

Orientierungssätze:

1. Das Sondernutzungsrecht des Bayerischen Straßen und Wegegesetzes ist im Falle eines Überbaus in den öffentlichen Straßenraum Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Bei einem Überbau in den öffentlichen Straßenraum kann die Baugenehmigung nicht erteilt werden, weil die erforderliche Sondernutzungsgenehmigung nach Art. 18 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden kann.
2. Ein im Zeitpunkt der Widmung bereits vorhandener Überbau hindert nicht, die überbaute Fläche in die Widmung einzubeziehen. Selbst bei einem entschuldigten Überbau im Sinne von § 912 BGB verliert der Eigentümer nicht das dingliche Recht über die Straße zu verfügen (Art. 6 Abs. 3 BayStrWG).

<u>Gericht:</u>	VGH
<u>Aktenzeichen:</u>	1 B 11.369
<u>Sachgebietsschlüssel:</u>	920

Rechtsquellen:

Art. 59 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BayBO;
Art. 21 Satz 1 BayStrWG;
Art. 6 Abs. 3 BayStrWG;
Art. 18 BayStrWG;
§ 912 BGB;
§ 34 Abs. 1 BauGB.

Hauptpunkte:

Baugenehmigung für ein Garagengebäude;
Prüfungsgegenstand;
Sondernutzung;
Widmung;
Überbau;
Einfügungsgebot;

überbaubare Grundstücksfläche;
Maß der baulichen Nutzung.

Leitsätze:

1 B 11.369
M 1 K 08.3806

*Großes Staats-
wappen*

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsstreitsache

***** ****

vertreten durch die Hausverwaltung E* ***** * **** **

***** ** *****

- Klägerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte ***** * *****

***** ** *****

gegen

Freistaat Bayern,

vertreten durch die Landesrechtsanwaltschaft Bayern,
Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

Stadt *** ***** ,

vertreten durch den ersten Bürgermeister,

***** ** ***** ** ***** ,

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte **** ***** ** *****

***** ** *****

wegen

Erteilung einer Baugenehmigung für ein Garagengebäude
(Fl.Nr. 763/26 Gemarkung *** *****);

hier: Berufung der Beigeladenen gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 13. Januar 2009,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 1. Senat,
durch den Richter am Verwaltungsgerichtshof Lorenz als Vorsitzenden,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dihm,
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer

aufgrund mündlicher Verhandlung

am 24. Mai 2011

folgendes

Urteil:

- I. Das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 13. Januar 2009 wird geändert.
Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte bzw. die Beigeladene vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

- 1 Die Beigeladene wendet sich gegen ein Urteil des Verwaltungsgerichts München, mit dem der Beklagte zugunsten der Klägerin verpflichtet worden ist, die beantragte Baugenehmigung für ein bereits errichtetes Garagengebäude zu erteilen.
- 2 Die Mitglieder der Klägerin, einer Eigentümergemeinschaft, sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. 763/26 Gemarkung *** *****. Dieses Grundstück gehört zu einem ehemaligen Fabrikgelände, für das die Beigeladene den Bebauungsplan Nr. 59 „Bereich Firma T*****“ aufgestellt hat. Der Satzungsbeschluss vom 27. November 2003 wurde am 10. Dezember 2003 ortsüblich bekannt gemacht.
- 3 Am 24. Juli 2003 hatten die Beigeladene, die (österreichische) T***** GdbR und ein Bauträger einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Mit notariellem Grundabtretungsvertrag vom 25. November 2003 wurde dieser Erschließungsvertrag modifiziert und u.a. die für die geplante öffentliche Erschließungsstraße benötigten Flächen an die Beigeladene abgetreten. Daraufhin führte das Vermessungsamt R***** das sog. Sonderungsverfahren durch, bei dem die Grundstücke im Plangebiet neu vermessen und neu gebildet wurden.
- 4 Die Beigeladene und der Bauträger vereinbarten am 25. August 2004 als Nachtrag zum Vertrag vom 25. November 2003 die „Messungsanerkennung und Auflassung“. In der notariellen Urkunde heißt es u.a.:
- 5 „I. Bezugnahme
- 6 Die Vertragsteile nehmen Bezug auf den Grundabtretungsvertrag zur Urkunde des amtierenden Notars vom 25.11.2003, URNr. 1658/2003, - im Folgenden auch als „Vorurkunde“ bezeichnet -.
- 7 Der zur Vorurkunde veräußerte Grundbesitz wurde nunmehr in einer Sonderung gebildet. Das Messungsergebnis ist niedergelegt im Fortführungsnachweis des Vermessungsamtes R***** für die Gemarkung *** ***** , Nr. 2288. Die endgültige Vermessung erfolgt später.

