VGH München, Beschluss v. 10.01.2023 – 9 ZB 22.1686

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Erweiterung eines Mehrfamilienhauses - Notwegerecht

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BGB § 917 Abs. 1

GG Art. 14 Abs. 1

BayBO Art. 47 Abs. 1

Leitsätze:

1. Das Gebot ausreichender wegemäßiger Erschließung hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion. Einem Nachbarn kann ein Abwehrrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG dann zustehen, wenn die Umsetzung der Baugenehmigung in Folge des Fehlens der wegemäßigen Erschließung des Baugrundstücks zur Begründung oder Ausweitung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB an seinem Grundstück führt. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

2. Der Umfang der Berechtigung an einem Zufahrtsgrundstück stellt eine privatrechtliche Frage dar, die im Streitfall im Zivilrechtsweg einer Klärung zugeführt werden kann. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

3. Der normale, regelmäßig von einem rechtmäßigen Bauvorhaben ausgehende Verkehr ist grundsätzlich nicht rücksichtslos. Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer Umstände das vorgenannte Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks als unzumutbar darstellen. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Entstehung eines Notwegerechts, Gebot der Rücksichtnahme (Stellplatzbedarf), Erschließung, Umfang der Berechtigung an einem Zufahrtsgrundstück, Zivilrechtsweg, Parksuchverkehr

Vorinstanz:

VG Ansbach, Urteil vom 01.06.2022 – AN 17 K 21.1912

Fundstelle:

BeckRS 2023, 1003

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FlNr. … Gemarkung S. … (H. … Weg 16b, S. …). Sie wendet sich als östliche Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses mit bisher drei Wohnungen um eine weitere Wohnung im Spitzboden auf deren Grundstück (FlNr. …4 derselben Gemarkung, H. … Weg ….). Zu beiden Grundstücken führt von der öffentlichen Straße (H. … Weg) aus ein Privatweg (FlNr. …5), der im Miteigentum der Klägerin (zu 2/3) und der Beigeladenen (zu 1/3) steht.

2

Die von der Klägerin erhobene Anfechtungsklage gegen die der Beigeladenen mit Bescheid vom 5. Oktober 2021 erteilte Baugenehmigung hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 1. Juni 2022 abgewiesen. Die Baugenehmigung führe nicht zu Rechtsverletzungen der Klägerin. Sie könne sich nicht mit Erfolg auf das

nicht nachbarschützend wirkende Erschließungserfordernis berufen. Soweit Nachbarschutz ausnahmsweise in Betracht komme, wenn die Baugenehmigung infolge fehlender Erschließung des Vorhabens zu einem Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB führe, sei dies zu Lasten der Klägerin nicht der Fall. Ein nachbarliches Abwehrrecht folge auch nicht aus dem bauordnungsrechtlichen Erfordernis der Stellplatzerrichtung nach Art. 47 BayBO und das Maß der gegenseitigen Rücksichtnahme werde durch das Bauvorhaben nicht überschritten. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrem Zulassungsantrag.

3
Zu den Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

II.

4
Der zulässige Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die Berufung ist nicht wegen geltend gemachter ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) oder besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) zuzulassen.

5
1. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des verwaltungsgerichtlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) liegen vor, wenn nach dem Vortrag des Rechtsmittelführers gegen die Richtigkeit des Urteils gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Davon ist immer dann auszugehen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird und wenn sich nicht ohne nähere Prüfung die Frage beantworten lässt, ob die Entscheidung möglicherweise im Ergebnis aus einem anderen Grund richtig ist (BVerfG, B.v. 7.10.2020 - 2 BvR 2426/17 - juris Rn. 34; BVerwG, B.v. 10.3.2004 - 7 AV 4.03 - juris Rn. 9). Das ist hier nicht der Fall.

6
a) Der Auffassung der Klägerin, entgegen der Einschätzung des Verwaltungsgerichts könne das Bauvorhaben zu einem Notwegerecht zu ihren Lasten führen, kann nicht gefolgt werden.

