

**Titel:**

**Einstweiliger Rechtsschutz eines Nachbarn gegen Baugenehmigung**

**Normenkette:**

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3 S. 2

BauGB § 35 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 3

BGB § 917

**Leitsätze:**

1. Der Inhaber eines im Außenbereich privilegiert ansässigen Betriebs hat weder einen allgemeinen Abwehrensanspruch gegen im Außenbereich unzulässige Nachbarvorhaben noch einen Anspruch auf Bewahrung der Außenbereichsqualität seines Betriebsgrundstücks. Bei Vorhaben im Außenbereich beschränkt sich der Nachbarrechtsschutz vielmehr auf die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme. (Rn. 38 und 40) (redaktioneller Leitsatz)

2. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung ist nicht drittschützend. Es dient allein dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begründet deshalb keinen Abwehrensanspruch der Antragsteller gegen das Vorhaben der Beigeladenen. Nur im Einzelfall kann sich ein Drittschutz unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes ergeben. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aufgrund einer erheblichen Verschlechterung der Erschließungssituation ist allenfalls dann anzunehmen, wenn durch die unzureichende Erschließung Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen sind. Dies ist der Fall, wenn mangels einer ausreichenden Erschließung des Baugrundstücks im öffentlich-rechtlichen Sinne, aufgrund des Notwegerechts nach § 917 BGB das Nachbargrundstück für die Zufahrt und evtl. Leitungen beansprucht wird. (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Nachbarklage gegen Baugenehmigung, kein Gebietserhaltungsanspruch im Außenbereich, kein Drittschutz durch Privilegierungsregelungen, Gebot der Rücksichtnahme, unzureichende Erschließung bzgl. Zufahrt und Entwässerung (verneint)

**Fundstelle:**

BeckRS 2022, 40167

**Tenor**

1. Der Antrag wird abgelehnt.
2. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
3. Der Streitwert wird auf 3.750,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Neubau eines behindertengerechten Altenteilerhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. ... der Gemarkung ... Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. ... und der angrenzenden Grundstücke FINr. ..., ..., ..., ... sowie Inhaberin eines Miteigentumsanteils von 2/3 am (Weg-)Grundstück FINr. ... jeweils der Gemarkung ... (im Folgenden wird auf die Angabe der Gemarkung verzichtet, da alle Flurnummern innerhalb der Gemarkung ... liegen). Nördlich des Grundstücks FINr. ... grenzt das Grundstück ... an, auf dem die Beigeladene seit 1. Juli 2021 den von ihren Eltern übernommenen landwirtschaftlichen Pensionspferdehaltungsbetrieb im Vollerwerb bewirtschaftet. Das Flurstück ... wurde ursprünglich als Intensivgrünland genutzt. Alle Grundstücke liegen im Außenbereich.

**2**

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des westlich an das Grundstück FINr. ... angrenzenden Grundstücks FINr. ... sowie Miteigentümerin zu 1/3 des (Weg-)Grundstücks FINr. ... Mit Bauantrag vom 16. Februar 2022, beim Antragsgegner eingegangen am 14. März 2022, beantragte die Beigeladene die Baugenehmigung für die Errichtung eines behindertengerechten Altenteilerhauses mit Garage im westlichen Teil des Grundstücks FINr. ... Aus den beigefügten Plänen ergibt sich, dass es sich bei dem Vorhaben um ein einstöckiges Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 109,62 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 28,48 m<sup>2</sup> handelt. Das Satteldach weist einen Winkel von 10 ° auf und soll mit Trapezblech wie das auf dem Grundstück FINr. ... vorhandene Wohnhaus eingedeckt werden. Den Unterlagen war unter anderem ein landwirtschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt.

**3**

Die Standortgemeinde erteilte das gemeindliche Einvernehmen und teilte mit, dass die Erschließung derzeit durch Erstellung einer Dienstbarkeit geregelt werde.

**4**

Mit Prüfvermerk vom 22. März 2022 teilte der Kanalisations-Zweckverband mit, dass für das Bauvorhaben ein Kanalanschluss möglich sei. Schmutzwasser könne über die bestehende Druckleitung ... eingeleitet werden.

