

Titel:

Erfolgreiche Nachbarklage gegen Erweiterung eines Balkons

Normenkette:

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 6 Abs. 2 S. 3, Art. 66 Abs. 1

UmwRG § 1 Abs. 4, § 6 S. 1

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

GG Art. 14 Abs. 1

BV Art. 103 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Nachbar kann wegen seiner fehlenden oder fehlerhaften Beteiligung einen Rechtsbehelf nur erheben, wenn er gleichzeitig geltend machen kann, auch in eigenen materiellen Rechten verletzt zu sein. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nach Art. 6 Abs. 2 S. 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Es muss aufgrund besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Umstände des Einzelfalls sichergestellt sein, dass auf den den fehlenden Abstandsflächen entsprechenden Teilflächen des Nachbargrundstücks nicht nur gegenwärtig, sondern auf Dauer weder Gebäude noch sonstige abstandsflächenpflichtige Anlagen errichtet werden dürfen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine aus tatsächlichen Gründen gesicherte Unbebaubarkeit wird regelmäßig für Wegegrundstücke angenommen, die zur Erschließung sog. Hinterliegergrundstücke auf unabsehbare Zeit erhalten bleiben müssen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die Erstreckung einer Abstandsfläche von einem Grundstück auf ein anderes stellt einen erheblichen Eingriff in das Grundeigentum dar und erfolgt regelmäßig nicht zum Wohle der Allgemeinheit, sondern zu Gunsten eines anderen privaten Grundstückseigentümers. Derartige erscheint nur gerechtfertigt, wenn dem belasteten Grundstückseigentümer effektiv nichts genommen wird, wenn also feststeht, dass er dadurch in seinem Baurecht nicht auf Dauer beeinträchtigt wird. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarklage, Erweiterung eines Balkons, Erstreckung der Abstandsflächen auf eine private Wegefläche, tatsächliche Unüberbaubarkeit eines Nachbargrundstücks i.S.d. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, Baugenehmigung, Bescheid, Vorhaben, Bauantrag, Berufung, Wohngebiet, Wohnbebauung, Verletzung, Wohnnutzung, Hinterlegung, Bauvorhaben, Bebauung, Nachbar, baulichen Nutzung, Art der baulichen Nutzung, Kosten des Verfahrens, Zulässigkeit der Klage, Schutznormtheorie, Präklusion, Unbestimmtheit der Baugenehmigung, Nachbarbeteiligung, Bauplanungsrecht, Bestimmtheit, Abstandsfläche, Einblickmöglichkeit, Unbebaubarkeit, Privatweg, Hinterliegergrundstück

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigelade trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

IV. Die Berufung wird zugelassen.

Tatbestand

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Erweiterung eines an einem Privatweg der Kläger gelegenen Balkonbaus.

2

Das an der Straße „M. ...weg“ gelegene Grundstück Fl.Nr. 822/8 der Gemarkung W. ... (nachfolgend: Vorhabengrundstück) ist mit einem Anwesen (Haus Nr. 28) bebaut, auf dessen Südseite sich ein Balkon befindet. Entlang der Südseite des Vorhabengrundstücks verläuft eine von der Straße „M. ...weg“ nach Westen abzweigende, ungewidmete Wegefläche (Fl.Nr. 822/9) von ca. 3 m Breite, über welche die jeweils mit Wohnanwesen bebauten Grundstücke der Kläger als Hinterliegergrundstücke erschlossen werden. Die Wegefläche Fl.Nr. 822/9 steht im Miteigentum der Kläger; eine dingliche Berechtigung des Beigeladenen wie auch des Eigentümers des auf der Südseite der Wegefläche gelegenen Vorderliegergrundstücks Fl.Nr. 822/10 (Anwesen Nr. 36) besteht nicht. Die Kläger zu 1) und 2) sind Eigentümer des unmittelbar westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 822/12. Wiederum westlich der Fl.Nr. 822/12 und durch dieses von dem Vorhabengrundstück getrennt liegt das im Eigentum der Klägerin zu 3) stehende Grundstück Fl.Nr. 822/7. Das Grundstück Fl.Nr. 822/11, welches im Eigentum der Kläger zu 4) und 5) steht, liegt auf der südlichen Seite der Wegefläche Fl.Nr. 822/9 und ist durch diese von dem Vorhabengrundstück getrennt. Westlich der Fl.Nrn. 822/7 und 822/11 verlaufen Bahngleise. Eine gemeindliche Abstandsflächensatzung besteht für das Gebiet nicht.