7
Das Gebot ausreichender wegemäßiger Erschließung des Baugrundstücks hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion. Allenfalls in Fällen, in denen das genehmigte Bauvorhaben eine unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zur Folge hat, kann Art. 14 GG beim Nachbarrechtsschutz im öffentlichen Baurecht noch von Bedeutung sein. Einem Nachbarn kann ein Abwehrrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG dann zustehen, wenn die Umsetzung der Baugenehmigung in Folge des Fehlens der wegemäßigen Erschließung des Baugrundstücks zur Begründung oder Ausweitung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB an seinem Grundstück führt und damit gleichsam im Wege einer „Automatik“ eine unmittelbare Verschlechterung seiner Eigentumsrechte bewirkt, ohne dass ihm im Übrigen hiergegen ein sonstiger effektiver Rechtsschutz zur Verfügung steht (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1998 - 4 B 45.98 - juris Rn. 8 m.w.N.; BayVGH, B.v. 26.1.2021 - 9 ZB 18.2316 - juris Rn. 7 m.w.N.; B.v. 5.3.2018 - 2 ZB 15.1558 - juris Rn. 4 m.w.N.; B.v. 3.1.2018 - 15 ZB 16.2309 - juris Rn. 14 m.w.N.).

8
aa) Die Klägerin befürchtet hinsichtlich eines zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs des Bauvorhabens vorgesehenen Doppelflurparkers sowie eines dem Bestand zuzuordnenden Besucherstellplatzes, diese könnten nicht bzw. nicht mehr angefahren werden, ohne dabei eine Teilfläche ihres in ihrem Alleineigentum stehenden Grundstücks (FlNr. ….) für das Rangieren in Anspruch nehmen zu müssen. Dieser Umstand kann hier nicht zur zwangsweisen Duldung eines Notwegerechts gemäß § 917 Abs. 1 BGB führen. Es mangelt bereits an der grundlegenden Voraussetzung einer fehlenden Erschließung des Baugrundstücks der Beigeladenen. Der im anteiligen Miteigentum der Klägerin und der Beigeladenen stehende Privatweg erfüllt hier die Voraussetzungen einer ausreichenden Erschließung. Diese wird durch das streitgegenständliche Bauvorhaben nicht beeinträchtigt oder infrage gestellt. Denn die Anforderungen an die ausreichende Erschließung des Grundstücks werden durch die Errichtung der streitgegenständlichen Parkplätze nicht verändert. Insbesondere setzt die Erschließung nicht voraus, dass die Parkplätze tatsächlich auch als solche genutzt werden können. Dem Bauherrn steht - ungeachtet sonstiger rechtlicher Anforderungen - frei, seine Parkplätze auch so zu errichten, dass er sie letztlich mangels Rangierfläche

nicht oder nur mit Zustimmung des Nachbarn uneingeschränkt nutzen kann. Einen Anspruch auf die Duldung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB kann er daraus nicht ableiten. Umgekehrt ist dem Nachbarn nicht verwehrt, auf zivilrechtlichem Wege eine etwaige Nutzung seines Grundstücks zu unterbinden und gegebenenfalls dieses Verbot durch entsprechende bauliche Maßnahmen abzusichern (vgl. BayVGH, B.v. 14.1.2009 - 15 ZB 08.2630 - juris Rn.10).