**5**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ... in B. führte mit Schreiben vom 7. April 2022 aus, dass die Beigeladene als Antragstellerin im Rahmen des Mehrfachantrages gemeldet sei. Sie bewirtschaftete 33 Hektar landwirtschaftliche Fläche. Es würden 51 Pensionspferde auf überwiegend eigener Futtergrundlage gehalten. Damit werde Landwirtschaft i.S.v. § 201 BauGB betrieben und es liege ein landwirtschaftlicher Erwerbsbetrieb i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB vor. Die Beigeladene habe ein landwirtschaftliches Studium absolviert und zum 1. Juli 2021 den landwirtschaftlichen Pensionspferdehaltungsbetrieb von den Eltern übernommen, der in Vollerwerb bewirtschaftet werde. Zum herkömmlichen Bild eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes gehöre, dass mehrere Generationen auf dem Hof lebten, in gewissem Umfang im Betrieb mitarbeiteten und damit zur reibungslosen Fortführung des auf Dauer angelegten Betriebs beitragen. Insofern diene es auch dem Betrieb, wenn für den früheren Hofinhaber ein entsprechender Austragswohnraum an der Hofstelle errichtet werde. Die Altenteiler seien in die Abläufe des Betriebs integriert und die generationsübergreifende Mithilfe sei notwendig. Ein räumlich-funktionaler Zusammenhang liege durch die direkte Lage an der Hofstelle vor. Das Altenteilerwohnhaus diene dem landwirtschaftlichen Betrieb auch zur Existenzsicherung und Weiterführung, sei dem Umfang nach angemessen und nehme nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

**6**

Im Folgenden legte die Beigeladene eine Dienstbarkeitsbestellung vom 22. April 2022 vor, mit der der Beigeladenen durch die Gemeinde ... eine Dienstbarkeit für die Flurgrundstücke ... und FINr. ... für ein dauerndes unentgeltliches und ungehindertes Geh- und Fahrrecht sowie das Recht zur Verlegung bzw. Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art auf den Grundstücken FINr. ... und FINr. ... eingeräumt wurde. Auf telefonische Nachfrage teilte die Standortgemeinde dem Antragsgegner mit, dass die FINr. ... als öffentlicher Weg gewidmet sei.

**7**

Des Weiteren übersandte die Beigeladene einen abgeänderten Kompensationsplan sowie die Zustimmung gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme hinsichtlich einer Abstandsfläche von 1 m x 6,99 m auf das Grundstück FINr. ... für die geplante Garage.

**8**

Mit Bescheid vom 1. Juni 2022 erteilte der Antragsgegner eine Baugenehmigung entsprechend der beiliegenden geprüften Bauvorlagen. Es war unter anderem eine Auflage beigefügt, dass während der gesamten Bauphase darauf zu achten sei, dass kein mit Schwebstoffen belastetes Oberflächenwasser ablaufen könne. Die Baugenehmigung wurde der Antragstellerin mit Schreiben vom 1. Juni 2022, als Einschreiben am selben Tag zur Post gegeben, zugestellt.

**9**

Die Antragstellerin ließ mit Schriftsatz ihrer Bevollmächtigten vom 4. Juli 2022, beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach eingegangen über das besondere Anwaltspostfach am selben Tag, Klage (AN 3 K 22.01594) erheben mit dem Antrag, den Bescheid vom 1. Juni 2022 aufzuheben.

#### 10

Zur Begründung der Klage trugen die Bevollmächtigten der Antragstellerin mit Schriftsatz vom 14. Oktober 2022 vor, dass ein Altenteilerhaus gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur dann privilegiert sei, wenn der Wohnbedarf des Altenteilers und seiner Familie nicht in zumutbarer Weise innerhalb des vorhandenen Gebäudebestandes erfüllt werden könne und das Altenteilerhaus verkehrsüblich sowie den Betrieb räumlich und funktional zugeordnet sei. Das Vorliegen der erforderlichen Voraussetzungen würde ausdrücklich bestritten. Derzeit werde von der Antragsgegnerin und ihren Eltern ein auf der Hofstelle im Außenbereich im Jahr 2004 errichtetes Wohnhaus genutzt. Da die Errichtung des Wohnhauses nicht allzu lange Zeit zurückliege, sei davon auszugehen, dass dieses Wohnhaus bereits ausreichend dimensioniert sei und ausreichend Platz für die Beigeladene, ihren Partner und ihre Eltern biete. Nach Kenntnis der Antragstellerin handle es sich dabei um ein Zweifamilienhaus mit einer abgeschlossenen Wohnung im Erdgeschoss für die Eltern und im 1. Obergeschoss für die Beigeladene und ihren Lebensgefährten. Auch sei nach § 39 Abs. 2 WoBauG als Richtwert für das Wohnen von zwei Personen eine Wohnfläche von nicht mehr 100 m<sup>2</sup> als verkehrsüblich anzusehen. Das genehmigte Bauvorhaben liege mit einer tatsächlichen Wohnfläche von 109,62 m<sup>2</sup> über der Verkehrsüblichkeit. Zudem sei das zweite Wohnhaus nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur dann privilegiert, wenn es den notwendigen Generationswechsel in der Landwirtschaft erleichtern und damit dem landwirtschaftlichen Betrieb diene. Dies sei nur dann der Fall, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle stehe, auf Dauer dem Generationswechsel zur Verfügung stehe und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich sei. Inwiefern die Eltern der Beigeladenen im Rahmen des Pensionspferdehaltungsbetriebs mitwirkten, sei nicht ersichtlich und werde ausdrücklich bestritten.

