Titel:

Erfolglose Nachbarklage - wegemäßiger Zugang zu Gartengrundstück

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 59, Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 2

Leitsätze:

1. Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung des Vorhabens zu suchen. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Anliegergebrauch ist eine Kategorie des Straßen- und Wegerechts, die weder städtebaulicher Natur noch im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Regelung des Art. 68 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BayBO kommt nur verfahrensrechtliche Bedeutung, nicht jedoch nachbarschützende Wirkung zu. Ein Kläger kann sich daher nicht darauf berufen, dass ein Baugenehmigungsantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses hätte abgelehnt werden können oder müssen. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Dritter wird durch eine Baugenehmigung nicht gehindert, dem Vorhaben entgegenstehende private Rechte dinglicher oder obligatorischer Art vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Die Baugenehmigung schließt privatrechtliche Abwehransprüche nicht aus. Daher begründet ein privates Recht grundsätzlich auch kein Abwehrrecht des Dritten gegen die Baugenehmigung. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Tekturgenehmigung, keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen waren, Straßen- und Wegerecht kein Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren, keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften die im Genehmigungsverfahren zu prüfen waren, Rücksichtnahmegebot, Anliegergebrauch, fehlendes Sachbescheidungsinteresse, beschränkt-öffentlicher Weg, private Rechte, Zivilgericht

Fundstelle:

BeckRS 2022, 35197

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen zu 1) erteilte Tekturgenehmigung.

2

1. Der Kläger ist Eigentümer u.a. der Grundstücke Fl.Nrn. 76 bis 78 sowie 27 der Gemarkung O … Die Grundstücke Fl.Nrn. 76 bis 78 bilden dabei das Hofanwesen des Klägers. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 27 liegt ca. 200 m östlich und wird als Garten für Obstbäume genutzt. Dieses Gartengrundstück wurde durch den Fußweg mit der Fl.Nr. 84 der Gemarkung O … erschlossen. Bei diesem Weg handelt es sich um einen im Bestandsverzeichnis eingetragenen beschränkt öffentlichen Weg. Dieser ist im Liegenschaftskataster als eigenes Grundstück ausgewiesen, im Grundbuch allerdings nicht. Dort werden die Teilflächen des Weges vielmehr zu den jeweilig angrenzenden Grundstücken gezogen.

3
Dem Beigeladenen zu 1) war mit Baugenehmigung des Landratsamts Aschaffenburg vom 14. Juli 2016 der Neubau eines Doppelhauses (zwei Wohneinheiten) mit Carport A. T. … c + d (Fl.Nr. 87 der Gemarkung O …) erteilt worden. Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. In der Folge stellte das Landratsamt Aschaffenburg jedoch fest, dass die genehmigte nördlich und nörd-östlich verlaufende Stützmauer in Lage, Höhe und Stärke planabweichend erstellt worden war und dass der zu verlegende Weg mit der Fl.Nr. 84 nicht mehr erkennbar und derzeit auch nicht mehr herstellbar sei. Der Beigeladene zu 1) wurde daher seitens des Landratsamts aufgefordert, einen entsprechenden Änderungsantrag vorzulegen. Dem kam der Beigeladene zu 1) mit entsprechendem Änderungsantrag vom 15. Juli 2020 nach. Am 27. Juli 2020 erteilte die Beigeladene zu 2) hierzu ihr gemeindliches Einvernehmen unter dem Hinweis, dass es sich bei dem Weg mit der Fl.Nr. 84 der Gemarkung O… um einen „Privatweg“ handele, dessen Eigentümer „die Anlieger“ seien.

4
Das Landratsamt erteilte in der Folge mit Bescheid vom 26. März 2021 die entsprechende Tekturgenehmigung, die gegenüber der Erstgenehmigung die Änderungen hinsichtlich der Lage und Ausführung der Stützmauer sowie des Entfalls des Weges oberhalb der Stützmauer vorsah. In der Tekturgenehmigung wurde unter „Hinweise“ ausgeführt, dass der Privatweg zivilrechtlich zu betrachten sei und die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter ergehe. Wegen der Gründe im Einzelnen wird auf den Inhalt der vorgenannten Tekturgenehmigung Bezug genommen.

