VGH München, Beschluss v. 23.03.2023 – 15 ZB 22.2634

Titel:

Rechtsnachfolge in die Kostenschuld des Bauherrn

Normenketten:

KG Art. 2 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 50, Art. 54 Abs. 2 S. 3

Leitsatz:

Bei Identität des Bauherrn mit dem Grundstückseigentümer bzw. – hier – Erbbauberechtigten genügt für die Rechtsnachfolge (auch) in die Bauherrnstellung regelmäßig eine vorbehaltlose Übertragung des Eigentums bzw. Erbbaurechts. (Rn. 13)

Schlagworte:

Prüfung bautechnischer Nachweise, Kostenbescheid, Rechtsnachfolge, Kostenschuld des Bauherrn, Übertragung des Eigentums, Verjährung

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 27.10.2022 – Au 5 K 21.1696

Fundstellen:

BayVBl 2024, 171

LSK 2023, 5828

DÖV 2023, 606

BeckRS 2023, 5828

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.877,82 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen einen Kostenbescheid, mit dem sie zur Zahlung von Auslagen herangezogen wurde, die der Beklagten im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für die Beauftragung eines Prüfingenieurs zur Prüfung der bautechnischen Nachweise entstanden sind.

2

Die Klägerin wurde am 11. Februar 2020 als Erbbauberechtigte für das Grundstück FlNr. … Gemarkung L … ins Grundbuch eingetragen. Für dieses Grundstück hatte die Beklagte mit Bescheid vom 6. Dezember 2011 die Baugenehmigung zur Errichtung eines Hangars mit Schulungsgebäude erteilt. Der mit der Prüfung der bautechnischen Nachweise beauftragte Prüfingenieur bescheinigte mit dem Prüfbericht Nr. 4 vom 26. Mai 2020 den Vermerk „Die Prüfung ist abgeschlossen“. Den nach Abzug des von der damaligen Bauantragstellerin gezahlten Kostenvorschusses i.H.v. 48.000 Euro verbleibenden Restbetrag für die Prüfung i.H.v. 5.877,82 Euro forderte die Beklagte mit Kostenbescheid vom 13. Juli 2021 von der Klägerin.

3

Das Verwaltungsgericht Augsburg wies die Klage der Klägerin gegen den Kostenbescheid vom 13. Juli 2021 mit Urteil vom 27. Oktober 2022 ab. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass die Bedingung Nr. II.2 des Baugenehmigungsbescheids vom 6. Dezember 2011, nach der u.a. vor Baubeginn, spätestens jedoch vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte, der bauaufsichtlich geprüfte Standsicherheitsnachweis einschließlich der Ausführungspläne und des Nachweises der

Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden Bauteile vorliegen müsse, grundstücks- und vorhabenbezogen sei und die Klägerin als Rechtsnachfolgerin den angeforderten Restbetrag zu zahlen habe. Der Anspruch auf Erstattung der Auslagen sei auch noch nicht verjährt. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

4
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

5
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die von der Klägerin geltend gemachten Zulassungsgründe liegen nicht vor bzw. sind nicht in einer Weise dargelegt, die den gesetzlichen Anforderungen gem. § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO genügen.

6
1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

7
Die Klägerin macht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts geltend (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin als Rechtsmittelführerin innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts hier nicht.

8
a) Das Vorbringen der Klägerin gegen ihre Inanspruchnahme als Kostenschuldnerin führt nicht zum Erfolg.

9
Bei den Kosten eines von der Behörde beauftragten Prüfsachverständigen (vgl. Art. 62 Abs. 3 Satz 1 BayBO F. 2009, §§ 28 ff. PrüfVBau) handelt es sich um Auslagen der Baugenehmigungsbehörde nach Art. 10 Abs. 1 Nr. 1 KG für die nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG zur Zahlung der Kosten verpflichtet ist, wer die Amtshandlung veranlasst hat, im Übrigen diejenige Person, in deren Interesse die Amtshandlung vorgenommen wird. Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (UA S. 8).

10
Verpflichtet, die bauordnungsrechtlichen Anforderungen nachzuweisen, ist der Bauherr (vgl. Art. 49, Art. 50 Abs. 1 Satz 3, Art. 62 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Dieser ist damit Kostenschuldner sowohl der Baugenehmigung als auch der durch die Beauftragung von Prüfsachverständigen entstehenden Auslagen der Baugenehmigungsbehörde (vgl. BayVGH, B.v. 23.5.2017 – 9 ZB 15.734 – juris Rn. 7; Shirvani in Busse/Kraus, BayBO, Stand September 2022, Art. 65 Rn. 159).