#### 11

Hinzukomme, dass die Zufahrt zum Bauvorhaben in Frage stehe. Die Zufahrt zum Grundstück FINr. ... sei zwangsläufig über das Grundstück FINr. ... zu führen. Dabei handle es sich derzeit um einen Weg mit öffentlicher Widmung. Die öffentliche Widmung des Weges ende an der Stelle, wo der Weg übergehe in das Flurstück Nr. ... Damit dürfte sich die Widmung des öffentlichen Weges erledigt haben. Im Falle der Entwidmung liege keine gesicherte Zufahrt zum genehmigten Bauvorhaben vor. Eine Zustimmung der Klägerin werde nicht erteilt.

#### 12

Ein besonderes Problem stelle die Entwässerung dar. Im Rahmen der Genehmigung sei der Hinweis vermerkt, dass aufgrund der Baumaßnahme benachbarte Grundstücke durch abfließendes oder zurückstauendes Oberflächenwasser beziehungsweise durch verschärften Abfluss oder qualitativ veränderten Abfluss von Niederschlagswasser und durch Erdabschwemmungen nicht nachteilig beeinflusst oder geschädigt werden dürften. Des Weiteren sei der Hinweis enthalten, dass die schadhafte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in der Eigenverantwortung des Antragstellers liege. Nach der Entwässerungssatzung des Kanalisations-Zweckverbandes ... sei der Grundstückseigentümer für die ordnungsgemäße Nutzung der öffentlichen Entwässerungsanlage einschließlich des Grundstücksanschlusses verantwortlich. Hier wende die Antragstellerin ein, dass es seit der Errichtung des ersten Bauvorhabens am ... im Jahr 2004 regelmäßig zu Abflussschwierigkeiten komme. Zum damaligen Zeitpunkt habe der Vater der Beigeladenen am Revisionsschacht vor dem Anwesen der Klägerin auf dem Grundstück FINr. ... Baumaßnahmen vorgenommen, die offensichtlich mangelhaft erfolgt seien. Da das Abwasser des jetzigen Bauvorhabens über denselben Weg entsorgt werden solle, sei zu befürchten, dass es verstärkt und vermehrt zum Überlauf und Rückstau komme. Die Antragstellerin vermute, dass der Ablauf nicht ausreichend dimensioniert sei, gegebenenfalls eine Rückstauklappe fehle und es dadurch zu Beeinträchtigungen am Grundstück, insbesondere am Wohnhaus der Antragstellerin komme.

#### 13

Der Bevollmächtigte der Beigeladenen erklärte mit Schriftsatz vom 22. November 2022, dass sich nach Lektüre der Klagebegründung der Verdacht, dass die Klageerhebung willkürlich und schikanös erfolgt sei, bestätigt habe. Die Beigeladene habe die Klägerin auf den Grund für die Klageerhebung angesprochen, woraufhin sich die Antragstellerin sinngemäß geäußert habe, dass sie das auch nicht wisse, sich jedoch

vorstellen könne, die Klage zurückzunehmen, wenn sich die Beigeladene auf einen Grundstücksflächentausch einlassen könne.

#### **14**

Mit dem Versuch, die Privilegierungsvoraussetzungen für das Altenteilerhaus in Frage zu stellen, solle Stimmung gegen die Beigeladene gemacht werden. Es sei nicht richtig, dass das vorhandene Haus als Zweifamilienhaus dimensioniert sei. Bei Planung und Errichtung des vorhandenen Betriebsleiterwohnhauses durch die Eltern der Beigeladenen sei diese noch im Kindesalter gewesen und es sei noch nicht absehbar gewesen, wie sich die Zukunft des Hofes gestalten werde. Mittlerweile sei der Betrieb aber an die Beigeladene übergeben, die diesen in Vollerwerb bewirtschaftete, wobei die Eltern der Beigeladenen im Betrieb weiterhin mithelfen. Die Annahme der Antragstellerin, dass sich die Widmung des Weges auf FINr. ... als öffentlicher Weg erledigt habe, weil der Weg an der Stelle, wo er in das Flurstück FINr. ... übergehe, ende, treffe nicht zu. Der befestigte Feldweg sei auf voller Länge von der ... bis zum Anwesen der Beigeladenen gewidmet eine Entwidmung stehe nicht in Reichweite. Selbst für den hypothetischen Fall einer Entwidmung wäre die Zufahrt ausgehend von der Kreuzung des Feldweges mit dem Radweg über das Grundstück FINr. ... möglich.