3

Mit Bescheid vom ... November 2021, den Klägern jeweils am ... November 2021 zugestellt, erteilte das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen (nachfolgend: Landratsamt) dem Beigeladenen auf dessen Bauantrag vom ... Oktober 2021 hin eine Baugenehmigung für die Erweiterung des Balkons des auf dem Vorhabengrundstück befindlichen Anwesens. Nach der genehmigten Eingabeplanung soll der ca. 5 m lange und ca. 3,5 m tiefe Balkon über eine Geländerhöhe von 3,90 m verfügen und an den bereits bestehenden Balkon angebaut werden. Ausweislich des genehmigten Abstandsflächenplans soll sich die Abstandsfläche des Balkonbaus über die gesamte Länge von 5 m auf die Wegefläche Fl.Nr. 822/9 erstrecken, wobei die Mitte der Wegefläche nicht überschritten wird. Der Bescheid enthält in Bezug auf die Einhaltung der Abstandsflächen keine näheren Ausführungen. Ausweislich eines in der Behördenakte (Bl. 19) befindlichen Telefonvermerks war dem Architekten des Beigeladenen auf dessen Anfrage von Seiten des Landratsamts am ... Oktober 2021 vorab mitgeteilt worden, dass sowohl der nördliche als auch der südliche Angrenzer die Abstandsflächen bis zur Mitte des Privatwegs in Anspruch nehmen dürften, da sie (Mit-)Eigentum an dem Weg besäßen.

4

Die Kläger ließen am 21. Dezember 2021 durch ihren Bevollmächtigten Klage gegen den Bescheid erheben. Sie beantragen,

5

den Bescheid des Landratsamts vom ... November 2021 aufzuheben.

6

Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 30. Mai 2022 im Wesentlichen vorgetragen:

7

Die Baugenehmigung sei unbestimmt bzw. unrichtig. Eine Außentreppe sei nicht eingezeichnet und es sei unklar, um welche Art von Gewerbe es sich handle. Der Bauantrag sei den Klägern nie vorgelegt worden. Die Eigentumsverhältnisse seien fehlerhaft dargestellt. Die erforderlichen Abstandsflächen würden nicht eingehalten und es komme zu einer rechtswidrigen Überbauung, indem die Fl.Nr. 822/9 mit einer Abstandsfläche belastet werde. Durch den geplanten Umbau des Bahnhofs bestehe eine erhebliche Wahrscheinlichkeit, dass sich eine Bebaubarkeit der Fl.Nr. 822/9 ergebe. Nach Neuplanung des Bahnhofs bestehe die Möglichkeit, die Grundstücke Fl.Nr. 822/11, 822/7 und 822/12 als Gesamtgrundstück zu verkaufen. Nachdem bereits ein Planfeststellungsverfahren in Gang gesetzt worden sei, könne von einer rechtlichen oder tatsächlichen Sicherheit im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO keine Rede sein. Es komme zu einer Wertminderung des Grundstücks. Da das Vorhaben im Verhältnis zur Umgebung völlig überdimensioniert sei, füge es sich zudem nicht nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Umgebung sei durch eine homogene Wohnbebauung gekennzeichnet. Das Vorhaben überschreite den Rahmen der prägenden Umgebungsbebauung und lasse die Entstehung eines

Bezugsfalls zur weiteren Nachverdichtung befürchten. Durch die Außentreppe entstehe de facto ein Zweifamilienhaus.

8

Der Beklagte beantragt,

9

die Klage abzuweisen.

