

Verwaltungsgericht Minden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 25 WEG; 42 VWGO

- 1. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Verpflichtungsklage ist zu verneinen, wenn der bei Gericht um Rechtsschutz Nachsuchende seine Rechtsstellung mit der begehrten gerichtlichen Entscheidung in keiner Hinsicht verbessern kann und die Inanspruchnahme des Gerichts deshalb als für ihn nutzlos erscheinen muss.**
- 2. Nutzlos ist eine Rechtsverfolgung, wenn ihr Ziel die Erteilung einer Genehmigung ist, die sich mit Rücksicht auf die privatrechtlichen Verhältnisse nicht verwirklichen lässt.**
- 3. Hat der zivilrechtlich Berechtigte seine Zustimmung verweigert, so steht der Verwertung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung ein schlechthin nicht ausräumbares Hindernis entgegen, solange nichts auf seine Bereitschaft hindeutet, den von ihm nach außen hin dokumentierten Standpunkt aufzugeben.**
- 4. Liegt das klägerische Vorhaben außerhalb der in der Teilungserklärung zulässigen Nutzungszwecke, bedarf dessen Realisierung zwingend einer Änderung des Bestimmungszwecks durch Beschlussfassung der Eigentümerversammlung gem. § 25 WEG, die jedoch aufgrund der Stimmrechtsverhältnisse derzeit nicht herbeigeführt werden kann.**

VG Minden, Urteil vom 06.07.2022; Az.: 9 K 829/20

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf eine Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils beizutreibenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Art und Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin vermietet gewerblich von ihr errichtete Werbeanlagen für Plakatwerbung.

Im Januar 2020 stellte sie einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer beleuchteten Plakatanschlagstafel an der Hauswand des Gebäudes in E. , Q....straße 19 (Gemarkung E. , Flur 10, Flurstück 220). Das Grundstück steht im Miteigentum der S. S1. F. GmbH (Anteil 667/1000 verbunden mit Sondereigentum an der Hochbebauung 4 des Aufteilungsplanes), der Beklagten und der T. Q1. -E. (Anteil je 166,5/1000 mit dem Sondereigentum an den Tiefgaragen-Ebenen 1 und 2). Die Vereinbarung über die Aufteilung von Teileigentum wurde in dem notariellen Vertrag vom 13. Juli 1992 getroffen. In § 1 der Anlage zur Teilungsurkunde ist zur Zweckbestimmung des Gebäudes geregelt, dass die Hochbebauung Wohnzwecken, freiberuflichen und gewerbliche Zwecken dient. Diese Zweckbestimmung ist verpflichtend für alle Eigentümer und Bewohner (Abs. 2). Eine Änderung dieser Bestimmungszwecks der Hochbebauung und der Tiefgaragenebenen 1 und 2 bedarf der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung (Abs. 3). In der Eigentümerversammlung haben nach § 14 der benannten Anlage die Eigentümer der Tiefgaragenebenen jeweils 1 Stimme und der Eigentümer der Hochbebauung 2 Stimmen.

Nach Anhörung der Klägerin lehnte die Beklagte deren Bauantrag mit Bescheid vom 5. März 2020 ab.

Hiergegen richtet sich die am 31. März 2020 erhobene Klage.

Die S. S1. F. GmbH erklärte mit Schreiben vom 21. Februar 2022 ihr Einverständnis mit dem Vorhaben der Klägerin. Die T. Q1. -E. verweigerte am 7. März 2022 ihre Zustimmung zu dem Vorhaben gegenüber der Beklagten.

Die Klägerin trägt vor, dem Vorhaben stünden öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegen. Die Eigentumsverhältnisse an dem Vorhabengrundstück stünden einem Sachbescheidungsinteresse nicht entgegen. Die Frage, ob das Werbevorhaben zivilrechtlich wird errichtet werden können, sei eine Rechtsfrage, die sich rein zivilrechtlich entscheiden werde. Ob die Beklagte aufgrund ihrer Bruchteilseigentümerstellung zivilrechtlich die Errichtung der Werbeanlage werde nach dem WEG verhindern können, sei zu bezweifeln und im Streitfall einer Entscheidung durch die Zivilgerichtsbarkeit vorbehalten. Insoweit dürfte dieser Umstand einer Baugenehmigungserteilung nicht entgegenstehen, da Baugenehmigungen unbeschadet der Rechte Dritter erteilt würden. Es könne im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden, dass sie einen Anspruch gegenüber den Miteigentümern habe, einen Teil des Gemeinschaftseigentums für ihre gewerbliche Nutzung in Form der Anbringung der Plakatanschlagstafel auszunutzen. Unter

Umständen komme auch die Einräumung eines Sondernutzungsrechtes in Betracht.