#### **15**

Das Oberflächenwasser werde vom Baugrundstück in den östlich verlaufenden ..., ein Gewässer dritter Ordnung, abgeleitet. Eine Vernässung des im Eigentum der Klägerin stehenden benachbarten Grundstücks mit der FINr. ... sei schon deswegen ausgeschlossen, da dieses höher liege als das Baugrundstück. Hinsichtlich der Befürchtungen der Antragstellerin, dass durch das Ableiten des häuslichen Abwassers zur Abflussschwierigkeiten kommen könne, sei der Antragstellerin durch den Zweckverband der ... mehrmals mitgeteilt worden, dass die Kanalisation ausreichend dimensioniert sei und durch das Einleiten des Abwassers vom Baugrundstück der Beigeladenen keinerlei Überlastung des Systems zu befürchten sei.

#### **16**

Die Bevollmächtigte der Antragstellerin beantragt mit Schriftsatz vom 7. November 2022, eingegangen beim Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach über das besondere Anwaltspostfach am selben Tag,

1. die aufschiebende Wirkung der Klage vom 4. Juli 2022 gegen das Bauvorhaben wiederherzustellen,
2. anzuordnen, dass jegliche weitere Baumaßnahme ab sofort eingestellt werden,
3. die Kosten des Verfahrens der Beklagte aufzuerlegen.

#### **17**

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Baumaßnahme bereits begonnen habe. Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung sei begründet, da die Klägerin mit dem Vollzug des Bauvorhabens in ihren Rechten beeinträchtigt sei beziehungsweise vollendete Tatsachen geschaffen würden.

#### **18**

Der Antragsgegner beantragt mit Schriftsatz vom 21. November 2022:

#### **19**

Der Antrag wird abgelehnt.

#### **20**

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der Antrag unbegründet sei, da die Abwägung zwischen Vollzugsinteresse und Aussetzungsinteresse aufgrund der überwiegenden Wahrscheinlichkeit der Erfolglosigkeit des Hauptsacheverfahrens zu Gunsten des Vollzugsinteresses der Beigeladenen ausfalle. Bezüglich des Vortrags, dass das geplante Wohnhaus nicht den Voraussetzungen eines Altenteilerhauses entspreche und somit keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliege, werde übersehen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts für Außenbereichsvorschriften Nachbarschutz nur gewährt werde, soweit eine Vorschrift nachbarschützenden Charakter habe, das heißt auch dem Schutz privater Interessen bestimmt sei. Dies bedeute, dass ein nachbarlicher Abwehrensanspruch bei privilegierten Vorhaben nur insofern zugestanden werden könne, soweit damit das in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB enthaltene Rücksichtnahmegebot verletzt werde. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Auch ein

Gebietserhaltungsanspruch in Fällen des § 35 BauGB komme nicht in Betracht. Es gebe keinen Anspruch eines Grundstückseigentümers auf Erhaltung der Außenbereichsqualität, denn die sich aus § 35 BauGB ergebende Freihaltung des Außenbereichs vor außenbereichsfremden Vorhaben bestehe ausschließlich im öffentlichen Interesse.

## **21**

Hinsichtlich der fehlenden wegemäßigen Erschließung werde darauf verwiesen, dass auch hier nur eine Verletzung nachbarschützender Rechte geltend gemacht werden könne, wenn die Erschließung einen Eingriff in das Eigentumsrecht des Nachbarn darstelle, in dem dieser wegen fehlender Erschließung und der dadurch ausgelösten Verpflichtung zur Duldung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB gezwungen werde. Vorliegend werde das Vorhabensgrundstück über eine öffentlich gewidmete Straße erschlossen. Eine Entwidmung ist gemäß Auskunft der Gemeinde ... nicht vorgesehen. Inwieweit die Antragstellerin durch die Erschließung des Vorhabens in ihren Rechten verletzt werde, sei nicht nachvollziehbar.

## **22**

Hinsichtlich der Einwände zur Abwasserentsorgung werde darauf verwiesen, dass auch hier eine Verletzung nachbarschützender Rechte nur dann geltend gemacht werden könne, wenn hinsichtlich der erforderlichen Abwasserentsorgung die Entstehung eines Notleitungsrechts entsprechend § 917 Abs. 1 BGB zu besorgen sei. Vorliegend sei die Entwässerung gemäß Entwässerungsplan und Prüfvermerk des Kanalisations-Zweckverbandes ... über die bestehende Leitung gesichert. Entsprechende Dienstbarkeiten seien vorgelegt worden. Die Notwendigkeit eines Notleitungsrechts sei nicht ersichtlich. Die technische Umsetzung der Abwasserbeseitigung obliege der Eigenverantwortung der Bauherren und sei nicht Bestandteil des Genehmigungsverfahrens.

