

Titel:

Erfolgreiche baurechtliche Nachbarklage gegen einen Vorbescheid zur Errichtung dreier Kettenhäuser

Normenketten:

BauGB § 34

BayBO Art. 4 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 2, Art. 59, Art. 71

Leitsatz:

Art. 4 BayBO und Art. 5 BayBO vermitteln keinen Drittschutz. (Rn. 29 und 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Drittanfechtung eines erteilten Vorbescheides für die Errichtung dreier Kettenhäuser, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Erschließung nicht drittschützend, ausnahmsweise Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme bei erheblicher Verschlechterung der Erschließungssituation, hier verneint, Miteigentum am Privatweg, hierbei dinglich gesicherter Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und dinglich gesicherte Benutzungsregelung, kein Notwege-, Notleitungsrecht, bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Erschließung nicht drittschützend, Gebot der Rücksichtnahme bei erheblicher Verschlechterung der Erschließungssituation nicht verletzt, kein Notwegerecht, kein Notleitungsrecht

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen. Das Urteil ist insoweit vorläufig vollstreckbar.
3. Der Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen einen dem Beigeladenen erteilten Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung dreier Kettenhäuser.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin der FINr. 887/3, Gemarkung ..., ..., ... Westlich des Grundstückes der Klägerin verläuft in Nord-Süd-Richtung der ... Der Beigeladene ist wohnhaft am ... (FINr. 889/50, Gemarkung ...*), einem südöstlich des klägerischen Grundstückes gelegenen Hinterliegergrundstück, dass über einen Privatweg (FINrn. 887/23 und 889/51) an den ... angeschlossen ist. Auf dem nördlich des Wohngrundstückes des Beigeladenen und östlich des klägerischen Grundstückes gelegenen Grundstück FINr. 889/26, Gemarkung ..., ..., ..., das im Alleineigentum der Ehefrau des Beigeladenen, Frau ..., steht, möchte der Beigeladene das streitgegenständliche Vorhaben errichten (Vorhabengrundstück). Auch das Vorhabengrundstück ist ein Hinterliegergrundstück und wird ebenso wie das Wohngrundstück des Beigeladenen über den auf den FINrn. 887/23 und 889/51 verlaufenden Privatweg an den ... angeschlossen. Südlich des Grundstückes FINr. 887/23 befindet sich eine von der Klägerin genutzte Garagenanlage (FINr. 887/24). An der Grundstücksgrenze zwischen den FINrn. 887/23 und 889/51 ist ein Rolltor angebracht. Ein weiteres Tor befindet sich direkt am ... vor der Zufahrt in die FINr. 887/23. Östlich des Vorhabengrundstückes und des Wohngrundstückes des Beigeladenen verläuft die B*. Ein Bebauungsplan existiert in dem Gebiet nicht.

3

Hinsichtlich des Privatweges, FINr. 889/51 (vormals Teil der FINr. 889/26) und FINr. 887/23 (vormals Teil der FINr. 887/3), ergibt sich aus dem vorgelegten Grundbuchauszug jeweils, dass ein Miteigentumsanteil

besteht. Laut vorgelegtem Auszug aus dem Liegenschaftskataster steht die FINr. 889/51 im Miteigentum, § 3 Abs. 4 GBO, der Ehefrau des Beigeladenen, wobei weitere Miteigentümer nicht angeführt werden. Der Beigeladene trug hierzu unwidersprochen vor, dass die FINr. 889/51 im Alleineigentum seiner Ehefrau stehe. Die FINr. 887/23 steht im Miteigentum der Ehefrau des Beigeladenen und der Klägerin, wobei laut notariellem Überlassungsvertrag vom 15. Mai 2002 der Ehefrau des Beigeladenen von der Klägerin ein ideeler Miteigentumsanteil von ½ zu übertragen war.

4

Der die FINr. 887/23 betreffende notarielle Vertrag vom 15. Mai 2002 zwischen der Ehefrau des Beigeladenen und der Klägerin enthält weiter eine sog. „Miteigentümergeinschaft, Benutzungsregelung“, wonach das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen wird. Weiter ist hierin hinsichtlich der Benutzung des Vertragsgrundstücks geregelt, dass jeder Miteigentümer berechtigt sei, das Wegegrundstück als Zugang und Zufahrt zu seinem Grundstück zu benutzen oder durch Dritte im Anliegerverkehr benutzen zu lassen und zwar zu jeder Tages- und Nachtzeit, wobei die Wegefläche nicht zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden dürfe. Ebenso finden sich u.a. Regelungen für die Miteigentümer zur Unterhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Wegefläche (je ½ für den Eigentümer von FINr. 887/3 und für den Eigentümer von FINr. 886/26) und es ist geregelt, dass jeder Miteigentümer berechtigt sei, in das Wegegrundstück Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasleitungen samt Zubehör zu verlegen bzw. an solche dort befindlichen Leitungen anzuschließen, hierzu entsprechende Leitungen zu verlegen und zu belassen. Die Kosten der ordnungsgemäßen Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich der Leitung trügen die jeweils nutzenden Miteigentümer nach der Zahl ihrer Nutzer. Rein schuldrechtlich wurde zudem vereinbart, dass das Tor am ... von 18 bis 6 Uhr geschlossen zu halten bzw. nach Durchfahrt wieder zu verschließen sei. Ebenso sei nach Abschluss der Baumaßnahme für ein Wohnhaus mit Garage auf der FINr. 889/26 ein Tor zum Wegegrundstück zu errichten, zu belassen und tagsüber verschlossen zu halten bzw. nach Durchfahrt wieder zu verschließen.