- 8 Der im Amtsauszug vorliegende Fortführungsnachweis wurde einschließlich des beigefügten Lageplanes von den Erschienenen durchgesehen. Die Sonderung wird als richtig und dem Willen der Vertragsteile entsprechend anerkannt.
- ...
- 9 V. Grenzregelung
- 10 Die Bildung der Grundstücke des Baugebiets erfolgt zunächst durch eine so genannte Sonderung. Erst nach Errichtung der Häuser erfolgt die tatsächliche Vermessung und Abmarkung. Die Kosten trägt der Verkäufer.
- 11 Der Käufer erklärt sich mit einer Grenzkorrektur des verkauften Grundbesitzes einverstanden, sofern dies erforderlich sein sollte, um rechtliche Verhältnisse mit tatsächlichen Gegebenheiten in Übereinstimmung zu bringen. Soweit möglich soll ein Grenzregelungsverfahren nach dem BauGB durchgeführt werden....“
- 12 Am 2. November 2004 wurde die Beigeladene als Eigentümerin des Straßengrundstücks FINr. 763/27 im Grundbuch eingetragen.
- 13 Auf Antrag des für den Bauträger tätigen Architekturbüros wurde der Bebauungsplan in einzelnen Punkten geändert. Dem Anliegen, im südlichen Bereich des Grundstücks FINr. 763/26 ein Baufenster für Garagen auszuweisen, entsprach die Beigeladene jedoch nicht. Vielmehr enthält die geänderte Fassung des Bebauungsplans die ursprünglich dort vorgesehenen Stellplätze aufgrund eines Versehens nicht mehr. Unverändert blieb u.a. die Festsetzung Nr. 6, wonach die Zufahrtstiefe vor Garagen und Carports mindestens 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen hin betragen muss. Der Änderungsbeschluss vom 4. April 2006 wurde am 27. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
- 14 Mit Schreiben vom 11. September 2006 teilte die Beigeladene dem Landratsamt R***** mit, dass entgegen dem Bebauungsplan südöstlich des Wendeplatzes ein riesiges Garagengebäude, das auch ein Wohnmobil aufnehmen könne, errichtet worden sei. Bei einer Baukontrolle am 18. September 2006 stellte das Landratsamt fest, dass das auf dem Grundstück FINr. 763/26 errichtete Garagengebäude eine Grundfläche von ca. 8,80 m x 5,90 m und eine Traufhöhe von 4,30 m habe.