## **23**

Entsprechend könne von der Antragstellerin keine Verletzung nachbarschützender Rechte geltend gemacht werden, sodass das Hauptverfahren erfolglos verlaufen werde. Die Antragstellerin habe kein schützenswertes Interesse an der Aussetzung des Vollzugs der Baugenehmigung.

## **24**

Die Bevollmächtigten der Beigeladenen nahmen vollumfänglich Bezug auf ihren Schriftsatz vom 22. November 2022 im Verfahren AN 3 K 22.01594 und verwiesen darauf, dass eine Verletzung nachbarschützender Rechte nicht ersichtlich sei. Sie beantragen,

den Antrag abzulehnen.

## **25**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte, der beigezogenen Gerichtsakte AN 3 K 22.01594 sowie der beigezogenen Behördenakte Bezug genommen.

II.

## **26**

1. Der Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO ist zulässig.

## **27**

Insbesondere ist der als Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen den Bescheid des Antragsgegners vom 1. Juni 2022 auszulegende Antrag (Ziff. 1) nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO statthaft, da der Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB keine aufschiebende Wirkung zukommt.

## **28**

2. Der Antrag ist jedoch unbegründet.

## **29**

Erhebt ein Dritter gegen die einem anderen erteilte Baugenehmigung Anfechtungsklage, so kann das Gericht auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die bundesgesetzlich gemäß § 212a Abs. 1 BauGB ausgeschlossene aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Hierbei trifft das Gericht aufgrund der sich im Zeitpunkt seiner Entscheidung darstellenden Sach- und Rechtslage eine eigene Ermessensentscheidung darüber,

welche Interessen höher zu bewerten sind - die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs in der Hauptsache als wesentliches Indiz zu berücksichtigen. Fällt die Erfolgsprognose zu Gunsten des Nachbarn aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung nach summarischer Prüfung also als rechtswidrig im Hinblick auf nachbarschützende Vorschriften, so ist die Vollziehung der Genehmigung regelmäßig auszusetzen. Hat dagegen die Anfechtungsklage des Nachbarn mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen Erfolg, so ist dies im Rahmen der Interessenabwägung ein starkes Indiz für ein überwiegendes Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der ihm erteilten Baugenehmigung. Bei offenen Erfolgsaussichten findet eine reine Abwägung der für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. etwa BayVGh, B.v. 26.7.2011 - 14 CS 11.535 - juris; B.v. 23.2.2021 - 15 CS 21.403 - juris).

### **30**

Nach diesen Grundsätzen muss der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der erhobenen Klage der Antragstellerin ohne Erfolg bleiben. Im vorliegenden Fall überwiegen die Interessen der Bauherrin an der sofortigen Vollziehung der ihr erteilten Baugenehmigung, da die Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen den streitgegenständlichen Bescheid vom 1. Juni 2022 voraussichtlich keinen Erfolg haben wird.

### **31**

a) Insoweit bestehen schon erhebliche Zweifel an der Zulässigkeit der Anfechtungsklage.

### **32**

Nach § 42 Abs. 2 VwGO ist die Klage, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, nur zulässig, wenn der Kläger geltend macht, durch den Verwaltungsakt in einem subjektiven, also jedenfalls auch ihn schützenden Recht verletzt zu sein. Im Falle einer Drittanfechtungsklage wird nach der Möglichkeits- und Schutznormtheorie verlangt, dass der Kläger substantiiert Tatsachen vorträgt, die es möglich erscheinen lassen, dass er durch den angegriffenen Verwaltungsakt in seinen drittschützenden Rechten verletzt ist.

### **33**

Hinsichtlich des Vortrages, dass das Vorhaben der Beigeladenen bereits nicht im Außenbereich privilegiert sein, dass die wegemäßige Erschließung und ein fachgerechter Anschluss an die Entwässerungseinrichtung nicht gesichert sei, bestehen bereits erhebliche Bedenken an einer möglichen Rechtsverletzung der Antragstellerin in drittschützenden öffentlichen Rechten.

### **34**

b) Jedenfalls ist die Anfechtungsklage unbegründet. Die von dem Antragsgegner erteilte Baugenehmigung verletzt nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage aller Voraussicht nach die Antragstellerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

### **35**

Dabei kann die Antragstellerin die streitgegenständliche Baugenehmigung mit dem Ziel der Aufhebung nur dann erfolgreich anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, welche auch dem nachbarlichen Schutz dienen (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO) und Gegenstand des vorliegenden Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 BayBO sind.

### **36**

Derartige Vorschriften sind hier aller Voraussicht nach nicht verletzt.