11
Das Verwaltungsgericht führt in den Entscheidungsgründen aus, dass die Klägerin Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Bauherrin H… … GmbH bzw. B… … … GmbH geworden sei (UA S. 10). Demgegenüber stellt die Klägerin darauf ab, dass die Veranlasserhaftung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG nicht ohne Weiteres auf einen Einzelrechtsnachfolger übergehe, sondern nur i.F.d. Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO; übergehen könnten nur dingliche Wirkungen der Genehmigung, nicht dagegen Forderungen und Haftungen. Daraus ergeben sich allerdings keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts.

12
Nach Art. 54 Abs. 2 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO gelten bauaufsichtliche Genehmigungen, Vorbescheide und sonstige Maßnahmen auch für und gegen die Rechtsnachfolger. Hierbei handelt es sich um ein „aus der Grundstücksbezogenheit – der ‚Dinglichkeit‘ – dieser Maßnahmen ergebendes allgemeines Prinzip“ (LT-Drs. 13/7008, S. 37). Die Regelung erfasst dabei sowohl die Gesamt- als auch die Einzelrechtsnachfolge (vgl. Weber in Schwarzer/König, BayBO, 5. Auflage 2022, Art. 54 Rn. 65; Manssen in Spannowsky/Manssen, Beck‘scher Onlinekommentar Bauordnungsrecht Bayern, Stand 1.12.2022, Art. 54 Rn. 29). Das Verwaltungsgericht hat in den Urteilsgründen allerdings nicht auf Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO abgestellt. Denn es geht hier nicht um die Rechtsnachfolge in die o.g. Verwaltungsakte und Maßnahmen,

sondern um die Frage der Rechtsnachfolge in die Kostenschuld des Bauherrn nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG. Hierzu verhält sich Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO nicht.

13
Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass die Klägerin Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Bauherrin geworden sei (UA S. 10). Zwar wirkt sich ein Wechsel der zivilrechtlichen Verfügungsmacht nicht unmittelbar auf die Bauherrenstellung aus (vgl. Molodovsky/Waldmann in Molodovsky/Famers/Waldmann, BayBO, Stand Dezember 2022, Art. 50 Rn. 11; BVerwG, U.v. 28.1.2010 – 4 C 6.08 – juris Rn. 19), da der Bauherr nicht zugleich Grundstückseigentümer sein muss (vgl. Art. 68 Abs. 5 BayBO; BayVGH, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 19.877 – juris Rn. 10 m.w.N.; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Waldmann, a.a.O., Art. 64 Rn. 7 und Art. 50 Rn. 9). Bei einer Identität von Grundstückseigentümer bzw. Erbbauberechtigem und Bauherrn – wie hier – genügt jedoch regelmäßig eine vorbehaltlose Grundstücksübertragung für eine Einzelrechtsnachfolge in die Rechtsstellung des Bauherrn (vgl. VGH BW, U.v. 30.3.1995 – 3 S 1106/96 – juris Rn. 23; Jäde in Jäde/Dirnberger/Bauer/Weiß, Die neue BayBO, Stand Oktober 2022, Art. 50 Rn. 8 und Art. 54 Rn. 113; Molodovsky in Molodovsky/Famers/Waldmann, a.a.O., Art. 54 Rn. 80). Das Verwaltungsgericht hat im Ergebnis darauf abgestellt, dass die Klägerin infolge des Erwerbs der Erbbauberechtigung am Baugrundstück von der bisherigen Eigentümerin und Bauherrin sowie die Eintragung ins Grundbuch als Erbbauberechtigte im Wege der Einzelrechtsnachfolge (auch) Rechtsnachfolgerin der Bauherrin geworden ist und damit (auch) deren Verpflichtung aus Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG hinsichtlich der noch offenen Auslagenforderung übernommen habe (UA S. 12). Hiergegen ist nichts zu erinnern. Es hat auch ausgeführt, dass sich aus dem notariellen Kaufvertrag vom 25. September 2019 kein Vorbehalt oder eine abweichende Vereinbarung ergebe, wonach sich die Verkäuferin die Inhaberschaft an der Baugenehmigung vorbehalten habe; dem tritt das Zulassungsvorbringen nicht entgegen. Mangels Auseinanderfallen der Bauherrnstellung und der Erbbauberechtigung bei der Veräußerin ergeben sich hier auch keine sonstigen Anhaltspunkte, die eine abweichende Beurteilung tragen könnten (vgl. BayVGH, B.v. 2.7.1996 – 26 CS 96.1371 – juris Rn. 18 – zu einem Fall, in dem der frühere Grundstückseigentümer nicht Inhaber der Baugenehmigung war).

14
Die Nebenbestimmung Nr. II.2 der Baugenehmigung vom 6. Dezember 2011 wurde erst mit Erteilung des Abschlusstestats des Prüfingenieurs vom 26. Mai 2020 erfüllt, weshalb die Bauherreneigenschaft noch nicht als beendet angesehen werden konnte (vgl. BayVGH, B.v. 2.2.2021 – 9 ZB 19.877 – juris Rn. 10). Soweit das Verwaltungsgericht darauf abstellt, dass die Bedingung Nr. II.2 der Baugenehmigung vom 6. Dezember 2011 die Beschaffenheit des Bauvorhabens bzw. die Art der Nutzung des Grundstücks betreffe und deshalb ebenso grundstücks- und vorhabenbezogen wie die Baugenehmigung selbst sei und alle binden solle, die über das Vorhaben die Rechts- und Sachherrschaft ausübten, es sich mithin bei den Kosten aus der Verpflichtung zur baurechtskonformen Ausführung bzw. Nutzung des genehmigten Vorhabens – vorliegend dem Nachweis der Standsicherheit und der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile – nicht nur um eine dem ursprünglichen Bauantragsteller und Inhaber der Baugenehmigung obliegende persönliche Leistungspflicht, sondern eine auch alle, die danach über die bauliche Anlage die Rechts- und Sachherrschaft ausübten, betreffende einheitliche und grundstücksbezogene Verpflichtung handle (UA S. 11 f.), tritt dem das Zulassungsvorbringen nicht entgegen. Aus der vom Verwaltungsgericht in den Entscheidungsgründen zitierten Entscheidung (HambOVG, U.v. 26.4.1990 – Bf II 51/89 – juris Rn. 23) lässt sich – entgegen der Auffassung der Klägerin – nicht das Gegenteil herauslesen. Denn in der Entscheidung ging es um die Stellplatzablösepflicht und der Inanspruchgenommene war weder Bauherr noch dessen Rechtsnachfolger (HambOVG, U.v. 26.4.1990 a.a.O. Rn. 21). Im Übrigen kommt es hierauf nicht entscheidungserheblich an, denn auch das OVG Hamburg unterscheidet zwischen sachbezogenen und auf den Bauherrn abgestellten (persönlichen) Leistungspflichten (HambOVG, U.v. 26.4.1990 a.a.O. Rn. 24), stuft die Zahlung eines Ausgleichsbetrags aber als personenbezogene Abgabe ein (HambOVG, U.v. 26.4.1990 a.a.O. Rn. 26). Demgegenüber stellt das Verwaltungsgericht darauf ab, dass die erhobenen Kosten hier zulasten des jeweiligen Inhabers der Baugenehmigung anfallen (UA S. 11).

15
Soweit die Klägerin aus dem von der Beklagten angeführten Urteil des Verwaltungsgerichts München (U.v. 29.6.2009 – M 8 K 08.2583) Gegenteiliges herausliest, trägt dies ebenfalls nicht. Auch das Verwaltungsgericht München stellt zutreffend darauf ab, dass sich die Rechtsnachfolge unmittelbar aus der Übertragung der Genehmigung oder mittelbar durch Übertragung des Eigentums bzw. Erbbaurechts am

Grundstück ergeben könne (vgl. VG München, U.v. 29.6.2009 – M 8 K 08.2583 – juris Rn. 40). Entscheidend war im dortigen Fall jedoch, dass das Baugrundstück nach Genehmigungserteilung in verschiedene Buchgrundstücke aufgeteilt wurde, wodurch die Rechte und Pflichten aus der Baugenehmigung nicht gleichermaßen auf alle (neuen) Buchgrundstücke übergehen konnten (vgl. VG München, U.v. 29.6.2009 a.a.O. Rn. 42 ff.). So liegt der Fall hier aber nicht.

16
b) Der Anspruch ist auch nicht verjährt.

17
Die vierjährige Festsetzungsfrist, nach deren Ablauf eine Kostenentscheidung nicht mehr zulässig ist (Art. 13 Satz 1 KG), beginnt mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Kostenanspruch entstanden ist (Art. 13 Satz 2 KG). Nach Art. 11 Satz 1 KG entsteht der Kostenanspruch mit der Beendigung der kostenpflichtigen Amtshandlung. Hiervon ist das Verwaltungsgericht zutreffend ausgegangen (UA S. 12).

18
Das Verwaltungsgericht stellt in seinem Urteil darauf ab, dass die Amtshandlung hier mit dem Prüfbericht Nr. 4 des Prüfingenieurs vom 26. Mai 2020 und dem Vermerk „Die Prüfung ist abgeschlossen“ beendet worden sei (UA S. 13 f.), da die vorhergehenden Vermerke jeweils auf „Die Prüfung wird fortgesetzt“ gelautet hätten. Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht substantiiert auseinander.

19
Dass – wie die Klägerin vorträgt – seit Mitte März 2013 keine Amtshandlungen mehr vorgenommen worden seien, trifft nicht zu. Der beauftragte Prüfingenieur hat – neben den Vermerken in den Prüfberichten – in der Zwischenzeit auf die Notwendigkeit einer weiteren Prüfung (vgl. Schreiben v. 9.3.2016) und auf fehlende Unterlagen zu den eingebauten Oberlichtern hingewiesen (vgl. Schreiben v. 26.4.2017 und v. 16.11.2017). Erst im Prüfbericht Nr. 4 vom 26. Mai 2020 hat der Prüfingenieur ausgeführt, dass die Prüfung abgeschlossen werde, da die Oberlichter weder begehbar noch betretbar seien; bei Schneelasten über 50 kg/m^2 seien diese zu sperren. Dies setzt eine (erneute) Befassung mit der Thematik voraus und schließt die Amtshandlung in Form der Erstellung des abschließenden Vermerks („Die Prüfung ist abgeschlossen“) durch den Prüfbericht Nr. 4 ab. Dass allein noch Zustellungsgebühren i.H.v. 0,96 Euro unter dem 15. September 2020 berechnet wurden, steht dem nicht entgegen. Hierdurch wird auch kein treuwidriges Verhalten belegt, da – wie das Verwaltungsgericht ausgeführt hat (UA S. 13) – sich aus den bisherigen Prüfberichten ergibt, dass die Prüfung fortgesetzt werde. Zudem wurde zwischenzeitlich mehrmals die Vorlage fehlender Unterlagen angefordert, was auch das Zulassungsvorbringen nicht in Abrede stellt.

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

21
Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus der Zulassungsbegründung, die hierzu nichts wesentlich Entscheidungserhebliches über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hinaus Dargelegte vorbringt, nicht. Die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Kläger genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 14.4.2022 – 15 ZB 21.2827 – juris Rn. 19). Die Rechtssache weist auch keine entscheidungserheblichen Fragen auf, die in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereiten, sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausheben (vgl. BayVGH, B.v. 13.2.2023 – 15 ZB 22.2620 – juris Rn. 21).

22
Auf Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO kommt es bereits nicht entscheidungserheblich an. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass maßgeblich für die Zahlungspflicht der Klägerin ist, ob diese Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Inhaberin der Baugenehmigung geworden ist. Weshalb die Beurteilung der Frage der Rechtsnachfolge hier eine rechtliche Frage besonderer Schwierigkeit sein soll, legt das Zulassungsvorbringen nicht näher dar. Allein aus dem Umstand, dass das Verwaltungsgericht von einer Einzelrichterübertragung abgesehen hat, lässt sich ein Schluss auf besondere Schwierigkeiten

i.S.d. § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO nicht begründen (BayVGH, B.v. 10.4.2018 – 15 ZB 17.45 – juris Rn. 20; B.v. 3.11.20200 – 19 ZB 22.1681 – juris Rn. 12).

23
3. Der von der Klägerin geltend gemachte Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegt nicht vor.

24
Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 13.2.2023 – 15 ZB 22.2620 – juris Rn. 23). Dem wird das Zulassungsvorbringen hier nicht gerecht.

25
Soweit die Klägerin anführt, eine grundsätzliche Bedeutung ergebe sich aus der Kernthematik der grundsätzlichen Kostentragungspflicht sowie notwendig sei, den Anwendungsbereich des Art. 54 Abs. 2 Satz 3 BayBO zu definieren und den Umfang der „Veranlasser-Haftung“ zu beschränken, werden schon keine konkreten Fragen formuliert. Im Hinblick auf die obigen Ausführungen zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO legt das Zulassungsvorbringen darüber hinaus auch die Entscheidungserheblichkeit nicht dar.

26
Die im Zulassungsvorbringen angeführte „Frage der Verjährung bei vorsätzlicher Verjährungsverhinderung durch spätere Abrechnung eines Minimalbetrages“ erfüllt die Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht, da keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung dargelegt ist, die im Dienste der Einheitlichkeit der Rechtsprechung oder der Fortentwicklung des Rechts einer Klärung über ein Berufungsverfahren bedarf (vgl. BayVGH, B.v. 10.2.2022 – 15 ZB 21.2428 – juris Rn. 45). Zudem ist die Frage nicht entscheidungserheblich, da sich – über die bloße Behauptung der Klägerin hinaus – weder aus der Entscheidung des Verwaltungsgerichts noch aus dem Zulassungsvorbringen Anhaltspunkte für eine vorsätzliche Verjährungsverhinderung ergeben.

27
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO.

28
Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 3 Satz 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

29
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).