9
bb) Ein Zwang für die Klägerin, der Beigeladenen ein Notwegerecht zu gewähren, droht auch nicht hinsichtlich der Nutzung des Wegegrundstücks FlNr. …5. Vielmehr ist die Erschließung - wie für den Bestand auf dem Baugrundstück - über diesen Weg gesichert, weil er zu einem Anteil von 1/3 im Miteigentum der Beigeladenen steht. Soweit die Klägerin darauf abstellt, dass ihr Miteigentumsanteil am Zufahrtsweg von 2/3 im Verhältnis zu der Miteigentumsquote der Beigeladenen von dieser überproportional in Anspruch genommen werde, ist nicht vorgetragen oder ersichtlich, wieso hieraus im Sinne einer „Automatik“ die Entstehung eines Notwegerechts gem. § 917 BGB resultiert, wenn die streitgegenständliche Baugenehmigung in Bestandskraft erwächst (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2017 - 15 ZB 16.398 - juris Rn. 69; OVG LSA, B.v. 15.2.2022 - 2 M 165/21 - juris Rn. 20). Soweit - wie hier - nichts Abweichendes vereinbart ist, kann die Beigeladene als Miteigentümerin den Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstandes insoweit beanspruchen, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird (§ 743 Abs. 2 BGB). Der Umfang der Berechtigung an einem Zufahrtsgrundstück stellt eine privatrechtliche Frage dar, die im Streitfall im Zivilrechtsweg einer Klärung zugeführt werden kann (vgl. BayVGH, B.v. 6.2.2017 a.a.O. Rn. 19, 69; OVG LSA, B.v. 15.2.2022 a.a.O. Rn. 20; vgl. auch BayVGH, B.v. 30.9.2019 - 9 CS 19.967 - juris Rn. 3 zu gegenseitigen Ansprüchen aus Sondereigentum).

10
cc) Die Verneinung eines Notwegerechts kann auch nicht deshalb zweifelhaft sein, weil das Grundstück der Beigeladenen - anders als in dem Fall, der dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs vom 22. März 1999 (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.1999 - 15 B 98.207 - juris Rn. 20) zugrunde lag - nicht in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Straße liegt, von wo aus die Erschließung im Fall eines zukünftigen Verlusts des Miteigentumsanteils der Beigeladenen alternativ erfolgen könnte. Unabhängig davon, dass bezüglich dieses Einwands der Klägerin schon fraglich ist, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen eine solche nachträgliche Entwicklung eine auf die Baugenehmigung zurückzuführende unmittelbare Rechtsverschlechterung für einen zur Duldung eines Notwegrechts heranzuziehenden Nachbarn darstellen könnte (vgl. BVerwG, U.v. 4.6.1996 - 4 C 15.95 - juris Rn. 22; B.v. 11.5.1998 - 4 B 45.98 - juris Rn. 8), setzt sich die Klägerin insoweit jedenfalls auch nicht mit dem erstinstanzlichen Urteil auseinander. Das Verwaltungsgericht ist nicht über die Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofs in dem zitierten Urteil hinweggegangen, sondern hat für den von ihm zu Recht als höchst unwahrscheinlich angesehenen Fall der getrennten Veräußerung des Miteigentumsanteils der Beigeladenen auf Erschließungsmöglichkeiten über andere benachbarte Grundstücke, insbesondere über den beschränkt-öffentlichen Weg auf dem Grundstück FlNr. …11 verwiesen (vgl. auch BayVGH, B.v. 25.3.2022 - 15 ZB 22.267 - juris Rn. 10). Hierzu verhält sich das Zulassungsvorbringen nicht.

11
b) Die Klägerin dringt auch nicht damit durch, dass das Bauvorhaben wegen einer weiteren Nutzungsintensivierung des Baugrundstücks, „auch hinsichtlich der Stellplätze und der damit einhergehenden Erschließung über das private Wegegrundstück“, ihr gegenüber rücksichtslos sei.

