

**Titel:**

**Erfolgloser Antrag auf Berufungszuassung einer Nachbarklage gegen eine Nutzungsänderung - insbesondere wegemäßige Erschließung eines Grundstücks**

**Normenketten:**

VwGO § 124 Abs. 2

BauGB § 34

BGB § 917 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Der Vortrag im Zulassungsvorbringen für § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO (es ging um die Frage der wegemäßigen Erschließung), durch einen Augenscheinstermin hätte festgestellt werden können, dass eine Zufahrt über das klägerische Grundstück gar nicht nötig sei, weil eine solche von einer anderen Straße auf das Baugrundstück möglich sei, kann schon deshalb nicht zum Erfolg führen, weil damit die Erschließung des Bauvorhabens auf andere Weise gesichert wäre. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Zulassungsvorbringen genügt für den Zulassungsgrund der Divergenz gem. § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO nicht, wenn lediglich obergerichtliche und höchstrichterliche Entscheidungen, aber keine divergierenden Rechtssätze benannt werden. (Rn. 20 – 21 ) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Nutzungsänderung Wohnen in gewerbliche Zimmervermietung, Erschließung, Notwegerecht, Intensivierung, Dienstbarkeit, Divergenz, Straße

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 16.07.2018 – AN 9 K 17.802

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Kläger tragen die Kosten des Zulassungsverfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.

III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Kläger wenden sich gegen eine den Beigeladenen mit Bescheid der Beklagten vom 27. März 2017 erteilte Nutzungsänderung von Wohnnutzung zu gewerblicher Zimmervermietung auf dem Grundstück FINr. ... Gemarkung N ... Sie sind der Ansicht, dass hierdurch eine Nutzungsintensivierung erfolge, die durch die bisherige Erschließung nicht gedeckt sei. Das Verwaltungsgericht wies die Klage mit Urteil vom 16. Juli 2018 ab. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

3

Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg. An der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts bestehen keine ernstlichen Zweifel (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und die vom Kläger geltend gemachten besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) liegen nicht vor.

Zudem hat die Rechtssache nicht die von den Klägern geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) und auch eine Divergenz (§ 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegt nicht vor.

**4**

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

**5**

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Kläger innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) haben darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel hier nicht.

**6**

a) Die Kläger sind der Ansicht, die Baugenehmigung verletze sie wegen nicht ausreichender Erschließung des Bauvorhabens in ihren Rechten. Der Einwand, durch die Baugenehmigung werde ein Notwegerecht geschaffen bzw. es liege eine unzulässige Intensivierung durch die genehmigte Nutzungsänderung vor, führt nicht zum Erfolg.

**7**

Das Gebot ausreichender wegemäßiger Erschließung des Baugrundstücks hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion (vgl. BayVGh, U.v. 22.1.2010 - 14 B 08.887 - juris Rn. 20). Allenfalls in Fällen, in denen das genehmigte Bauvorhaben eine unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes zur Folge hat, kann ausnahmsweise über Art. 14 GG ein Genehmigungsabwehranspruch begründet sein (BayVGh, B.v. 18.2.2020 - 15 CS 20.57 - juris Rn. 30; B.v. 30.9.2019 - 9 CS 19.967 - juris Rn. 27; NdsOVG, B.v. 15.10.2020 - 1 ME 40/20 - juris Rn. 18). Ein solcher Fall liegt hier jedoch nicht vor.

