

Titel:

Erfolgreicher Eilantrag: Keine Prüfung der Vereinbarkeit privater Rechte Dritter mit dem Bauvorhaben

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

BayBO Art. 59, Art. 68 Abs. 4

BauGB § 34, § 212a

Leitsätze:

1. Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung hat der anfechtende Nachbar nur, wenn das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden, öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht und die verletzte Norm zumindest auch dem Schutz des Nachbarn dient, ihr also drittschützende Wirkung zukommt. Die Baugenehmigung muss dabei gegen eine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Vorschrift verstoßen. Weiterhin muss der Nachbar durch den Verstoß gegen diese Norm in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betroffen sein. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung, das Gegenstand des Prüfungsumfangs im vorliegenden Baugenehmigungsverfahren ist, betrifft zunächst die Erschließungssituation des Baugrundstücks selbst. Die Erschließung des (Nachbar-)Grundstücks der Antragsteller ist davon nicht erfasst. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, einstweiliger Rechtsschutz, Baugenehmigung, Nutzungsänderung, Supermarkt, Drittschutz, Geh- und Fahrrecht, Grundbuch, Grunddienstbarkeit

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 07.09.2020 – 15 CS 20.1832

Fundstelle:

BeckRS 2020, 24699

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens gesamtschuldnerisch zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 3.750,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragsteller wenden sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung eines Supermarktes in neun Wohnungen und Ausbau einer Souterrainwohnung“ auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung

2

Die Antragsteller sind Miteigentümer des östlich an das vorgesehene Baugrundstück angrenzenden Grundstücks mit der Fl.Nr. ...5, welches mit einem Wohnhaus bebaut ist. Außerdem ist die Antragstellerin zu 1) Eigentümerin des daran unmittelbar östlich angrenzenden, unbebauten Grundstücks mit der Fl.Nr. ...7/1. Zugunsten des Grundstücks der Antragsteller mit der Fl.Nr. ...5 besteht ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf dem Baugrundstück entlang der südlichen Grenze.

3

Für die vorbezeichneten Grundstücke besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Sie befinden sich jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Gemarkung

4

Der Beigeladene hat mit Antrag vom 19. November 2019 die Nutzungsänderung eines Supermarktes in neun Wohnungen und den Ausbau einer Souterrainwohnung beantragt.

5

Die Gemeinde ... hat mit Beschluss vom 3. Dezember 2019 das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben erteilt. Sie hat aber ausdrücklich erklärt, dass sie einer Überbauung öffentlicher Grundstücke entlang der Westseite bzw. Nordostecke nicht zustimme. Außerdem gehe sie davon aus, dass eine zusätzliche, direkte Zufahrtsmöglichkeit für die Grundstücke Fl.Nrn. ...5, ...4 und ...3 dauerhaft gesichert sei.

6

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 haben die Antragsteller gegenüber der Gemeinde ... Bedenken bezüglich ihrer Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. ...4 zu ihrem eigenen Grundstück Fl.Nr. ...5 geäußert. Ausweislich der notariellen Urkunde bestünde ein Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit über Fl.Nr. ...4 mit einer Breite von 5,50 m. Im Zuge von Bauarbeiten vor ca. 25 Jahren sei das Wegerecht von 5,50 m überbaut worden und nur ein Streifen von ca. 3,80 m sei unverbaut geblieben. Die Zufahrt sei durch eine zusätzlich auf dem Fahrstreifen errichtete Insel noch weiter eingeschränkt worden.

7

Ausweislich des Grundbuchauszugs ist am Grundstück Fl.Nr. ...4 gemäß Bewilligung vom 5. September 1924 bzw. 5. November 1924 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Fl.Nr. ...5 eingetragen. Das Geh- und Fahrrecht besteht ausweislich einer Kopie des notariellen Vertrages vom 5. September 1924 in einer Breite von 5,50 m (Bl. 29 der Behördenakte). Außerdem wurde eine Grunddienstbarkeit (Mitbenutzung der bestehenden Zufahrt zu den neu errichteten Parkplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...5 gemäß notarieller Bewilligung vom 17. November 1994 (URNr. 2953 F) am 4. September 1995 im Grundbuch eingetragen. Des Weiteren wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. ...3 eine Grunddienstbarkeit (Krafffahrzeugabstellecht) auf unbestimmte Zeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...4 eingetragen.

