

Titel:

Erweiterung eines Wohnhauses – gesicherte Erschließung

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a

BauGB § 30 Abs. 1

BGB § 917

Leitsätze:

1. Die Frage der ordnungsgemäßen Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn (§ 30 Abs. 1 BauGB) liegt ausschließlich im öffentlichen Interesse und dient damit grundsätzlich nicht dem Schutz des Nachbarn. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Soweit ein Nachbargrundstück von der Zufahrt zum Baugrundstück in Anspruch genommen wird, handelt es sich grundsätzlich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die vom öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht berührt wird. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
3. Zur Ermittlung des Inhalts und Umfangs eines dinglich gesicherten Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts ist in erster Linie auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
4. Der Umfang eines Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts kann mit dem Bedürfnis des berechtigten Grundstücks wachsen, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks hält und nicht auf eine zur Zeit der Bestellung des Rechts unvorhersehbare oder willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, baurechtlicher Nachbarantrag gegen zwei zusätzliche Wohneinheiten, keine notweigerhebliche Rechtswidrigkeit, Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht, Wegeerrichtungs- Begehungs- und Fahrrecht, Erschließung, Grundbuch

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst.

III. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

1. Der Antragsteller wendet sich als Eigentümer des mit seinem Wohnhaus bebauten Grundstücks Fl.Nr. ...1 der Gemarkung K ... (... ..., 97 ... O ...) gegen ein Bauvorhaben der Beigeladenen auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung K ... (... ... und ...a, 97 ... O ...), die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um zwei zusätzliche Wohneinheiten. Der Antragsteller ist zudem Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. ...8/2 und ...1/1 der Gemarkung K ..., auf dem Teile der Zufahrt zum Baugrundstück erfolgen; für diese Grundstücke ist im Grundbuch zugunsten des Baugrundstücks jeweils ein Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht eingeräumt. Das Baugrundstück der Beigeladenen und das Nachbargrundstück des Antragstellers liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Teilgebiet nördlich der B 13“ i.d.F. vom 15. Dezember 1977, der dort ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

2

Mit Bauantrag vom 15. Juli 2020 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den Umbau und die Erweiterung des auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäudekomplexes, der über insgesamt fünf Wohneinheiten und sieben Stellplätze verfügt, um zwei zusätzliche Wohneinheiten mit je einem Stellplatz. Beantragt wurden außerdem Befreiungen von der maximalen Traufhöhe (im Mittel ca. 6,80 m statt 6,00 m) und der maximalen Abgrabungshöhe (ca. 2,50 m statt 1,00 m).

3

Die Gemeinde O ... erteilte mit Stellungnahme vom 29. Juni 2020 das gemeindliche Einvernehmen.

4

Der Antragstellerbevollmächtigte erhob im Verlauf des Verwaltungsverfahrens Nachbareinwendungen gegen das Vorhaben und äußerte Bedenken an der Erschließung, an der Gebietserhaltung und an der Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Belange.

5

2. Mit Bescheid vom 26. Februar 2021 genehmigte das Landratsamt W. das Bauvorhaben unter Erteilung der beantragten Befreiungen bezüglich der Traufhöhe und der Geländeänderungen. In den Gründen wurde u.a. ausgeführt, dass Art und Maß der baulichen Nutzung ebenso wie die Baugrenzen eingehalten würden. Die beantragten Befreiungen könnten in Ausübung des nach § 31 Abs. 2 BauGB eingeräumten Ermessens erteilt werden. Die Rechte der Nachbarschaft seien hierdurch nicht betroffen. Die Festsetzungen zu Traufhöhe und Abgrabungen seien städtebaulicher Art und nicht nachbarschützend. Die Erschließung sei gesichert. Das gelte insbesondere für die Erreichbarkeit über den vorhandenen Fahrweg, der im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt sei. Für die Zufahrt müsse die Bauherrin keine Dienstbarkeit in Anspruch nehmen; sie sei Inhaberin eines Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrtrechts u.a. an den Grundstücken Fl.Nrn. ...8/2 und ...1/2 des Antragstellers. Das Fahrtrecht sei nicht auf eine bestimmte Zahl an Fahrzeugen beschränkt.