10

Die Klage sei bereits deshalb unbegründet, weil die Kläger die Präklusionsfrist des § 6 Umweltrechtsbehelfsgesetz (UmwRG) versäumt hätten und deshalb jeder klägerische Vortrag zu einer Verletzung in Nachbarrechten ausgeschlossen sei. Nur der Vollständigkeit halber wurde weiter ausgeführt, dass die erteilte Baugenehmigung die Kläger keinesfalls in nachbarschützenden Rechten verletze. Die Baugenehmigung sei hinreichend bestimmt. Aus dem genehmigten Obergeschoss-Grundriss ergebe sich, dass der Balkon zur Erweiterung einer Wohnung diene. Soweit die Kläger eine nicht eingezeichnete Außentreppe rügten, sei Gegenstand der Nachbarklage nur das Vorhaben wie sich dieses aus den genehmigten Bauvorlagen ergebe. Die Abstandsflächen dürften gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO auf der Fl.Nr. 822/9 liegen. Sei der Bestand von Privatwegen auf Dauer rechtlich gesichert, könnten sich Abstandsflächen auf das aus rechtlichen Gründen nicht überbaubare Wegegrundstück erstrecken. Dass Lage und Funktion der Wegefläche nicht geändert würden, könne durch Dienstbarkeit zugunsten der jeweiligen Eigentümer der erschlossenen Grundstücke, aber auch durch die Miteigentumsrechte an dem Wegegrundstück gesichert werden, sofern eine andere Erschließung wegen des Zuschnitts und der Bebauung der Grundstücke nicht in Betracht komme. Dies sei hier der Fall. Bei den klägerischen Grundstücken handle es sich um Hinterliegergrundstücke, die nur über die Fl.Nr. 822/9 mit dem öffentlich gewidmeten M. ...weg verbunden seien. Rechtlich sei der Bestand des Erschließungsgrundstücks durch die Miteigentumsanteile der Kläger dauerhaft gesichert. Eine andere Erschließung komme wegen der Situierung der Gebäude auf den Vorderliegergrundstücken und der westlich verlaufenden Bahnstrecke nicht infrage. Zur Verlängerung der S-Bahn-Strecke nach G. ... sei noch kein Planfeststellungsbeschluss gefasst; ohnehin habe dieser eine Trasse zum Gegenstand, die nicht an den klägerischen Grundstücken vorbeiführe.

11

Der Beigeladene stellte keinen Antrag.

12

Die Kammer hat am 18. Juli 2024 Beweis durch Einnahme eines Augenscheins erhoben und daran anschließend die mündliche Verhandlung durchgeführt. Wegen der beim Augenschein getroffenen Feststellungen und des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Augenscheins- und Sitzungsniederschrift verwiesen.

13

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

14

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet. Die Kläger werden durch die angefochtene Baugenehmigung nicht in ihren Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

15

Zu berücksichtigen ist, dass im Rahmen einer Nachbarklage eine Aufhebung der Baugenehmigung 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.).

16

1. Dem Erfolg der Klage steht zunächst nicht die Präklusionsvorschrift des § 6 Satz 1 UmwRG entgegen, wonach bei Klagen gegen Entscheidungen nach § 1 Abs. 1 Satz 1 UmwRG die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel innerhalb einer Frist von 10 Wochen ab Klageerhebung angegeben werden müssen.

17

Die Kammer lässt mangels Entscheidungserheblichkeit offen, ob und unter welchen Voraussetzungen im Falle einer baurechtlichen Nachbarklage betreffend eine für ein Innenbereichsvorhaben erteilte Baugenehmigung die Geltendmachung eines Verstoßes gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme nach § 6 Satz 1 UmwRG präkludiert sein kann. Vor dem Hintergrund, dass nach ständiger Rechtsprechung im öffentlichen Baurecht Nachbarn von vornherein nur die Verletzung eigener subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte rügen können – ihnen mithin die Geltendmachung objektiver Verstöße gegen umweltbezogene Vorschriften verwehrt ist – hegt die Kammer gegen eine Anwendung des UmwRG durchaus Zweifel. Der Auffassung des Beklagten folgend, würde das UmwRG, welches in Umsetzung europarechtlicher Vorgaben Umwelt-Rechtsbehelfe in dem auf einen Individualrechtsschutz ausgerichteten, deutschen Rechtsraum ermöglichen und durch Präklusionsvorschriften regulieren sollte, zu einem Instrument, baurechtliche Nachbarklagen, die auf eine Verletzung originär subjektiv-öffentlicher Rechte ausgerichtet sind, auszuhebeln – ohne dass hierauf in den Rechtsbehelfsbelehrungen der angefochtenen Baugenehmigungen oder seitens der Gerichte besonders hingewiesen werden müsste (zur fehlenden Belehrungspflicht vgl. Fellenberg/Schiller in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Stand März 2024, Rn 45; kritisch: Happ in Eyermann, UmwRG, § 6, Rn. 6 jew. m.w.N. zur Rspr.). Dessen ungeachtet erscheint die Annahme des Beklagten, dass es sich bei den Vorschriften des Abstandsflächenrechts um umweltbezogene Rechtsvorschriften i.S.d. § 1 Abs. 4 UmwRG handele, weil das Abstandsflächenrecht eine ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden bezwecke und sich folglich zum Schutz von Mensch und Umwelt auf den Zustand der Umweltbestandteile Boden und Luft beziehe, wenig überzeugend (s. bereits VG München, U.v. 17.5.2021 – M 8 K 19.6030 – juris Rn. 37). Im Übrigen sind von der gesetzlichen Präklusionswirkung nach der sog. Bagatellklausel des § 6 S. 3 UmwRG i.V.m. § 87b Abs. 3 S. 3 VwGO jedenfalls solche Tatsachenfragen nicht umfasst, die mit geringem Aufwand auch ohne Mitwirkung der Beteiligten ermittelt werden können (vgl. Happ in Eyermann, a.a.O., Rn. 6a). Auf rein rechtliche Bewertungen aktenkundiger Tatsachen findet § 6 UmwRG i.V.m. § 87 b VwGO ohnehin keine Anwendung (BayVGh, B.v. 22.5.2020 – 22 ZB 18.856 – juris Rn. 64).

