

**Titel:**

**Nachbarklage, Drittschutz, Erschließung, Notwegerecht, Zufahrt für die Feuerwehr**

**Normenketten:**

BauGB § 34

BayBO Art. 4

BayBO Art. 5

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Drittschutz, Erschließung, Notwegerecht, Zufahrt für die Feuerwehr

**Fundstelle:**

BeckRS 2023, 6671

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst. III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Beteiligten streiten über eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Doppelhauses, die der Beklagte dem Beigeladenen erteilt hat.

**2**

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 1002/6 Gem. ... Der Beigeladene ist Eigentümer des östlich davon gelegenen Grundstücks FINr. 1002/16 Gem. ... (Vorhabengrundstück). Ein Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht. Ausweislich des Grundbuches ist zulasten des Grundstücks der Klägerin ein Geh- und Fahrrecht u.a. zugunsten des Vorhabengrundstücks eingetragen. Dies erfolgte auf Grundlage der notariellen Bewilligungen vom 16. Oktober 1939 und 28. November 1939, wonach den jeweiligen Eigentümern u.a. des Vorhabengrundstücks unentgeltlich ein Geh- und Fahrrecht „auf der bereits bestehenden Zufahrt“ eingeräumt wurde. Im Weiteren bewilligten die Beteiligten eine Änderung des Inhalts des Geh- und Fahrrechts dahingehend, dass Bedingung der Ausübung des Rechts die Beteiligung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks FINr. 1002/6 (Grundstück der Klägerin) an den Kosten der Herstellung, Unterhaltung, künftigen Instandsetzung und Erneuerung des Weges mit einem Anteil von 20% sei (s. hierzu den Auszug aus der notariellen Urkunde in der Behördenakte, S. 20 ff.). Des Weiteren ergibt sich aus der Urkunde, dass das Vorhabengrundstück zum damaligen Zeitpunkt mit einem Wochenendhaus bebaut gewesen ist.

**3**

Unter dem 13. August 2018 erteilte der Beklagte dem Beigeladenen einen Vorbescheid hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Geräteschuppen. Der Bescheid wurde der Klägerin nicht zugestellt.

**4**

Unter dem 28. November 2018 beantragte der Beigeladene sodann die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Geräteraum sowie Abbruch eines bestehenden Holzschuppens auf dem Vorhabengrundstück. Hinsichtlich der wegemäßigen Erschließung legte der Beigeladene Nachweise vor, wonach zugunsten des Vorhabengrundstücks jeweils ein Geh- und Fahrrecht an den Grundstücken FINrn. 1002/15, 1002/31, 1002/14 sowie am Grundstück der Klägerin, FINr. 1002/6, eingetragen ist. Des Weiteren verpflichtete der Beigeladene sich mit Erklärung vom 20. Juli 2019, das

jeweilige Geh- und Fahrrecht nur mit Zustimmung des Beklagten zu löschen und die Verpflichtung an etwaige Rechtsnachfolger weiterzugeben.

**5**

Mit Bescheid vom 2. April 2019 erteilte der Beklagte antragsgemäß die streitgegenständliche Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren. Eine Zustellung an die Klägerin erfolgte nicht.

**6**

Am ... Mai 2019 hat die Klägerin Klage gegen den Bescheid erhoben und beantragt,

**7**

die Baugenehmigung vom 2. April 2019 aufzuheben.

**8**

Es fehle an einer ausreichenden Erschließung des Vorhabengrundstücks. Zwar bestehe ein Geh- und Fahrrecht zulasten des Grundstücks der Klägerin, in der Grunddienstbarkeitsbestellung sei aber lediglich vereinbart worden, dass ein Geh- und Fahrrecht auf der bereits bestehenden Zufahrt bestehe. Zum Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbestellung sei lediglich ein Waldweg/ Karrenweg vorhanden gewesen, welcher noch in keiner Form ausgebaut gewesen sei. In den vergangenen Jahren habe die Klägerin diese Zufahrt auf ihrem Grundstück mittels einer Asphaltsschicht ohne nennenswerten Unterbau auf eine Breite bis max. 3 m ausgebaut. Für schwere Fahrzeuge über 3 Tonnen Gesamtgewicht sei die Zufahrt nicht mehr geeignet. Sie befinde sich in einem Hangbereich, von der Hauptstraße aus seien 3 enge Kurven zu passieren, dabei befinde sich linker Hand die Garage der Klägerin und die Zufahrt sei zur Ableitung des Oberflächenwassers links und rechts mit erhöhten Bordsteinen versehen. Dies vereitele die Befahrkeit gerade für größere Fahrzeuge wie Schneepflug, Müllabfuhr, Heizölanlieferung. Auch für Baufahrzeuge sei die Zufahrt nicht geeignet. Eine Beschädigung des Grundstücks der Klägerin sei zu befürchten. Auch die Feuerwehzufahrt sei ausweislich einer gutachterlichen Stellungnahme vom 4. Mai 2020 nicht möglich. Im Übrigen beinhalte das Geh- und Fahrrecht keine Zusicherung einer bestimmten Fahrbreite. Daher verstoße die Baugenehmigung gegen das Gebot der Rücksichtnahme zulasten der Klägerin. Auch die übrige (leitungsgebundene) Erschließung sei fraglich.

**9**

Der Beklagte beantragt,

**10**

die Klage abzuweisen.

**11**

Die Frage der gesicherten Erschließung sei nur dann nachbarschützend, wenn wegen fehlender Erschließung eine unmittelbare Rechtsverschlechterung zulasten des Nachbarn in Richtung auf ein Duldenmüssen eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt würde. Eine solche Situation sei vorliegend nicht gegeben; es bestehe ein Geh- und Fahrrecht. Die Einhaltung der in Art. 5 BayBO geregelten Feuerwehzufahrt sei weder Gegenstand des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens noch vermittelte die Vorschrift Drittschutz. Im Übrigen habe der Beigeladene ein Leitungsrecht über andere Grundstücke nachgewiesen.

**12**

Wegen der weiteren Einzelheiten wird ergänzend auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

**13**

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg. Die Klägerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

**14**

Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung einer Baugenehmigung hat ein Nachbar nicht schon dann, wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig ist. Vielmehr setzt ein Anspruch auf Aufhebung weiter voraus, dass der Nachbar durch die Baugenehmigung zugleich in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt wird, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Das ist dann der Fall, wenn die zur Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung

führende Norm zumindest auch dem Schutze der Nachbarn dient, also drittschützende Wirkung hat (vgl. z.B. BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 – juris Rn.9). 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.

## 15

1. Die Klägerin ist hinsichtlich der Erschließung des Vorhabens nicht in ihren Rechten verletzt.

## 16

1.1 Mit dem Erfordernis einer ausreichenden Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB) soll insgesamt berücksichtigt werden, dass ein Mindestmaß an Zugänglichkeit der Grundstücke für Kraftfahrzeuge, und zwar nicht nur des Nutzers, sondern auch von öffentlichen Zwecken dienenden Fahrzeugen, wie z.B. die der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung, erfüllt wird (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 147. EL 2022, § 35 Rn. 69). Dieses Erfordernis dient jedoch grundsätzlich nur öffentlichen Interessen; es hat keine nachbarschützende Funktion (BayVGH, B.v. 3.2.2014 – 9 CS 13.1916 – juris Rn. 14 m.w.N.).

## 17

1.2 Ein sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) ergebendes Abwehrrecht des Nachbarn ist in der Rechtsprechung im Zusammenhang mit der Erschließung eines Bauvorhabens nur für den Fall anerkannt, dass eine infolge Fehlens der Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung für den Nachbarn eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines Notwegerechts, § 917 Abs. 1 BGB, bewirkt (BVerwG, U.v. 26.3.1976 – IV C 7.74 – juris). Die Bejahung der gesicherten Erschließung hätte privatrechtsgestaltende Wirkung, wenn sie ein Notwegerecht zu Lasten des Grundstücks der Klägerin entstehen ließe und damit die „ordnungsgemäße Benutzung“ der Vorhabengrundstücke im Sinne von § 917 Abs. 1 Satz BGB feststünde. Einem Eigentümer wäre in einem Zivilprozess das Berufen auf die damit einhergehende Eigentumsverletzung abgeschnitten. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ist daher zu prüfen, ob der Beigeladene auf ein Notwegerecht angewiesen ist.

## 18

Ein solches Notwegerecht, auch nicht in Form eines ergänzenden Notwegerechts, zulasten der Klägerin wird durch die Streitgegenständliche Baugenehmigung nicht ausgelöst. Das zugunsten des Vorhabengrundstücks eingetragene Geh- und Fahrrecht umfasst die durch das Vorhaben vorgesehene Nutzung.

## 19

Zur Ermittlung des ursprünglichen Inhalts einer Dienstbarkeit ist in erster Linie auf Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Wirtschaftlichen und technischen Veränderungen ist bei Bestimmung des Inhalts und Umfangs jeweils Rechnung zu tragen. Ist der Inhalt des Wegerechts nach dem Wortlaut der Grundbucheintragung oder der Bewilligung ohne Einschränkung als Recht zum Gehen und Fahren beschrieben, so bedarf es eindeutiger Anhaltspunkte, um annehmen zu können, das Wegerecht sei auf die Benutzung zu einem bestimmten Zweck beschränkt. Aus der Nutzung des herrschenden Grundstücks zur Zeit der Bestellung der Dienstbarkeit kann eine solche Beschränkung nur hergeleitet werden, wenn ein unbefangener Betrachter unter Berücksichtigung des Grundbuchinhalts und aller zu seiner Auslegung verwertbaren Umstände daraus den eindeutigen Schluss auf eine entsprechende Einschränkung ziehen würde. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jeden erkennbar sind. Ein von der Eintragung abweichender Parteiwille darf demgegenüber bei der Auslegung nicht berücksichtigt werden. Zu den bei der Auslegung einer Grundbucheintragung zu berücksichtigenden, ohne weiteres erkennbaren Umständen gehören die tatsächlichen Verhältnisse der beteiligten Grundstücke, insbesondere die Lage und Verwendungsart des herrschenden Grundstücks. Allerdings liegen Inhalt und Umfang einer zeitlich unbegrenzten Dienstbarkeit nicht in jeder Beziehung von vornherein fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Es kommt auf den allgemeinen, der Verkehrsauffassung entsprechenden und äußerlich für jedermann ersichtlichen Charakter des betroffenen Grundstücks an sowie auf das Bedürfnis, von dem Wegerecht in diesem Rahmen Gebrauch zu machen. Dementsprechend kann der Umfang einer

Dienstbarkeit mit dem Bedürfnis des herrschenden Grundstücks wachsen, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Nutzung hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist. Die (gesetzliche) Anpassung soll unter anderem verhindern, dass der Zweck der Dienstbarkeit durch die entwicklungsbedingte Veränderung der Umstände nicht beeinträchtigt oder gar unmöglich gemacht wird. Sie ist damit eine Konkretisierung des Leistungsinhalts nach § 242 BGB und wie das insoweit vergleichbare Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nicht von dem tatsächlichen, sondern dem hypothetischen Parteiwillen abhängig. Dabei ist der formelhaften Anknüpfung auch an den Willkürtatbestand zu entnehmen, dass in dieser Fallgestaltung an die Vorhersehbarkeit geringe Anforderungen zu stellen sind (zum Ganzen: VG München, U.v. 22.8.2006 – M 1 K 06.1697 – juris Rn. 23, nachfolgend BayVGh, B.v. 19.2.2007 – 1 ZB 06.3008 – juris Rn. 17; s. auch BGH, U.v. 27.1.1960 – V ZR 148/58 – juris Rn. 10; U.v. 11.4.2003 – V ZR 323/02 – juris Rn.10 ff. m.w.N.).

## 20

Unter Beachtung dieser Grundsätze ergibt sich, dass das bestehende Geh- und Fahrrecht auch die vom streitgegenständlichen Vorhaben vorgesehene Nutzung umfasst. Dies gilt sowohl im Hinblick auf den zwischenzeitlichen Ausbauzustand der Zufahrt, als auch im Hinblick auf die vorgesehene, gegenüber der früheren Nutzung für ein Wochenendhaus erweiterte, Nutzung für ein Doppelhaus.

## 21

Die Klägerin hat vorgetragen, das Geh- und Fahrrecht sei ausweislich der Bewilligung als „Geh- und Fahrrecht auf der bestehenden Zufahrt“ vereinbart worden. Zum Zeitpunkt der Bewilligung sei diese Zufahrt ein bloßer Karren-/ bzw. Waldweg gewesen. Zwischenzeitlich sei die Zufahrt ausgebaut worden und stelle sich nun als bis zu 3 m breiter, asphaltierter Weg dar. Daraus folgt jedoch nicht, dass nunmehr kein Geh- und Fahrrecht mehr bestünde, weil dieses lediglich für die Benutzung eines Karren- oder Feldwegs bestellt worden sei. Denn die Beteiligten bzw. deren Rechtsvorgänger haben in der Folge eine Änderung des Inhalts der Dienstbarkeit vorgenommen, wonach sich der jeweilige Eigentümer des derzeit im Eigentum der Klägerin stehenden Grundstücks an den Kosten der Herstellung, Unterhaltung, künftigen Instandsetzung und Erneuerung des Weges mit 20% zu beteiligen habe. Daraus ergibt sich implizit, dass das Geh- und Fahrrecht nach Willen der Beteiligten gerade auch an einem erneuerten Weg bestehen soll. Im Übrigen ergäbe sich dies bereits aus oben Gesagten, wonach der Umfang einer Dienstbarkeit mit dem Bedürfnis des herrschenden Grundstücks wächst, wenn sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Nutzung hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist.

## 22

Deswegen bestehen auch keine Bedenken im Hinblick auf die nunmehrige Nutzung des Geh- und Fahrrechts für ein Doppelhaus gegenüber der vormaligen Nutzung für ein Wochenendhaus. Diese Entwicklung entspricht dem allgemeinen Interesse einer nachverdichtenden Bodennutzung. Wohnungsnutzung war von Anfang an angelegt, mit einer maßvollen Steigerung konnte und musste aus der Sicht eines verständigen Betrachters gerechnet werden.

## 23

1.3 Soweit die Klägerin befürchtet, dass es durch die Nutzung des Weges im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schäden kommen könnte, weil der Weg für eine Nutzung durch Fahrzeuge über 3 Tonnen ungeeignet sei, handelt es sich um eine rein privatrechtliche Angelegenheit. Die streitgegenständliche Baugenehmigung gibt keine bestimmte Bauausführung vor oder gestattet diese. Vielmehr obliegt es allein dem Beigeladenen, die Bauausführung, etwa durch den Einsatz kleinerer Baufahrzeuge oder eines Krans, so zu organisieren, dass es hierbei nicht zu Beschädigungen am Wegeigentum der Klägerin kommt.

## 24

2. Auch ergibt sich zulasten der Klägerin keine Rechtsverletzung daraus, dass die Zufahrt womöglich die Anforderungen des Art. 5 BayBO an den Zugang für die Feuerwehr nicht erfüllt. Diese Anforderungen sind weder Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO (es handelt sich bei dem Vorhaben zweifelsohne nicht um einen Sonderbau im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO), noch kommt ihnen drittschützende Wirkung zu. Sie dienen allein dem Interesse der Bewohner und Benutzer des jeweiligen Baugrundstücks an einer raschen und wirksamen Brandbekämpfung vor Ort (s.a. Strohhäker in Busse/Kraus, BayBO, 148. EL September 2022, Rn. 1 zu Art. 5).

**25**

3. Danach war die Klage mit der sich aus § 154 Abs. 1 VwGO ergebenden Kostenfolge abzuweisen. Dabei entsprach es der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 2 VwGO, den Beigeladenen seine außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen, weil er seinerseits mangels eigener Antragstellung kein Kostenrisiko eingegangen ist, vgl. § 154 Abs. 3 VwGO.

**26**

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.