- 15 Mit Verfügung der Beigeladenen vom 15. Mai 2007 wurde die neu gebaute Erschließungsstraße mit der FINr. 763/27 mit Wirkung vom 1. Juni 2007 zur Ortsstraße gewidmet. Die Widmung wurde am 22. Mai 2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- 16 Nachdem das Landratsamt mit inzwischen aufgehobenem Bescheid vom 15. Mai 2007 die Beseitigung des Garagengebäudes angeordnet hatte, beantragte die Klägerin mit auf den 15. November 2007 datiertem Formblatt die Erteilung einer Baugenehmigung für den „Neubau von drei Garagen“ mit einer genau vermaßten (Gesamt-)Grundfläche von 8,83 m x 5,95 m. Auf der Nordwest- bzw. Straßenseite des zur Genehmigung gestellten Garagengebäudes enthält der Bauplan die Angabe „ZU VERMESSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE“. Die Beigeladene verweigerte ihr Einvernehmen, weil das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche und eine Befreiung nicht möglich sei. Das Garagengebäude berühre die Grundzüge der Planung und sei städtebaulich nicht vertretbar.
- 17 Mit Bescheid vom 30. Juni 2008 lehnte das Landratsamt den Bauantrag ab, weil das Vorhaben hinsichtlich der überbaubaren Fläche den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche.
- 18 Der Verpflichtungsklage der Klägerin gab das Verwaltungsgericht München mit Urteil vom 13. Januar 2009 statt. Die Klage sei zulässig. Ein rechtsmissbräuchliches bzw. widersprüchliches Verhalten könne der Klägerin schon deshalb nicht vorgeworfen werden, weil die Ausnutzung des Baurechts nicht durch sie, sondern den Bauträger erfolgt sei. Zudem habe sie nachvollziehbar vorgetragen, weshalb sich aus ihrer Sicht nachträglich die Notwendigkeit zur Errichtung weiterer Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge auf dem Grundstück ergeben habe. Die Klage sei auch begründet, weil die Klägerin einen Anspruch auf die beantragte Baugenehmigung habe. Sie habe erklärt, dass die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in der ab 1. Januar 2008 geltenden Fassung Anwendung finden sollten, so dass Prüfungsmaßstab für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens Art. 59 BayBO sei. Danach sei dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Sie richte sich nach § 34 Abs. 1 BauGB, weil ein wirksamer Bebauungsplan im Sinn des § 30 Abs. 1 BauGB nicht vorliege. Der Bebauungsplan Nr. 59 sei unwirksam. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbegebiet durch die Festsetzungen von Immissionsgrenzwerten am Immissionsort sei generell unzulässig, weil die Quellen der Immissionen, die Emittenten, nicht hinreichend bestimmt werden könnten. Unzulässig sei auch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, in dem entgegen § 4

BauNVO ausschließlich Wohnnutzung stattfinden könne. Bedenken, dass sich das Garagenbauvorhaben nicht im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfüge, seien weder vorgetragen noch ersichtlich. Damit sei die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gegeben. Weder das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht noch das Sondernutzungsrecht des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes seien Prüfungsmaßstab. Unabhängig von der Frage, ob die Klägerin durch den Garagenbau Straßengrund ungenehmigt in Anspruch nehme, entfalle eine straßenrechtliche Prüfung schon deshalb, weil die Klägerin keinen entsprechenden Antrag gestellt habe. Sie gehe erklärtermaßen davon aus, das Vorhaben auf eigenem Grund zu errichten bzw. einen Anspruch gegen die Beigeladene - soweit Straßengrund in Anspruch genommen würde - auf Einräumung der entsprechenden Fläche zu haben. Im vorliegenden Verfahren müsse nicht geklärt werden, wo tatsächlich die Grenzen zwischen dem Grundstück der Klägerin und dem Straßengrundstück der Beigeladenen verliefen, weil die Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt werde.

- 19 Der Senat hat die Berufung auf Antrag der Beigeladenen wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils mit Beschluss vom 17. Februar 2011 zugelassen.
- 20 Zur Begründung der Berufung macht die Beigeladene geltend, die Klage sei bereits unzulässig. Die Klägerin verstoße mit ihrer Klage gegen den auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz des *venire contra factum proprium*, weil sie bzw. ihre Rechtsvorgänger im Grundstückseigentum die Festsetzungen des Bebauungsplans zunächst in vollem Umfang zu ihren Gunsten ausgenutzt hätten, sich nunmehr aber auf die Unwirksamkeit dieses Bebauungsplans beriefen. Die Klage sei außerdem unbegründet, weil die Klägerin auch in der Sache keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung habe. Das Garagengebäude stehe mit einer Tiefe von 0,95 m auf dem bestandskräftig als öffentliche Straße gewidmeten Grundstück FINr. 763/27. Es liege deshalb eine straßenrechtliche Sondernutzung vor, die grundsätzlich der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis bedürfe. Gemäß Art. 21 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG entfalle diese Entscheidung jedoch, weil das Vorhaben einer Baugenehmigung bedürfe. Gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO seien deshalb die straßenrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Straßenrechtlich sei das Garagengebäude aber unzulässig, weil es gegen die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verstoße. Die auf dem Straßengrundstück vorhandene Wendepalte werde erheblich und insbesondere unter