18

Vorliegend war es dem Gericht mit geringem Aufwand möglich, den maßgeblichen Sachverhalt in bauplanungsrechtlicher Hinsicht wie auch in Bezug auf das Abstandsflächenrecht anhand der vorgelegten Behördenakte und Einnahme eines Augenscheins zu ermitteln (zur Anwendung der Bagatellklausel auf einfache baurechtliche Nachbarklagen s. ausführlich bereits: VG München, U.v. 17.5.2021 – M 8 K 19.6030 – juris Rn. 50). Soweit die Kammer in Bezug auf die abstandsflächenrechtliche Bewertung des festgestellten Sachverhalts grundsätzlichen Klärungsbedarf sieht und die Berufung zugelassen hat, handelt es sich um reine Rechtsfragen, auf die § 6 UmwRG keine Anwendung findet.

19

2. Die erteilte Baugenehmigung erweist sich zunächst nicht als in nachbarrechtsrelevanter Weise unbestimmt im Sinne des Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

20

Eine Rechtsverletzung des Nachbarn durch eine fehlende hinreichende Bestimmtheit der Baugenehmigung kommt nur in Betracht, wenn die Bauvorlagen hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Merkmale nicht hinreichend bestimmt sind und damit nicht geprüft werden kann, ob das Vorhaben nachbarschützenden Vorschriften entspricht (vgl. BayVGh, B.v. 4.7.2023 – 1 CS 23.940 – juris Rn. 8; B.v. 23.9.2020 – 1 CS 20.1595 – juris Rn. 3). Daran gemessen lässt sich sowohl der Vorhabenbezeichnung wie auch der genehmigten Eingabeplanung unmissverständlich entnehmen, dass Gegenstand der Baugenehmigung lediglich die Erweiterung des auf der Südseite im Obergeschoss des Anwesens auf dem Vorhanggrundstück bereits vorhandenen Balkons sein soll, wobei im maßgeblichen Obergeschoss

ausschließlich Wohnräume dargestellt sind. Das Erdgeschoss des Anwesens, in dem sich möglicherweise auch gewerblich genutzte Räumlichkeiten befinden mögen, ist in der genehmigten Eingabeplanung nicht dargestellt und somit weder Gegenstand des Bauantrags noch der erteilten Baugenehmigung. Entsprechendes gilt, soweit die Kläger die fehlende Darstellung einer auch nach den Feststellungen des Augenscheins an dem bereits bestehenden Balkon tatsächlich vorhandenen Außentreppe rügen. Gegenstand der Anfechtungsklage ist nur die erteilte Baugenehmigung. Da die Errichtung einer Außentreppe in den genehmigten Bauantragsunterlagen nicht dargestellt ist, ist eine solche auch nicht von der streitgegenständlichen Baugenehmigung abgedeckt.

21

3. Auch eine unterbliebene Nachbarbeteiligung (Art. 66 Abs. 1 BayBO) begründet als solche keine Rechtsverletzung der Kläger. Art. 66 BayBO hat im Wesentlichen nur formellen Inhalt und dient der Sicherung der materiellen Rechte des Nachbarn. Der Nachbar kann wegen seiner fehlenden oder fehlerhaften Beteiligung einen Rechtsbehelf nur erheben, wenn er gleichzeitig geltend machen kann, auch in eigenen materiellen Rechten verletzt zu sein (vgl. BayVGh, B.v. 12.7.2010 – 14 CS 10.327; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand Juni 2024, Art. 66, Rn. 208). Eine solche Verletzung materieller Nachbarrechte der Kläger ist vorliegend nicht gegeben (s. nachfolgend).

22

4. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt ferner keine drittschützenden Vorschriften des Bauplanungsrechts. Das Vorhaben ist insoweit an § 34 Abs. 1 BauGB zu messen, weil es im unbeplanten Innenbereich gelegen ist.

23

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Subjektive Rechte der Kläger können insoweit allerdings nur hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und hinsichtlich des im Merkmal des Einfügens enthaltenen Gebots der Rücksichtnahme verletzt sein (ständ. Rspr., vgl. etwa BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5/12 – juris Rn. 21). Die Bestimmungen über das Maß der baulichen Nutzung sind demgegenüber generell nicht nachbarschützend (BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52/95 – juris Rn. 4). Soweit die Klägerseite geltend macht, dass das Vorhaben „überdimensioniert“ sei und sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung einfüge, reicht dies folglich für sich genommen nicht aus, um der Klage zum Erfolg zu verhelfen. Die Erweiterung einer Wohnnutzung ist der Art nach in einem Wohngebiet allgemein zulässig.

24

Das Vorhaben erweist sich gegenüber den Nachbaranwesen der Kläger auch nicht als rücksichtslos. Von den verschiedenen Nachbargrundstücken grenzt lediglich das Grundstück Fl.Nr. 822/12 unmittelbar an das Vorhabengrundstück an. Unzumutbare Auswirkungen des streitgegenständlichen Balkonbaus sind dabei weder in Bezug auf dieses Grundstück noch in Bezug auf die übrigen Nachbargrundstücke substantiiert vorgetragen oder sonst ansatzweise ersichtlich. Der auf der Südseite des Anwesens Nr. 28 geplante Balkonbau ist nicht zu den westlich gelegenen Grundstücken Fl.Nr. 822/12 und 822/7 hin ausgerichtet und auch von dem südwestlich gelegenen Grundstück Fl.Nr. 822/11 – das zum Vorhabengrundstück hin einen Zufahrtsbereich aufweist – deutlich entfernt, sodass insbesondere keine unmittelbaren Einblickmöglichkeiten in besonders geschützte Wohnräume der Kläger zu erwarten sind.

25

5. Das genehmigte Vorhaben verletzt schließlich keine dem Schutz der Kläger dienenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts.

26

5.1 Die erforderlichen Abstandsflächen müssen gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO grundsätzlich auf dem Vorhabengrundstück selbst liegen, was vorliegend nicht der Fall ist. Die Abstandsflächen des streitgegenständlichen Balkonbaus erstrecken in sich in Richtung Süden über die gesamte Länge des Balkons auf die im Miteigentum der Kläger stehende Wegefläche, wobei deren Mitte auch im Bereich der Südwestecke des Balkonbaus – unstrittig – nicht überschritten wird. Eine Abstandsflächenübernahme durch die Kläger liegt nicht vor. Allerdings greift vorliegend – unter Zugrundelegung der bislang ergangenen, obergerichtlichen Rechtsprechung – die Regelung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO, wobei entgegen der

Auffassung des Beklagten lediglich von der Konstellation einer tatsächlichen Unbebaubarkeit auszugehen ist.

27

Nach dem gesetzlichen Ausnahmetatbestand des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO dürfen sich Abstandsflächen ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden. Es muss hierbei aufgrund besonderer rechtlicher oder tatsächlicher Umstände des Einzelfalls sichergestellt sein, dass auf den den fehlenden Abstandsflächen entsprechenden Teilflächen des Nachbargrundstücks nicht nur gegenwärtig, sondern auf Dauer weder Gebäude noch sonstige abstandsflächenpflichtige Anlagen errichtet werden dürfen und auch keine Überlappung von erforderlichen Abstandsflächen für vorhandene oder rechtlich zulässige Anlagen eintritt (vgl. BayVGH, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris Rn. 18; B.v. U.v. 4.8.2011 – 2 B 09.2330 – juris Rn. 45; B.v. 22.2.2011 – 2 ZB 10.874 – juris Rn. 3; U.v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – Rn. 23 ff.).