8

Die Antragsteller haben die im Verfahren vorgelegten Pläne des Beigeladenen nicht unterzeichnet.

9

Mit Bescheid des Landratsamtes ... vom 25. Mai 2020 (Az. ...) wurde dem Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben „Nutzungsänderung eines Supermarktes in neun Wohnungen und Ausbau einer Souterrainwohnung“ auf dem Grundstück Fl.Nr. ...4 der Gemarkung ... entsprechend den mit dem Genehmigungsvermerk vom 25. Mai 2020 versehenen Bauvorlagen erteilt.

10

In den Gründen wurde ausgeführt, dass eine etwaige Beeinträchtigung des bestehenden Geh- und Fahrrechts zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...5 auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen sei. Private Rechte der Nachbarn würden im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft und müssten gegebenenfalls vor den ordentlichen Gerichten verfolgt werden (Art. 68 Abs. 4 BayBO).

11

Dagegen ließen die Antragsteller mit Schriftsatz vom 26. Juni 2020, eingegangen beim Gericht per Telefax am selben Tag, Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Augsburg (Au 5 K 20.1066) erheben, über die noch nicht entschieden ist.

12

Gleichzeitig ließen sie im Wege vorläufigen Rechtsschutzes beantragen,

13

die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den angefochtenen Bescheid wiederherzustellen.

14

Zur Begründung wurde vorgetragen, dass durch das Bauvorhaben die Erschließung des Grundstücks der Antragsteller beeinträchtigt sei. Über das streitgegenständliche Grundstück Fl.Nr. ...4 führe ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht der Antragsteller zu deren Grundstück Fl.Nr. ...5.

15

Mit Beschluss des Gerichts vom 30. Juni 2020 wurde der Bauherr zum Verfahren notwendig beigeladen. Ein Antrag wurde bislang nicht gestellt.

16

Das Landratsamt ... ließ mit Schreiben vom 6. Juli 2020 für den Antragsgegner beantragen,

17

den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzulehnen.

18

Ergänzend wird auf die vorgelegte Behördenakte, insbesondere die genehmigten Pläne, sowie die Gerichtsakte Bezug genommen.

II.

19

Der Antrag ist nach § 80a Abs. 3, Abs. 1, § 80 Abs. 5 VwGO zulässig, jedoch nicht begründet.

20

1. Der Antrag ist zulässig.

21

Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage ist statthaft. Nach § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Legt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte und diesen begünstigende Baugenehmigung eine Anfechtungsklage ein, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen.

22

Die Antragsteller sind auch antragsbefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO analog). Sie können sich als unmittelbar angrenzende Nachbarn im baurechtlichen Sinn auf die Möglichkeit der Verletzung in drittschützenden Normen stützen.

23

2. Der Antrag ist in der Sache aber nicht begründet.

24

a) Das Gericht trifft eine eigene Ermessensentscheidung über den Antrag nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO. Dabei stehen sich das Suspensivinteresse der Nachbarn an der aufschiebenden Wirkung der Klage und das Vollzugsinteresse des Bauherrn, von seiner Baugenehmigung trotz eingelegtem Rechtsmittel sofort Gebrauch machen zu können, grundsätzlich gleichwertig gegenüber. Deswegen sind im Rahmen der Interessenabwägung die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache maßgeblich. Fällt die Erfolgsprognose zugunsten des Nachbarn aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung also nach summarischer Prüfung gegenüber dem Nachbarn als rechtswidrig, so ist die Vollziehung der Genehmigung regelmäßig auszusetzen (vgl. BayVGh, B.v. 12.4.1991 - 1 CS 91.439 - juris). Hat dagegen die Anfechtungsklage des Nachbarn mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist das im Rahmen der vorzunehmenden Interessensabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2011 - 14 CS 11.535 - juris Rn. 18). Sind schließlich die Erfolgsaussichten offen, so hat eine reine Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen stattzufinden (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2011 a.a.O. Rn. 18).