das in den maßgeblichen Regelwerken vorgegebene Mindestmaß verkleinert. Zum Zeitpunkt der Widmung hätten alle geschriebenen und ungeschriebenen Voraussetzungen für diese vorgelegen. Die Beigeladene sei nicht nur dinglich verfügungsbefugt gewesen, sondern der Bauträger habe der Widmung auch ausdrücklich im Sinn des Art. 6 Abs. 3 Alternative 2 BayStrWG zugestimmt, wie sich aus § 8 Abs. 4 des Erschließungsvertrags vom 24. Juli 2003 ergebe. Rechtmäßigkeitsvoraussetzung einer straßenrechtlichen Widmung sei nicht, dass die (gewidmete) Straße in der Natur zentimetergenau im Ausmaß der Widmung existiere. Erst recht werde eine Gemeinde durch eine rechtswidrige Überbauung des in einem Bebauungsplan dargestellten Straßengrundstücks nicht daran gehindert, auch den überbauten Bereich in die Widmung einzubeziehen.

21 Die Beigeladene beantragt,

22 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 13. Januar 2009 zu ändern
und die Klage abzuweisen.

23 Die Klägerin beantragt,

24 die Berufung zurückzuweisen.

25 Das erstinstanzliche Gericht sei zutreffend von einer Zulässigkeit der Klage ausgegangen. Die Rechtsprechung zur Unzulässigkeit eines Normenkontrollantrags wegen widersprüchlichen Verhaltens des Antragstellers sei bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht auf eine Verpflichtungsklage übertragbar. Im Übrigen hätten weder die gesetzlichen Vertreter noch die Gesellschafter des Bauträgers Kenntnis von der Unwirksamkeit des Bebauungsplans gehabt, bis sie dies im Rahmen der Fertigung der Klageschrift im erstinstanzlichen Verfahren erfahren hätten. Die demnach zulässige Verpflichtungsklage sei begründet. Im vorliegenden Fall bedürfe es keiner Sondernutzungserlaubnis, weil die streitgegenständliche Garage nicht auf öffentlichem Straßengrund errichtet worden sei. Hier fehle es an einer straßenrechtlichen Widmung für die durch die Garage überbaute Fläche, weil sich die Widmungsvorfügung nicht auf die überbaute Fläche beziehe und im Übrigen die Widmungsvoraussetzungen nicht vorlägen. Die Widmung sei erst erfolgt, nachdem die Garage bereits errichtet worden sei. Eine Widmungsvorfügung müsse aus rechtsstaatlichen Erwägungen heraus hinreichend bestimmt sein. Dies sei nur dann der Fall, wenn im Zeitpunkt der Widmung das Substrat selbst vorhanden sei und dadurch der Inhalt