5
2. Mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 26. April 2021, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ der Kläger gegen die Tekturgenehmigung vom 26. März 2021 Klage erheben und beantragen,

Der Bescheid des Landratsamts Aschaffenburg vom 26. März 2021 wird hinsichtlich der genehmigten Tektur „Entfall des Weges oberhalb der Stützmauer“ aufgehoben.

6
Begründet wurde die Klage im Wesentlichen damit, dass der Kläger als Miteigentümer des beschränkt öffentlichen Weges mit der Fl.Nr. 84 klagebefugt sei und durch die erteilte Tekturgenehmigung in seinen Rechten verletzt werde. Durch den erfolgten Überbau könne der Kläger nicht mehr sein östlich gelegenes Grundstück mit der Fl.Nr. 27 erreichen, weder rechtlich noch tatsächlich. Das Landratsamt verlagere das vorliegende Problem des Überbaus des beschränkt öffentlichen Weges in unzulässiger Weise auf das Privatrecht.

7
3. Mit Schriftsatz des Landratsamts Aschaffenburg vom 20. Juli 2021 beantragt der Beklagte,

die Klage abzuweisen.

8
Zur Begründung führte das Landratsamt Aschaffenburg im Wesentlichen aus, dass vorliegend bereits die Klagebefugnis fraglich sei, da der Kläger weder unmittelbarer Nachbar zum Baugrundstück sei noch eine Rechtsverletzung des Klägers durch die Baugenehmigung erkennbar sei. Das öffentliche Straßen- und Wegerecht sei kein Prüfungsmaßstab im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren. Auch sonst sei eine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte des Klägers nicht ersichtlich. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots oder sonstiger nachbarschützender Vorschriften liege nicht vor. Im Übrigen werde die Baugenehmigung unbeschadet etwaiger privater Rechte Dritter erteilt. Der erfolgte Überbau durch den Beigeladenen zu 1) sei daher rein zivilrechtlich zu betrachten. Unabhängig davon könne der Kläger sein Gartengrundstück wohl auch auf andere Weise erreichen. Ob dem Kläger durch den Überbau etwaige Ansprüche aus dem Straßen- und Wegerecht gegenüber der Gemeinde B… zustünden, könne im vorliegenden Verfahren dahinstehen.

9
4. Mit Beschluss vom 26 April 2021 wurde der Bauherr beigeladen (Beigeladener zu 1)). Mit Beschluss vom 5. Oktober 2021 wurde zudem die Gemeinde B… beigeladen (Beigeladene zu 2)). Die Beigeladenen haben keine Sachanträge gestellt, machten aber Ausführungen in der Sache, insbesondere hinsichtlich der Frage der Verlegungsmöglichkeit des beschränkt öffentlichen Weges.

10
5. Aufgrund Beschlusses vom 8. Dezember 2021 führte das Gericht am 15. Februar 2022 einen Augenschein über die örtlichen und baulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 87 der Gemarkung O… durch. Auf das entsprechende Protokoll und die angefertigten Lichtbilder wird Bezug genommen.

11
6. Nachdem das Verfahren vorübergehend ruhend gestellt worden war, erklärten die Beteiligten mit Schriftsatz vom 20. September 2022, vom 26. September 2022, vom 6. Oktober 2022 sowie vom 7. Oktober 2022 ihr Einverständnis mit einer Entscheidung ohne mündliche Verhandlung.

12
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

13
Über die Klage konnte ohne mündliche Verhandlung entschieden werden, weil die Beteiligten hierauf verzichtet haben (vgl. § 101 Abs. 2 VwGO).

14
Die Klage bleibt ohne Erfolg, denn die Klage ist jedenfalls unbegründet. Die dem Beigeladenen zu 1) erteilte Tekturgenehmigung des Landratsamts Aschaffenburg vom 26. März 2021 verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

15
1. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. hierzu etwa BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht, auch nicht teilweise den Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt sind.