25

b) Die Antragsteller sind durch die streitgegenständliche Baugenehmigung voraus sichtlich nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

26

Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung hat der anfechtende Nachbar nur, wenn das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden, öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO i.V.m. Art. 55 ff. BayBO) und die verletzte Norm zumindest auch dem Schutz des Nachbarn dient, ihr also drittschützende Wirkung zukommt (vgl. BVerwG, U.v. 6.10.1989 - 4 C 14.87 - BVerwGE 82, 343). Die Baugenehmigung muss dabei gegen eine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Vorschrift verstoßen. Weiterhin muss der Nachbar durch den Verstoß gegen diese Norm in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betroffen sein. Eine objektive Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung reicht dabei nicht aus, denn der Nachbar muss in eigenen subjektiven Rechten verletzt sein.

27

Da es sich vorliegend um keinen Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt, prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 59 BayBO im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 ff. BauGB, den Vorschriften über die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinne des Art. 81 Abs. 1 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 BayBO), beantragte Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO) sowie andere öffentlichrechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO).

28

c) Die Antragsteller können sich voraussichtlich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass durch das Bauvorhaben die Erschließung zu ihrem Grundstück Fl.Nr. ...5 nicht mehr gesichert sei und das zu ihren Gunsten eingetragene Geh- und Fahrrecht beeinträchtigt werde.

29

Das Erfordernis der gesicherten Erschließung gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, das Gegenstand des Prüfungsumfangs im vorliegenden Baugenehmigungsverfahren ist, betrifft zunächst die Erschließungssituation des Baugrundstücks selbst. Die Erschließung des (Nachbar-)Grundstücks der Antragsteller ist davon nicht erfasst.

30

Eine Verletzung drittschützender Vorschriften ergibt sich auch nicht aus einer etwaigen Beeinträchtigung des Geh- und Fahrrechts der Antragsteller.

31

Ausweislich des Grundbuchauszugs ist auf dem streitgegenständlichen Grundstück Fl.Nr. ...4 zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ...5 ein Geh- und Fahrrecht eingetragen. Dem im Verwaltungsverfahren vorgelegten kopierten Auszug aus der notariellen Urkunde vom 5. September 1924 ist zu entnehmen, dass das Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 5,50 m erteilt wurde. Wenngleich ausweislich des Plans „Grundrisse farbig, Stellplätze“ die Breite der Zufahrt zum Grundstück der Antragsteller im Westen, unmittelbar an der ...straße gelegen, nur 4,20 m beträgt und sich erst im weiteren Verlauf bis auf 5,78 m verbreitert, können sich die Antragsteller diesbezüglich nicht auf eine Rechtsverletzung durch die Baugenehmigung selbst berufen. Gemäß Art. 68 Abs. 4 BayBO wird die streitgegenständliche Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Das bedeutet, dass über die Vereinbarkeit privater Rechte Dritter mit dem Bauvorhaben - wie vorliegend das Geh- und Fahrrecht der Antragsteller - im Baugenehmigungsverfahren nicht entschieden wird. Ein derartiges Recht begründet folglich auch kein Abwehrrecht des Nachbarn gegen die Baugenehmigung, sondern muss vor den ordentlichen Gerichten geltend gemacht werden (vgl. BayVGh, B.v. 1.6.2016 - 15 CS 16.789 - juris Rn. 19; B.v. 29.8.2014 - 15 CS 14.615 - juris Rn. 18). Bei dem zugunsten der Antragsteller grundbuchrechtlich eingetragenen Geh- und Fahrrecht handelt es sich grundsätzlich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die vom öffentlichrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht berührt wird. Ob und inwieweit das den Antragstellern eingeräumte Geh- und Fahrrecht durch die Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt wird, kann im öffentlichrechtlichen Verfahren deshalb nicht überprüft werden (vgl. Lechner in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 136. EL Januar 2020, Art. 68 Rn. 258). Die Baugenehmigung selbst sagt auch nichts über das Geh- und Fahrrecht aus. Die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Geh- und Fahrrecht ist von der Baugenehmigungsbehörde nicht überprüft worden und dementsprechend auch von der

Baugenehmigung nicht mit „abgedeckt“. Die Antragsteller können deshalb aus ihrem bestehenden Geh- und Fahrrecht keine Einwendungen gegen die Baugenehmigung ableiten. Eine Ausnahme wegen Eingriffs in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsrecht der Antragsteller liegt nach summarischer Prüfung ebenfalls nicht vor, da die Antragsteller selbst kein Notwegerecht i.S.v. § 917 Abs. 1 BGB dulden müssen, da sie selbst vielmehr Eigentümer des herrschenden Nachbargrundstücks sind, zu dessen Gunsten ein Geh- und Fahrrecht besteht, nicht aber als Eigentümer des dienenden Grundstücks betroffen sind.

