Titel:

Erfolglose Nachbarklage – keine Entstehung eines Notwegerechts

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1

BGB § 917 Abs. 1

Leitsätze:

1. Im Rahmen einer baurechtlichen Nachbarklage sind grundsätzlich nur diejenigen Personen klagebefugt, die an einem Nachbargrundstück ein Eigentums- oder sonstiges, dem Eigentum nahekommendes dingliches Recht innehaben, nicht dagegen Personen, die nur obligatorisch berechtigt sind. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das sich aus § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ergebende bauplanungsrechtliche Erfordernis der verkehrlichen Erschließung ist nur insoweit drittschützend, als eine infolge des Fehlens der Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) bewirkt. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei einem Wohngrundstück reicht für eine „ordnungsgemäße Benutzung“ iSd § 917 Abs. 1 S. 1 BGB in der Regel die bloße Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen aus. Davon zu unterscheiden ist das Interesse des Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und Personenkraftwagen abstellen zu können. Dieses Interesse reicht nicht aus, um ein Notwegerecht auslösen zu können. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung, keine Klagebefugnis eines „Nachbarn“, der kein dingliches Recht am Nachbargrundstück hat, Drittschutz bei (behaupteter) fehlender verkehrlicher Erschließung, (keine) Entstehung eines Notwegerechts, wenn das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt und nur die Stellplätze auf dem Grundstück nicht angefahren werden können, Drittschutz bei (behaupteter) fehlender Erschließung in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung, Gebot der Rücksichtnahme, (keine) nachbarrechtsrelevante Unbestimmtheit der Baugenehmigung

Fundstelle:

BeckRS 2023, 22546

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Kläger – ein Ehepaar (Klägerin zu 1 und Kläger zu 2) und eine GmbH & Co. KG (Klägerin zu 3), bei der der Kläger zu 2 Geschäftsführer der Komplementär-GmbH ist – wenden sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

2

Die Beigeladene ist Eigentümerin des Grundstücks Flurnummer … der Gemarkung … … (Vorhabengrundstück). Es ist mit 2 Wohngebäuden bebaut, von denen das eine nahe an der südlichen Grundstücksgrenze und das andere in der nördlichen Grundstückshälfte liegt, wo sich auch Stellplätze befinden. Das Gelände fällt auf dem Vorhabengrundstück von Süden nach Norden hin deutlich ab. Das Vorhabengrundstück grenzt im Süden an die „…straße“ (Flurnummer …), die dort u-förmig entlangführt. Entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fußweg. Im Norden und Westen grenzt das

Vorhabengrundstück an im Eigentum privater Dritter stehende Grundstücke. Das unmittelbar nördlich angrenzende Grundstück (Flurnummer …), das mit einem großen, gewerblich genutzten Gebäude bebaut ist, stand früher im Eigentum des Klägers zu 2. Seit dem 28. Januar 2021 ist die Klägerin zu 3 als Eigentümerin eingetragen. Im Grundbuch ist zu Lasten dieses Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Vorhabengrundstücks ein Geh- und Fahrtrecht eingetragen. Unmittelbar westlich des Grundstücks Flurnummer … liegt das Grundstück Flurnummer … Dieses Grundstück stand früher im Eigentum der Klägerin zu 1. Seit dem 14. Februar 2023 ist ihre Tochter als Eigentümerin eingetragen. Um von öffentlichen Straßen aus mit Kraftfahrzeugen zum in der nördlichen Hälfte des Vorhabengrundstücks gelegenen Wohnhaus zu gelangen und die dort vorhandenen Stellplätze zu nutzen, fahren die Beigeladene und weitere Personen entweder von der „…straße“ ausschließlich über das Grundstück Flurnummer … entlang des dort vorhandenen Gebäudes in Nord-Süd-Richtung oder sie nehmen den Weg von der westlich gelegenen „…gasse“ und benutzen zusätzlich neben dem Grundstück … auch das Grundstück Flurnummer … zur Durchfahrt.

3
Unter dem 16. November 2020 stellte die Beigeladene einen Bauantrag für eine Aufstockung und Erweiterung des in der nördlichen Hälfte des Vorhabengrundstücks gelegenen Wohngebäudes.

4
Die Stadt … … erteilte mit Schreiben vom 13. Januar 2021 das gemeindliche Einvernehmen. In der Folge legte die Beigeladene wiederholt neue Pläne vor, zuletzt am 12. April 2021.

5
Mit Bescheid vom 21. April 2021 erteilte das Landratsamt … … … (Landratsamt) der Beigeladenen die Baugenehmigung für das Vorhaben (Betreff: „für Erweiterung eines Wohngebäudes durch Aufstockung mit Dach, sowie Anbau auf der Südwest-Seite im EG und UG, Erweiterung der Terrassen und Balkone, Außentreppe neu, Errichtung einer Hofüberdachung (Carport)“).

6
Die Baugenehmigung wurde dem Kläger zu 2 – das Landratsamt ging wohl davon aus, dass er noch Eigentümer des Grundstücks … sei – am 27. April 2021 zugestellt. Eine Zustellung an die Klägerin zu 1 und eine gesonderte Zustellung an den Kläger zu 2 in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Klägerin zu 3 erfolgten nicht.