**8**

Den Urteilsgründen lässt sich entnehmen, dass das Verwaltungsgericht davon ausgegangen ist, dass sofern die Dienstbarkeit nicht zur Erschließung herangezogen werden kann, mit Blick auf die bisherigen Nutzungen auf dem Grundstück der Beigeladenen bereits ein Notwegerecht zu Lasten des Grundstücks der Kläger besteht und dieses durch das genehmigte Vorhaben nur unwesentlich intensiviert wird. Dabei hat es zutreffend darauf hingewiesen, dass ein „Anfahren können“ des Grundstücks ausreichend sei (vgl. BGH, U.v. 12.12.2008 - V ZR 106/07 - juris Rn. 24; BayVGh, B.v. 21.1.2014 - 1 CS 13.2388 - juris Rn. 9). Unabhängig davon mussten die Kläger allerdings auch schon bisher die Zuwegung über ihr Grundstück dulden, was nach dem Urteil des Landgerichts N ... vom 4. Juni 1988 (Az. 11 S 2510/85) den Zugang und die Zufahrt zu einer Gastwirtschaft umfasste. Das pauschale Zulassungsvorbringen stellt dem lediglich die eigene Bewertung der tatsächlichen Umstände derjenigen des Verwaltungsgerichts gegenüber, ohne zugleich substantielle Zweifel an den Feststellungen oder der rechtlichen Bewertung des Verwaltungsgerichts aufzuzeigen. Im Übrigen lässt sich auch dem Vortrag der Kläger nicht entnehmen, dass entgegen der genehmigten Zimmer- und Bettenzahl für die Zimmervermietung der Beigeladenen mit mehr als einer nur wenige Pkw-Fahrten pro Tag zusätzlichen Inanspruchnahme ihres Grundstücks zu rechnen ist. Insofern sind auch keine Anhaltspunkte für eine Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen mit dem Zulassungsvorbringen nicht angegriffen wird, dargelegt und ersichtlich.

**9**

Ausweislich der Formulierung könnte das Verwaltungsgericht auch dahingehend verstanden werden, dass bereits die eingetragene Dienstbarkeit die Zuwegung zum Vorhabensgrundstück sicherstelle, weil die Beigeladenen Eigentümer bzw. Miteigentümer der Grundstücke FINr. ... und ... Gemarkung N ... sind. Insoweit setzt sich das Zulassungsvorbringen hiermit nicht substantiiert auseinander. Die Frage, welche Rechte sich aus dem dinglich gesicherten Geh- und Fahrrecht für die Bauherren ergeben und welche Einschränkungen in der Nutzung ihres Grundstücks die Kläger im Einzelnen hinzunehmen haben, ist ggf. zivilrechtlich zu klären (vgl. BayVGh, B.v. 18.5.2006 - 26 ZB 05.3344 - juris Rn. 4).

**10**

b) Mit dem Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe keinen Augenscheinstermin durchgeführt und den angebotenen Zeugen nicht vernommen, leiten die Kläger ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils aus einem Verfahrensfehler des Verwaltungsgerichts her. In diesen Fällen wird ein Zulassungsgrund nur

dann ausreichend dargelegt, wenn dem Darlegungserfordernis der Verfahrensrüge genügt wird. Entspricht das Vorbringen diesen Anforderungen, kommt eine Zulassung nur in Betracht, wenn auch eine entsprechende Verfahrensrüge zu einer Zulassung führen würde (vgl. BayVGh, B.v. 21.10.2019 - 9 ZB 17.1335 - juris Rn. 6 m.w.N.). Bei der Geltendmachung eines Verstoßes gegen den Amtsermittlungsgrundsatz (§ 86 Abs. 1 VwGO) muss substantiiert dargelegt werden, hinsichtlich welcher tatsächlichen Umstände Aufklärungsbedarf bestanden hat, welche für geeignet und erforderlich gehaltenen Aufklärungsmaßnahmen hierfür in Betracht gekommen wären und welche tatsächlichen Feststellungen bei Durchführung der unterbliebenen Sachverhaltsaufklärung voraussichtlich getroffen worden wären (vgl. BVerwG, B.v. 30.7.2010 - 8 B 125.09 - juris Rn. 23 und B.v. 3.6.2014 - 2 B 105.12 - juris Rn. 26; BayVGh, B.v. 15.9.2020 - 9 ZB 18.913 - juris Rn. 5). Diesen Anforderungen wird das Zulassungsvorbringen nicht gerecht.

#### 11

Der Vortrag, durch einen Augenscheinstermin hätte festgestellt werden können, dass eine Zufahrt über das klägerische Grundstück gar nicht nötig sei, weil ein solche von der Straße Z ... auf das Baugrundstück möglich sei, kann schon deshalb nicht zum Erfolg führen, weil damit die Erschließung des Bauvorhabens auf andere Weise gesichert wäre und schon kein Notwegerecht zu Lasten des Grundstücks der Kläger entstehen oder intensiviert werden könnte. Mithin kommt auch eine Rechtsverletzung der Kläger in diesem Fall nicht in Betracht.

#### 12

Soweit die Kläger anführen, der angebotene Zeuge sei zum rücksichtslosen Verhalten der eingemieteten Monteure nicht vernommen worden, verletzt ein Gericht seine Pflicht zur erschöpfenden Sachverhaltsaufklärung grundsätzlich dann nicht, wenn ein anwaltlich vertretener Beteiligter - wie hier die Kläger - es in der mündlichen Verhandlung unterlassen hat, einen Beweisantrag zu stellen (BayVGh, B.v. 24.5.2016 - 9 ZB 13.2539 - juris Rn. 25). Nur schriftsätzlich angekündigte Beweisanträge genügen nicht (vgl. BVerwG, B.v. 20.12.2012 - 4 B 20.12 - juris Rn. 6). Angesichts dessen, dass ein befürchtetes oder späteres Fehlverhalten Dritter - ebenso wie ein regelwidriger Betrieb - die Baugenehmigung regelmäßig nicht rechtswidrig macht (vgl. Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, Stand Oktober 2020, Art. 66 Rn. 453), musste sich dem Verwaltungsgericht von seinem Rechtsstandpunkt aus auch keine weitere Sachaufklärung aufdrängen (vgl. BVerwG, B.v. 18.12.2006 - 4 BN 30.06 - juris Rn. 2; B.v. 13.5.2004 - 4 B 27.04 - juris Rn. 6 f.).

#### 13

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

#### 14

Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, wie die vorstehenden Ausführungen zeigen, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Kläger genügt nicht, besondere rechtliche oder tatsächliche Schwierigkeiten zu begründen (vgl. BayVGh, B.v. 28.4.2020 - 9 ZB 18.1493 - juris Rn. 26). Die Rechtssache weist im Hinblick auf die in den Akten dokumentierten und im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugrundstücks 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. 27.11.2019 - 9 ZB 15.442 - juris Rn. 21 m.w.N.).

#### 15

Für die Frage, ob es für eine hinzunehmende Erweiterung eines Notwegerechts nur darauf ankommt, ob insgesamt ein allgemeines Wohngebiet oder ein reines Wohngebiet vorliegt, ist schon die Entscheidungserheblichkeit nicht dargelegt, zumal die Gebietseinstufung und planungsrechtliche Beurteilung des Verwaltungsgerichts nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Zulassungsvorbringen nicht in Frage gestellt wird. Auch die Frage, ob eine neu hinzukommende gewerbliche Nutzung zu einer nur unwesentlichen Beeinträchtigung des in Anspruch genommenen Grundstücks führt, ist per se nicht rechtlich schwierig. Der vom Verwaltungsgericht insoweit herangezogene

Sachverhalt steht aufgrund der Baugenehmigung und deren Planunterlagen sowie den vorgelegten Licht- und Luftbildern fest. Der Vortrag der Kläger, dass ein Geh- und Fahrrecht nur für das Grundstück FINr. ... Gemarkung N ..., nicht aber für das Baugrundstück im Grundbuch für ihr Grundstück eingetragen sei, war für das Verwaltungsgericht nicht entscheidungserheblich.

**16**

3. Die Rechtssache hat auch nicht die von den Klägern angeführte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

**17**

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. BayVGh, B.v. 20.5.2019 - 9 ZB 18.1261 - juris Rn. 17).