6

3. Am 5. April 2021 ließ der Antragsteller über seinen Bevollmächtigten gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts W. vom 26. Februar 2021 Klage erheben (W 5 K 21.462), über die noch nicht entschieden ist. Zugleich stellte er im hiesigen Verfahren einen Antrag nach §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 VwGO und beantragte sinngemäß,

die aufschiebende Wirkung der Klage des Antragstellers gegen die Baugenehmigung des Landratsamts W. vom 26. Februar 2021 anzuordnen.

7

Im Rahmen der Begründung wurde im Wesentlichen vorgetragen: Die erteilte Baugenehmigung verstoße gegen nachbarschützende Vorschriften. Das Bauvorhaben sei nicht erschlossen und die aufschiebende Wirkung der Klage deshalb anzuordnen. Die Erschließung sei zwar nicht nachbarschützend. Etwas anderes komme jedoch ausnahmsweise in Betracht, wenn im Einzelfall eine Baugenehmigung dadurch in ein durch Art. 14 GG geschütztes Eigentumsrecht des Nachbarn eingreife, dass sie - wie bei der Entstehung eines Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) über das Grundstück des Nachbarn - gleichsam im Wege einer „Automatik“ eine unmittelbare Verschlechterung seiner Rechte bewirke und effektiver Rechtsschutz vor den Zivilgerichten nicht (mehr) erreicht werden könne, weil die Baugenehmigung (zuvor) in Bestandskraft erwachse und damit auch für die Zivilgerichte bindende Wirkung entfalte. Hier sei das Bauvorhaben über mehrere in unterschiedlichen Händen befindliche Flurstücke (Privatweg) erreichbar, nämlich den Grundstücken Fl.Nrn. ...2/2 (Stadt O ...), ...1/2 (Antragsteller), ...8/2 (Antragsteller) und 1022 (Bauherrin). Über den sehr steilen und engen Privatweg seien insgesamt vier Wohngrundstücke mit derzeit neun Wohneinheiten zu erreichen; ein weiteres Baugrundstück (Fl.Nr. ...3) sei noch nicht bebaut. Aus der Begründung des Bebauungsplans gehe hervor, dass die straßenmäßige Erschließung aufgrund der Annahme erfolgt sei, dass maximal sieben Bauplätze in großzügiger Bauweise vorgesehen seien. Der Privatweg lasse keinen Begegnungsverkehr zu und sei an der schmalsten Stelle ca. 3,50 m breit und darüber hinaus 12° steil. Eine Erschließung für den nun durch zwei neue Wohnungen entstehenden Verkehr sei nicht gegeben. Die Beigeladene habe nicht lückenlos den Nachweis erbracht, dass ein Geh- und Fahrtrecht über die heute beschriebenen Grundstücke bestehe. Eine Angabe über das vereinbarte Maß der Benutzung werde nicht vorgelegt, obwohl es hierzu Vereinbarungen aus dem Jahr 1957 gebe. Zudem bestehe eine höhere Wahrscheinlichkeit für Brände, Unfälle, etc. Die Räum- und Streupflicht sei nicht geregelt und werde auch nicht praktiziert. Ein Straßenausbau sei nahezu unmöglich, jedenfalls sehr teuer.

Im Ergebnis würde der Antragsteller gezwungen, entsprechend seiner Verpflichtung zur Leistung „Fahrtrecht“, die Straße auszubauen. Neben der Zufahrt sei auch der Brandschutz zu klären. Mehr Bewohner bedeuteten mehr potenziell zu rettende Menschen. Ein Feuerwehrfahrzeug auf dem Privatweg würde die Zufahrt für einen Krankenwagen unmöglich machen.

