Titel:

Erfolglose Klage gegen Nutzungsänderungsgenehmigung

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 1
BauGB § 34 Abs. 2
BauNVO § 12
BayBO § 59, § 68 Abs. 1, Abs. 5

Leitsätze:

1. Mit der Anfechtungsklage wird nur die genehmigte Nutzung vom Gericht auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft, nicht aber eine - gegebenenfalls davon abweichende - tatsächliche Nutzung. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Anfechtungsklage führt nur dann zum Erfolg, wenn der angefochtene Verwaltungsakt rechtswidrig ist und den Kläger zugleich in eigenen Rechten verletzt, dabei ist nur eine Rechtsverletzung maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im angewandten bauaufsichtsrechtlichen Verfahren gehört. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
3. Nur ganz ausnahmsweise kann sich aus einer fehlenden Erschließung eine Rechtsverletzung für den baurechtlichen Nachbarn ergeben, wenn die Baugenehmigung infolge fehlender Erschließung des Vorhabens dem Nachbarn an seinem Grundstück ein Notwegerecht nach BGB-Vorschriften aufzwingen würde; ein solches würde nämlich einen Eingriff in das Eigentum, und damit eine Rechtsverletzung für den Eigentümer darstellen. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
4. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist grundsätzlich ein rein öffentlich-rechtlicher Belang ohne Schutzrichtung (auch) in Bezug auf den Nachbarn. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gegenstand der baurechtlichen Nachbarklage ist nur die genehmigte Nutzung, nicht die tatsächliche, Kein Drittschutz durch Art. 47 BayBO i.V.m. gemeindlicher Stellplatzsatzung Keine Rechtsverletzung bei Genehmigung der erforderlichen und nachgewiesenen Stellplätze, Gebot der Rücksichtnahme, Privatrechtliche Belange, Nachbarklage, Baurecht, Drittschutz, Nutzung, Erschließung, Notwegerecht, Stellplätze, Zufahrtsbeschränkung

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 10.01.2023 – 9 ZB 22.1686

Fundstelle:

BeckRS 2022, 14897

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der notwendigen außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.

3. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Kostengläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses um eine Wohnung im Spitzboden.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des 1.396 m² großen Grundstücks FlNr. 1347 der Gemarkung … (* …16b* …*). Dieses ist im westlichen Teil mit einen kleinen Einfamilienwohnhaus bebaut (Baugenehmigung aus dem Jahr 1926 mit Änderungen von 1956 und 1973), das die Klägerin vermietet; der übrige (östliche) Bereich des Grundstücks ist unbebaut.

3
Die Beigeladene ist Eigentümerin des westlich davon liegenden, wesentlich kleineren Grundstücks FlNr. 1347/4 (* …16a* …*). Dieses ist mit einem Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau mit Flachdach und Zwerchgiebel nach Westen bebaut. Westlich des Grundstückes befinden sich Bahngleise und der Bahnhof … Für das Vorhabengrundstück existieren Erweiterungsbaugenehmigungen vom 20. April 1994 („Anbau an bestehendes Wohngebäude“) und vom 9. Oktober 2000 („Anbau an das best. Wohngebäude sowie Nutzungsänderung des Spitzbodens - Wohnung wird zu Nebenräume für Whg I“), mit denen in zwei Schritten vor allem der Flachdachanbau nach Westen genehmigt wurde. Eine Baugenehmigung für eine gewerbliche Nutzung existiert nicht.

4
Das Vorhabengrundstück 1347/4 ging durch Teilung im Jahr 1981 aus dem Grundgrundstück FlNr. 1347 hervor. Die Beklagte erteilte in diesem Zusammenhang jeweils mit Bescheid vom 8. September 1981 für beide Gebäude eine Befreiung von den Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 3 BayBO damaliger Fassung zur Teilungsgrenze hin. Das Vorhabengrundstück der Beigeladenen und das Anwesen der Klägerin sind verkehrsmäßig über einen Privatweg bzw. über eine private Zufahrt, das Grundstück FlNr. 1347/5, der im gemeinsamen Eigentum der Klägerin (2/3) und der Beigeladenen (1/3) steht, an den … im Osten anschlossen.