dieser Verfügung durch Vergegenständlichung konkretisiert werde. Aus dem Bestimmtheitsgrundsatz ergebe sich somit zum einen, dass eine Widmung nur dann erfolgen dürfe, wenn eine Straße auch tatsächlich technisch hergestellt worden sei, zum anderen folge aus dem Bestimmtheitsgrundsatz der Umfang der Widmung. Sie erstrecke sich danach (nur) auf die hergestellte Straße einschließlich aller vorhandenen Bestandteile im Sinn des Art. 2 BayStrWG. Im Übrigen habe die Beigeladene nicht das dingliche Recht gehabt, über die Fläche, auf der die streitgegenständliche Garage stehe, zu verfügen. Wie sich sowohl aus dem Wortlaut als auch aus der ratio des Art. 6 Abs. 3 BayStrWG ergebe, sei unter Verfügungsbefugnis das Recht zur Nutzung des Grundstücks zu verstehen. Soweit die Garage auf dem Grundstück mit der FINr. 763/27 stehe, handle es sich um einen entschuldigten Überbau nach § 912 BGB, weil der Überbau ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit erfolgt sei. Bei der Errichtung der Garage sei davon ausgegangen worden, dass die Grundstücksgrenzen an den Garagenbau angepasst würden. Die geplante Tiefgarage sei im Hinblick auf die Auftriebssicherheit bei Hochwasser nur in stark verkleinertem Umfang errichtet worden, so dass die notwendigen Stellplätze an die Oberfläche hätten verlagert werden müssen. Gebäude seien in ihrer Lage verschoben worden, um eine Errichtung der notwendigen Stellplätze zu ermöglichen. An mehreren Stellen seien im Baugebiet Garagen errichtet worden, obwohl vorher nur Stellplätze vorgesehen gewesen seien. Mit der Notwendigkeit für Änderungen bei der Ausführungsplanung sei allen Beteiligten klar gewesen, dass die Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht so bleiben würden, wie sie zunächst im Notarvertrag vom 25. November 2003 vorgesehen gewesen seien. In einem Nachtrag vom 25. August 2004 habe sich die Beigeladene daher ausdrücklich mit den erforderlichen Grenzkorrekturen des verkauften Grundbesitzes einverstanden erklärt, sofern dies erforderlich sei, um die rechtlichen Verhältnisse mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Übereinstimmung zu bringen. Auf der Grundlage dieses Nachtrags sei es im gesamten Baugebiet zu zahlreichen Grenzänderungen gekommen, die sich aus dem Fortführungsnachweis 2433 vom 17. April 2007 ergäben. Lediglich die beantragte Grenzänderung bezüglich der streitgegenständlichen Garage sei vom Vermessungsamt aufgrund des vertragswidrigen Widerstands der Beigeladenen nicht ausgeführt worden. Eine Zustimmung zur Widmung durch die hinsichtlich der überbauten Fläche Nutzungsberechtigten habe nicht vorgelegen. Das Fehlen der Verfügungsbefugnis im Sinn des Art. 6 Abs. 3 BayStrWG sei hier ein schwerwiegender Mangel, der nicht nur zur Anfechtbarkeit, sondern zur Unwirksamkeit der Widmung führe.

27 das Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 13. Januar 2009 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

28 Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen, die vom Beklagten bzw. der Beigeladenen vorgelegten Akten und die Niederschrift über die mündliche Verhandlung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

29 Die Berufung der Beigeladenen hat Erfolg.

30 Das Verwaltungsgericht hat der Verpflichtungsklage zu Unrecht stattgegeben. Diese ist zwar zulässig (1.), doch hätte das Verwaltungsgericht sie in der Sache abweisen müssen, weil der Bauantrag für das Garagengebäude nicht genehmigungsfähig ist (2.).

31 1. Die Klage ist zulässig.

32 Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten, das zur Unzulässigkeit der Klage führen würde, ist der Klägerin nicht vorzuwerfen. Dies gilt selbst dann, wenn man entgegen der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts davon ausgeht, dass sie sich das Verhalten der Bauträgersgesellschaft, die das Garagengebäude errichtet und an sie verkauft hat, zurechnen lassen muss. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten würde zumindest voraussetzen, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin bei Realisierung des Bauvorhabens die Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 59 kannte. Dies war jedoch nicht der Fall. Wie die zeitnah ergangenen Schreiben des Architekten vom 27. September 2006 und des Geschäftsführers vom 12. Oktober 2006 zeigen, gingen die für den Bauträger handelnden Personen vielmehr damals von der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans aus. Erst nachdem sie aus Anlass der Klageerhebung bei der Bevollmächtigten der Klägerin juristischen Rat eingeholt hatten, wurden sie von dieser auf die Unwirksamkeit des Bebauungsplans aufmerksam gemacht.