8

4. Mit Schriftsatz vom 15. April 2021 beantragte das Landratsamt W., den Antrag abzulehnen.

9

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt: Der Antrag sei unbegründet, da der Rechtsbehelf in der Hauptsache keine Aussicht auf Erfolg habe. Die angefochtene Baugenehmigung sei rechtmäßig und verletze den Antragsteller nicht in seinen Rechten. Insbesondere sei die Erschließung des Baugrundstücks gesichert im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB. Die Frage der Erschließung vermittele grundsätzlich keinen Drittschutz. Eine Ausnahme wäre nur dann gegeben, wenn die wegen fehlender Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf das Duldenmüssen eines Notwege- oder Notleitungsrechts nach § 917 BGB bewirke. Weder soll vorliegend jedoch die Erschließung des streitgegenständlichen Bauvorhabens über das Wohngrundstück des Antragstellers geführt werden, noch komme es auf ein etwaiges Notwegerecht im dargestellten Sinne an, da ein Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrtrecht bezüglich des Privatwegs für das Baugrundstück im Grundbuch bereits eingetragen sei. Umstände, die zu einer wesentlichen Benachteiligung bzw. Beeinträchtigung des Antragstellers als Nachbarn gegenüber der bestehenden Erschließungssituation führten, seien nicht substantiiert dargelegt worden. Eine tatsächliche und rechtliche Zufahrtsmöglichkeit zum Baugrundstück über den Privatweg sei vorhanden. Hinsichtlich der Verkehrsstärke, der Verkehrszusammensetzung und der Art der Häufigkeit der Begegnungen sei festzuhalten, dass es sich vorliegend um einen Privatweg handle, der ausschließlich Wohngrundstücke erschließe. Der Privatweg sei asphaltiert und ausreichend befestigt, so dass er auch den durch die streitgegenständliche Genehmigung hinzukommenden Verkehr aufnehmen könne. Zwar dürfte aufgrund der Breite ein Begegnungsverkehr nicht durchgängig möglich sein, jedoch sei zu bedenken, dass der Privatweg nur eine Länge von ca. 50 m aufweise, sich an der Mündung in die nächstgelegene öffentliche Straße aufweite, in etwa auf halber Strecke Ausweichmöglichkeiten durch Grundstückseinfahrten befänden und am Ende des Privatwegs ein großzügig dimensionierter Wendehammer befinde, an den sowohl das Grundstück der Beigeladenen als auch das Grundstück des Antragstellers angrenzten. Zudem handle es sich um eine Privatstraße, die lediglich ortskundige Anlieger benutzten, so dass eine gegenseitige Verständigung mittels Sichtkontakt in der Regel funktionieren sollte. Die rechtliche Zufahrtsmöglichkeit sei grundbuchrechtlich gesichert. Von der Rechtsprechung sei anerkannt, dass bei einer wegerechtlichen Grunddienstbarkeit entsprechende Nutzungserweiterungen gedeckt seien. Dies müsse auch für das hier in Abteilung II eingetragene Wegerecht gelten. Eine Beschränkung dieses Rechts auf eine bestimmte Anzahl an Wohneinheiten lasse sich aus den Umständen heraus nicht entnehmen. Auch aus den Vorgaben des Bebauungsplans ließen sich keine Vorgaben herleiten.

10

5. Die Beigeladenenseite stellte keinen Antrag und äußerte sich in der Sache nicht.

11

6. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten einschließlich des Verfahrens W 5 K 21.462 Bezug genommen.

II.

12

Der Antrag hat keinen Erfolg.

13

Nach § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB ganz oder teilweise anordnen. Es trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung dahingehend, ob das öffentliche und das private Vollzugsinteresse des Bauherrn gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragstellerseite überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung orientiert sich maßgeblich an den summarisch zu prüfenden Erfolgsaussichten des Hauptsacherechtsbehelfs.

14

Die Drittanfechtungsklage des Antragstellers wird in der Hauptsache mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg haben. Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist nach summarischer Prüfung rechtmäßig und verletzt den Antragsteller nicht in seinen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

15

Die Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine Baugenehmigung kann nur dann Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung Vorschriften verletzt, die dem Schutz des Dritten zu dienen bestimmt sind.

Dementsprechend findet im vorliegenden gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung beschränkt sich vielmehr darauf, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln und die im Baugenehmigungsverfahren prüfungsgegenständlich sind, verletzt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris).

16

1. Der Antragsteller macht im Wesentlichen geltend, die Erschließung des Vorhabens der Beigeladenen sei nicht ausreichend gesichert. Die Frage der ordnungsgemäßen Erschließung im bauplanungsrechtlichen Sinn (§ 30 Abs. 1 BauGB) liegt ausschließlich im öffentlichen Interesse und dient damit grundsätzlich nicht dem Schutz des Nachbarn (vgl. BVerwG, B.v. 23.1.1992 - 4 NB 2/90 - juris). Fragen der bauordnungsrechtlichen Erschließung nach Art. 4 BayBO sind nicht Gegenstand der im vereinfachten Verfahren erteilten Baugenehmigung und können dementsprechend nicht zu einer Rechtsverletzung des Antragstellers führen.