5
Mit Antrag vom 10. August 2021 beantragte die Beigeladene bei der Beklagten eine Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses als Wohnung und die Errichtung eines Doppelflurparkers (2-geschossiger Parkplatz mit Hebeanlage) anstelle eines einfachen Stellplatzes. Eine Nachbarunterschrift enthalten die Baupläne vom 29. Juli 2021 nicht. Die zuständigen Fachsachgebiete teilten im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit, dass die Erschließung für das Vorhaben gesichert sei, auch im Hinblick auf die Verkehrsanbindung. Die Stellplatzberechnung der Beklagten geht von vier Stellplätzen plus einem Besucherstellplatz für die bisherigen Wohnungen und einen zusätzlichen Stellplatz für die neue Wohnung aus.

6
Mit Bescheid vom 5. Oktober 2021 erteilte die Beklagte die Baugenehmigung für das Vorhaben „Umbau eines best. MFH, hier: Einbau einer Wohnung im Spitzboden“ unter Auflagen. Unter anderem dürfen danach vorhandene Versorgungsleitungen nicht beschädigt und nicht überbaut werden (Auflage Nr. 2). Es seien sechs Stellplätze zu erstellen und wie in den Planzeichnungen unterzubringen (Auflage Nr. 3). Die Zufahrt zur Straße dürfe nach § 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Beklagten vom 16. Oktober 2015 (GaStV) nicht eingefriedet werden (Auflage Nr. 7).

7
Hiergegen erhob die Klägerin durch ihren Prozessbevollmächtigten am 27. Oktober 2021 Klage zum Verwaltungsgericht Ansbach und beantragte,

die Baugenehmigung vom 5. Oktober 2021 aufzuheben.

8
Zur Begründung trug sie vor, dass das Gebäude auf dem Vorhabengrundstück ursprünglich als Einfamilienhaus genutzt worden sei, zwischenzeitlich dort durch einen Mieter der Beigeladenen aber ein Fliesengewerbe betrieben werde. Hinsichtlich des Umfangs und der Art und Weise der Nutzung des Privatweges würden zwischen den beiden Eigentümerinnen Zivilprozesse geführt. Ebenso bestünden Zivilstreitigkeiten über die Berechtigung, Versorgungsleitungen im Weg zu verlegen. Bis Oktober 2020 habe sich im Einfahrtsbereich des Privatweges ein Schiebetor befunden, deren Reste von der Beigeladenen entfernt worden seien. Einer nochmaligen Intensivierung der Nutzung auf dem Nachbargrundstück werde widersprochen. Ein grundbuchrechtlich gesichertes Geh- und Fahrrecht bestehe für den Privatweg nicht, auch keine Benutzungsordnung im Sinne des § 1010 BGB. Zur Verlegung von Versorgungsleitungen sei die

Beigeladene nicht berechtigt. Eine Nachbarbeteiligung der Klägerin sei nicht erfolgt. Da sie vom Bauvorhaben jedoch erfahren habe, habe sie am 18. Februar 2021 Einwendungen erhoben.

9
Im Einwendungsschreiben an die Beklagte, das sich nicht in der Bauakte befindet, das die Klägerin im Klageverfahren jedoch in Kopie vorgelegt hat, verweist diese darauf, dass das Anwesen …16a* … keinen rechtlich erlaubten und damit keinen dauerhaften Anschluss an Frischwasser, Kanal und Gas habe. Auch bestehe keine Zufahrt zum Anwesen; die FlNr. 1347/5 werde bisher nur als Fußweg und für den Lieferverkehr genutzt. Die Miteigentümerschaft am Weg sei zu einem Zeitpunkt eingerichtet worden, als das Haus noch als Einfamilienhaus genutzt worden sei, eine Ausweitung sei zivilrechtlich unzulässig.