12
Das Verwaltungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO, wonach bei der Errichtung baulicher Anlagen auch Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der erforderlichen Anzahl herzustellen sind, nicht nachbarschützend ist, sondern die Anforderungen an die Anzahl der notwendigen Stellplätze ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr dienen (vgl. BayVGH, B.v. 7.9.2020 - 15 CS 20.1832 - juris Rn. 15 m.w.N.). Ihm ist außerdem darin zu folgen, dass der normale, regelmäßig von einem rechtmäßigen Bauvorhaben ausgehende Verkehr grundsätzlich nicht rücksichtslos ist (vgl. BayVGH, B.v. 13.9.2022 - 15 CS 22.1851 - juris Rn. 26 m.w.N.). Die Grenze zur Rücksichtslosigkeit ist überschritten, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer Umstände das vorgenannte Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks als unzumutbar darstellen. Das kann in Einzelfällen - unabhängig von konkreten Lärmwerten und Lärmmessungen - der Fall sein, wenn sich die Erschließungs- oder

Wohnsituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert (vgl. BayVGH, B.v. 10.10.2019 - 9 CS 19.1468 - juris Rn. 28 m.w.N.; B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris Rn. 32). Bei der anzustellenden Abwägung zwischen dem, was einerseits dem Bauherrn und andererseits dem Nachbarn nach Lage der Dinge zuzumuten ist, kann eine unzureichende Stellplatzzahl eines Bauvorhabens eine bedeutsame Rolle spielen, ebenso aber auch eine Situationsvorbelastung des Grundstücks des Nachbarn (vgl. BayVGH, B.v. 10.10.2019 a.a.O.).

13
Die Klägerin legt mit ihrem Vorbringen, das genehmigte Vorhaben führe zu einer „Übernutzung“ des Baugrundstücks, weshalb es sich nicht in die nähere Umgebung einfüge, nicht substantiiert dar, worin die von ihr behaupteten unzumutbaren Störungen bestehen sollen. Die bloße Behauptung, es entstehe eine gleichsam regellose Bebauung, deren Umfang und Situierung der einzelnen Stellplätze der Eigenart des Baugebiets widerspeche, lässt keine Zweifel an der Rechtmäßigkeit der genehmigten weiteren Wohnnutzung aufkommen. Es ergeben sich hieraus auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin infolge der nunmehr auf dem Baugrundstück insgesamt sechs nachzuweisenden Stellplätze in der Nutzung ihres Grundstücks, etwa wegen Lärm- und Abgaseinwirkungen, unzumutbar beeinträchtigt sein könnte. Soweit die Klägerin davon ausgeht, dass die Bewohner des Baugrundstücks „auch zukünftig“ auf der gemeinsamen Zufahrt parken werden, „anstatt nur schwer oder gar nicht erreichbare Stellplätze auf dem Baugrundstück aufzusuchen“, oder Sachbeschädigungen („hier: Beschädigung des Gartenzauns“) befürchtet, legt sie nicht dar, dass sich die Zugänglichkeit bzw. Erschließungssituation ihres Wohngrundstücks aufgrund des streitgegenständlichen Bauvorhabens wesentlich verschlechtern würde. Eine auf dem Baugrundstück bestehende ungenehmigte gewerbliche Nutzung ist insofern nicht von Belang. Individuelles Fehlverhalten ist im Übrigen städtebaulich nicht relevant; ihm wäre ggf. mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts zu begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2019 - 9 CS 17.2482 - juris Rn. 21 m.w.N.). Darüber hinaus sind - wie bereits angesprochen - bestehende Nutzungskonflikte unter den Miteigentümern zivilrechtlicher Klärung zuzuführen.

14
2. Die Berufung ist nicht wegen besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten der Rechtssache zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

15
Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten weist eine Rechtssache auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt (vgl. BayVGH, B.v. 11.10.2022 - 15 ZB 22.867 - juris Rn. 72). Aus den Ausführungen zu 1. ergibt sich, dass diese Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt sind und mit der Bezugnahme auf das betreffende Vorbringen nicht substantiiert dargelegt sein können.

16
Die Kostenentscheidung des Zulassungsverfahrens ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladene im Beschwerdeverfahren geäußert und auch einen Antrag gestellt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten erstattet erhält (§ 162 Abs. 3 VwGO).

17
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 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

18
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).