17

Soweit ein Nachbargrundstück - wie hier die Grundstücke Fl.Nrn. ...8/2 und ...1/2 des Antragstellers - von der Zufahrt zum Baugrundstück in Anspruch genommen werden, handelt es sich grundsätzlich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die vom öffentlich-rechtlichen Verfahren nicht berührt wird. Ein Abwehranspruch gegen eine rechtswidrig erteilte Baugenehmigung steht dem Nachbar dann zum Schutze seines Eigentums nur in dem besonderen Ausnahmefall zu, dass ihm durch die behördliche Entscheidung Verteidigungsmöglichkeiten gegen die Inanspruchnahme nach § 917 BGB verwehrt sind. Kann der Nachbar in einem zivilrechtlichen Folgeprozess aufgrund einer bestandskräftigen Baugenehmigung nicht mehr geltend machen, die geplante Nutzung widerspreche öffentlich-rechtlichen Vorschriften und halte sich schon daher nicht im Rahmen einer ordnungsgemäßen Nutzung im Sinne des § 917 BGB, liegt in dieser Präklusionswirkung ein unmittelbarer öffentlich-rechtlicher Eingriff in das gemäß Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum des Nachbarn, gegen den sich dieser im verwaltungsrechtlichen Verfahren zur Wehr setzen kann (vgl. VG München, B.v. 30.7.2010 - M 1 SN 10.3153 - juris).

18

Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor, da der Antragsteller bereits aufgrund des zu Lasten seiner Grundstücke Fl.Nr. ...8/2 und 1051/2 im Grundbuch eingetragenen und zugunsten des herrschenden Baugrundstücks wirkenden Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts (vgl. Bl. 104, 117 der Behördenakte) dazu verpflichtet ist, die Zu- und Abfahrt zum Baugrundstück in dem Umfang zu dulden, der durch die geplante Bebauung hervorgerufen wird.

19

Ein ergänzendes Notwegerecht zulasten des Antragstellers ist nicht erforderlich, um für das geplante Vorhaben der Beigeladenen und seine Nutzung die erforderliche wegemäßige Erschließung herbeizuführen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Antragsteller ein zivilgerichtliches Verfahren hinsichtlich der Duldung eines Notwegerechts nach § 917 BGB zu befürchten hätte, ihm hierbei die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen gegen die materielle Rechtmäßigkeit des Bauvorhabens des Beigeladenen abgeschnitten wäre und er infolgedessen im Wege einer „Automatik“ die Entstehung eines (ergänzenden) Notwegerechts zu befürchten hätte. Die notwendig zu beantwortende, zivilrechtliche Vorfrage, ob eine hinreichende Zufahrtsmöglichkeit zum Zwecke der Erschließung des Bauvorhabens auf Grundlage des im Grundbuch eingetragenen Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts gegeben und die Bauherrin nicht auf ein ergänzendes Notwegerecht des Antragstellers angewiesen ist, ist nach summarischer Prüfung zu bejahen, weil vorliegend nichts dafür ersichtlich ist, dass Inhalt und Umfang des eingeräumten Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts die mit dem vorliegenden Vorhaben einhergehende, aus

den zwei zusätzlichen Wohneinheiten nebst zwei Stellplätzen resultierende Nutzungsintensivierung nicht mehr erfassen könnte.