### **37**

aa) Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens der Beigeladenen richtet sich nach § 35 BauGB, da das Vorhaben unstreitig im Außenbereich liegt. Das Vorhaben ist weder dem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB noch dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

### **38**

Im Außenbereich gibt es aber gerade keinen dem Planbereich (§ 30 BauGB) oder dem Planersatzbereich nach § 34 Abs. 2 BauGB vergleichbaren Gebietserhaltungsanspruch, also keinen Anspruch auf Erhaltung der Außenbereichsqualität (BVerwG, B.v. 28.7.1999 - 4 B 38/99 - juris Rn. 6; BayVGh, B.v. 29.9.2022 - 22 ZB 20.2224 - juris Rn. 52; B.v. 23.1.2018 - 15 CS 17.2575 - juris Rn. 20). Selbst der Inhaber eines im

Außenbereich nach § 35 Abs. 1 privilegiert ansässigen Betriebs hat weder einen allgemeinen Abwehranspruch gegen im Außenbereich unzulässige Nachbarvorhaben noch einen Anspruch auf Bewahrung der Außenbereichsqualität seines Betriebsgrundstücks (Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 35 Rn. 185). Entsprechend kann dahinstehen, ob die Antragstellerin selbst eine im Außenbereich privilegierte Nutzung betreibt oder nicht. Bisher fehlt diesbezüglich jeglicher Vortrag in den Schriftsätzen der Bevollmächtigten der Antragstellerin. Aus dem BayernAtlas Plus ergibt sich bezüglich des im Eigentum der Antragstellerin stehenden Grundstücks FINr. ... nur, dass es sich um eine unbebaute Grünfläche handelt und dass das im Miteigentum der Antragstellerin stehende Grundstück FINr. ... zum Teil auf einer Wegfläche zum Liegen kommt.

### 39

Soweit die Antragstellerin in Zweifel zieht, dass für das Vorhaben der Beigeladenen rechtmäßigerweise eine Privilegierung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB angenommen worden sei, so ist festzustellen, dass die Regelungen über die Privilegierung eines Vorhabens nicht dritt- bzw. nachbarschützend sind. Selbst der Inhaber eines gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Betriebs hätte daher keinen Anspruch gegen ein im Außenbereich objektiv rechtswidriges, da nicht-privilegiertes (und nicht gemäß § 35 Abs. 2 BauGB) zulässiges Vorhaben (BayVGh, B.v. 29.9.2022 - 22 ZB 20.2224 - juris Rn. 52; BayVGh, B.v. 4.7.2006 - 14 CS 05.3124 - juris Rn. 22). Daher braucht nicht geklärt zu werden, ob das Vorhaben der Beigeladenen die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Im Übrigen kommt Bestätigungen und Attesten einer fachkundigen Stelle indizierende Wirkung zu und reduzieren die Nachweispflichten des mitwirkungspflichtigen Bauherrn (BayVGh, B.v. 8.7.2014 - 2 ZB 13.617 - juris Rn. 6). Es ist nicht Sache der Klägerin, diese Privilegierung in Frage zu stellen (VG München, U.v. 14.5.2014 - M 9 K 13.4758 - juris Rn. 24).

### 40

bb) Bei Vorhaben im Außenbereich beschränkt sich der Nachbarrechtsschutz auf die Anforderungen des Gebots der Rücksichtnahme, dessen Qualität als ungeschriebener öffentlicher Belang i. S. d. § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts schon früh anerkannt worden ist und das in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB eine besondere gesetzliche Ausformung gefunden hat. Das Gebot der Rücksichtnahme betrifft jedoch auch Fälle, in denen nicht schädliche Umwelteinwirkungen, sondern sonstige nachteilige Wirkungen in Rede stehen. Rücksicht zu nehmen ist dabei nur auf solche Individualinteressen, die wehrfähig sind, weil sie nach der gesetzgeberischen Wertung, die im materiellen Recht ihren Niederschlag gefunden hat, schützenswert sind. Fehlt es hieran, ist für Rücksichtnahmeerwägungen von vornherein kein Raum (VG München, B.v. 10.3.2022 - M 11 SN 22.1059 - juris Rn. 23 unter Bezug auf BVerwG, U.v. 6.12.1967 - 4 C 94.66 - BVerwGE 28, 268 ff.; U.v. 25.2.1977 - BVerwG 4 C 22.75 - BVerwGE 52, 122 ff.; U.v. 18.11.2004 - 4 C 1/04 - juris m.w.N.)

### 41

Dem Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (vgl. z.B. BVerwG v. 5.12.2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 ff. = juris Rn. 21 m.w.N.). Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, desto mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BayVGh, B.v. 23.1.2018 - 15 CS 17.2575 - juris Rn. 22).