10
Die Beklagte beantragt mit Schriftsatz vom 18. November 2021,

die Klage abzuweisen.

11
Die Baugenehmigung sei nach Art. 59 Abs. 1 BayBO zu erteilen gewesen, weil sie allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspreche, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren zu prüfen seien. Nicht geprüft würden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Erschließung, Art. 4 BayBO, die auch nicht nachbarschützend seien. Die bauplanungsrechtliche Erschließung, die ebenfalls grundsätzlich nicht nachbarschützend sei, sei gesichert. Ein Fall des Entstehens eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB liege nicht vor. Schon bisher bestehe ein Mehrfamilienwohnhaus, die Situation werde durch das streitgegenständliche Verfahren nicht wesentlich ausgeweitet und müsse nach der Rechtsprechung hingenommen werden. Ein Abwehranspruch bestehe nicht, wenn das Zugangsgrundstück im Miteigentum des Bauwerbers stehe. Das Vorhaben füge sich nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebung ein. Nach Art. 68 Abs. 4 BayBO ergehe die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter. Mit privaten Rechten sei die Klägerin auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

12
Die Beigeladene nahm zum Verfahren mit Schriftsatz ihres Prozessbevollmächtigten vom 10. Dezember 2021 und 30. Mai 2022 Stellung und beantragt,

die Klage abzuweisen.

13
Die Klägerin trage lediglich unbehelfliche zivilrechtliche Aspekte vor, die überdies unzutreffend seien. Durch die Nutzung der Räumlichkeiten als Unternehmen für Fliesen- und Fugentechnik komme es nicht zu einer erhöhten Nutzung der Flächen, da die Tätigkeiten bei den Auftraggebern stattfänden und nicht auf dem Firmengelände. Es gebe weder Kundenverkehr noch erhöhten Fahrzeugverkehr. Die Fahrzeuge würden auf öffentlichem Grund abgestellt. Die Klägerin habe der Verlegung von Versorgungsleitungen auf dem Zuweg zugestimmt, auch eine Grunddienstbarkeit zugestanden. Hierzu wurde ein Schreiben der Klägerin vom 29. September 2020 vorgelegt, nach dem auf den möglichen Einbau von Leitungen im gemeinsamen Weg und unter Bestellung einer Grunddienstbarkeit und die derzeitige Sicherung des Wasserleitungsrechts auf dem Grundstück der Klägerin hingewiesen wird. Zivilrechtsstreitigkeiten lägen insoweit nicht vor. Jedoch sei ein Zivilrechtsstreit zwischen der Klägerin und dem Mieter der Beigeladenen, der auf Unterlassung der Befahrung und Begehung des Weges gehe, anhängig, werde derzeit jedoch nicht betrieben.

14
Mit weiteren Schriftsätzen vom 22. Dezember 2021, 16. und 31. Mai 2022 verwies die Klägerseite darauf, dass das private Wegegrundstück durch die Bestandsgebäude bereits über Gebühr genutzt werde, zum Teil mit deutlich mehr als 30 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Im Wesentlichen handele es sich dabei um Lieferverkehr, Handwerker und Subunternehmer der nicht genehmigten Gewerbeeinheit. Eine wesentliche Ausweitung der Nutzung liege auch deshalb vor, weil das Vorhaben nach der GaStS zwei zusätzliche Stellplätze auslöse. Diese könnten wegen der räumlichen Enge auf dem Grundstück gar nicht entstehen. Der planmäßig ausgewiesene Stellplatz 1 könne nicht angefahren werden, da er rechtwinklig unmittelbar neben der Grundstückzufahrt liege. Ebenso wenig könnten die Stellplätze 2 bis 4 angefahren werden, weil ein bestehender Swimmingpool dies verhindere. Im Zug des Zivilrechtsstreits vor dem Amtsgericht Schwabach habe man sich im Dezember 2021 über die Errichtung einer abschließbaren Schranke an der Einfahrt zur FlNr. 1347/5 (früheres Schiebetor) geeinigt. Wenn man von der fehlenden Durchsetzbarkeit