20

Zur Ermittlung des Inhalts und Umfang des dinglich gesicherten Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts ist in erster Linie auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Ist der Inhalt eines Wegerechts nach dem Wortlaut der Grundbucheintragungen oder der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ohne Einschränkung als Recht zum Gehen und Fahren beschrieben, so bedarf es eindeutiger Anhaltspunkte, um annehmen zu können, das gesicherte Recht sei auf die Benutzung zu einem bestimmten Zweck beschränkt (VG Augsburg, U.v. 24.10.2012 - Au 6 K 11.1822 - juris m.w.N.). Umstände außerhalb der Grundbucheintragungen dürfen zusätzlich insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jeden erkennbar sind (vgl. zur Reichweite einer Dienstbarkeit: VG München, B.v. 30.7.2010 - M 1 SN 10.3153 - juris m.w.N.). Zu den bei der Auslegung einer Grundbucheintragung zu berücksichtigenden ohne weiteres erkennbaren Umständen gehören die tatsächlichen Verhältnisse der beteiligten Grundstücke, insbesondere die Lage und Verwendungsart des herrschenden Grundstücks. Allerdings liegen Inhalt und Umfang eines zeitlich unbegrenzten Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts nicht in jeder Beziehung von vornherein für alle Zeiten fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Maßgeblich ist nicht die augenblickliche, bei der Bestellung der Grunddienstbarkeit gerade bestehende Nutzung; es kommt vielmehr auf den allgemeinen, der Verkehrsauffassung entsprechenden und äußerlich für jedermann ersichtlichen Charakter des betroffenen Grundstücks an sowie auf das Bedürfnis, von dem Wegerecht in diesem Umfang Gebrauch zu machen. Dementsprechend kann der Umfang des Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts mit dem Bedürfnis des berechtigten Grundstücks wachsen, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks hält und nicht auf eine zur Zeit der Bestellung des Rechts unvorhersehbare oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist.

21

Gemessen an diesen im vorliegenden Fall anzuwendenden Grundsätzen tritt hier gerade keine Intensivierung ein, die vom eingetragenen Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht nicht mehr gedeckt wäre.

22

Zunächst greift der Verweis des Antragstellerbevollmächtigten darauf, dass die straßenmäßige Erschließung aufgrund der Annahme erfolgt sei, dass ausweislich der Begründung des Bebauungsplans maximal sieben Bauplätze in großzügiger Bauweise vorgesehen seien, nicht durch. Es ist nicht nachvollziehbar, auf welche Weise sich aus dem in der Bebauungsplanbegründung allein beschriebenen Planungsumfang („Insgesamt sind (...) 7 Bauplätze vorgesehen, die alle dem der erstrebt[e]n Bauweise entsprechend großzügige Ausmaße haben.“) mit rechtsverbindlicher Wirkung ergeben könnte, dass das privatrechtliche Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht auf ebendiesen Planungsumfang beschränkt wäre. Im Übrigen bleibt die Zahl an Bauplätzen durch das Vorhaben hier vollkommen unberührt, sondern es erhöht sich unstreitig lediglich die Zahl an Wohneinheiten von derzeit neun auf elf Wohneinheiten, worüber der Bebauungsplan bzw. seine Begründung keine Aussage enthält.

23

Im Weiteren ist für die Kammer nicht ersichtlich, dass sich aus den im behördlichen Verfahren vorgelegten Unterlagen (Bl. 99 bis 174 der Behördenakte) in irgendeiner Weise eine Einschränkung des Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts ergeben könnte. Vielmehr ist in Anbetracht der vorgelegten notariellen Urkunden und dem Grundbuchauszug davon auszugehen, dass das eingetragene Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht seinem Inhalt nach ohne jede Beschränkung - insbesondere was etwa die Art der Fahrzeuge oder die Zahl der Bewegungen angeht - besteht (vgl. Bl. 104, 117 der Behördenakte). Es sind auch keine Umstände im Rahmen der Bestellung des Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrechts ersichtlich oder aufgezeigt worden, die auf eine Beschränkung in dem von Antragstellerseite angenommenen Sinne schließen lassen. Soweit der Bevollmächtigte der Antragstellerseite sich auf die Grundstückshistorie - namentlich die Neuvermessung der vormaligen Grundstücke Fl.Nrn. ...4 und ...7 - bezieht und geltend macht, die Beigeladene habe keinen lückenlosen