16
Weiter ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung zudem nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung dieses Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 - 4 B 244/96, NVwZ 1998, 58 - juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.10.2008 - 2 CS 08.2132 - juris Rn. 3; VG Würzburg, U.v. 8.11.2016 - W 4 K 16.418 - juris Rn. 17). Die vorstehenden Ausführungen gelten für Tekturgenehmigungen entsprechend (vgl. hierzu etwa BayVGH, B.v. 14.4.2020 - 1 ZB 18.2549 - juris Rn. 3 a.E.).

17
Schließlich gilt es zu berücksichtigen, dass nach höchstrichterlicher Rechtsprechung maßgeblicher Zeitpunkt bei baurechtlichen Nachbarklagen grundsätzlich der der Genehmigungserteilung ist (vgl. hierzu etwa BVerwG, B.v. 23.4.1998 - 4 B 40.98 - NVwZ 1998, 1179; BVerwG, U.v. 20.8.2008 - 4 C 11.07 - BVerwGE 131, 352; BayVGH, B.v. 6.11.2008 - 14 ZB 08.2326 - juris Rn. 4).

18
2. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben und der im Rahmen des Augenscheintermins vor Ort festgestellten örtlichen und baulichen Gegebenheiten ist eine Rechtsverletzung des Klägers durch die dem Beigeladenen zu 1) erteilte Tekturgenehmigung vom 26. März 2021 nicht zu erkennen. Diese verstößt nicht gegen nachbarschützende Vorschriften, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren.

19

2.1. Die hier angegriffene Tekturgenehmigung verstößt insbesondere nicht gegen das subjektiv-rechtliche Rücksichtnahmegebot, das hier über das Tatbestandsmerkmal des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB zum Tragen kommt.

20
Relevant sind im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB nämlich nur städtebauliche Gründe, wie die Bezugnahme des Einfügensbegriffs auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zweifelsfrei deutlich macht (siehe hierzu etwa BVerwG, U.v. 23.5.1986 - 4 C 34.85 - NVwZ 1987, 128/129; BayVGH, B.v. 3.1.2018 - 15 ZB 16.2309 - juris Rn. 17 ff.; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 146. EL April 2022, § 34 Rn. 49).

21
Eine Beeinträchtigung städtebaulicher Gründe durch die streitgegenständliche Tekturgenehmigung trägt der Kläger jedoch selbst nicht vor. Dem Kläger geht es vielmehr allein um den wegemäßigen Zugang seines östlich hinter dem Baugrundstück gelegenen Gartengrundstücks mit der Fl.Nr. 27.

22
Sofern er sich diesbezüglich auf die Verletzung des Anliegergebrauchs beruft, handelt es sich um eine Kategorie des Straßen- und Wegerechts, die weder städtebaulicher Natur ist noch im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Art. 59 f. BayBO) zu prüfen ist.

23
Des Weiteren ist die Frage des Zugangs zu seinem Gartengrundstück keine Frage der gesicherten Erschließung im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Denn dem Kläger geht es gerade nicht um die Frage der gesicherten Erschließung des genehmigten Bauvorhabens des Beigeladenen zu 1), sondern um den Zugang zu seinem Gartengrundstück.

24
Auch einen Verstoß gegen die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB macht der Kläger hier nicht geltend. Denn damit sind die Merkmale im Sinne des § 23 BauNVO gemeint. Einen Verstoß gegen Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen des Vorhabens im städtebaulichen Sinn macht der Kläger aber gerade nicht geltend.

25
Ein Verstoß gegen das subjektiv-rechtliche Rücksichtnahmegebot scheidet somit aus.

26
2.2. Aber auch sonst ist eine Verletzung klägerischer Rechte durch die hier streitgegenständliche Tekturgenehmigung nicht gegeben.

27
Zwar hätte das Landratsamt Aschaffenburg bei ordnungsgemäßer Aufklärung des Sachverhalts erkennen können und müssen, dass es sich bei dem Weg mit der Fl.Nr. 84 nicht um einen Privatweg, sondern um einen beschränkt-öffentlichen Weg handelt und hätte damit die Erteilung Tekturgenehmigung unter Verweis auf Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO wohl verweigern können.

28
Auch verwundert es in diesem Zusammenhang sehr, dass die Beigeladene zu 2) im Rahmen des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens nach § 36 BauGB hier von einem „Privatweg“ ausgegangen ist (vgl. Blatt 13 der Behördenakte zum Tekturgenehmigungsverfahren), obwohl der Weg im Bestandsverzeichnis, das die Beigeladene zu 2) als zuständige Straßenbaubehörde selbst führt (vgl. Art. 3 Abs. 2 Satz 3 BayStrW i.V.m. Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 Bay-StrWG), seit Jahrzehnten als beschränkt-öffentlicher Weg eingetragen ist (vgl. Blatt 33 ff. der Gerichtsakte).

29
Unabhängig davon kommt aber selbst der Regelung des Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO nur verfahrensrechtliche Bedeutung, nicht jedoch nachbarschützende Wirkung zu (vgl. BayVGH, B.v. 8.6.2010 - 2 ZB 09.2987 - juris Rn. 4; BayVGH, B.v. 25.11.2013 - 2 CS 13.2267 - juris Rn. 9; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 147. EL August 2022, Art. 68 Rn. 148). Der Kläger kann sich daher auch nicht darauf berufen, dass der Tekturantrag wegen fehlenden Sachbescheidungsinteresses hätte abgelehnt werden können oder müssen.

30
Sofern der Kläger schließlich die Verletzung privater Rechte durch die angefochtene Tekturgenehmigung geltend macht (vermeintliches Miteigentum am beschränkt öffentlichen Weg oder etwaige entsprechende Grunddienstbarkeit, vgl. hierzu etwa BayObLG, U.v. 15.12.1997 - 1Z RR 610/96 - BayObLGZ 1997, 367/369), so kann dies - unabhängig davon, ob und welche Rechte dem Kläger bezüglich des beschränkt-öffentlichen Weges hier tatsächlich zustehen - schon deswegen dahinstehen, weil eine Baugenehmigung gem. Art. 68 Abs. 5 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird.

31
Das bedeutet, dass über die Vereinbarkeit privater Rechte Dritter mit dem Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht entschieden wird. Die Baugenehmigung sagt über solche Rechte nichts aus und wirkt sich demnach auch nicht auf sie aus. Sie stellt nicht verbindlich fest, dass das Vorhaben auch privatrechtlich zulässig oder privatrechtlich zu dulden ist. Sie hat grundsätzlich keine privatrechtsgestaltende Wirkung. Der Dritte wird folglich durch die Baugenehmigung nicht gehindert, dem Vorhaben entgegenstehende private Rechte dinglicher oder obligatorischer Art vor den Zivilgerichten geltend zu machen. Die Baugenehmigung schließt - im Gegensatz etwa zu § 14 BImSchG - auch privatrechtliche Abwehransprüche nicht aus. Daher begründet ein privates Recht grundsätzlich auch kein Abwehrrecht des Dritten gegen die Baugenehmigung (BayVGH, B.v. 3.1.2018 - 15 ZB 16.2309 - juris Rn. 18 f.; BayVGH B.v. 1.6.2016 - 15 CS 16.789 - juris Rn. 19; BayVGH B.v. 25.11.2013 - 2 CS 13.2267 - juris Rn. 9 ff.; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 147. EL August 2022, Art. 68 Rn. 436 f.).

32
Eine Rechtsverletzung etwaiger privater Rechte des Klägers durch die Baugenehmigung scheidet mit Blick auf die Regelung des Art. 68 Abs. 5 BayBO daher von vornherein aus.

33
Mangels Rechtsverletzung des Klägers durch die streitgegenständliche Tekturgenehmigung war die Klage abzuweisen.

34
3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Da die Beigeladenen keinen eigenen Sachantrag gestellt haben und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst tragen (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO).

35
4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. § 708 ff. ZPO.