5

Im Grundbuch ist hinsichtlich des Grundstückes FINr. 887/23 ein Zugangs- und Zufahrtsrecht sowie Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt ... und folgende Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer gemäß § 1010 BGB im Grundbuch eingetragen: „Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; Benutzungsregelung“.

6

Mit Bauantrag vom 29. Januar 2020 beantragte der Beigeladene bei dem Landratsamt ... die Erteilung eines Vorbescheides hinsichtlich der Errichtung dreier Kettenhäuser auf dem Vorhabengrundstück. Die Kettenhäuser sollen nach den Bauantragsunterlagen von Nord nach Süd aneinandergereiht werden. Die Zufahrt soll über den Privatweg, FINrn. 887/23 und 889/51, an den ... erfolgen, wobei die zu den Häusern gehörenden sieben Stellplätze im Osten des Vorhabengrundstückes zum Liegen kommen. Eine Garage befindet sich nördlich des nördlichsten Kettenhauses. Zwei Garagen kommen direkt an der südwestlichen Grundstücksecke zum Liegen. Die Zahl der Wohneinheiten wird mit drei Wohnungen angegeben. Bereits im behördlichen Verfahren erhob die Klägerin, vertreten durch ihren Bevollmächtigten, Einwände gegen das Vorhaben des Beigeladenen und bemängelte vor allem die fehlende Erschließung.

7

Mit Bescheid vom 11. August 2021, dem Klägerbevollmächtigten per Empfangsbekanntnis zugestellt am 23. August 2021, erteilte das Landratsamt ... dem Beigeladenen einen Vorbescheid folgendes Inhalts:

„Es wird festgestellt, dass für das o.g. Bauvorhaben ein Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ II von 0,6 und einer GFZ von 1,0 sowie der Geschossigkeit „II+D“ unter Beachtung der unter Nr.

II. geführten Auflagen und Bedingungen und der nachfolgenden Maßgaben grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig ist und das Baugrundstück unter Beachtung der unter Nr. II angeführten Auflagen und Bedingungen und der nachfolgenden Maßgaben grundsätzlich als bauordnungsrechtlich erschlossen anzusehen ist. Antragsgemäß trifft dieser Vorbescheid keine Aussage zu lärmtechnischen Belangen (...).

Es werden folgende Ausnahmen in Aussicht gestellt von:

(...)

Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO wegen Sicherung des nicht gewidmeten Wohnweges über das Grundstück mit der FINr. 887/23, Gemarkung ..., durch eine im Grundbuch eingetragene Miteigentümergeinschaft und einer Benutzungsregelung statt durch eine Grunddienstbarkeit.

Der Bescheid ergeht unter folgenden Auflagen und Bedingungen:

1. Der Vorbescheid ergeht unter der aufschiebenden Bedingung, dass er erst seine Wirkung entfaltet, sobald der Nachweis über die gesicherte Erschließung in Form der Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) in das Grundbuch zu Lasten des Grundstücks mit der FINr. 889/51, Gemarkung ..., sowie einer begleitenden Verpflichtungserklärung, diese Grunddienstbarkeiten nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt ..., zu löschen und die Verpflichtung an die Rechtsnachfolger weiterzugeben, erbracht ist.
2. Der Vorbescheid ergeht unter der aufschiebenden Bedingung, dass er erst seine Wirkung entfaltet, sobald der Verfügungsberechtigte des Baugrundstückes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, über das Baugrundstück oder Teile hiervon nur zu verfügen, wenn zugleich das Miteigentum an der Wegefläche Flurnummer 887/23, Gemarkung ..., zumindest teilweise mitveräußert bzw. mit verfügt wird.

(...)"

8

Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abweichung von bauaufsichtlichen Anforderungen vorliegen würden. Insbesondere würden (auch durch die Zulassung der Abweichung) öffentlich-rechtlich zu schützende nachbarliche Belange durch das genehmigte Vorhaben nicht beeinträchtigt. Gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO dürfen Gebäude grundsätzlich nur errichtet werden, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Abweichend hiervon lässt es Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO zu, innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auf die Widmung von Wohnwegen begrenzter Länge zu verzichten, wenn von dem Wohnweg nur Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 erschlossen werden und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, dass der Wohnweg sachgerecht unterhalten wird und allgemein benutzt werden kann. Im Regelfall erfolge eine solche rechtliche Sicherung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Baugrundstückes und zulasten des Wegegrundstückes mit einer begleitenden (schuldrechtlichen) Erklärung, diese Grunddienstbarkeiten nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde zu löschen und diese Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben (sog. Einfachsicherung). Vorliegend sei die FINr. 887/23, über das die Zufahrt erfolgen solle, nicht mit solchen Grunddienstbarkeiten belastet. In das Grundbuch eingetragen sei dagegen eine Miteigentümergeinschaft/Benutzungsregelung zugunsten der jeweiligen Miteigentümer sowie ein Zugangs- und Zufahrtsrecht und ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt ..., was genüge. Soweit Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht werden, würden diese zu keiner anderen Bewertung führen: Bei dem ... handle es sich um eine Straße, die für die Erschließung eines Wohngebietes üblich und ausreichend ausgebaut sei. Begegnungsverkehr sei möglich. Soweit auf § 1025 BGB verwiesen werde, sei anzumerken, dass es sich bei der mit notarieller Urkunde vom 15. Mai 2002 beurkundeten Miteigentümergeinschaft und Benutzungsregelung nicht um eine Grunddienstbarkeit handle. Da der Vorbescheid unbeschadet der privaten Rechte Dritter ergehe, sei es weiter grundsätzlich unerheblich, ob der Antragsteller privatrechtlich befugt sei, das beantragte Vorhaben überhaupt auszuführen.