### 42

Dies berücksichtigend kann sich die Antragstellerin nicht darauf berufen, dass die Erschließung des Bauvorhabens nicht gesichert sei. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung im Sinne der §§ 30 ff. BauGB ist nicht drittschützend. Es dient allein dem öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begründet deshalb keinen Abwehranspruch der Antragsteller gegen das Vorhaben der Beigeladenen (vgl. VGh BW, U.v. 18.10.1993 - 8 S 1739/93 - juris, BayVGh, B.v. 22.2.2017 - 15 CS 16.1883 - juris Rn. 19). Im Einzelfall kann sich Drittschutz unter dem Gesichtspunkt des

Rücksichtnahmegebotes ergeben. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aufgrund einer erheblichen Verschlechterung der Erschließungssituation ist nicht per se ausgeschlossen, liegt hier aber nicht vor. Ein solcher Verstoß ist aber allenfalls dann anzunehmen, wenn durch die unzureichende Erschließung Nachbargrundstücke unmittelbar betroffen sind (vgl. BayVGh, B.v. 22.2.2017 - 15 CS 16.1883 - juris Rn. 19), was bejaht wird, wenn mangels einer ausreichenden Erschließung des Baugrundstücks im öffentlich-rechtlichen Sinne, auf Grund des Notwegerechts nach § 917 BGB das Nachbargrundstück für die Zufahrt und evtl. Leitungen beansprucht wird (vgl. BayVGh, B.v. 27.7.2018 - 1 CS 18.1265 - juris Rn. 11, B.v. 15 CS 16.244 - juris Rn. 25; BVerwG, B.v. 11.5.1998 - 4 B 45.98 - juris, U.v. 26.3.1976 - IV C 7/74 - juris; VG Ansbach, B.v. 30.6.2022 - AN 17 S 22.00985 - juris Rn. 32).

#### 43

Für das Gericht ist nicht ersichtlich, dass es aufgrund der Verwirklichung des geplanten Altenteilerhauses zu einem Notwegerecht zu Lasten der klägerischen Grundstücke kommen könnte. Die Zufahrt zum Betriebsgelände der Beigeladenen auf den Grundstück FINr. ... erfolgt von der ... aus über die Grundstücke FINr. ..., ..., ... und ... Über diese Grundstücke solle auch die Zufahrt zu dem streitgegenständlichen Vorhaben auf dem Grundstück FINr. ... erfolgen. Dabei geht aus den vorgelegten Behördenakten hervor, dass für die Grundstücke FINr. ... und ... eine Dienstbarkeit für ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt wurde (Notarielle Urkunde vom 22. April 2022, Bl. 81ff. der Behördenakte) und es sich bei dem Grundstück FINr. ... um einen öffentlich gewidmeten Weg handelt. Soweit die Zufahrt auch über das Grundstück FINr. ... führt, welches nur zu 2/3 im Miteigentum der Beigeladenen und im Übrigen im Miteigentum der Antragstellerin steht, steht dies einer gesicherten Zufahrt nicht entgegen, da es sich bei diesem Teilabschnitt nach Auskunft der Gemeinde ... (vgl. Bl. 109 der Behördenakte) ebenfalls um einen öffentlich gewidmeten Weg handelt, was von der Bevollmächtigten der Antragstellerin im Schriftsatz vom 14. Oktober 2022 auch zugestanden wird. Anlässlich der Auskunft der Gemeinde ... existieren aus Sicht des Gerichtes keine Anhaltspunkte für die Annahme der Bevollmächtigten der Antragstellerin dafür, dass sich die „Widmung als öffentlicher Weg erledigt haben dürfte“.

#### 44

Aber selbst wenn man davon ausginge, dass es sich bei dem Grundstück FINr. ... nicht um einen öffentlich-rechtlich gewidmeten Eigentümerweg, sondern um einen privaten Weg handelt, wäre die Erschließung des streitigen Bauvorhabens gesichert und die Klägerin durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren Nachbarrechten verletzt, weil sich für sie gegenüber der bisherigen Situation keine wesentliche Verschlechterung ergibt (VG München, U.v. 14.5.2014 - M 9 K 13.4758 - juris Rn. 35ff). Dies wäre im Hinblick auf eine im Rahmen einer Nachbarklage erforderliche Rechtsverletzung nur dann der Fall, wenn eine infolge Fehlens der Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) bewirken würde (BVerwG, U.v. 26.3.1976 - IV C 4/74 - juris).

#### 45

Eine solche Verschlechterung der Situation ist hier aber nicht gegeben. Die Antragstellerin muss bereits bisher für die seit längerer Zeit bestehende Pensionspferdehaltungsbetrieb auf dem Grundstück der Beigeladenen die Zufahrt über das in ihrem Miteigentum stehende Grundstück hinnehmen. Durch den Bau des Altenteilerhauses tritt demgegenüber keine signifikante Änderung oder Intensivierung der Nutzung ein, sodass ein bisher bereits bestehendes Notwegerecht nicht in Frage gestellt wird. Falls es sich bei dem Grundstück FINr. ... also nicht um einen gewidmeten öffentlichen Weg handeln würde, wäre die Antragstellerin lediglich mit der im Wesentlichen unveränderten Weiterführung eines bereits bestehenden Notwegerechts belastet, nicht aber mit der Begründung eines neuen Notwegerechts. Dies gilt gerade auch dann, wenn der Umfang der Benutzung des fremden Grundstücks in Folge der Baugenehmigung nur unwesentlich erweitert wird (vgl. BVerwG, U.v. 26.3.1976 a.a.O.; VGh Mannheim, B.v. 21.12.2001 - 8 S 2749/01 - BauR 2002, 931). Dies gilt aufgrund der vorliegenden Situation auch, wenn das Vorhaben nicht auf dem bisher über das (Weg-)Grundstück FINr. ... erschlossenen Grundstück FINr. ... liegt, sondern auf dem daran angrenzenden Grundstück FINr. ..., da beide Grundstücke hinsichtlich ihrer Nutzung als Einheit zu betrachten sind.

#### 46

Soweit sich die Antragstellerin auf Probleme bei der Entwässerung des geplanten Vorhabens bezieht, so ergibt sich hieraus ebenfalls keine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragstellerin. Die Gemeinde ... hat der Beigeladenen ein dinglich gesichertes Recht zur Verlegung von Strom-, Wasser- und

Abwasserleitungen bzw. Nutzung bereits vorhandener Leitungen auf den Grundstücken FINr. ... und ... eingeräumt. Der Kanalisations-Zweckverband ... hat die Anschließbarkeit des Vorhabensgrundstückes an die Kanalisation über die bestehende Druckleitung ... bestätigt. Anhaltspunkte dafür, dass die Kapazität der Entwässerungseinrichtungen für das Vorhaben nicht ausreichen könnte, ergeben sich aus Sicht des Gerichtes nicht. Soweit sich die Antragstellerin auf mögliche Überläufe und Rückstauprobleme an ihrem Wohnhaus, ... (FINr. ...), bezieht, fehlt es bereits an der Klagebefugnis, da dieses Grundstück nicht an das Vorhabensgrundstück angrenzt. Allein, dass das Abwasser vom Grundstück FINr. ... in der an das Grundstück FINr. ... angrenzenden Straße in die Abwassereinrichtung des Kanalisations-Zweckverband ... eingeleitet werden soll, macht das Grundstück FINr. ... nicht zum Nachbargrundstück des Vorhabensgrundstückes. Im Übrigen handelt es sich bei der Darstellung der Antragstellerin, Probleme bei der Entwässerung hätten sich aufgrund von unsachgemäßen Anschlussarbeiten der Entwässerungsleitungen des Wohnhauses ... durch den Vater der Beigeladenen im Jahr 2004 ergeben, um eine nicht näher belegte bzw. plausibilisierte Behauptung ins Blaue hinein.

#### **47**

cc) Die Verletzung sonstiger im Hinblick auf die Antragstellerin drittschützender Normen ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

#### **48**

Fehlt es nach alledem an einer Verletzung der Antragstellerin in ihr zukommenden drittschützenden Rechten, so bleibt die erhobene Drittanfechtungsklage aller Voraussicht nach erfolglos. Mithin war der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen den der Beigeladenen erteilten Baugenehmigungsbescheid des Antragsgegners vom 1. Juni 2022 abzulehnen.

#### **49**

3. Bezüglich des in Ziffer II. formulierten Antrages, in welchem die Anordnung, jegliche weitere Baumaßnahmen zu unterlassen, begehrt wird, bleibt das Begehren ohne Erfolg. Das Gericht wertet den Antrag als einen Antrag auf Anordnung von Sicherungsmaßnahmen i.S.d. § 80a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO. Für die Anordnung derartiger Sicherungsmaßnahmen bedarf es eines hinreichenden konkreten Grundes. Der vorgetragene Baubeginn ist kein solcher Grund (vgl. BayVGH, B.v. 5.5.2022 - 9 CS 22.3 - juris Rn. 33; VG Ansbach, B.v. 11.9.2020 - AN 17 S 20.00707 - juris). Mangels Anordnung der aufschiebenden Wirkung ist der Bauherr weiterhin befugt, von der durch § 212a BauGB gesetzlich legitimierten Möglichkeit Gebrauch zu machen und mit der Verwirklichung eines baurechtlich genehmigten Bauvorhabens trotz eines anhängigen Nachbarrechtsbehelfs zu beginnen.

#### **50**

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO; da sich die Beigeladene durch eine Antragstellung einem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, ihr einen Erstattungsanspruch auch für ihre außergerichtlichen Kosten zuzubilligen.

#### **51**

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 9.7.1 und 1.5 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.