**18**

Dem wird das Zulassungsvorbringen, das schon keine konkreten Fragestellungen formuliert, nicht gerecht. Soweit sich ihm die Frage entnehmen lässt, ob es im Rahmen der Beurteilung einer Nutzungsintensivierung eines Notwegrechts einen Unterschied macht, ob es sich um eine Erweiterung normaler Wohnnutzung handelt oder eine vorhandene Wohnnutzung um eine gewerbliche Nutzung erweitert wird, ist geklärt, dass auch im letzteren Fall maßgeblich ist, ob dadurch eine nur unwesentliche Beeinträchtigung erfolgt (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 70). Soweit die Kläger eine grundsätzliche Bedeutung darin sehen, dass sie nicht für das Fehlverhalten „irgendwelcher Monteure“ haften, erschließt sich eine Entscheidungserheblichkeit nicht und ist eine solche auch nicht weiter dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

**19**

4. Die Berufung ist auch nicht wegen Divergenz nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO zuzulassen.

**20**

Der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO setzt voraus, dass das angefochtene Urteil mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz von einem eben solchen Rechtssatz eines in der Vorschrift genannten Gerichts abweicht. Im Zulassungsantrag muss ein abstrakter Rechtssatz des angefochtenen Urteils herausgearbeitet und einem Rechtssatz des anderen Gerichts unter Darlegung der Abweichung gegenübergestellt werden (vgl. BVerwG, B.v. 5.7.2016 - 4 B 21.16 - juris Rn. 5).

**21**

Dem genügt das Zulassungsvorbringen schon nicht, weil lediglich obergerichtliche und höchstrichterliche Entscheidungen, aber keine divergierenden Rechtssätze benannt werden. Eine Abweichung von den genannten Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts (U.v. 26.3.1976 - IV C 7.74) sowie des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (U.v. 22.10.2010 - 14 B 08.887) ist aber auch nicht ersichtlich. Das Verwaltungsgericht ist davon ausgegangen, dass die eingetragene Dienstbarkeit zur Erschließung herangezogen werden kann; für den Fall, dass die Dienstbarkeit nicht zur Erschließung herangezogen werden kann, hat das Verwaltungsgericht darauf abgestellt, dass mit Blick auf die bisherigen Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück bereits ein Notwegrecht zu Lasten des klägerischen Grundstücks bestehe, welches durch das Bauvorhaben nicht wesentlich intensiviert werde. Ein erstmaliges Entstehen eines Notwegrechts durch die angefochtene Baugenehmigung vom 27. März 2017 käme allenfalls dann in Betracht, wenn die genehmigte Nutzungsänderung über eine nur unwesentliche Beeinträchtigung hinausgeht, was das Verwaltungsgericht aber verneint hat. Der Sache nach zielt die Argumentation damit auf eine Würdigung des Sachverhalts und der getroffenen Feststellungen durch das Verwaltungsgericht ab und ist deshalb als Frage einzelfallbezogener Rechtsanwendung für eine Divergenz unerheblich (vgl. BayVGh, B.v. 2.4.2019 - 9 ZB 16.597 - juris Rn. 15).

**22**

Auch eine Abweichung vom Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 5. März 2018 (Az. 2 ZB 15.1558) ist nicht substantiiert dargelegt. Dem Beschluss lässt sich schon die pauschale Behauptung der Kläger, eine gewerbliche Nutzung führe zu einer stärkeren Beeinträchtigung als eine Wohnnutzung, so nicht entnehmen. Vielmehr kommt es auch insoweit auf eine Beurteilung im Einzelfall an (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 70).

## **23**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da die Beigeladenen im Zulassungsverfahren einen rechtlich die Sache förderlichen Beitrag geleistet haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhalten (§ 162 Abs. 3 VwGO).

## **24**

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

## **25**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).