9

Die Klägerin erhob mit Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 23. September 2021 Klage gegen den Vorbescheid vom 11. August 2021 und führte aus, dass das Vorhabengrundstück nach der zusätzlich geschaffenen FINr. 889/51, hinter dem privaten Garagenvorplatz FINr. 887/23, das der Klägerin und dem Beigeladenen gemeinsam gehöre, liege. Das Garagengrundstück sei gemäß Überlassungsvertrag der Eltern der Klägerin und des Beigeladenen vom 13. Oktober 1994 geschaffen worden. Es diene in erster Linie als Garagengrundstück für die Klägerin, da auf diesem seit jeher fünf Garagen stünden. Die Benutzung des Grundstückes sei so geregelt, dass jeder Miteigentümer das Wegegrundstück als Zugang und Zufahrt zu seinem Grundstück zwar benutzen könne, wobei sowohl entlang der Grenze zum Verkehrsraum als auch an der Grenze zwischen dem gemeinsamen Grundstück und der weiteren Zufahrt zum Baugrundstück eine Einfriedung vorhanden sei, die regelmäßig geschlossen zu halten sei. Darüber hinaus sei noch nicht einmal ein Erreichen des Baugrundstückes mit der Feuerwehr aufgrund der beengten

Situation vor Ort ohne weiteres möglich. Die Klägerin verkenne nicht, dass die Frage der Erschließung grundsätzlich keinen Drittschutz vermittele. Hier sei es aber so, dass die sich im Rentenalter befindliche Klägerin mit ihrem Ehemann dringend auf die Nutzung einer der Garagen angewiesen sei. Sämtliche Garagen würden von ihr bzw. ihren Mietern genutzt. Durch das Bauvorhaben würden drei weitere Garagen und sieben Stellplätze geschaffen. Inklusive dem Beigeladenen würden vier Einheiten das private Garagengrundstück nutzen, wobei durch den 3-Spänner die Nutzung durch insgesamt sechs Parteien möglich sei, was sich aus der Anzahl der Stellplätze ergebe. Hinzu komme zu erwartender Verkehr mit Kurierdiensten etc. Mit dem Bauvorhaben würde die Klägerin hinsichtlich ihres Garagengrundstücks letztlich enteignet. Die Klägerin sei insbesondere darauf angewiesen, aus der Garage rückwärts herauszufahren. Bei geöffnetem Tor betrage die Einfuhbreite lediglich 4,73 m. Es bestünde mit den neuen Bewohnern zudem die Gefahr, dass etwa Kinder überfahren würden. Die übermäßige Nutzung des Garagengrundstückes sei auch rücksichtslos. Wie sich aus dem Überlassungsvertrag vom 15. Mai 2002 und vom 13. Oktober 1994 ergebe, sei letztlich nur eine private Nutzung in engem Rahmen angedacht und geregelt. Für die geplante intensive Nutzung sei das streitgegenständliche Garagengrundstück mit dem eigentlich stets geschlossen zu haltendem Tor ungeeignet.

10

Die Klägerin beantragt,

den Vorbescheid vom 11. August 2021 aufzuheben.

11

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen, und führte ergänzend zum Bescheid aus, dass die Frage der Erschließung nicht drittschützend sei. Etwas anderes könne nur gelten, wenn wegen der fehlenden Erschließung eine unmittelbare Rechtsverletzung in Richtung auf ein Duldenmüssen eines Notweg- oder Notleitungsrechtes nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt werde, was aber hier nicht vorliege. Hinsichtlich der Urkunde aus 2002 sei zu sagen, dass eine Anzahl an Nutzungseinheiten dort nicht geregelt sei. Im Übrigen sei die örtliche Feuerwehr in das Vorbescheidsverfahren eingebunden gewesen.

12

Der Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen, und verweist im Wesentlichen auf die Miteigentümerstellung der Ehefrau des Beigeladenen an der FINr. 887/23, auf deren Eigentum am Vorhabengrundstück, auf das Zugangs- und Zufahrtsrecht und das Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für die Stadt ... sowie der Belastung dieses Wegegrundstückes mit einer Miteigentümervereinbarung/Benutzungsregelung mit den dort genannten Rechten. Was die Eintragung zugunsten der Stadt ... angehe, komme es nach der Rechtsprechung nicht darauf an, ob die Sicherung gegenüber dem Landratsamt oder der Gemeinde/Stadt erfolge. Ferner sei die Frage der gesicherten Erschließung nicht drittschützend. Aufgrund des Miteigentums und der Dienstbarkeiten scheidet ein Notwegerecht aus. Was die Erschwernis bei der Zufahrt zur Garage angehe, sei festzustellen, dass die Wegbreite ca. 8 m betrage. Laut Überlassungsvertrag vom 15. Mai 2002 weise die Wegefläche eine Größe von ca. 120 m² auf, mithin eine Tiefe von ca. 17,5 m und eine Breite von 6,86 m. Tatsächlich sei die Wegefläche sogar 142 m² groß. Dies werde für die Erschließung von Stellplätzen als ausreichend erachtet. Ob eine Toranlage installiert oder aufrechterhalten werde, sei eine schuldrechtliche Frage. Zur leitungstechnischen Erschließung befänden sich in der Wegfläche bereits sämtliche Versorgungsleitungen für das Wohnanwesen des Beigeladenen, FINr. 889/50. Dieses Grundstück sei nach 2002 vom Gesamtgrundstück FINr. 889/26 abgetrennt worden. Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme seien zusätzliche Leerrohre für eine weitere Bebauung auf der FINr. 889/26 verlegt worden. Dies sei aufgrund einer bereits 2001 angestrebten Bebauung des Grundstücks erfolgt, wofür das Landratsamt auch einen Vorbescheid vom 10. Dezember 2001 für drei Einfamilienhäuser mit neun Garagen oder Stellplätzen erlassen habe.

13

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und beigezogenen Behördenakten sowie die Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 20. April 2023 verwiesen.

Entscheidungsgründe

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet und deshalb abzuweisen.

15

1. Die am 23. September 2021 bei dem Verwaltungsgericht Ansbach eingegangene Klage gegen den Vorbescheid vom 11. August 2021 ist zulässig, sie wurde insbesondere fristgerecht, Art. 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO, innerhalb der Monatsfrist nach Bekanntgabe des Vorbescheids an die Klägerin erhoben. Hinsichtlich der Bekanntgabe des Vorbescheides an die Klägerin ist auf die per Empfangsbekanntnis erfolgte Bescheidszustellung an den Klägerbevollmächtigten am 23. August 2021 abzustellen. Die Zustellung erfolgte dabei auch richtigerweise an den Klägerbevollmächtigten aufgrund der bereits im behördlichen Verfahren erfolgten Vollmachtvorlage an das Landratsamt ..., Art. 8 Abs. 1 Satz 2 VwZVG.

16

2. Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin wird durch den streitgegenständlichen Vorbescheid vom 11. August 2021 nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

17

Die objektive Verletzung einer Rechtsnorm allein genügt für den Erfolg einer Nachbarklage nicht. Im gerichtlichen Verfahren findet keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt, die Prüfung hat sich im Falle von Drittanfechtungsklagen vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften (Schutznormtheorie, vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris), die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Weiterhin ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann erfolgreich angreifen kann, wenn die Rechtswidrigkeit der Genehmigung sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die gemäß Art. 59 oder Art. 60 BayBO Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren waren. Diese Grundsätze gelten auch bei einem Bauvorbescheid, Art. 71 Satz 4 BayBO, wobei beim Vorbescheid eine Rechtsverletzung des Nachbarn zudem nur in Bezug auf die mit dem Vorbescheid bindend festgestellten Fragen in Betracht kommt (vgl. BayVGh, B.v. 8.7.2021 – 9 ZB 20.1567 – juris Rn. 8, B.v. 27.6.2018 – 9 ZB 16.1012 – juris Rn. 6; VG Ansbach, U.v. 26.4.2017 – AN 9 K 16.1416, AN 9 K 16.1417 – juris Rn. 17, VG München, U.v. 30.9.2019 – M 8 K 18.6099 – juris Rn. 39). Als feststellender Verwaltungsakt stellt der Vorbescheid im Rahmen der vom Bauherrn gestellten Fragen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Gegenstand der Prüfung sind, fest; er hat insoweit während seiner Geltungsdauer „Bindungswirkung“, d.h. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren ist nicht mehr zu prüfen, soweit die Feststellungswirkung des Vorbescheids reicht (vgl. BayVGh v. 14.10.2008- 2 BV 04.863 – juris Rn. 23; Decker in Busse/Kraus, BayBO, 149. EL Januar 2023, Art. 71 Rn. 10).

18

Die Klägerin wird nicht in ihren Rechten verletzt.

19

a) Soweit die Klägerin geltend macht, das Vorhaben sei verkehrlich unzureichend erschlossen, dringt sie damit nicht durch.

20

(1) Bei dem bauplanungsrechtlichen Erschließungserfordernis handelt es sich um einen Belang, der zum Prüfprogramm im hier einschlägigen vereinfachten Verfahren gehört. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Erschließung ist zudem auch von der Feststellungswirkung des Vorbescheides umfasst. Der Inhalt einer Baugenehmigung – und auch eines Vorbescheides – bestimmt sich nach dessen Bezeichnung und den Regelungen im Bescheid, konkretisiert durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen sowie durch die durch den Bauherrn vorgenommene Antragstellung (vgl. Decker in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 68 Rn. 251 f.; BayVGh, B.v. 30.7.2018 – 15 C 18.795 – juris Rn. 33). Spätestens mit Schreiben des Bevollmächtigten des Beigeladenen vom 1. Februar 2021 wurde beantragt, auch zur Frage der bauplanungsrechtlichen Erschließung im Vorbescheid zu entscheiden. Angesichts der verfügbaren Auflagen und Bedingungen, die sich mit der Erschließung des Vorhabengrundstückes über den Privatweg (FINrn. 887/23 und 889/51) befassen, und den Ausführungen in den Gründen des Bescheides zur Erschließung, auch was die Kapazität des ... angeht, wird deutlich, dass in dem Vorbescheid die bauplanungsrechtliche Erschließung des Vorhabens geprüft und bejaht wurde. Hierfür spricht im Übrigen auch die Praxis des Bauvollzugs, wonach

die bauplanungsrechtliche Erschließung regelmäßig anzunehmen ist, wenn die bauaufsichtliche (bauordnungsrechtliche) Erschließung zu bejahen ist (vgl. Wolf in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 4 Rn. 20).

21

Bei dem bauplanungsrechtlichen 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 (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, 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). Nur ganz ausnahmsweise kann sich aus einer fehlenden Erschließung eine Rechtsverletzung für den baurechtlichen Nachbarn ergeben, nämlich dann, wenn ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vorliegt. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nach gefestigter Rechtsprechung anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls zu ermitteln. Gegeneinander abzuwägen sind dabei die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar bzw. unzumutbar ist. Feste Regeln lassen sich insoweit nicht aufstellen. Erforderlich ist eine Gesamtschau der von dem Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen (BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – juris Rn. 7 m.w.N.).

22

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot aufgrund einer erheblichen Verschlechterung der Erschließungssituation ist nicht per se ausgeschlossen. 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). Es wird weiter vertreten, dass auch eine Überlastung der Erschließungsstraße in Ausnahmefällen in Betracht kommen kann (vgl. VGH BW, B.v. 15.11.2017 – 8 S 2101/17 – juris, B.v. 10.1.2018 – 3 S 2773/07 – juris).

23

Ein Notwege- oder Notleitungsrecht entsteht vorliegend nicht.

24

Das Vorhabengrundstück ist über den auf den FINrn. 887/23 und 889/51 verlaufenden Privatweg an den ... erschlossen. Die FINr. 889/51 steht dabei im alleinigen Eigentum der Ehefrau des Beigeladenen, die auch Eigentümerin des Vorhabengrundstückes ist. Als Alleineigentümerin kann sie von ihrem Eigentum Gebrauch machen, das Grundstück insbesondere begehen und befahren und dies auch anderen, mithin auch den zukünftigen Bewohnern des Vorhabengrundstückes und deren Besuchern etc. erlauben. Sie kann auch Versorgungsleitungen etc. verlegen (lassen). Die Klägerin muss also nicht befürchten, dass die Erschließung über die FINr. 889/51 nicht möglich ist und stattdessen etwa an ihrem nördlich der FINr. 889/51 gelegenen Grundstück, FINr. 887/3, ein Notwege-, Notleitungsrecht entsteht. Dies gilt auch mit Blick auf zukünftige Entwicklungen, denn die Baugenehmigungsbehörde hat den Vorbescheid unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass er erst seine Wirkung entfaltet, sobald der Nachweis über die gesicherte Erschließung in Form der Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht) in das Grundbuch zu Lasten des Grundstücks mit der FINr. 889/51, Gemarkung ..., sowie einer begleitenden Verpflichtungserklärung, diese Grunddienstbarkeiten nur mit Zustimmung des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt ..., zu löschen und die Verpflichtung an die Rechtsnachfolger weiterzugeben, erbracht ist.

25

Die FINr. 887/23 steht im Miteigentum der Ehefrau des Beigeladenen und der Klägerin, wobei die Aufhebung der Gemeinschaft dinglich ausgeschlossen wurde, § 1010 Abs. 1 BGB. Die Ehefrau des Beigeladenen ist als Miteigentümerin der FINr. 887/23 gemäß §§ 903, 743 Abs. 2 BGB berechtigt, von ihrem (Mit-)Eigentum Gebrauch zu machen und das Grundstück zu befahren und zu begehen (vgl. BayVGH, U.v. 22.3.1999 – 15 B 98.207 – juris Rn. 19), denn jeder Teilhaber ist zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstands insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird, § 743 Abs. 2 BGB. Für das hier vorliegende Miteigentum nach Bruchteilen gelten dabei neben den §§ 1010 ff. BGB auch die Vorschriften der §§ 741 ff. BGB über die Bruchteilsgemeinschaft (vgl.

Müller in BeckOGK, 1.12.2022, BGB, § 1010 Rn. 3). Der Mitgebrauch wird in der Rechtsprechung dann interessengerecht als nicht beeinträchtigt angesehen, wenn er nur ganz vorübergehend betroffen ist. So ist das Befahren selbst eines schmalen Weges nicht als Beeinträchtigung des Gebrauchsrechts der übrigen Teilhaber anzusehen, wenn das Befahren aufgrund der Beschaffenheit zur gleichen Zeit nur einem Teilhaber möglich ist. Da der gemeinschaftliche Gegenstand nur für sehr kurze Zeit in Anspruch genommen wird, handelt es sich um eine lediglich unbedeutende und hinzunehmende Beschränkung des Mitgebrauchsrechts der Teilhaber. Andererseits entspricht es der allgemeinen Auffassung, dass von einem zulässigen Mitgebrauch i.S.d. § 743 Abs. 2 BGB dann keine Rede mehr sein kann, wenn der Gebrauch eines Teilhabers den Gebrauch durch die anderen für eine nicht nur vorübergehende Zeit ausschließt (vgl. Fehrenbacher in BeckOGK, 15.12.2022, BGB, § 743 Rn. 19). Ob die Verlegung und das Belassen von Leitungen etc. und das Begehen/Befahren durch die Bewohner und Besucher des streitgegenständlichen Vorhabens vom zulässigen Mitgebrauch der Ehefrau des Beigeladenen generell erfasst ist, kann hier offenbleiben, denn aufgrund der Besonderheiten des hier zu entscheidenden Falles ist dieses Recht jedenfalls gegeben. Die Regelung in § 743 Abs. 2 BGB steht zur Disposition der Teilhaber. Möglich sind rechtsgeschäftliche Vereinbarungen, die eine abweichende Gebrauchsregelung vorsehen. Der Inhalt solcher vertraglicher Vereinbarungen oder Beschlüsse reicht sehr weit. In Bezug auf Grundstücke ist dabei die Eintragung ins Grundbuch (§ 1010) erforderlich (vgl. Fehrenbacher in BeckOGK, 15.12.2022, BGB, § 743 Rn. 24). Im notariellen Vertrag vom 15. Mai 2002 zwischen der Klägerin und der Eigentümerin des Vorhabengrundstückes, der Ehefrau des Beigeladenen, wurde hinsichtlich der FINr. 887/23 eine sog. „Miteigentümergeinschaft, Benutzungsregelung“ vereinbart, wonach das Recht, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen wird. Weiter ist hinsichtlich der Benutzung des Vertragsgrundstückes geregelt, dass jeder Miteigentümer berechtigt ist, das Wegegrundstück als Zugang und Zufahrt zu seinem Grundstück zu benutzen oder durch Dritte im Anliegerverkehr benutzen zu lassen und zwar zu jeder Tages- und Nachtzeit, wobei die Wegefläche nicht zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden dürfe. Ebenso ist geregelt, dass jeder Miteigentümer berechtigt ist, in das Wegegrundstück Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasleitungen samt Zubehör zu verlegen bzw. an solche dort befindlichen Leitungen anzuschließen, hierzu entsprechende Leitungen zu verlegen und zu belassen. Die in Bezug auf Grundstücke nach oben Gesagte notwendige Eintragung ins Grundbuch der vertraglichen Vereinbarung, nämlich Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung, liegt ebenso vor.

26

Damit hat die Ehefrau des Beigeladenen, Eigentümerin des Vorhabengrundstückes, nicht nur das ohnehin schon bestehende Recht, die FINr. 887/23 zu begehen und zu befahren. Sie hat jedenfalls aufgrund des dinglich gesicherten Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft und der dinglich gesicherten Benutzungsregelung das Recht, das Wegegrundstück als Zugang und Zufahrt zu dem Vorhabengrundstück zu benutzen oder durch Dritte im Anliegerverkehr benutzen zu lassen und zwar zu jeder Tages- und Nachtzeit, wobei die Wegefläche nicht zum Abstellen von Fahrzeugen benutzt werden darf. Weiter hat sie das Recht, in das Wegegrundstück Wasser-, Abwasser-, Strom- und Gasleitungen samt Zubehör zu verlegen bzw. an solche dort befindlichen Leitungen anzuschließen, hierzu entsprechende Leitungen zu verlegen und zu belassen. Wenn in der Benutzungsregelung von „ihrem Grundstück“ die Rede ist, so ist damit sowohl ihr Wohngrundstück (FINr. 889/50) als auch das Vorhabengrundstück gemeint, denn die jetzigen FINrn. 889/26 und 889/50 sind aus der damals noch ungeteilten FINr. 889/26 durch Teilung hervorgegangen. Ob die für die Erschließung des Vorhabengrundstückes nötigen Leitungen etc. schon (teilweise) verlegt sind, wie vorgetragen ist, oder nicht, kann offenbleiben, jedenfalls dürfen diese, soweit noch nicht vorhanden, auf der FINr. 887/23 verlegt und belassen werden. Ein Notwege- oder Notleitungsrecht entsteht also nicht und ist auch zukünftig nicht zu befürchten, denn die Baugenehmigungsbehörde hat den Vorbescheid unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass der Vorbescheid erst seine Wirkung entfaltet, sobald der Verfügungsberechtigte des Baugrundstückes gegenüber der Bauaufsichtsbehörde erklärt, über das Baugrundstück oder Teile hiervon nur zu verfügen, wenn zugleich das Miteigentum an der Wegefläche Flurnummer 887/23, Gemarkung ..., zumindest teilweise mitveräußert bzw. mit verfügt wird.

27

Wenn klägerseits eingewandt wird, dass sich aus den Verträgen vom 15. Mai 2002 und 13. Oktober 1994 ergebe, dass nur eine private Nutzung in engem Rahmen angedacht war, so hat dies in den Verträgen und insbesondere in der Benutzungsregelung vom 15. Mai 2002 keinen Niederschlag gefunden. Gegen den klägerischen Vortrag spricht zudem, dass dem Beigeladenen bereits 2001 ein Vorbescheid zur Errichtung

von drei Einfamilienhäusern auf der damals noch ungeteilten FINr. 889/26 erteilt wurde, wobei der Beigeladene im Nachgang lediglich sein eigenes Wohnhaus auf der von der FINr. 889/26 abgetrennten FINr. 889/50 errichtet hat. Dieses Gebäude ist auch gemeint, wenn es im notariellen Vertrag vom 15. Mai 2002 unter X. 7. heißt, „nach Abschluss der Baumaßnahme für ein Wohnhaus“. Sofern mit dem klägerischen Einwand auf 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.) angespielt werden soll, ist dies ebenso unbehelflich. 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 und unter bestimmten Voraussetzungen die Grenze eines solchen Geh- und Fahrrechts verlassen und ein ergänzendes Notwegerecht entstehen lassen kann. Ob diese Rechtsprechung auf das Miteigentum übertragbar ist, kann offenbleiben. Jedenfalls ist die streitgegenständliche Nutzung im vorliegenden Fall aufgrund des dinglich gesicherten Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft und der dinglich gesicherten Benutzungsregelung zulässig, weshalb ein Notwege-, Notleitungsrecht nicht entstehen kann. Anhaltspunkte, dass diese Vereinbarungen einschränkend auszulegen sind, bestehen nicht. Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen. Ohne dass es noch darauf ankommt, ist überdies festzustellen, dass die streitgegenständliche Nutzungsintensivierung nach oben Gesagtem und auch angesichts der Größe des Vorhabengrundstückes von 1.519 m² keineswegs eine zur Zeit der Bestellung des Rechts unvorhersehbare oder gar willkürliche Benutzungsänderung darstellt. Wenn der Klägerbevollmächtigte ausführt, dass durch den Dreispänner die Nutzung durch insgesamt sechs Parteien möglich sei, wie sich aus der Zahl der Stellplätze ergebe, verkennt er im Übrigen, dass lediglich drei Wohnungen mit insgesamt drei Garagen und sieben Stellplätzen beantragt und der Prüfung zugrunde gelegt wurden.

28

Schließlich scheidet auch eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme aufgrund einer Überlastung des Privat- oder auch des ... aus. Dass der ... nicht in der Lage ist, den durch die streitgegenständlichen drei Kettenhäuser ausgelösten Mehrverkehr – es werden drei Garagen und pro Haus zwei weitere Stellplätze sowie einer zur Reserve geschaffen – aufzunehmen, ist weder substantiiert vorgetragen noch sonst ersichtlich. Nichts anderes ergibt sich hinsichtlich des Privatweges auf den FINrn. 887/23, 889/51, insbesondere ist sowohl die Zufahrt vom ..., die selbst die Klägerin mit 4,73 m angibt, als auch die Breite der befahrbaren Fläche auf der FINr. 887/23 von ca. 8 m, ausreichend. Es ist durchaus zumutbar, den Weg mit angepasster Geschwindigkeit zu befahren und bei passierendem Verkehr auf dem Privatweg mit der Ein- und Ausfahrt zu warten bzw. auszuweichen. Aufgrund der Benutzungsregelung ist es überdies ausgeschlossen, dass parkende Fahrzeuge die Durchfahrtsbreite des Weges vermindern. Wenn überdies vorgetragen wird, dass die sich im Rentenalter befindliche Klägerin mit ihrem Ehemann (und auch deren Mieter) dringend auf die Nutzung der Garagen und darauf, aus der Garage rückwärts auszufahren, angewiesen sei, es aufgrund des Vorhabens zu einem Mehr an Verkehr auf der FINr. 887/23 komme, die Gefahr bestehe, dass Kinder überfahren würden und die Klägerin damit hinsichtlich ihres Garagengrundstückes letztlich enteignet würde, so ergibt sich hieraus nichts anderes. An der für das Rangieren verfügbaren Breite auf der FINr. 887/23 ändert sich durch das streitgegenständliche Vorhaben nichts. Zwar wird es aufgrund der in den Kettenhäusern wohnenden Personen, die die FINr. 887/23 als Zufahrt nutzen, zu einem Mehr an Verkehr kommen, auch zu einem Mehr an Liefer- oder Besucherverkehr, jedoch wird dieses Verkehrsaufkommen immer noch gering sein. Zudem wird der Verkehr auf dem Privatweg aufgrund der beiden zu öffnenden und schließenden Tore mit nur geringem Tempo und keineswegs überraschend passieren. Dass vor der Ein- und Ausfahrt bzw. dem Rangieren gegebenenfalls kurzzeitig das Passieren eines anderen Fahrzeuges abzuwarten ist, ist hinzunehmen. Ebenso zuzumuten ist es, dass in dem streitgegenständlichen Bauvorhaben Kinder wohnen könnten, auf die bei der Ein- und Ausfahrt zu achten ist. Dies gilt selbstverständlich auch für die sich im Rentenalter befindliche Klägerin, wenn diese ein Kraftfahrzeug führt. Im Übrigen sind Vorschriften über die Verkehrssicherheit nicht drittschützend (vgl. Dirnberger in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 66 Rn. 277, BayVGh, U.v. 14.9.2009 – 8 B 08.2829 – juris Rn. 18). Sofern vorgetragen wird, dass sich aus den Verträgen vom 15. Mai 2002 und 13. Oktober 1994 ergebe, dass nur eine private Nutzung in engem Rahmen angedacht war, so gilt das zum Notwege-, Notleitungsrecht Gesagte entsprechend und kann die Klägerin damit nicht durchdringen.

29

(2) Die unter (1) ausgeführten Erwägungen gelten auch für die Frage der gesicherten Erschließung nach Bauordnungsrecht. Weder ist Art. 4 BayBO drittschützend (vgl. Wolf in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 4 Rn. 25), noch ergibt sich nach oben Gesagtem eine Rechtsverletzung aus dem Gebot der Rücksichtnahme, weshalb eine Rechtsverletzung der Klägerin bereits aus diesen Gründen ausscheidet.

30

b) Auch im Hinblick auf die in Aussicht gestellte Abweichung von Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO ergibt sich keine Rechtsverletzung der Klägerin. Die in Aussicht gestellte Abweichung von Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO, wonach im vorliegenden Fall die Sicherung des nicht gewidmeten Wohnweges durch eine im Grundbuch eingetragene Miteigentümergeinschaft und einer Benutzungsregelung statt einer Grunddienstbarkeit genügt, gehört zwar zum Prüfprogramm im vereinfachten Verfahren, Art. 59 Satz 1 Nr. 2 BayBO, allerdings liegt in einer lediglich in Aussicht gestellten Abweichung noch keine abschließende Entscheidung der Behörde, so dass diesbezüglich keine Bindungswirkung eintritt (vgl. Decker in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 71 Rn. 106) und damit eine Rechtsverletzung der Klägerin durch den Vorbescheid ausscheidet. Abgesehen davon wird der Nachbar bei Erteilung einer Abweichung von nicht drittschützenden Vorschriften, wie es Art. 4 BayBO ist, in seinen Rechten verletzt, wenn die nachbarlichen Interessen nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt werden (vgl. BayVGh, B.v. 16. Juli 2007 – 1 CS 07.1340 – juris Rn. 17; Weinmann in BeckOK, BayBO, 25. Ed. 15.03.2023, Art. 63 Rn. 75; Dhorn/Simon in Busse/Kraus, a.a.O., Art. 63 Rn. 36), wofür vorliegend keine Anhaltspunkte bestehen. Vielmehr wurden die nachbarlichen Belange in dem Vorbescheid hinreichend gewürdigt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Klägerin ist nicht gegeben. Auf die obigen Ausführungen unter a) wird entsprechend verwiesen.

31

c) Auch der Einwand, dass noch nicht einmal ein Erreichen des Vorhabengrundstückes mit der Feuerwehr aufgrund der beengten Situation ohne weiteres möglich sei, geht fehl. Art. 5 BayBO ist zum einen nicht drittschützend (vgl. Strohäcker in Busse/Kraus, a.a.O. Art. 5 Rn. 1), zum anderen auch nicht Prüfgegenstand im vereinfachten Verfahren, weshalb sich die Klägerin hierauf nicht berufen kann.

32

d) Schließlich kann sich die Klägerin auch nicht mit Erfolg darauf berufen, dass die Behörde keinen Vorbescheid hätte erlassen dürfen, da aufgrund der beiden Tore, einmal an der Zufahrt vom ... in die FINr. 887/23 und einmal auf der Grundstücksgrenze zwischen der FINr. 887/23 und 889/51, kein sachgerechter Gebrauch der Wohnanlage möglich sei. Unabhängig davon, ob die beiden Tore und die diesbezüglich vereinbarten Benutzungsregelungen einen sachgerechten Gebrauch des streitgegenständlichen Vorhabens überhaupt verhindern, kann sich der Nachbar auf ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse jedenfalls nicht berufen. Ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse erlaubt es der Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall, eine Baugenehmigung, für die die Genehmigungsvoraussetzungen an sich vorliegen, nicht zu erteilen, jedoch ist dieser Umstand nicht geeignet, eine Rechtsverletzung des Nachbarn zu begründen, wenn die Behörde die Baugenehmigung oder, wie hier, den Vorbescheid, dennoch erteilt. Hierfür spricht im Fall des Eingriffs der Baugenehmigung in das Eigentum eines Dritten bereits die Systematik des Baurechts, wonach die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird (Art. 68 Abs. 5 BayBO), was auch für den Vorbescheid gilt (Art. 71 Satz 4 BayBO), und im Übrigen der Nachbar eine Baugenehmigung/einen Vorbescheid nur dann erfolgreich anfechten kann, wenn und soweit das Bauvorhaben ihn gerade in nachbarschützenden Vorschriften verletzt (vgl. BayVGh, U.v. 25.11.2010 – 9 B 10.531 – juris Rn. 19).

33

e) Weitere öffentlich-rechtliche Verstöße, auf die sich die Klägerin berufen kann, sind nicht gerügt und auch nicht erkennbar. Eventuelle weitergehende privatrechtliche Rechtspositionen bleiben im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Klage gegen den Vorbescheid unberücksichtigt, da dieser nach Art. 68 Abs. 5, 71 Satz 4 BayBO unbeschadet privater Rechte Dritter ergeht.

34

f) Die Kostenentscheidung der damit erfolglosen Klage beruht auf §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 1 VwGO. Da sich der Beigeladene durch Antragstellung am Verfahren beteiligt und auch dem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine 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.