dieser zivilrechtlichen Einigung aufgrund der Auflage Nr. 7 ausgehe, entstehe faktisch ein öffentlicher Verkehrsraum mit Wildparkern und werde die Klägerin dadurch über Gebühr belastet. Hinsichtlich der Versorgungsleitungen im Privatweg sei eine privatrechtliche Einigung nicht zustande gekommen. Mit Bescheid vom 5. August 2020 sei der Beigeladenen ein Entwässerungskanal an der Nordgrenze der FlNr.1347/5 genehmigt worden, errichtet worden sei der Kanal mittig im Wegegrundstück, was die Klägerin ebenfalls beeinträchtige. Der Weg habe nur eine Breite von 2,60 m und nicht die geforderte Mindestbreite von 3 m.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Behördenakten und die Gerichtsakte Bezug genommen. Für den Verlauf der mündlichen Verhandlung, in der die Kläger- und die Beigeladenenseite ihre Standpunkte weiter darlegten, wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen.

Entscheidungsgründe

16
Die streitgegenständliche Anfechtungsklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO) ist zulässig, aber unbegründet und deshalb abzuweisen.

17
Gegenstand der erhobenen Klage ist nach dem eindeutigen Klageantrag und den Ausführungen in der Klageschrift allein die Baugenehmigung vom 5. Oktober 2021. Mit dieser wurde die Nutzungsänderung des Spitzbodens von der vorherigen, mit Bescheid vom 9. Oktober 2000 genehmigten Nutzung als Hobbyraum und Abstellraum, in eine eigenständige Wohnung als vierte Wohneinheit eines Mehrfamilienhauses genehmigt. Nicht berührt von der Baugenehmigung vom 5. Oktober 2021 sind die anderen Nutzungseinheiten im Gebäude. Insbesondere wurde eine gewerbliche Nutzung im Gebäude mit dem angegriffenen Bescheid nicht genehmigt oder geändert. Die Frage, ob eine gewerbliche Nutzung dort existiert, diese dort zulässig ist und welche Anforderungen an eine solche zu stellen wären, spielt für das vorliegende Verfahren damit keine Rolle und ist bei der Prüfung außen vor zu lassen. Mit der Anfechtungsklage wird nur die genehmigte Nutzung vom Gericht auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft, nicht aber eine - gegebenenfalls davon abweichende - tatsächliche Nutzung.

18
Eine so verstandene Anfechtungsklage führt nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO nur dann zum Erfolg für den Kläger, wenn der angefochtene Verwaltungsakt rechtswidrig ist und den Kläger zugleich in eigenen Rechten verletzt. Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm alleine genügt für den Erfolg der Nachbarklage hingegen nicht. Vielmehr muss sich die Rechtswidrigkeit gerade aus einer Norm ergeben, die dem Schutz des Nachbarn dient (Schutznormtheorie, vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris; Jäde/Dirnberger, Kommentar Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2018, § 29 Rn. 41 ff.). Zum weiteren ist nur eine Rechtsverletzung maßgeblich, die zum Prüfungsumfang im angewandten bauaufsichtsrechtlichen Verfahren gehört, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO. Rein zivilrechtliche Verstöße prüfen die Bauaufsichtsbehörde und das Verwaltungsgericht hingegen nicht, da die Baugenehmigung gem. Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht. Eine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle findet im gerichtlichen Verfahren damit nicht statt, die Prüfung beschränkt sich vielmehr auf drittschützende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln können (BayVGH a.a.O.).

19
Die Verletzung einer solchen, d. h. die Klägerin begünstigenden und von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfenden Norm liegt hier nicht vor.