32

Abgesehen davon ginge eine Beeinträchtigung des Geh- und Fahrrechts auch nicht (erstmalig) von der streitgegenständlichen Baugenehmigung aus. Ausweislich der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen wird das Bestandsgebäude nicht über die Fläche, auf der das Geh- und Fahrrecht situiert ist, erweitert. Folglich wird das Geh- und Fahrrecht auch nicht erstmals durch die erteilte Baugenehmigung beeinträchtigt. Soweit aus der Aktenlage ersichtlich, ist dies bereits im Zuge früherer Baumaßnahmen teilweise erfolgt. Etwaige weitere Beeinträchtigungen im Vergleich zum Bestandsgebäude sind insoweit nicht ersichtlich. Auch die Stellplätze entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück der Antragsteller liegen nicht auf der Fläche des Geh- und Fahrrechts. Auf Höhe der unmittelbaren Einfahrt zum Grundstück Fl.Nr. ...5 beträgt der Abstand zwischen den vorgesehenen Stellplätzen und der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. ...3 außerdem 5,78 m. Ausweislich der Lagepläne kann das Grundstück der Antragsteller ohne weiteres auch unter Berücksichtigung der Stellplätze erreicht werden. Es ist nicht ersichtlich, dass die Antragsteller durch das Bauvorhaben nicht mehr zu ihrem Grundstück zufahren können. Soweit sich die Antragsteller dagegen wenden, dass parkende Fahrzeuge, sämtliche Bauten (Insel, Terrassen, Stellplätze) sowie eine eventuelle Bepflanzung bzw. Einfassung tatsächlich ihre Grundstückszufahrt behindern und versperren, müssen sie mögliche Abwehrrechte vor den Zivilgerichten geltend machen. Selbst die Anwendung der zum bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot entwickelten Grundsätze wird - unabhängig von Art. 68 Abs. 4 BayBO - durch den Regelungsumfang der jeweils erteilten Baugenehmigung begrenzt (vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2014 - 15 CS 14.949 - juris Rn. 15 m.w.N.). Enthält aber - wie im vorliegenden Fall - die Baugenehmigung als öffentlichrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung zu der eigentlichen baulichen Ursache der vorgetragenen Belastungswirkung keine Aussage, bleibt dem Nachbarn nur die Möglichkeit der zivilrechtlichen Geltendmachung von Beeinträchtigungen des Geh- und Fahrrechts sowie auf Beseitigung entsprechender Hindernisse (vgl. BayVGH, B.v. 1.6.2016 - 15 CS 16.789 - juris Rn. 20).

33

d) Auch ansonsten verstößt die angefochtene Baugenehmigung nach summarischer Prüfung unter keinem Gesichtspunkt gegen die Antragsteller schützende öffentlichrechtliche Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Ein Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 29 ff. BauGB oder bauordnungsrechtliche Vorschriften ist nicht ersichtlich und wurde auch nicht geltend gemacht.

34

Die Klage erweist sich voraussichtlich als erfolglos. Damit überwiegt auch unter Berücksichtigung der Gesamtumstände das Interesse des Beigeladenen an der sofortigen Vollziehbarkeit der ihm erteilten Baugenehmigung das Aussetzungsinteresse der Antragsteller. Der Antrag ist demzufolge abzulehnen.

35

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, § 159 Satz 2 VwGO. Als im Verfahren unterlegen haben die Antragsteller die Kosten des Verfahrens gesamtschuldnerisch zu tragen. Da der Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt und sich mithin auch nicht dem Prozessrisiko ausgesetzt hat, trägt er seine außergerichtlichen Kosten selbst (§ 154 Abs. 3 VwGO).

36

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nr. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.