28

Die Anforderung, dass die Bebaubarkeit auf Dauer ausgeschlossen sein muss, ergibt sich dabei aus dem Zweck der Vorschrift und aus den Gewährleistungen der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 BV. Dem Eigentümer des nicht überbaubaren Grundstücks ist die abstandsflächenrechtliche Inanspruchnahme seines Grundstücks durch Nachbarn wegen des Verbots des Art. 6 Abs. 3 Halbsatz 1 BayBO, dass sich die Abstandsflächen nicht überdecken dürfen, nur zuzumuten, wenn anzunehmen ist, dass sein Grundstück auch in Zukunft unbebaubar bleibt. Die Grundstücksflächen, auf die sich die Abstandsflächen der Nachbaranlage erstrecken, stehen nämlich so lange nicht für die Abstandsflächen einer anderen baulichen Anlage zur Verfügung, wie die Nachbaranlage besteht. Eine Erstreckung von Abstandsflächen muss der Eigentümer eines gegenwärtig nicht bebaubaren Grundstücks deshalb nur dann hinnehmen, wenn dieses – soweit absehbar – auch in Zukunft nicht bebaut werden kann oder darf (vgl. BayVGH, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris Rn. 18 f.).

29

Für die Sachverhaltskonstellation, dass das Baugrundstück eines Dritten an ein privates Wegegrundstück angrenzt, während auf der gegenüberliegenden Seite des Privatwegs Grundstücke von Miteigentümern des Privatwegs liegen, hat der für die Kammer zuständige 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs (BayVGH, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris Rn. 23 ff.) vor dem Hintergrund der verfassungsrechtlichen Garantie des Privateigentums im Wege einer normergänzenden Auslegung der Vorgängerregelung des heutigen Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO bereits entschieden, dass die Wegefläche voll den angrenzenden Eigentümergrundstücken zuzuordnen ist, sodass sich die Abstandsflächen von Gebäuden oder sonstigen abstandsflächenpflichtigen Anlagen auf angrenzenden „Drittgrundstücken“ nicht auf die Wegefläche erstrecken dürfen. Der 1. Senat hat hierzu überzeugend ausgeführt, dass die Grundregel, wonach die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, zwar allein an den Zuschnitt der einzelnen Buchgrundstücke und nicht an die Eigentumsverhältnisse anknüpfe. Die zugelassene Erstreckung von Abstandsflächen benachbarter Bauvorhaben auf nicht überbaubare private Grundstücke stelle jedoch eine die Eigentümerbefugnisse beschränkende Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die nicht weitergehen dürfe, als es der Zweck der Regelung erfordere. Deshalb müsse das nicht überbaubare Grundstück abstandsflächenrechtlich vorrangig den bebaubaren Nachbargrundstücken zugeordnet werden, die seinem (Mit-)Eigentümer gehörten. Dieses Recht wurde den (Mit-)Eigentümern der Wegefläche allerdings jeweils nur für den ihrem jeweiligen (bebaubaren) Grundstück vorgelagerten Teil des Privatwegs zugestanden (vgl. BayVGH, a.a.O., juris Rn. 27; im Anschluss daran ebenso: BayVGH U.v. 4.8.2011 – 2 B 09.2330 – juris Rn. 46).

30

5.2 Daran gemessen ist in Hinblick auf die Ausführungen der Klageerwiderung, wonach der Bestand des Erschließungsgrundstücks durch die Miteigentumsanteile der Kläger in rechtlicher Hinsicht dauerhaft gesichert sei, zunächst klarzustellen, dass es vorliegend maßgeblich auf die Frage einer „tatsächlichen“ (Un-)Überbaubarkeit der Fl.Nr. 822/9 ankommt.

31

Die zitierte Entscheidung des BayVGH vom 14. Juli 1993 (Az. 1 CS 93.1779 – BeckRS 1993, 10831) bezog sich auf Art. 7 Abs. 6 Satz 1 BayBO in der bis zum 1. Juni 1994 geltenden Fassung, wonach eine „rechtliche“ Sicherung der Unbebaubarkeit erforderlich war. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof nahm

die BayBO-Novelle 1994 letztlich vorweg, indem er eine tatsächliche Unbebaubarkeit als ausreichend erachtete. Da es sich zudem um ein Wegegrundstück handelte, das auch im Miteigentum des Bauherrn stand, sah der BayVGh neben der faktischen auch eine rechtliche Sicherung als gegeben an.

32

Jedenfalls dann, wenn – wie vorliegend – der Bauherr nicht über Miteigentum oder ein vergleichbares dingliches (Mitsprache-)Recht an der in Rede stehenden Wegefläche verfügt und zudem alle Miteigentümer der Wegefläche den Klageweg gegen das Bauvorhaben beschreiten, reicht allein der Umstand, dass eine Wegefläche im Eigentum mehrerer Miteigentümer steht, nach Auffassung der Kammer nicht aus, um daraus bereits „besondere rechtliche Umstände“ ableiten zu können, die einer Bebaubarkeit der Wegefläche auf Dauer entgegenstehen. Nach Auffassung der Kammer gilt dies im Übrigen auch dann, wenn sich einzelne Miteigentümer einer Wegefläche an einem Nachbarklageverfahren nicht beteiligen. Denn auch in einem solchen Fall kann aus einem Nichtbeschreiten des Klagewegs allein nicht mit der erforderlichen, an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass an einem Klageverfahren nicht beteiligte Miteigentümer einer anderweitig sinnvollen Verwertung der betroffenen Grundstücksfläche nicht zustimmen würden (a.A. offenbar BayVGh, B.v. 29.9.2004, a.a.O. – juris Rn. 20 f.).

33

5.3 Eine aus tatsächlichen Gründen gesicherte Unbebaubarkeit wird in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung – unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls, wie insbesondere der vorhandenen Bebauung und des Zuschnitts der Grundstücke sowie etwaiger (alternativer) Erschließungsmöglichkeiten – regelmäßig für Wegegrundstücke angenommen, die zur Erschließung sog. Hinterliegergrundstücke auf unabsehbare Zeit erhalten bleiben müssen (vgl. etwa BayVGh B.v. 14.7.1993 – 1 CS 93.1779 – BeckRS 1993, 10831; B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340; B.v. 23.8.2020 – 2 ZB 10.1216; B.v. 4.8.2011 – 2 B 09.2330; BayVGh, B.v. 30.4.2007 -1 CS 06.3335; BayVGh Bv. 22.2.2011 – 2 ZB 10.874 – jew. juris).

34

So liegt der Fall – an sich – auch hier. Bei der FI.Nr. 822/9 handelt es sich um eine ca. 3 m breite Wegefläche, auf welche die Kläger zur Erschließung ihrer im Inneren eines Gevierts gelegenen Hinterliegergrundstücke voraussichtlich auf Dauer angewiesen sind. Die Möglichkeit einer Verlagerung der Zufahrt etwa über die derzeitigen, durchaus großzügigen Gartenflächen der FI.Nrn. 822/10 und 822/11 wurde von Klägerseite nicht behauptet und erscheint, wenn auch nicht völlig ausgeschlossen, so doch äußerst unwahrscheinlich (zur Nichtberücksichtigung solch hypothetischer Zufahrtsverlagerungen s.a.: BayVGh, B.v. 14.7.1993, a.a.O.). Erst Recht gilt dies, soweit die Klägerseite in Zusammenhang mit einem geplanten Umbau des Bahnhofs die nicht näher konkretisierte Behauptung aufgestellt hat, dass sich in diesem Fall eine Bebaubarkeit der FI.Nr. 822/9 in Zusammenhang mit einem Verkauf der drei klägerischen Hinterliegergrundstücke als Gesamtgrundstück ergebe – zumal sich auch dieses Gesamtgrundstück weiter in einer Hinterliegersituation bezogen auf die Straße „Am M. ...weg“ befände; eine Erschließung von Westen erscheint aufgrund der dort verlaufenden Bahntrasse – welche nach den Ausführungen des Beklagten auch nicht verlegt werden soll – auf Dauer ausgeschlossen. Entsprechendes gilt mit Blick auf die im Norden des Gevierts vorhandene Doppel- bzw. Reihenhausbebauung für eine etwaige Erschließung der klägerischen Grundstücke aus nördlicher Richtung.

35

Bei Annahme einer damit zumindest tatsächlich gesicherten Unbebaubarkeit der Wegefläche FI.Nr. 822/9 scheidet eine Nachbarrechtsverletzung der Kläger vorliegend unter Zugrundelegung der o.g. Rechtsprechung jedenfalls deshalb aus, weil die von den Abstandsflächen des streitgegenständlichen Vorhabens betroffene Teilfläche im vorderen (östlichen) Bereich der FI.Nr. 822/9 nicht den jeweiligen Wohngrundstücken der Kläger (FI.Nr. 822/11, 822/12 und 822/7) vorgelagert ist (zu einer vergleichbaren Sachverhaltskonstellation s.a. BayVGh U.v. 4.8.2011 – 2 B 09.2330 – juris Rn. 46).