20
Einschlägig ist vorliegend das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO, da es sich bei dem Gebäude nicht um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Bauplanungsrechtlich muss nach Art. 59 Satz 1 BayBO i.V.m. §§ 29 Abs. 1, 34 Abs. 1 BauGB u.a. die Erschließung eines Vorhabens gesichert sein. Bei dem Erschließungserfordernis handelt es sich jedoch nicht um einen Belang (auch) im Interesse des Nachbarn, sondern allein um einen objektiven Belang zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Jäde/Dirnberger, § 29 Rn. 57; BayVGH, B.v. 29.8.2014 - 15 CS 14.615 - juris Rn. 17 m.w.N.; U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 17).

21
Nur ganz ausnahmsweise kann sich aus einer fehlenden Erschließung eine Rechtsverletzung für den baurechtlichen Nachbarn ergeben. Dies ist dann der Fall, wenn die Baugenehmigung infolge fehlender Erschließung des Vorhabens dem Nachbarn an seinem Grundstück ein Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB aufzwingen würde; ein solches würde nämlich einen Eingriff in das Eigentum, Art. 14 Abs. 1 GG, und damit eine Rechtsverletzung für den Eigentümer darstellen (BVerwG, U.v. 26.3.1976 - IV C 7.74 - juris Rn. 20 ff.; BayVGH, U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 18). Ein solches Notwegerecht entsteht zu Lasten der Klägerin vorliegend indes nicht. Die Beigeladene ist ebenso wie die Klägerin nämlich Miteigentümerin am privaten Wegegrundstück FlNr. 1347/5. Sie ist als solche gem. § 903 BGB grundsätzlich berechtigt, von ihrem (Mit-)Eigentum Gebrauch zu machen und das Grundstück zu befahren und zu begehen (BayVGH, U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 19) oder auch Versorgungsleitungen auf dem Grundstück zu verlegen. Beschränkungen hinsichtlich der Ausübung des Eigentums sind zwischen der Beigeladenen und der Klägerin unstreitig nicht vereinbart (vgl. zur Möglichkeit §§ 745, 1010 Abs. 1 BGB), auch die unterschiedlichen Eigentumsanteile von 1/3 und 2/3 führen zu keiner maßgeblichen Einschränkung der gegenseitigen Rechte. Besteht Eigentum am die Erschließung vermittelnden Grundstück ist somit kein Raum für ein Notwegerecht.

22
Die Entstehung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB ist auch für die Zukunft nicht zu absehbar und zu befürchten. Eine Veräußerung oder Übertragung des Miteigentumsanteils am Wegegrundstück FlNr. 1347/5 ohne das Vorhabengrundstück ist zwar rechtlich nicht ausgeschlossen, jedoch unvernünftig und damit tatsächlich höchst unwahrscheinlich. Kein vernünftiger Grundstückseigentümer wird sich seines Eigentums am erschließenden Grundstücks mutwillig begeben, da dieses die Nutzbarkeit seines Grundstückes gefährdet und wirtschaftlich entwertet. Ebenso wird sich kaum ein Erwerber für einen isolierten Miteigentumsanteil an einem Weggrundstück finden, weil dieses ohne das zu erschließende Grundstück ebenfalls ohne wirtschaftlichen Wert ist.

23
Den - höchst unwahrscheinlichen - Fall der Entstehung eines Notwegerechts zu Gunsten der Beigeladenen unterstellt, steht überdies nicht fest, dass ein solcher Notweg gerade zu Lasten der Klägerin entsteht. Die Lage des Notwegerechts wäre gegebenenfalls durch das Zivilgericht festzulegen. Angesichts der Lage des Vorhabengrundstücks kommt aber auch ein Zugang über ein anderes Nachbargrundstück in Betracht, insbesondere ein Zugang zum beschränkt-öffentlichen Weg südlich der streitgegenständlichen Grundstücke (FlNr. 1347/11).