- 33 2. Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, weil das bereits errichtete Garagengebäude straßenrechtlich (a) und bauplanungsrechtlich (b) unzulässig ist (Art. 83 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, Art. 59 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BayBO, Art. 21 Satz 1 BayStrWG).
- 34 a) Das Sondernutzungsrecht des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes ist entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts Prüfungsgegenstand. Der Bauantrag bezieht sich nach seinem objektiven Erklärungsgehalt teilweise auf öffentlichen Straßengrund. Gegenstand des Bauantrags ist ein genau vermaßtes, bereits errichtetes Garagengebäude mit einer Tiefe von 5,95 m, während das Baugrundstück der Klägerin in diesem Bereich nur eine Tiefe von exakt 5 m aufweist.
- 35 Die Widmung der M*****-Straße zur Ortsstraße bezieht sich auch auf die überbaute Fläche des im Eigentum der Beigeladenen stehenden Straßengrundstücks FINr. 763/27. Die Beigeladene hat ausdrücklich nur die (nicht überbaute) Fußwegverbindung von der Widmung zur Ortsstraße ausgenommen (vgl. Stadtratsbeschluss vom 26.4.2007 und die entsprechende Eintragung in das Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen). Soweit man der Auffassung ist, diese Einschränkung des Geltungsbereichs der Widmung sei in der Widmungsverfügung selbst trotz der dort angegebenen Längenmaße nur unzureichend zum Ausdruck gekommen, erfasst dieser Bestimmtheitsmangel nur die (kleinflächige) Fußwegverbindung, nicht aber die zur Ortsstraße gewidmete FINr. 763/27 im Übrigen.
- 36 Der im Zeitpunkt der Widmung bereits vorhandene Überbau hinderte die Beigeladene nicht, die überbaute Fläche in die Widmung miteinzubeziehen (vgl. BayVGH vom 9.2.2009 Az. 8 CS 08.3321 RdNr. 19 <juris>). Gegenstand der Widmung ist grundsätzlich die hergestellte Straße einschließlich aller Bestandteile im Sinn von Art. 2 BayStrWG (BayVGH vom 24.10.2002 Az. 8 B 98.873 RdNr. 29 <juris>). Damit wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Widmung nicht voraussetzt, dass eine Straße vollständig bzw. endgültig (vgl. § 133 Abs. 2 Satz 1 BauGB) hergestellt ist, sondern es genügt, wenn die Straße ihren Zweck, den öffentlichen Verkehr zu ermöglichen, erfüllen kann. Selbst wenn dies zu verneinen wäre, würde die Reichweite der Widmung nicht quasi automatisch eingeschränkt, sondern diese wäre (nur) mit einem rechtlichen Mangel behaftet (vgl. BayVGH vom 24.10.2002 a.a.O.: Ob eine bestimmte Fläche *zu Recht* von einer Widmung nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG erfasst

wird, ist daher danach zu beurteilen, ob sie nach Art. 2 BayStrWG als Bestandteil der Straße in Betracht kommen kann.).