Die S. S1. F. GmbH habe ihr signalisiert, dass sie sich für berechtigt halte, ohne Rücksprache mit der Beklagten und der T. Q1. -E. ihr ein Recht einzuräumen, eine Werbeanlage am Hochbau anzubringen, wenn die Baugenehmigung vorliege. Nach der Anlage zur Teilungsurkunde fielen Veränderungen am Hochbau in die alleinige Zuständigkeit des jeweiligen Eigentümers des Hochbaus. Bei der beantragten Werbeanlage handele es sich zudem um einen gewerblichen Zweck, da Fremdwerbbeanlagen, die begrifflich der BauNVO unbekannt seien, unter dem Auffangtatbestand eines sonstigen Gewerbebetriebes subsumiert würden.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides vom 5. März 2020 zu verpflichten, ihr die Baugenehmigung zur Anbringung einer statischen, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf der Liegenschaft E. , Q....straße 19, gemäß näherer Darstellung in den Bauvorlagen, zu erteilen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, die Klage sei unzulässig. Der Klägerin fehle das Sachbescheidungsinteresse, weil das Vorhaben aus zivilrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden könne. Sie würde als Teileigentümerin des Gebäudes, an dem die Werbeanlage angebracht werden solle, dem Vorhaben der Klägerin nicht zustimmen. Die Außenwand, an der die Plakattafel angebracht werden solle, dürfte zum Gemeinschaftseigentum gehören. Die Anbringung einer gewerblichen Hauptnutzung gehe über die bloße äußere Gestaltung der Fassade, über die der Miteigentümer bestimmen dürfe, hinaus. Ferner seien schwierige zivilrechtliche Wertungsspielräume hier nicht ersichtlich.

Die Beteiligten haben sich mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung durch den Berichterstatter einverstanden erklärt.

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

Entscheidungsgründe:

Aufgrund des Einverständnisses der Beteiligten konnte durch den Berichterstatter ohne mündliche Verhandlung anstelle der Kammer entschieden werden, §§ 87a Abs. 3, Abs. 2, 101 Abs. 2 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Die statthafte Verpflichtungsklage (§ 42 Abs. 1, Var. 2 VwGO) ist unzulässig, weil es an einem Rechtsschutzbedürfnis für die begehrte Baugenehmigung fehlt.

Das Rechtsschutzbedürfnis ist zu verneinen, wenn der bei Gericht um Rechtsschutz Nachsuchende seine Rechtsstellung mit der begehrten gerichtlichen Entscheidung in keiner Hinsicht verbessern kann und die Inanspruchnahme des Gerichts deshalb als für ihn nutzlos erscheinen muss. Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 9. Februar 1989 - 4 NB 1/89, und vom 25. Mai 1993 - 4 NB 50/92.

In diesem Sinne nutzlos ist eine Rechtsverfolgung auch dann, wenn ihr Ziel die Erteilung einer Genehmigung ist, die sich mit Rücksicht auf die privatrechtlichen Verhältnisse nicht verwirklichen lässt. Hat der zivilrechtlich Berechtigte seine Zustimmung verweigert, so steht der Verwertung einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung ein schlechthin nicht ausräumbares Hindernis entgegen, solange nichts auf seine Bereitschaft hindeutet, den von ihm nach außen hin dokumentierten Standpunkt aufzugeben. Maßgeblich sind jeweils die Umstände des Einzelfalls. Vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 10. Februar 1988 - 4 B 11/88 -, und vom 31. Juli 1992 - 4 B 140/92; OVG NRW, Urteile vom 25. September 1996 - 11 A 3535/94 -, und vom 3. September 2015 - 7 A 1589/13.