24
Die Rechtsprechung zur Intensivierung einer Gebäudenutzung und deren Auswirkung auf ein Notwegerecht (VG Würzburg, B.v. 10.5.2021 - W 5 S 21.463 - juris Rn. 21 ff.; VG Ansbach, U.v. 24.9.2008 - AN 3 K 07.01230 - juris Rn. 20 ff.), auf das das klägerische Vorbringen abzielt, ist für den vorliegenden Fall nicht einschlägig. Diese Rechtsprechung basiert auf der Existenz eines Geh- und Fahrrechts als grundbuchrechtlich gesicherter Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) und der Überlegung, dass eine erhöhte Nutzung ab einem bestimmten Punkt die Grenze eines solches Geh- und Fahrrechts verlassen und ein ergänzendes Notwegerecht entstehen lassen kann. Das Eigentumsrecht, auch das Miteigentum, als umfassendes Herrschaftsrecht an einer Sache lässt aber - im Gegensatz zur Dienstbarkeit - eine Nutzungsintensivierung grundsätzlich zu und ist nicht wie eine Grunddienstbarkeit durch eine konkrete Nutzungsart begrenzt. Die Frage, ob die Erhöhung von drei auf vier Wohneinheiten eine wesentliche Nutzungsintensivierung darstellt oder nicht, kann damit unbeantwortet bleiben, von der Miteigentumsnutzung ist diese Erhöhung jedenfalls umfasst.

25
Die gleichen Erwägungen gelten auch für die Frage der gesicherten Erschließung nach Bauordnungsrecht. Hinzu kommt, dass Art. 4 BayBO bereits vom Prüfungsumfang im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht umfasst ist und auch aus diesem Grund der Klägerin keinen Abwehranspruch vermittelt.

26
Kein Abwehrrecht folgt für die Klägerin auch aus dem bauordnungsrechtlichen Erfordernis der Stellplatzerrichtung nach Art. 47 BayBO. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist zum einen grundsätzlich ein rein öffentlich-rechtlicher Belang ohne Schutzrichtung (auch) in Bezug auf den Nachbarn

(Busse/Kraus/Würfel, BayBO, Stand Sept. 2021, Art. § 47 Rn. 227 m.w.N.). Zum anderen hat die Beigeladene die nach Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 GaStS i.V.m. Anlage 1 der GaStS erforderlichen Stellplätze auf ihrem Grundstück auch nachgewiesen.

27
Nach Nr. 1.3 der städtischen GaStS sind für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohnungen ein Stellplatz pro Wohnung bis 120 m² bzw. zwei Stellplätze pro Wohnung ab einer Wohnfläche von über 120 m² nachzuweisen. Hinzu kommt ein Besucherparkplatz je drei Wohnungen. Nach der - nicht substantiiert widersprochenen - Stellplatzberechnung des Bauamtes in der Akte (s. S. 20) bestand aufgrund der Baugenehmigung vom 9. Oktober 2000 bereits ein Stellplatzbedarf von insgesamt fünf Stellplätzen (davon ein Besucherstellplatz). Durch die neu hinzukommende Wohnung mit einer Größe von unter 120 m² ergibt sich damit ein zusätzlicher Stellplatz. Diese sechs Stellplätze wurden auf dem Grundstück situiert; ihre Errichtung an dieser Stelle wurde durch die Auflage Nr. 3 des Baugenehmigungsbescheids vom 5. Oktober 2021 überdies angeordnet. Es ist der Klägerseite durchaus zuzugeben, dass die Errichtung der Stellplätze wie vorgesehen auf tatsächliche Hindernisse stößt. Auf dem Grundstück der Beigeladenen ist nach Mitteilung der Klägerin, der die Beigeladene nicht widersprochen hat, und nach der Recherche des Gerichts (Luftbilder nach BayernAtlas) ein - wohl fester - Swimming-Pool so errichtet, dass zumindest die Stellplätze 2 und 3 im südwestlichen Grundstückseck nicht anfahrbar sind. Aufgrund der auflagenmäßigen Verpflichtung zur Errichtung der Stellplätze an dieser Stelle ist die Durchsetzung durch die Beklagte unter Anordnung der Beseitigung des Pools jedoch möglich. Von einer Weigerung der Beigeladenen, die Stellplätze wie vorgeschrieben verfügbar zu machen (und den Swimmingpool aufzugeben), kann zudem auch nicht ohne Weiteres ausgegangen werden. Es handelt sich jedenfalls um eine Frage der Umsetzung bzw. Vollstreckung und nicht der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung. Wegen des Wendekreises eines normalen PKWs tatsächlich schwierig ist auch die Nutzung des Stellplatzes 1 (Besucherparkplatz) entlang der Grenze zur Klägerin, unmöglich erscheint dies jedoch ebenfalls nicht.