- 37 Die Klägerin kann die Wirksamkeit der bestandskräftigen Widmung auch nicht erfolgreich mit dem Argument in Frage stellen, die Beigeladene habe entgegen Art. 6 Abs. 3 BayStrWG nicht das dingliche Recht gehabt, im Bereich der überbauten Fläche über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, weil die Rechtsvorgängerin der Klägerin einen entschuldigten Überbau im Sinn von § 912 BGB errichtet habe. Selbst bei einem entschuldigten Überbau verliert der Eigentümer nicht das dingliche Recht, über das Grundstück zu verfügen. Vielmehr hat er lediglich den Überbau zu dulden. Das korrespondierende Recht auf Duldung des Überbaus und das damit verbundene Recht zum Besitz am überbauten Grundstücksteil (vgl. Palandt, BGB, 70. Aufl. 2011, § 912 RdNr. 11) sind keine dinglichen Rechte zur Nutzung des Überbaus (vgl. Art. 6 Abs. 3 Alternative 2 BayStrWG). Im Gegensatz zu den dinglichen Rechten wird das aus § 912 BGB abgeleitete Recht zum Besitz ebenso wie das Recht auf Duldung nicht im Grundbuch eingetragen. Zudem beseitigt die Duldungspflicht bzw. das Duldungsrecht nicht die Rechtswidrigkeit des Überbaus.
- 38 Abgesehen davon liegen die Voraussetzungen für einen entschuldigten Überbau nicht vor. Die Rechtsvorgängerin der Klägerin hatte das Ergebnis der Vermessung und damit den Grenzverlauf bereits mit der notariellen Vereinbarung vom 25. August 2004 anerkannt. Dabei wurde der vorliegende Fortführungsnachweis einschließlich des beigefügten Lageplans von dem erschienenen Geschäftsführer durchgesehen. Der Grenzverlauf entsprach dem Bebauungsplan Nr. 59, an dessen Ausarbeitung die Rechtsvorgängerin der Klägerin maßgeblich beteiligt war. Deshalb spricht viel für einen vorsätzlichen Überbau; zumindest liegt grobe Fahrlässigkeit vor. Die etwaige Annahme, einen Anspruch auf Grenzkorrektur gemäß V. der notariellen Vereinbarung vom 25. August 2004 zu haben, ändert hieran nichts. Solange der (angebliche) Anspruch nicht erfüllt ist, lässt er den Grenzverlauf und damit auch das zumindest grob fahrlässige Errichten eines Gebäudes über die Grundstücksgrenze hinweg unberührt. Ist der Anspruch auf Grenzkorrektur strittig, muss er auf dem Rechtsweg durchgesetzt werden. Ein eigenmächtiges Vorgehen des Bauherrn wird von § 912 BGB weder gerechtfertigt noch entschuldigt.
- 39 Im Übrigen ist die Grenzregelung unter V. der notariellen Vereinbarung vom 25. August 2004 nach Treu und Glauben (§ 157 BGB) so auszulegen, dass sie eine Grenzkorrektur nur bei Errichtung solcher Gebäude vorsieht, die in dem damals von

beiden Vertragsparteien als rechtswirksam angesehenen Bebauungsplan festgesetzt waren. Der in der mündlichen Verhandlung von der Klägerin vorgelegte Bauplan gleichen Datums zeigt, dass zum damaligen Zeitpunkt an der fraglichen Stelle auch seitens der Rechtsvorgängerin der Klägerin noch keine Garagen geplant waren, sondern nur die im Bebauungsplan vorgesehenen Stellplätze.

- 40 Da eine wirksame Widmung auch hinsichtlich der überbauten Fläche des Straßengrundstücks FINr. 763/27 vorliegt, stellt der Überbau eine Sondernutzung dieses Grundstücks im Sinn von Art. 18 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG dar (vgl. BayVGH vom 9.2.2009 Az. 8 CS 08.3321 RdNr. 19 <juris>). Sie ist schon deshalb nicht genehmigungsfähig, weil eine Sondernutzungserlaubnis nach Art. 18 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden darf.
- 41 b) Zudem ist das Garagengebäude nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Es fügt sich weder nach der überbaubaren Grundstücksfläche noch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und löst dadurch städtebauliche Spannungen aus.
- 42 Nähere Umgebung des Garagengebäudes ist hier das aufgrund des (unwirksamen) Bebauungsplans Nr. 59 entstandene Wohngebiet, das sich aufgrund seiner einheitlichen Gestaltung deutlich von der weiteren Umgebung abhebt. Abgesehen von dem streitgegenständlichen Garagengebäude halten hier mit Ausnahme der auf dem Grundstück FINr. 763/25 stehenden Garagen alle Garagen den Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Straße ein, den der Bebauungsplan Nr. 59 (vgl. Festsetzung Nr. 6.1) vorgeschrieben hatte. Die Garagen auf dem Grundstück FINr. 763/25 sind immerhin noch 0,90 m von der Straße entfernt. Sämtliche in der näheren Umgebung vorhandenen Garagen halten also zur Straße einen Mindestabstand ein. Diesen Rahmen hält das teilweise sogar auf Straßengrund errichtete Garagengebäude nicht ein, sondern überschreitet ihn, so dass es außerhalb des vorgegebenen Rahmens liegt. Entsprechendes gilt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Ein hinsichtlich der Grundfläche und der Höhe annähernd gleich großes oder noch größeres Garagengebäude ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Insbesondere gibt es keine weitere Garage, die so hoch ist, dass sie für die Unterbringung eines Wohnmobils geeignet wäre.
- 43 Aufgrund der Überschreitung des vorgegebenen Rahmens sind städtebauliche Spannungen zu befürchten. Der für das Garagengebäude gewählte Standort und

dessen Ausmaße überschreiten den vorgegebenen Rahmen, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, in der sich das Grundstück der Klägerin von den anderen Grundstücken dieser Gegend unterscheidet (vgl. BVerwG vom 4.7.1980, Az. IV C 99.77, RdNr. 23 <juris>). Würden der Klägerin dieser Standort und diese Ausmaße zugebilligt werden, müsste dies aus der Sicht der anderen Grundstückseigentümer, zugleich aber auch aus der Sicht der Allgemeinheit als eine durch nichts gerechtfertigte Bevorzugung erscheinen. Zudem müsste damit gerechnet werden, dass andere Grundstückseigentümer an den Beklagten und die Beigeladene mit dem Anliegen herantreten, ihr Garagengebäude bis zur Straße hin zu erweitern oder zu erhöhen.

- 44 3. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens, weil sie unterlegen ist (§ 154 Abs. 1 VwGO). Dass sie auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt, erscheint billig (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil die Beigeladene in erster Instanz einen Antrag gestellt sowie Rechtsmittel eingelegt und sich damit jeweils einem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 154 Abs. 3 VwGO).
- 45 Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 67 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V. m. §§ 708 ff. ZPO.
- 46 Gründe für die Zulassung der Revision (§ 132 Abs. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Rechtsmittelbelehrung

- 47 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.
- 48 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen)
- 49 sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

51

Beschluss:

52

In Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts München vom 13. Januar 2009 wird der Streitwert für beide Rechtszüge auf jeweils 10.000 Euro festgesetzt.

53

Gründe:

54

Die Festsetzung des Streitwerts für den ersten Rechtszug beruht auf § 52 Abs. 1 GKG. Angesichts der erheblichen wirtschaftlichen Bedeutung des Garagengebäudes für die Klägerin und dessen Größe mit insgesamt fünf Stellplätzen erscheint ein Streitwert in Höhe von 10.000 Euro als angemessen. Die Befugnis zur Änderung der Streitwertentscheidung des Verwaltungsgerichts ergibt sich aus § 63 Abs. 3 GKG.

55

Die Festsetzung des Streitwerts für den zweiten Rechtszug beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und § 52 Abs. 1 GKG. In Fällen wie dem vorliegenden, in denen eine Gemeinde zur Verteidigung ihrer Planungshoheit und der damit verbundenen Mitwirkungsrechte (§ 36 Abs. 1 BauGB) ein Rechtsmittel einlegt, hält der Senat im allgemeinen einen Streitwert in Höhe von 10.000 Euro für angemessen. Gesichtspunkte, die eine davon abweichende Festsetzung erfordern würden, sind nicht ersichtlich.

56

Lorenz

Dihm

Dr. Bauer