Insoweit gelten keine strengeren Anforderungen als in Bezug auf das im Rahmen der Begründetheit einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung zu prüfende Sachbescheidungsinteresse. Hierfür ist anerkannt, dass das Sachbescheidungsinteresse mit Blick auf ein entsprechendes zivilrechtliches Hindernis nur dann fehlt, wenn das Bestehen dieses Hindernisses rechtskräftig festgestellt oder offensichtlich ist. Vgl. OVG NRW, Urteil vom 23. April 2015 - 7 A 1237/13.

Ausgehend hiervon kann die begehrte gerichtliche Entscheidung die Rechtsstellung der Klägerin in keiner Hinsicht verbessern, weil sie ihr keinerlei rechtliche oder tatsächliche Vorteile bringen kann. Denn dem beantragten Vorhaben steht

offensichtlich ein Hindernis zivilrechtlicher Art entgegen. Hierzu bedarf es entgegen dem Klagevorbringen auch keiner zivilgerichtlichen Klärung.

Das klägerische Werbevorhaben steht im Widerspruch zu der in § 1 Abs. 2 der Anlage zur Teilungsurkunde vom 13. Juli 1992 normierten Zweckbestimmung des Gebäudes. Danach dient die Hochbebauung Wohnzwecken, freiberuflichen und gewerbliche Zwecken. Diese Zweckbestimmung ist verpflichtend für alle Eigentümer und Bewohner. Diese Zweckbestimmung bestimmt sich nach dem durch interessengerechte Auslegung zu ermittelnden Willen der Parteien (§§ 133, 157 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) auf die Nutzung der Innenräume zu den aufgeführten Zwecken.

Auf die Außenfassade der Hochbebauung abzielende Werbezwecke fallen aufgrund der hier maßgeblichen zivilrechtlichen Vereinbarung entgegen dem Klagevorbringen auch nicht unter den vereinbarten gewerblichen Zweck, weshalb es unerheblich ist, wie der gewerbliche Zweck nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszulegen ist. Auch die sonstigen Regelungen der Teilungsurkunde und ihrer Anlagen lassen keine andere Auslegung zu, insbesondere § 7 Abs. 1 Satz 1 der Anlage der Teilungsurkunde nicht, der dem jeweiligen Eigentümer der Hochbebauung die Befugnis einräumt, an der äußeren Gestaltung des Gebäudes Änderungen vorzunehmen. Unter die äußere Gestaltung des Gebäudes fällt nicht dessen Nutzung, vor allem nicht zu Zwecken, die nicht vertraglich vereinbart sind, was systematisch auch aus der in § 7 Abs. 1 Satz 2 aufgestellten Anforderung an den Außenanstrich sowie aus der Überschrift des § 7 "Instandhaltung des Miteigentums" geschlossen werden kann. Danach unterfallen der Regelung Veränderungen nur insoweit, als sie der Instandhaltung bzw. Renovierung unterfallen.

Liegt das klägerische Vorhaben außerhalb der vertraglich zulässigen Nutzungszwecke, bedarf dessen Realisierung zwingend einer Änderung des Bestimmungszwecks durch Beschlussfassung der Eigentümerversammlung, die jedoch aufgrund der Stimmrechtsverhältnisse derzeit nicht herbeigeführt werden kann (vgl. § 25 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)), da die Beklagte und die T. -E. sich eindeutig gegen das klägerische Vorhaben positioniert haben und damit ein Mehrheitsbeschluss nicht herbeigeführt werden kann. Dass die weitere Eigentümerin gegen die Beklagte und die T. Q1. -E. zivilgerichtliche eine Beschlussfassung zur Änderung der Zweckbestimmung des Gebäudes herbeiführen könnte, liegt fern, da eine Anspruchsgrundlage hierfür nicht in Betracht kommt. Auch ein sonstiger zivilrechtlicher Anspruch zur Durchsetzung des klägerischen Vorhabens ohne Änderung des Bestimmungszwecks ist nicht ersichtlich.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit und die Abwendungsbefugnis beruhen auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).