7
Die Kläger erhoben am 25. Mai 2021 Klage.

8
Zur Begründung bringt ihr Bevollmächtigter in mehreren Schriftsätzen im Wesentlichen vor, es fehle die verkehrliche Erschließung und eine ausreichende Entwässerung. Das Vorhaben füge sich nicht in die Umgebung ein und sei auch rücksichtslos. In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung werde lediglich auf den Bestand verwiesen. Angesichts der durch das Vorhaben ausgelösten Verdoppelung der Dach- und Außenwandflächen und der vollständigen Versiegelung der Hoffläche könne die Bestandsentwässerung nicht aktuell sein. Die starke Hanglage des Grundstücks habe zur Folge, dass bei der derzeit nicht gesicherten Niederschlagswasserentwässerung das Wasser „flutartig“ auf die Nachbargrundstücke der Kläger ablaufe, so wie dies bei Starkregenereignissen im Juli 2021 geschehen sei. Der Höhenunterschied auf dem Vorhabengrundstück betrage schon rechnerisch 6,12 m, die klägerischen Grundstücke lägen nochmals 0,5 m bis 1,0 m tiefer, was mindestens ein Gefälle von 16% ausmache. Die Südwand des Gebäudes auf Flurnummer … sei bereits jetzt vernässt. Der genehmigte Neubau verhindere die Sanierung, weil mit dem genehmigten Carport die Südwand nicht mehr zugänglich sein werde. Die Möglichkeit, das „Hammerschlag- und Leiterrecht“ bei der Gebäudesanierung auszunutzen, gehe infolge des Vorhabens verloren. Es sei davon auszugehen, dass der Baukörper den Grundwasserschutz für die klägerischen Grundstücke beeinträchtige und die Bodenstabilität Schaden nehme. Im Brandfall könne die Feuerwehr nicht mehr richtig operieren. Durch Rangiervorgänge werde es in der Nacht und zu Ruhezeiten zu Lärm kommen. Das Vorhabengrundstück habe keine eigene Straßenanbindung. Es werde rechtswidrig und eigenmächtig von der …gasse aus auf das Grundstück gefahren. Ein auf Dauer rechtlich und tatsächlich gesichertes Geh- und Fahrtrecht bestehe zulasten des Grundstücks Flurnummer … nicht und zulasten des Grundstücks Flurnummer … nicht mehr. Der Bevollmächtigte der Kläger macht insoweit näher geltend, dass die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit zur An- und Abfahrt über das Grundstück

Flurnummer … infolge einer im August 2016 mit der Beigeladenen geschlossenen privatschriftlichen Vereinbarung und nach § 1028 BGB erloschen sei. Die Beigeladene habe erklärt, auf das bestehende Geh- und Fahrtrecht zu verzichten und auf dem Südteil der Flurnummern … und … nicht mehr zu parken. Es sei vereinbart worden, dass die Beigeladene zum Notar gehe. Zur notariellen dinglichen Verlegung des Geh- und Fahrtrechts sei es nicht gekommen, weil die Beigeladene bis heute den notariellen Vollzug verweigere. Die An- und Abfahrt über das Grundstück Flurnummer … in Nord-Süd-Richtung leide zudem an 3 Engstellen (Treppe, Laterne, Baum). Die Erschließung sei, wie näher ausgeführt wurde, nicht gesichert. Die Beigeladene zwinge den Klägern als unmittelbaren Nachbarn ein Notwegerecht auf. Das Vorhabengrundstück sei für den genehmigten Neubau mit 6 Kfz-Stellplätzen zu klein. Die Stellplätze würden den gesamten kleinräumigen Hofbereich in Anspruch nehmen. Für die An- und Abfahrt und für Rangiervorgänge sei kein Platz mehr. Die Anordnung der Carports sei auch wegen der Immissionsbelastung für die Frage relevant, ob die Erschließung gesichert sei. Das Bauvorhaben füge sich nicht in die Umgebung ein und sei rücksichtslos. Es überrage die klägerischen Gebäude um mindestens 8 m. Auch denkmalrechtlich füge sich das Vorhaben nicht ein, da es in nächster Umgebung die alte Pfarrkirche und mehrere weitere geschützte Gebäude gebe.

9
Die Kläger beantragen,

10
den Bescheid des Landratsamts ... vom 21. April 2021 aufzuheben,

11
hilfsweise,

12
den Beklagten zu verurteilen, den Bescheid vom 21. April 2021 mit verbindlichen Auflagen zulasten der Beigeladenen und deren Baugrundstück Flurnummer …, Gemarkung … …, dahingehend zu ergänzen,

13
dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserentwässerung auf Flurnummer … ohne Belastung der klägerischen Grundstücke Flurnummer … und …, Gemarkung … …, nachzuweisen ist (durch Abnahme eines privaten wasserrechtlichen- und wasserwirtschaftlichen Sachverständigen, PSW)

14
und dass für die Flurnummer … befahrbare Stellplätze und eine rechtliche und tatsächliche gesicherte Erschließung zur öffentlichen Straße (…gasse) nachgewiesen werden müssen.

15
Der Beklagte beantragt

16
Klageabweisung.

17
Er verteidigt seinen Bescheid. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung verweist er im Wesentlichen auf das als Grunddienstbarkeit bestellte Geh- und Fahrtrecht. In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung verweist er im Wesentlichen auf ein von der Beigeladenen diesbezüglich ausgefülltes Formular vom 16. November 2020. Laut Baubeschreibung liege der höchste Grundwasserstand 6 m unterhalb des Geländes. Es sei nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser auf das klägerische Grundstück zugeleitet werde. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richte sich nach § 34 BauGB. Eine vollständige Versiegelung des Grundstücks sei danach zulässig. Hinsichtlich der Wandhöhe würden sich in der näheren Umgebung Gebäude mit vergleichbaren Wandhöhen befinden, wie bei einem Ortstermin habe festgestellt werden können. Die Denkmalschutzbehörde habe keine Einwände gehabt. Die Beschaffenheit der Stellplätze sei geeignet, weil die Anforderungen nach § 4 GaStellV eingehalten würden. Eine Prüfung des Brandschutznachweises habe nicht stattgefunden, weil das Vorhaben im vereinfachten Genehmigungsverfahren behandelt worden sei. Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr seien nicht erforderlich, weil die Entfernung des Gebäudes zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr als 50 m betrage. Stellplätze und Garagen seien grundsätzlich nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten

zulässig. Die durch den Pkw-Verkehr und die Stellplätze verursachten Immissionen seien als sozialadäquat hinzunehmen.

18
Die Beigeladene stellte keinen Antrag.

19
Sie hat sich schriftsätzlich nicht geäußert.

20
Die Kammer hat am 16. März 2023 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und anschließend vor Ort mündlich verhandelt.

21
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

22
Die Klage hat keinen Erfolg.

23
1. Die Klage des Klägers zu 2 ist bereits unzulässig.

24
Im öffentlichen Baurecht sind im Rahmen einer baurechtlichen Nachbarklage grundsätzlich nur diejenigen Personen klagebefugt, die an einem Nachbargrundstück ein Eigentums- oder sonstiges, dem Eigentum nahekommendes dingliches Recht innehaben, nicht dagegen Personen, die nur obligatorisch berechtigt sind (vgl. Busse/Kraus/Dirnberger, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 66 Rn. 77 f., 98). Der Kläger zu 2 hatte zum Zeitpunkt der Klageerhebung eine solche die Klagebefugnis vermittelnde Rechtsposition nicht mehr inne und auch im Laufe des Verfahrens nicht wiedererlangt. Nach dem Grundbuchauszug vom 19. August 2021 (Bl. 89 ff. d. Gerichtsakte) war der Kläger zu 2 im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht mehr Eigentümer des Grundstücks Flurnummer … Vielmehr ist bereits am 28. Januar 2021 die Klägerin zu 3 als Eigentümerin dieses Grundstücks in das Grundbuch eingetragen worden. Dass der Kläger zu 2 Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Klägerin zu 3 ist oder sonst schuldrechtlich zum Besitz bzw. zur Nutzung des Grundstücks Flurnummer … berechtigt ist, genügt nicht. Auch am Grundstück Flurnummer … besaß der Kläger zum Zeitpunkt der Klageerhebung kein dingliches Recht, das ihm die Klagebefugnis vermitteln könnte. Nach dem von der Kammer eingeholten Grundbuchauszug vom 14. März 2023 stand das Grundstück Flurnummer … zum Zeitpunkt der Klageerhebung im Alleineigentum der Klägerin zu 1. Seit dem 14. Februar 2023 gehört es einer Tochter der Klägerin zu 1 und des Klägers zu 2. Ein dem Eigentum nahekommendes dingliches Recht an diesem Grundstück hat der Kläger zu 2 nicht inne. Nießbraucherin des Grundstücks ist aktuell die Klägerin zu 1. Für den Kläger zu 2 ist lediglich ein aufschiebend bedingter Nießbrauch eingetragen. Eine solche lediglich aufschiebend bedingte Rechtsposition, die aktuell gerade nicht besteht und deren Eintritt zudem ungewiss ist, genügt für die Klagebefugnis nicht.

25
Im Übrigen wäre die Klage des Klägers zu 2 aus denselben Gründen unbegründet wie die Klage der Klägerinnen zu 1 und 3 (siehe 2. und 3.).

26
2. Die Klage der Klägerinnen zu 1 und 3 ist im Hauptantrag unbegründet. Die angegriffene Baugenehmigung vom 21. April 2021 verletzt keine Rechte der Klägerinnen zu 1 und 3 (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

27
a) Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Nachbarklage eine Aufhebung des angefochtenen Bescheids nicht allein wegen objektiver Rechtswidrigkeit in Betracht kommt, sondern nur, wenn dritt- oder nachbarschützende Normen verletzt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch

gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. etwa Happ in Eyermann, VwGO, 16. Aufl. 2022, § 42, Rn. 89 ff.).

28
b) Soweit gerügt wird, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens nicht gegeben oder unzureichend sei, ist zunächst von Bedeutung, dass das Erfordernis der bauordnungsrechtlichen Erschließung (vgl. Art. 4 und 5 BayBO) bereits nicht zum Prüfungsumfang des im vorliegenden Fall einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gehört (vgl. Art. 59 Satz 1 BayBO) und das sich hier – das Vorhabengrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich – aus § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergebende bauplanungsrechtliche Erfordernis der verkehrlichen Erschließung nur insoweit drittschützend ist, als eine infolge des Fehlens der Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) bewirkt (BVerwG, Urteil vom 26. März 1976 – IV C 7.74 – BVerwGE 50, 282 = juris Rn. 20).

29
Ein solches Notwegerecht nach § 917 Abs. 1 BGB entsteht infolge der streitgegenständlichen Baugenehmigung jedoch auch in dem Fall nicht, dass die Erschließung nicht gesichert sein sollte. Auf die Frage, ob das im Grundbuch eingetragene Geh- und Fahrtrecht (noch) besteht und zur Erschließung ausreichend wäre, kommt es daher ebenso wenig an wie auf die in dem in der mündlichen Verhandlung gestellten Beweisantrag aufgeführten Tatsachen.

30
Nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt die Entstehung eines Notwegerechts voraus, dass einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt. Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Das Vorhabengrundstück grenzt im Süden unmittelbar an die …straße (Flurnummer …*). Aus dem Schreiben der Stadt … … vom 13. Januar 2021 (Bl. 35 ff. d. A.), mit dem diese das Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt hat, geht hervor, dass es sich hierbei um einen „öffentlichen Weg“ im Sinne des § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt, weil die Stadt ausdrücklich bejaht hat, dass das Vorhabengrundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Nr. 1 BayBO liegt und die …straße die einzig befahrbare Straße ist, an die das Vorhabengrundstück angrenzt.

31
Das Vorhabengrundstück besitzt somit – unabhängig von einem etwaigen Geh- und Fahrtrecht über das Grundstück Flurnummer … – eine notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg. Diese Verbindung ist auch zur „ordnungsgemäßen Benutzung“ im Sinne des § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB ausreichend. Denn bei einem Wohngrundstück reicht für eine im vorgenannten Sinne „ordnungsgemäße Benutzung“ in der Regel die bloße Erreichbarkeit mit Kraftfahrzeugen aus. Davon zu unterscheiden ist das Interesse des Eigentümers, auf sein Grundstück zu fahren und Personenkraftwagen abstellen zu können. Dieses Interesse reicht nicht aus, um ein Notwegerecht auslösen zu können (BGH, Urteil vom 19. November 2021 – V ZR 262/20 – BeckRS 2021, 45613, Rn. 8 f.). Der Umstand, dass von der Straßenanbindung im Süden aus weder die neu genehmigten noch die bisher schon vorhandenen Stellplätze im Norden des Vorhabengrundstücks erreichbar sind, führt ebenfalls zu keiner anderen Beurteilung. Dass die auf dem Grundstück schon genutzten bzw. neu zur Nutzung vorgesehenen baulichen Anlagen genehmigt sind, ist nur eine notwendige, aber keine hinreichende Voraussetzung für ein Notwegerecht (BGH a. a. O., Rn. 10). Da bei einem Wohngrundstück das Abstellen von Kraftfahrzeugen grundsätzlich gerade nicht zu einer ordnungsgemäßen Nutzung im Sinne des § 917 BGB gehört, löst der Umstand, dass genehmigte Garagen und Stellplätze gegebenenfalls nicht genutzt werden können, grundsätzlich kein Notwegerecht aus (BGH a. a. O., Rn. 11 ff.). Eine besondere Ausnahmesituation, die zu einer anderen rechtlichen Beurteilung führen könnte, liegt unter Würdigung der Einzelfallumstände und unter Berücksichtigung des beim Augenschein gewonnenen Eindrucks nicht vor. Das Vorhabengrundstück ist kein Gewerbegrundstück. Die Entfernung der Eingangsbereiche der Wohnungen des von dem Vorhaben betroffenen Gebäudes in der nördlichen Hälfte ist nicht so groß, dass für die Bewohner unzumutbare Verhältnisse entstünden, wenn sie mit dem Kraftfahrzeug nicht unmittelbar bis vor die Haustür fahren können. Auch die Hanglage des Grundstücks ändert an dieser Einschätzung nichts.

32

c) Die Klage hat auch nicht deshalb Erfolg, weil, wie die Kläger meinen, die Niederschlagswasserbeseitigung nicht gegeben bzw. unzureichend sei.

33
aa) Die Niederschlagswasserbeseitigung ist ein zur „gesicherten Erschließung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gehörendes Erfordernis. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass § 34 Abs. 1 BauGB nur nach Maßgabe der Grundsätze des in dem Begriff des Einfügens aufgehenden Gebots der Rücksichtnahme Drittschutz vermittelt, im Übrigen aber keinen nachbarschützenden Charakter hat (BVerwG, Urteil vom 13. März 1981 – 4 C 1/78 – juris; Beschluss vom 21. April 1989 – 4 B 85/89 – juris Rn. 2), sodass sich ein Nachbar grundsätzlich auf das Fehlen der Erschließung nicht berufen kann. Die für den Fall der Entstehung eines Notwegerechts hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Erschließung anerkannte Ausnahme (s. o., BVerwG, Urteil vom 26. März 1976 – IV C 7.74 – BVerwGE 50, 282 = juris Rn. 20) ist auf das Erfordernis der Niederschlagswasserbeseitigung nicht in der Weise übertragbar, dass der Nachbar eine unzureichende Niederschlagswasserbeseitigung als eigene Rechtsverletzung rügen kann. Der innere Grund für die Ausnahme beim entstehenden Notwegerecht liegt darin, dass in diesem Fall das Fehlen der Erschließung aufgrund der Regelung in § 917 Abs. 1 BGB für den Nachbarn eine eigentumsrechtlich unmittelbar belastende Wirkung hat. Nur in einem solchen Fall kann sich ein Nachbar auf ein etwaiges Fehlen der Erschließung ausnahmsweise berufen (so ausdrücklich BVerwG, Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 19/10 – juris Rn. 3). Eine solche Konstellation liegt, soweit die Niederschlagswasserbeseitigung im Raum steht, gerade nicht vor, weil weder die Baugenehmigung das Recht vermittelt, das anfallende Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abzuleiten, noch eine mit § 917 Abs. 1 BGB vergleichbare gesetzliche Vorschrift existiert, der zufolge ein Nachbar eine zu Lasten seines Grundstücks gehende Niederschlagswasserbeseitigung „dulden“ müsste. Ein Nachbar kann sich deshalb, sofern die Niederschlagswasserbeseitigung nicht ordnungsgemäß auf dem Vorhabengrundstück selbst erfolgt, zivilrechtlich zur Wehr setzen. Im Gegensatz zum Fall des kraft Gesetzes entstehenden Notwegerechts fehlt es daher bei einer unzureichenden Niederschlagswasserbeseitigung gerade an einer eigentumsrechtlich unmittelbar belastenden Wirkung der Baugenehmigung.

34
bb) Auch das Gebot der Rücksichtnahme ist, soweit die Niederschlagswasserbeseitigung inmitten steht, nicht verletzt. Da das Gebot der Rücksichtnahme bei Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich in dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthaltenen Begriff des „Einfügens“ aufgeht (BVerwG, Urteil vom 13. März 1981 – 4 C 1/78 – juris Rn. 32), kann es nur verletzt sein, wenn sich die Rücksichtslosigkeit aus einem oder mehreren derjenigen Kriterien ergibt, nach denen sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss, d. h. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist hierbei in erster Linie an die Kriterien zu denken, die die Niederschlagswasserbeseitigung zulasten der Nachbarn negativ beeinflussen können, nämlich die Größe der Grundflächen der Hauptanlagen, Nebenanlagen sowie der Garagen und Stellplätze mit den Zufahrten und die Lage dieser Flächen auf dem Grundstück. Auch dann, wenn – wie hier – durch das Vorhaben große Teile der nördlichen Hälfte des Vorhabengrundstücks durch das Wohnhaus, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrt überbaut werden, folgt daraus jedoch noch nicht, dass das Vorhaben rücksichtslos ist, wenn die Niederschlagswasserbeseitigung nicht ohne weiteres unproblematisch ist, sondern möglicherweise besondere Vorkehrungen erfordert. Auch bei einer weitgehenden Versiegelung eines Grundstücks lässt sich in aller Regel durch geeignete Maßnahmen eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung gleichwohl sicherstellen. Da – wie ausgeführt – die Baugenehmigung der Beigeladenen nicht das Recht vermittelt, das Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abzuleiten und die Klägerinnen sich zivilrechtlich zur Wehr setzen können, geht mit dem genehmigten Maß der baulichen Nutzung und der genehmigten überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich gerade nicht die unmittelbare Folge einher, dass die Nachbarn eine zu Lasten ihrer Grundstücke gehende unzumutbare Form der Niederschlagswasserbeseitigung hinnehmen müssen. Insoweit ist die Situation anders als etwa in dem Fall, in dem das genehmigte Maß der baulichen Nutzung selbst rücksichtslos ist (wie im Falle einer „erdrückenden“ Wirkung der Kubatur), was zivilrechtlich entweder überhaupt nicht mehr oder nur noch durch einen Anspruch des Nachbarn auf einen Rückbau oder ein Nichtgebrauchmachen von der Baugenehmigung korrigiert werden könnte. Bedacht werden muss auch, dass das Gebot der Rücksichtnahme in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung nicht so verstanden werden darf, dass dadurch im Ergebnis die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausgehebelt wird, der zufolge Nachbarn das Fehlen der Erschließung nur dann ausnahmsweise rügen können, wenn

damit eine eigentumsrechtlich unmittelbar belastende Wirkung einhergeht (s. o.). Insgesamt führt daher eine nicht von vornherein unproblematisch erscheinende Niederschlagswasserbeseitigung allenfalls dann zur Rücksichtslosigkeit der Baugenehmigung, wenn eine ordnungsgemäße, d. h. den Nachbarn nicht unzumutbar belastende Entwässerung auch durch geeignete weitere Maßnahmen nicht sichergestellt werden kann, so dass etwaige dahingehende zivilrechtliche Ansprüche zumindest faktisch ins Leere laufen.

35
Eine solche Situation liegt hier nicht vor. Auch wenn durch das Vorhaben weite Teile jedenfalls des nördlichen Teils des Vorhabengrundstücks versiegelt werden, ist die Kammer unter Berücksichtigung der Gesamtumstände und insbesondere auch nach dem beim Augenschein gewonnenen Eindruck zur Überzeugung gelangt, dass die Niederschlagswasserproblematik auf dem Vorhabengrundstück durch geeignete Maßnahmen so gelöst werden kann, dass hierbei Nachbargrundstücke nicht unzumutbar in Anspruch genommen werden müssen. Schon aus dem Umstand, dass das Gelände im nördlichen Teil des Vorhabengrundstücks nur noch ein mäßiges Gefälle zu den Grundstücken der Klägerinnen aufweist (vgl. insoweit auch das Foto auf Seite 26 der Klagebegründung vom 3. August 2021, Bl. 53 Rückseite der Gerichtsakte), ergibt sich dies. Die Situation ist im Gegenteil nach dem Eindruck des Augenscheins unproblematischer als in vielen anderen innerstädtischen Hanglagen, die sich durch eine großflächige Versiegelung der Grundstücke auszeichnen.

36
d) Soweit die Klägerinnen Einwände gegen die Höhe bzw. Kubatur des Vorhabens als solcher erheben, liegt ebenfalls keine Rechtsverletzung vor.

37
aa) Ein Verstoß gegen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften wurde nicht geltend gemacht und liegt auch nicht vor. Insbesondere hält die nördliche Außenwand, die den Plänen zufolge (einschließlich des Giebels) 14,52 m hoch ist, die erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H (vgl. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) bis zur Grundstücksgrenze ein. Die in der nördlichen Außenwand vorgesehenen Balkone führen zu keinem anderen Ergebnis, auch wenn man sie als nicht untergeordnet im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO ansieht. Mit Ausnahme des obersten Balkons im Dachgeschoss beträgt der Abstand der Balkone zur Grundstücksgrenze nach den Bauplänen etwa jeweils 4,5 m. Bei Ansatz von 0,4 H dürfen daher unter Mitberücksichtigung des Geländers diese Balkone nicht höher als 11,25 m sein. Das ist der Fall. Höher ist lediglich der Balkon im Dachgeschoss (ca. 12,1 m). Dieser ist allerdings an der dem Grundstück … am nächsten kommenden Stelle ca. 5,7 m von der Grundstücksgrenze entfernt, was ebenfalls deutlich genügt (12,1 m x 0,4 = 4,84 m).

38
bb) In bauplanungsrechtlicher Hinsicht liegt insoweit ebenfalls keine Rechtsverletzung vor. Wie sich aus den Ausführungen unter c) aa) ergibt, würden Rechte der Klägerinnen nicht schon allein dadurch verletzt, dass das genehmigte Maß der baulichen Nutzung den Rahmen der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB überstiege. Vielmehr wäre dies erst bei einem Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme der Fall. Eine solcher Verstoß scheidet hinsichtlich der Kriterien Belichtung, Belüftung, Besonnung und „Sozialabstand“ jedoch in aller Regel aus, wenn, wie hier, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden (BayVGH, Beschluss vom 3. Juni 2016 – 1 CS 16.747 – juris Rn. 7 m. w. N.; Beschluss vom 15. Februar 2017 – 1 CS 16.2396 – juris Rn. 10). Eine Ausnahmesituation, der zufolge das Gebot der Rücksichtnahme trotz Einhaltung der Abstandsflächen verletzt wäre, besteht hier nicht. Dagegen spricht schon, dass das der nördlichen Außenwand des streitgegenständlichen Vorhabens gegenüberstehende Gebäude auf dem im Eigentum der Klägerin zu 3 stehenden Nachbargrundstück Flurnummer … zum Vorhabengrundstück hin mehr oder weniger grenzständig errichtet ist. Während das Vorhaben der Beigeladenen die Abstandsflächen einhält, hält das Gebäude auf dem im Eigentum der Klägerin zu 3 stehenden Grundstück Abstandsflächen zum Vorhabengrundstück somit gerade nicht ein.

39
e) Auch durch die Anzahl und Anordnung der vorgesehenen Stellplätze und den „Rangierbereich“ im Hof sind die Klägerinnen nicht in ihren Rechten verletzt.

40
Dabei kann offenbleiben, ob die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt … … eingehalten sind. Die aus Art. 47 BayBO resultierende Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen ist nicht

nachbarschützend (BayVGH, Beschluss vom 9. Mai 2016 – 2 AS 16.420 – juris Rn. 7). Dies gilt grundsätzlich auch für durch gemeindliche Satzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) normierte Stellplatzpflichten, bei denen eine drittschützende Wirkung ausnahmsweise dann bejaht werden könnte, wenn die Gemeinde der entsprechenden Bestimmung eine solche drittschützende Wirkung geben wollte (Busse/Kraus/Decker, 149. EL Januar 2023, BayBO Art. 81 Rn. 314, 317). Dafür ist im vorliegenden Fall jedoch nichts ersichtlich.

41
Die Klägerinnen können daher letztlich nur geltend machen, dass die Anzahl und Anordnung der vorgesehenen Stellplätze und der „Rangierbereich“ das Gebot der Rücksichtnahme verletzten. Eine solche Verletzung liegt jedoch nicht vor. Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An-, Abfahrts- und Parkverkehr sind grundsätzlich im Regelfall hinzunehmen. Im vorliegenden Fall ist nichts dafür ersichtlich, dass die Grenze zur Rücksichtslosigkeit überschritten sein könnte. Dagegen spricht schon, dass die Stellplätze und der Rangierbereich auf dem Vorhabengrundstück sich nicht in der Nähe eines besonders schutzwürdigen Bereichs auf den beiden Nachbargrundstücken, aus denen die Klägerinnen ihre Klagebefugnis ableiten können, befindet. Das Grundstück Flurnummer … ist im nördlichen Teil unbebaut. Im südlichen Teil dieses Grundstücks, der in der Nähe der Stellplätze und des Hofbereichs liegt, befindet sich nur ein Nebengebäude mit einer geringen Schutzwürdigkeit in Bezug auf Immissionen (vgl. insoweit auch das Foto auf Seite 21 der Klagebegründung vom 3. August 2021, Bl. 51 der Gerichtsakte). Das der Klägerin zu 3 gehörende Gebäude auf der Flurnummer … ist ein gewerblich genutztes Gebäude, in dem sich im südlichen, an das Vorhabengrundstück angrenzenden Teil nach den Feststellungen des Augenscheins eine Anlagenbau-Firma befindet. Eine besondere Schutzwürdigkeit ist auch hier nach dem beim Augenschein gewonnenen Eindruck nicht zu erkennen (vgl. insoweit auch das Foto auf Seite 22 der Klagebegründung vom 3. August 2021, Bl. 51 Rückseite der Gerichtsakte).

42
Soweit befürchtet wird, dass sich durch die Enge des Hofbereichs Rangiervorgänge auf die Grundstücke der Klägerinnen verlagern würden, folgt daraus ebenfalls nicht, dass die Baugenehmigung gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt. Die Baugenehmigung trifft keine Regelung darüber, dass auf den Nachbargrundstücken der Klägerinnen rangiert werden darf. Auch eine unmittelbare zivilrechtliche Folge der Baugenehmigung ist dies nicht, da gerade kein Notwegerecht entsteht (siehe oben) und damit auch kein solches, das ein Rangieren auf fremdem Grund erlaubt. Die Situation ist auch nicht vergleichbar mit derjenigen, bei der Rangiervorgänge auf eine öffentliche Straße verlagert werden. Die Klägerinnen haben infolge ihres Eigentums bzw. Nießbrauchs an den Nachbargrundstücken zivilrechtlich das Recht, das Rangieren auf ihrem Grund zu verhindern, sofern den Bewohnern und Besuchern des Vorhabengrundstücks dies zivilrechtlich nicht erlaubt ist. Soweit das Rangieren aufgrund des eingetragenen Geh- und Fahrtrechts erlaubt sein sollte, müssen die Klägerinnen dies zwar hinnehmen. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt aber weder in dem einen noch in dem anderen Fall vor.

43
f) Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme oder anderer Rechte ist auch nicht aus den übrigen von den Klägerinnen gegen das Vorhaben vorgebrachten Einwänden herzuleiten. Insbesondere ist ihre Befürchtung, dass sie infolge des geplanten grenzständigen Carports den Zugang zur südlichen Außenwand des Gebäudes auf der Flurnummer … verlören und notwendige Reparaturen an dieser Wand bzw. am Gebäude nicht mehr ausführen könnten, eine rein zivilrechtliche Fragestellung. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt (Art. 68 Abs. 5 BayBO). Die von den Klägerinnen befürchteten negativen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse gehören – unabhängig davon, dass solche negativen Auswirkungen nicht ausreichend substantiiert dargelegt und auch sonst nicht ersichtlich sind – nicht zu den Umständen, aus denen sich im Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme ergeben kann (BayVGH, Beschluss vom 17. März 2020 – 1 ZB 18.2516 – juris Rn. 5).

44
g) Soweit die Klägerinnen denkmalschutzrechtliche Einwände erheben, ist nicht ersichtlich, dass insoweit ihre subjektiven Rechte verletzt sein könnten. Der Vortrag, dass sich Denkmäler in der Nähe befinden, reicht hierfür nicht aus. Nur dann, wenn durch das Vorhaben die Denkmaleigenschaft einer baulichen

Anlage beeinträchtigt sein könnte, an der die Klägerinnen selbst ein dingliches Recht haben, käme dies in Betracht. Das ist weder dargelegt worden noch sonst ersichtlich.

45
h) Die Baugenehmigung ist auch nicht in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt.

46
aa) Das Gericht hat die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass das auf den Bauplänen im Genehmigungsstempel jeweils angegebene Bescheidsdatum „22.04.21“ weder mit dem Datum des in der Behördenakte (Bl. 67) abgehefteten Bescheidsentwurf noch dem Datum des vom Bevollmächtigten der Kläger bei der Klageerhebung vorgelegten Bescheidsexemplars (Bl. 12 der Gerichtsakte) identisch ist (jeweils „21.04.21“). Hierbei handelt es sich jedoch um eine offensichtliche Unrichtigkeit, die zu keiner Unklarheit führt, jedenfalls deshalb, weil im Bescheid und im Genehmigungsvermerk der Pläne ein identisches Aktenzeichen angegeben ist und deshalb eindeutig ist, dass sich Bescheid und Pläne aufeinander beziehen.

47
bb) Das Gericht hat die Beteiligten in der mündlichen Verhandlung ferner darauf hingewiesen, dass die Baupläne hinsichtlich des Grundrisses des Dachgeschosses keine ausreichende Darstellung enthalten. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauVorlV sind in den Bauzeichnungen u. a. die Grundrisse aller Geschosse mit Angabe der vorgesehenen Nutzung der Räume darzustellen. Ob dies für das Dachgeschoss in den Fällen ausnahmsweise entbehrlich ist, in denen sich aus der Gesamtschau der Planunterlagen zweifelsfrei ergibt, dass das Dachgeschoss nur als „Stauraum“ genutzt werden kann und soll, kann im vorliegenden Fall dahinstehen. Denn ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Baupläne enthalten keine explizite Darstellung des Grundrisses des Dachgeschosses. Explizit dargestellt sind lediglich der „Hof“, das „Untergeschoss“, das „Erdgeschoss“, das „Obergeschoss“ und eine „Draufsicht“. Sofern die „Draufsicht“ zugleich als Grundrissdarstellung für das Dachgeschoss dienen sollte, sind die dortigen Eintragungen jedenfalls nicht ausreichend. In den Ansichten „Nordwest“ und „Südost“ sind für das Dachgeschoss in beiden Giebeln jeweils zwei größere Fenster bzw. Glastüren dargestellt, in der Ansicht „Nordwest“ zusätzlich ein ca. 3 m breiter Balkon. Bei einer solchen Ausgestaltung liegt es zumindest nicht fern, dass das Dachgeschoss Aufenthaltsräume beherbergen kann. Jedenfalls in einem solchen Fall ist es zwingend erforderlich, dass die Grundrissdarstellung des Dachgeschosses Angaben über die vorgesehene Nutzung des Dachgeschosses enthält. Solche Angaben sind der „Draufsicht“ – die im Übrigen keine Fenster- oder Türöffnungen erkennen lässt – nicht zu entnehmen.

48
Eine – nachbarrechtsrelevante – Unbestimmtheit folgt aus diesem Umstand jedoch nicht. Wenn im Dachgeschoss Aufenthaltsräume untergebracht werden, ist dies ohne Einfluss auf die Kubatur des Gebäudes. Die abstandsflächenrechtliche Beurteilung ändert sich nicht. In Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme ergeben sich ebenfalls keine signifikanten Änderungen, weil durch die dadurch bedingte Steigerung der Nutzungsintensität des Gebäudes die Nutzung noch nicht annähernd ein Ausmaß erreicht, dass das Gesamtvorhaben rücksichtslos erscheinen könnte.

49
Insgesamt verletzt die streitgegenständliche Baugenehmigung somit keine Rechte der Klägerinnen.

50
3. Der Hilfsantrag der Klägerinnen hat keinen Erfolg. Er ist bereits unzulässig. Soweit – wie regelmäßig und so auch hier der Fall – bei begünstigenden Verwaltungsakten, die Dritte belasten, diesen Dritten ausreichender Rechtsschutz in Form der Anfechtungsklage zur Verfügung steht, mit der sie im Falle einer Rechtsverletzung die Aufhebung des Verwaltungsakts erreichen können, ist ein Rechtsschutzinteresse, zusätzlich im Wege der Verpflichtungsklage Nebenbestimmungen durchsetzen zu können, nicht anzuerkennen. Im Übrigen wäre der Hilfsantrag auch unbegründet. Da die streitgegenständliche Baugenehmigung keine drittschützenden Rechte verletzt, kann auch kein Anspruch darauf bestehen, die Baugenehmigung zugunsten der Klägerinnen durch Nebenbestimmungen „nachzubessern“.

51
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1, 3 und § 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladene ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil sie keine Anträge gestellt hat und

somit kein Kostenrisiko eingegangen ist. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V. m. § 708 ff. ZPO.