Nachweis darüber erbracht, dass ein Geh- und Fahrrecht an den heute bestehenden Grundstücken Fl.Nr. ...8/2 und ...1/2 bestehe, ist dem zu entgegen, dass eine solche Nachweisführung der Beigeladenenseite nicht zuletzt mit Blick auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (vgl. § 891 Abs. 1 BGB) nicht obliegt. Vielmehr ist es Sache der Antragstellerseite, die Richtigkeitsvermutung der Grundbucheintragung zu erschüttern und darzulegen, aus welchen Gründen das eingetragene Recht die Befahrung und Begehung der Wegstrecke hinsichtlich der zusätzlichen zwei Wohneinheiten nicht gestatten sollte. An einer entsprechenden substantiellen Darlegung der Antragstellerseite fehlt es jedoch. Gleiches gilt für die bloß vage Vermutung der Antragstellerseite, dass sich aus (nicht vorliegenden) früheren Vereinbarungen bzw. aus den Eintragungsbewilligungen vom 16. September 1957 und 15. Oktober 1957 gegebenenfalls eine Aussage zum zulässigen Maß der Benutzung der Zufahrt ableiten lasse. Auch insoweit fehlt es also an den erforderlichen, eindeutigen Anhaltspunkten, um annehmen zu können, dass das gesicherte Recht auf die Benutzung eines bestimmten Zwecks beschränkt ist.

24

Schließlich besteht unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den objektiven Gegebenheiten ein unweigerliches Bedürfnis der Beigeladenen, von dem Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht in einem das Bauvorhaben einschließenden Umfang Gebrauch zu machen. Die Bedarfssteigerung bewegt sich in den Grenzen einer Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks und stellt in Ermangelung gegenteiliger Anhaltspunkte keine zur Zeit der Bestellung des Rechts unvorhersehbare oder willkürliche Benutzungsänderung dar. Während über die gesamte Zufahrtsstraße bislang neun Wohneinheiten erschlossen wurden, sollen es künftig elf Wohneinheiten sein. Die Nutzungsart bleibt also vollkommen identisch, so dass lediglich dem Nutzungsumfang nach mit einem leicht erhöhten Anliegerverkehr zu rechnen ist. Entsprechend existieren auch keine Hinweise darauf, dass die Beigeladene das Wegeerrichtungs-, Begehungs- und Fahrrecht im Fall der Verwirklichung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück in einem Umfang in Anspruch nehmen würde, der zu einer unzumutbaren Belastung des Antragstellers führen würde. Es ist insbesondere nicht zu erwarten, dass durch die zwei zusätzlichen Wohneinheiten (mit den zugehörigen zwei Stellplätzen) eine beachtenswerte Steigerung des Verkehrs auf dem Privatweg auftritt, erst recht nicht in einem Umfang, der - wie vorgetragen - einen Ausbau der Zufahrt erforderlich machen würde. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass der im Eigentum des Antragstellers stehenden Zufahrtsteil - wie sich aus den einschlägigen Luft- und Satellitenbildern ergibt - lediglich eine Länge von ca. 35 m hat, dass der Anliegerverkehr insgesamt nach wie vor nur eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten betrifft und dass eventueller Begegnungsverkehr mittels einer Ausweichmöglichkeit jedenfalls im Bereich des Wendehammers (Fl.Nr. ...2) in aller Regel zu bewältigen ist; die im Hauptsacheverfahren vorgelegten Lichtbildaufnahmen (vgl. insbesondere Bl. 33 der Gerichtsakte) zeugen davon, dass dort hinreichende Ausweich- oder Rangiermöglichkeiten bestehen.

25

2. Soweit der Bevollmächtigte noch Fragen erhöhter Unfallgefahren, der Räum- und Streupflicht sowie des Brandschutzes thematisiert, sind diese schon nicht Bestandteil des Prüfungsumfangs im hier durchgeführten vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, weshalb eine diesbezügliche Rechtsverletzung von vornherein ausscheidet.

26

3. Im Ergebnis scheidet nach summarischer Prüfung eine Rechtsverletzung des Antragstellers unter allen denkbaren rechtlichen Aspekten aus, mit der Folge, dass der Antrag abzulehnen war.

27

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und damit kein Kostenrisiko eingegangen ist, entsprach es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Aufwendungen selbst zu tragen hat (vgl. §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

28

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 und 63 Abs. 2 GKG. Nachbarklagen werden nach Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 mit 7.500,00 EUR bis 15.000,00 EUR im Hauptsacheverfahren bewertet. Die Kammer hält in der Hauptsache einen Streitwert von 10.000,00 EUR für angemessen. Für das vorliegende Sofortverfahren war dieser Wert zu halbieren (Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs).