

**Titel:**

**Erfolgreiche baurechtliche Nachbarklage gegen einen bauplanungsrechtlichen Vorbescheid für den Neubau eines Jungviehstalls und die Errichtung von vier Fahrsilos**

**Normenketten:**

BauGB § 35 Abs. 1

BGB § 917

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

**Leitsatz:**

Die gesicherte Erschließung eines Bauvorhabens ist nach ständiger Rechtsprechung keine drittschützende Regelung, welche der Klage eines Nachbarn zum Erfolg verhelfen kann. Nur in den Fällen, in denen die Umsetzung der Baugenehmigung die unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme eines Nachbargrundstücks zur Folge hat, also quasi „automatisch“ zivilrechtlich den Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts nach § 917 BGB am Grundstück des klagenden Nachbarn auslöst, kann aus Art. 14 Abs. 1 GG ein nachbarschützender Abwehranspruch abgeleitet werden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Erschließung, Innerbetriebliche Erschließung, Notwegerecht, Notwendigkeit der Verbindung mit dem öffentlichen Wegenetz

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Beteiligten streiten über einen Vorbescheid, den die Beklagte dem Beigeladenen erteilt hat.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks FINr. 779 Gem. ... Südlich liegt das Grundstück des Beigeladenen, FINr. 777 Gem. ... (Vorhabengrundstück), das mit einem landwirtschaftlichen Anwesen bebaut ist.

**3**

Mit am 7. November 2017 eingegangenem Antrag beantragte der Beigeladene die Erteilung eines bauplanungsrechtlichen Vorbescheids für den Neubau eines Jungviehstalls und die Errichtung von vier Fahrsilos. Mit Schreiben vom 8. Februar 2018 nahm das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu dem Vorhaben Stellung. Die Errichtung des Jungviehstalles in Ergänzung zum schon bestehenden Viehstall sei für den Vollerwerbsbetrieb sinnvoll und dienlich. Die erforderlichen Geruchsabstände würden eingehalten. Unter dem 14. September 2018 äußerte der Kläger gegenüber der Beklagten seine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens. Der Beigeladene wickle seit Jahren seine Lieferungen über das klägerische Grundstück ab. Die geplanten Fahrsilos seien nur über dieses Grundstück anfahrbar. Nach einstimmiger Zustimmung durch den Bauausschuss der Beklagten erteilte das Baurechtsamt der Beklagten unter dem 11. Oktober 2018 den begehrten bauplanungsrechtlichen Vorbescheid.

**4**

Gegen diesen hat der Kläger mit am ... Oktober 2018 eingegangenen Schriftsatz seines Prozessbevollmächtigten Klage erhoben und beantragt,

**5**

Der Vorbescheid der Großen Kreisstadt ... vom 11.10.2018, Az. ... ..., wird aufgehoben.

**6**

Bislang sei die Erschließung des Vorhabengrundstücks über den auf dem Grundstück des Klägers gelegenen Weg erfolgt, den entsprechenden Pachtvertrag habe der Kläger jedoch zum 31. Dezember 2018 gekündigt. Eine Erschließung über den äußerst schmalen H.weg auf dem Vorhabengrundstück komme schon aufgrund der Beschaffenheit des Weges nicht in Frage. Die Zufahrt zu den geplanten Fahrsilos werde zudem durch den bestehenden Milchviehstall und den nun geplanten Jungviehstall versperrt. De facto sei die Erschließung allein über das Grundstück des Klägers möglich. Daher verletze der bauplanungsrechtliche Vorbescheid, der als solcher auch die Frage nach der Erschließung verbindlich beantworte, den Kläger in seinem Eigentumsrecht.

**7**

Die Beklagte beantragt

**8**

Klageabweisung.

**9**

Auch nach Wegfall der Zufahrt über den klägerischen Weg sei die Erschließung vorhanden. Von der S. straße St ... existierten zwei Zufahrten zum Grundstück des Beigeladenen. Daher bewirke der streitgegenständliche Vorbescheid kein Notwegerecht zulasten des Klägers. Darüber hinaus vermittele das Erfordernis einer gesicherten Erschließung keinen Drittschutz.

**10**

Der Beigeladene beantragt

**11**

Klageabweisung.

**12**

Das Vorhabengrundstück verfüge über zwei Zufahrten von der angrenzenden S. straße St ..., jeweils ca. 12 m breit. Die Zufahrt sowohl zum Jungviehstall als auch zu den geplanten Fahrsilos sei problemlos über die Hofstelle möglich, ein Weg führe von der S. straße aus in einer Schleife zunächst in südliche Richtung dann nördlich zum Jungviehstall; von dort seien auch die Fahrsilos anfahrbar, alternativ könnten diese auch über den zwischen dem Jungviehstall und dem östlich gelegenen alten Stallgebäude gelegenen Weg erreicht werden. Schließlich sei eine Durchfahrt direkt durch den Jungviehstall möglich. Die Wege wiesen entgegen der Behauptungen in der Klageschrift auch die erforderliche Beschaffenheit auf.

**13**

Hierzu ließ der Kläger erwidern, dass die vorhandenen Zufahrten von der S. straße für eine Befahrung mit Traktorgespannen mit Anhänger zur Siloeinbringung bzw. Strohanlieferung nicht ausreichend seien. Mit diesen könne der Beigeladene auch die zur Verfügung stehenden Binnenwege aufgrund der notwendigen Rangierstrahlen nicht befahren.

**14**

Der Beigeladene ließ eine Stellungnahme des privaten Sachverständigen Dipl.-Ing.agr. O\* ... vom 4. November 2020 zur innerbetrieblichen Erschließung vorlegen. Zudem habe der Kläger zwischenzeitlich an der Grundstücksgrenze einen Holzzaun errichtet. Dem Beigeladenen sei es problemlos möglich, das nun errichtete Fahrsilo zu bewirtschaften, ohne das Grundstück des Klägers zu befahren.

**15**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**16**

1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Der streitgegenständliche Vorbescheid ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

#### 17

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung - und insoweit auch gegen einen Vorbescheid - nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh B. v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20, 22).

#### 18

Vorliegend strittig war allein die Frage, ob der streitgegenständliche Vorbescheid den Kläger im Hinblick auf die Erschließung des Vorhabens in seinen Rechten verletzt. Dies ist zu verneinen.

#### 19

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ist im Außenbereich ein privilegiertes Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Allerdings ist die gesicherte Erschließung eines Bauvorhabens, welche nach § 30 Abs. 1, § 34 Abs. 1 Satz 1 und § 35 Abs. 1 und 2 BauGB Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung ist, nach ständiger Rechtsprechung keine drittschützende Regelung, welche der Klage eines Nachbarn zum Erfolg verhelfen kann (BayVGh, B.v. 18.2.2020 - 15 CS 20.57 - juris Rn. 30; B.v. 26.1.2021 - 9 ZB 18.2316 - juris Rn. 7 m.w.N.). Nur in den Fällen, in denen die Umsetzung der Baugenehmigung die unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme eines Nachbargrundstücks zur Folge hat, also quasi „automatisch“ zivilrechtlich den Anspruch auf Einräumung eines Notwegerechts nach § 917 BGB am Grundstück des klagenden Nachbarn auslöst, kann aus Art. 14 Abs. 1 GG ein nachbarschützender Abwehranspruch abgeleitet werden (BayVGh, B.v. 25.3.2022 - 15 ZB 22.267 - juris Rn. 9 m.w.N.). Hintergrund ist, dass eine bestandskräftige Baugenehmigung - auch, wenn sie rechtswidrig sein sollte - die „ordnungsmäßige Benutzung“ i.S.v. § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB definiert und somit dem eventuell notwegepflichtigen Nachbarn den Einwand der ordnungswidrigen Benutzung auch zivilrechtlich abschneidet (BVerwG, B.v. 11.5.1998 - 4 B 45/98 - juris Rn. 8; BGH, U.v. 24.4.2015 - V ZR 138/14 - juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 30.9.2019 - 9 CS 19.967 - juris Rn. 28). Der Eigentümer kann gemäß § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Nachbarn die Duldung eines Notwegerechts verlangen, wenn seinem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Die Verbindung über das Nachbargrundstück ist dann nicht notwendig, wenn das Grundstück bereits über einen ausreichenden anderweitigen Zugang zu öffentlichen Wegen verfügt, mag dieser auch weniger bequem bzw. seine Benutzung kostspieliger sein als die gewünschte Verbindung. Der Grundstückseigentümer muss grundsätzlich zunächst alle anderen wirtschaftlich vertretbaren Möglichkeiten zur Herstellung einer Verbindung zum öffentlichen Straßennetz ausschöpfen, z.B. über eigene Grundstücke unter Inkaufnahme von Umbauarbeiten an im Wege stehenden Gebäuden oder über Flächen von Miteigentümern, die bei der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung von Wohnungseigentumsanlagen besondere Mitwirkungspflichten treffen können. Ein anderweitiger Zugang kann über ein anderes eigenes Grundstück oder ein fremdes Grundstück bestehen (zur Notwendigkeit der Verbindung s. Fritzsche in BeckOk BGB, Hau/Posek, 63, Edition, Stand 1.8.2022, Rn. 14 zu § 917).

#### 20

Danach hat der Kläger ein Notwegerecht des Beigeladenen nicht zu befürchten, weil die Verbindung über sein Grundstück zur ordnungsgemäßen Nutzung des Jungviehstalls und der Fahrsilos nicht notwendig ist. Es spricht schon vieles dafür, dass das Befahren der Fahrsilos über die Binnenerschließung auf dem Vorhabengrundstück möglich ist, ohne dass eines Befahrens des klägerischen Grundstücks bedarf. Zu diesem Ergebnis gelangt der vom Beigeladenen beigezogene private Sachverständige in seinem Gutachten vom 4. November 2020 (S. 3, 2. Absatz). Dieses Gutachten, dem der Kläger nicht in der Sache entgegengetreten ist, ist aus Sicht der Kammer plausibel, insbesondere vor dem Hintergrund der Erläuterung des Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung, dass gerade große Ladeanhänger hinten eine zusätzliche Lenkachse besäßen. Der Einwand des Klägersvertreters, dass die in der Anlage zu o.g. Gutachten eingezeichneten Fahrwege wohl über die Grundstücksgrenze hinausreichten, vermag die Plausibilität der privatgutachterlichen Aussage nicht in Frage zu stellen, handelt es sich hierbei doch offensichtlich um eine annäherungsweise Darstellung mittels eines einfachen Textmarkers, die lediglich eine bildliche Darstellung der im Gutachten beschriebenen Fahrwege darstellen soll. Letztlich kommt es aber auch nicht darauf an, ob die Bewirtschaftung des Fahrsilos mit dem baulichen Zustand, die der private

Gutachter vorgefunden hat, ohne Befahrung des klägerischen Grundstücks möglich ist. Denn jedenfalls wäre dem Beigeladenen zuzumuten, durch entsprechende Umbauarbeiten auf seiner Hofstelle die Bewirtschaftung der Fahrsilos zu ermöglichen. Hierzu böte sich beispielsweise die - auch vom privaten Sachverständigen erwähnte - Entfernung der nordöstlichen Teilstücks der Begrenzungsmauer an. Schließlich wäre der Beigeladene zudem darauf zu verweisen, die Bewirtschaftung des Fahrsilos mit kleineren Transportfuhrwerken durchzuführen. Die Frage der Benutzung konkreter Fahrzeug- und Anhängertypen ist gerade nicht Gegenstand des streitgegenständlichen Vorbescheids, weshalb das Gericht auch die entsprechenden unbedingten Beweisanträge abgelehnt hat, die der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung gestellt hat.

## **21**

2. Nach alledem war die Klage mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge abzuweisen, wobei es der Billigkeit entsprach, den Kläger auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen tragen zu lassen, § 162 Abs. 3 VwGO, weil sich dieser durch eigene Antragstellung seinerseits einem Kostenrisiko ausgesetzt hat. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 VwGO.