entfernt werden dürfen, sowie zu leistende Ersatzpflanzungen, auch im Areal des heutigen Baugrundstücks, zu entnehmen sind, und der nach der Nebenbestimmung Nr. 8 zur Baugenehmigung umzusetzen und dessen Umsetzung dauerhaft zu erhalten ist, beruht ersichtlich auf der Grundlage, dass die das heutige Baugrundstück bildende Fläche im Südwesten des ehemals ungeteilten Grundstücks FlNr. … … von baulichen Anlagen frei bleibt. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass zwar das Entfernen, Zerstören oder Verändern geschützter Gehölze auf Antrag zu genehmigen sein kann, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Gehölzen nicht möglich ist. Um einen solchen Fall handelt es sich auch bei bestehendem Baurecht mit der Folge, dass insoweit Gesichtspunkte des Baumschutzes grundsätzlich hinter einem gegebenen Baurecht zurücktreten (BayVGH, B.v. 23.10.2018 - 2 ZB 16.936 - juris Rn. 6 m.w.N.). Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Können zum Beispiel durch eine vertretbare Verschiebung oder Modifikation des Baukörpers Bäume erhalten werden, die unter dem Schutz der Baumschutzverordnung stehen, kann es geboten sein, hiervon Gebrauch zu machen (BayVGH, B.v. 23.10.2018 - 2 ZB 16.936 - a.a.O.). Darüber hinaus kann die Beklagte die Genehmigung der Entfernung von Bäumen nach § 6 ihrer Baumschutzverordnung unter der Auflage erteilen, angemessene Ersatzpflanzungen zu leisten. Der beantragte und genehmigte Freiflächengestaltungsplan trägt dem Rechnung.

17
Dass die Beklagte die S … … AG hinsichtlich der Bestellung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit unzulässig unter Druck gesetzt hätte, ergibt sich danach aus dem Vortrag des Klägers im Zulassungsverfahren nicht. Dem Verwaltungsgericht ist darin zu folgen ist, dass die vom Kläger angeführten wirtschaftlichen Gründe für das Interesse der S … … AG an einer frühzeitigen Genehmigungserteilung und deren Verzicht auf gerichtliche Überprüfung für eine solche Annahme allein nicht genügen können, wogegen der Kläger im Übrigen auch nichts Durchgreifendes vorbringt.

18
c) Schließlich führt auch der Einwand des Klägers, dass die beschränkte persönliche Dienstbarkeit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben nicht entgegengehalten werden könne, weil der alleinige Zweck die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes sei, welcher durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werde, zumal mit dem Wortlaut der bestellten Dienstbarkeit („ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung“) zum Ausdruck komme, dass diese nicht jedem Bauvorhaben entgegenstehe, nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags.

19
Das Verwaltungsgericht ist nach Auslegung entsprechend §§ 133 und 157 BGB sowie unter Berücksichtigung der Regelung in § 1091 BGB, wonach sich der Umfang einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Zweifel nach dem persönlichen Bedürfnis des Berechtigten bestimmt, zu der Überzeugung gelangt, dass die gesamte mit der Dienstbarkeit belastete Grundstücksfläche von baulichen Anlagen freizuhalten ist und die eingefügten Worte „ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung“ dem nicht entgegengehalten werden können. Aus diesem Zusatz ergebe sich nicht, dass nur bauliche Anlagen ohne erforderliche Baugenehmigung untersagt seien. Folge man der anderslautenden Auffassung des Klägers hätte die Dienstbarkeit sonst gerade nicht den Inhalt, den sie für die damalige Bauherrin erkennbar habe haben sollen, nämlich die Sicherung des Baumbestandes durch einen Verzicht auf die Errichtung baulicher Anlagen. Die vorgenommene Auslegung entspreche auch dem persönlichen Bedürfnis der Beklagten als Berechtigte, da ansonsten der Erhalt des Baumbestandes nicht gewährleistet sei. Darüber hinaus hat das Verwaltungsgericht auch kein rechtsmissbräuchliches Verhalten darin gesehen, dass die Forderung nach einem durch Dienstbarkeit gesicherten Bauverzicht die gesamte Fläche des streitgegenständlichen Baugrundstücks betraf, zumal die Aufteilung des Grundstücks FlNr. … … durch die S … … AG erfolgt sei. Dass möglicherweise ein kleineres Bauvorhaben ohne Beeinträchtigung des Baumbestandes errichtet werden könnte, wirke sich jedenfalls im Hinblick auf das streitgegenständliche Vorhaben nicht aus, nachdem dieses zumindest Flächen betreffe, die nach der Baugenehmigung vom 11. Mai 2016 von geforderten Ersatzpflanzungen betroffen seien. Mit alldem setzt sich der Kläger mit seinem Zulassungsvorbringen nicht auseinander.

20
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

21
Abgesehen davon, dass der vom Kläger hierfür angeführte Umfang der beigezogenen Behördenakten und des Parteivortrags auch nicht übermäßig groß ist, würde solches allein die Sache noch nicht unübersichtlich machen (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 124a Rn. 71). Der Sachverhalt ist vielmehr ausreichend aufgeklärt und aus den Akten ersichtlich. Gegenteiliges hat der Kläger nicht vorgetragen. Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen, lassen sich, wie die vorstehenden Ausführungen unter 1. zeigen, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären, sodass auch allein daraus, dass das Verwaltungsgericht in seiner Begründung für das Fehlen eines Sachbescheidungsinteresses des Klägers keine eigene oder andere Rechtsprechung zitiert hat, keine besonderen rechtlichen Schwierigkeiten abgeleitet werden können. In der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 30. Juni 2004 (Az. 6 C 28.03) zur Frage der Zulässigkeit einer Entscheidung im Beschlussverfahren nach § 130a VwGO, die der Kläger insoweit anführt, war der Umstand, dass der angefochtene Beschluss keine Hinweise auf einschlägige eigene Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts enthielt, nur ein Aspekt im Rahmen der angestellten Gesamtschau hinsichtlich der Frage, ob ein außergewöhnlicher Schwierigkeitsgrad vorliegt (vgl. BVerwG, U.v. 30.6.2004 - 6 C 28/03 - juris Rn. 17 f.). Soweit der Kläger noch den Begründungsaufwand für die Verneinung des Sachbescheidungsinteresses wegen der bestehenden Dienstbarkeit anspricht, kann ein erhöhter

Begründungsaufwand zwar grundsätzlich geeignet sein, besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten zu indizieren (vgl. BVerfG, B.v. 23.6.2000 - 1 BvR 830/00 - juris Rn. 17). Der Umfang der erstinstanzlichen Urteilsbegründung, kann für sich allein die Annahme besonderer Schwierigkeiten aber nicht rechtfertigen (vgl. BayVGH, B.v. 27.11.2019 - 9 ZB 15.442 - juris Rn. 22 m.w.N.). Vorliegend machen die gesamten Entscheidungsgründe nicht einmal acht Seiten des insgesamt 23 Seiten umfassenden erstinstanzlichen Urteils aus. Die rechtlichen Ausführungen des Verwaltungsgerichts zeigen keine außergewöhnlichen oder überdurchschnittlich schwierigen Rechtsfragen auf und sind ersichtlich dem Bemühen des Verwaltungsgerichts geschuldet, auf die entscheidungserheblichen Argumente des Klägers möglichst vollständig einzugehen (vgl. BayVGH, B.v. 27.11.2019 - 9 ZB 15.442 - juris Rn. 22). Dass das Verwaltungsgericht es dabei unterlassen hat, Rechtsfragen des öffentlichen Vertragsrechts aufzuwerfen, die für den Ausgang des Rechtsstreits bedeutsam sein könnten, hat der Kläger mit seinem Zulassungsvorbringen nicht dargelegt. Auf die Ausführungen unter 1. zur grundsätzlich abstrakt zu betrachtenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann insoweit verwiesen werden.

22
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

23
Die Festsetzung des Streitwerts ergibt sich aus § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1, § 63 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 9.1.1.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Nach § 52 Abs. 1 GKG ist der Streitwert nach der sich aus dem Antrag des Klägers für ihn ergebenden Bedeutung der Sache nach Ermessen zu bestimmen. Der Senat legt hierbei regelmäßig den jeweils aktuellen Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 zugrunde, der für Klagen auf Erteilung einer Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus 20.000,00 Euro vorsieht. Anhaltspunkte dafür, dass es vorliegend angemessen sein könnte, von einem höheren Streitwert auszugehen, sind nicht ersichtlich.

24
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).