28
Da die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen und durchsetzbar sind, ergibt sich keine absehbare Erhöhung der Belastung der Klägerin etwa durch verstärktes Abstellen von Fahrzeugen auf dem Privatweg oder durch entstehenden Park-Such-Verkehr und zwar auch dann nicht, wenn der privatrechtlich gefundene Lösungsansatz einer Zufahrtsbeschränkung für den Privatweg, der mit der Auflage Nr. 7 im angegriffenen Bescheid kollidiert, nicht weiterverfolgt wird bzw. werden kann.

29
Über das gesetzliche Mindestmaß hinaus werden keine Stellplätze zur Verfügung gestellt, so dass auch kein Verstoß gegen § 12 BauNVO i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB oder gegen das in § 34 Abs. 1 BauGB verankerte Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme unter Nachbarn (vgl. näher BVerwG, B.v. 10.1.2013 - 4 B 48.12 - juris Rn. 7 m.w.N.) durch das Auslösen übermäßigen zusätzlichen Verkehrs ersichtlich ist. Der normale, regelmäßig von einem sonst rechtmäßigen Bauvorhaben ausgelöste Verkehr stellt grundsätzlichen keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar (BayVGH, B.v. 5.3.2021 - 1 CS 21.114; VG Ansbach, U.v. 31.1 2019 - AN 17 K 17.02145; B.v. 18.3.2019 - AN 17 S 19.00463 - jeweils juris). Bei der Beurteilung hier hat der Zu-, Abfahrts- und Parkverkehr, der mit der etwaigen (teilweisen) Gewerbenutzung des Grundstücks der Beigeladenen in Zusammenhang steht, unberücksichtigt zu bleiben, da eine gewerbliche Nutzung baurechtlich zu keinem Zeitpunkt genehmigt wurde und im Rahmen der Anfechtung der Baugenehmigung für eine reine Wohnnutzung damit keine Rolle spielt. Letztlich blieb die Klägerin die konkrete Darlegung einer übermäßigen, rücksichtslosen Belastung durch das Bauvorhaben auch schuldig. Beschwerden anderer Nachbarn wegen erhöhten Lärms und Beschädigungen des Zauns mit Fahrerfluchten aufgrund der knappen Platzverhältnisse wurden lediglich auf Nachfrage des Gerichts in der mündlichen Verhandlung und nur sehr unsubstan-tiiert in Qualität und Quantität vorgebracht und lassen kein Überschreiten des über das unter Nachbarn hinzunehmenden Maßes an gegenseitiger Rücksichtnahme erkennen.

30
Weitere öffentlich-rechtliche Verstöße sind nicht gerügt und erkennbar. Eventuelle weitergehende privatrechtliche Rechtspositionen bleiben im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Klage gegen die Baugenehmigung unberücksichtigt, da die Baugenehmigung nach Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht. Die Klage bleibt somit erfolglos.

31

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da sich die Beigeladene durch Antragstellung am Verfahren beteiligt und auch dem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten ersetzt bekommt, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO. Die vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kosten ergibt sich aus § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.