36

5.4 Dessen ungeachtet sieht die Kammer die Anwendung des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO in Hinblick auf die verfassungsrechtliche Garantie des Privateigentums vorliegend keineswegs als unproblematisch an, weshalb die Berufung zugelassen wird.

37

(1) Die Erstreckung einer Abstandsfläche von einem Grundstück auf ein anderes stellt, wie ausgeführt, einen erheblichen und in der Regel lang andauernden Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 BV gewährleistete Grundeigentum dar und erfolgt regelmäßig nicht zum Wohle der Allgemeinheit sondern zu Gunsten eines anderen privaten Grundstückseigentümers (hier des Beigeladenen), der im grenznahen Bereich ein privates Bauvorhaben verfolgt (hier: Erweiterung eines Balkon). Die Eigentümerposition eines privaten Grundstückseigentümers wird damit letztlich zu Lasten der Eigentümerposition eines anderen privaten Grundstückseigentümers (hier der Kläger) erweitert. Eine solche Erweiterung erscheint nur dann gerechtfertigt, wenn dem belasteten Grundstückseigentümer effektiv nichts genommen wird, wenn also feststeht, dass er dadurch in seinem Baurecht aus Art. 14 GG, Art. 103 BV nicht auf Dauer beeinträchtigt wird (so bereits VG München, U.v. 22.7.2010 – M 11 K 09.5890 – juris Rn. 17).

38

Die Kammer hat insoweit erwogen, in die objektiv – mithin unabhängig vom jeweiligen Parteivortrag und etwaigen persönlichen Umständen – anzustellende Prüfung der „Unbebaubarkeit“ nicht nur die reine Errichtung abstandsflächenpflichtiger Anlagen, sondern auch wirtschaftlich sinnvolle Verwertungsmöglichkeiten eines Grundstücks einzubeziehen (vgl. hierzu bereits VG München, U.v. 22.7.2010 – M 11 K 09.5890 – juris Rn. 19). Hierfür lässt sich insbesondere anführen, dass es im Rahmen der objektiven abstandsflächenrechtlichen Betrachtung nicht auf die – derzeitigen oder künftigen – Eigentumsverhältnisse ankommt.

39

So erscheint vorliegend zwar eine unmittelbare Bebauung oder auch Verlagerung der streitgegenständlichen Wegefläche fernliegend (s.o.), bei objektiver Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und insbesondere der beiden Vorderliegeranwesen auf dem Vorhabengrundstück und der Fl.Nr. 822/10 käme jedoch durchaus eine Veräußerung der Wegefläche Fl.Nr. 822/9 an einen der beiden Vorderlieger-Angrenzer unter Rückbehalt eines dinglichen Wegerechts der Kläger in Betracht. Ebenso wäre eine Verwertung im Wege einer – entgeltlichen – Abstandsflächenübernahme der Kläger in Hinblick auf etwaige Aufstockungs- oder Anbauvorhaben in Bezug auf die beiden Vorderliegeranwesen denkbar. Die Eigentümer der Vorderliegergrundstücke könnten hieran durchaus ein wirtschaftliches Interesse haben. Dies belegt bereits das gegenständliche Bauvorhaben, mit dem das Anwesen Nr. 28 in südlicher Richtung erweitert werden soll. Ähnliche Bauvorhaben wären ebenso in Bezug auf das Anwesen auf der Fl.Nr. 822/10 (Haus Nr. 36) denkbar, z.B. durch Anbau eines Wintergartens oder Balkons an der der Wegefläche zugewandten Nordfassade des Anwesens. Angesichts der konkreten baulichen Situation vor Ort erscheint auch ein Ausbau des Dachraums über der bestehenden Doppelgarage, welche mit ihrer Westseite unmittelbar an das Wohnanwesen Nr. 36 angebaut ist, zumindest in objektiver Hinsicht nicht als auf Dauer ausgeschlossen. Ebenso käme objektiv eine Angleichung des Dachs des nördlichen Gebädetrakts des Anwesens Nr. 36 auf das Niveau des südlichen Gebädetrakts durchaus in Betracht. Für alle diese nach den konkreten örtlichen Gegebenheiten objektiv durchaus sinnvoll erscheinenden Bauvorhaben wäre die Möglichkeit einer abstandsflächenrechtlichen Inanspruchnahme des Wegegrundstücks Fl.Nr. 822/9 von Interesse – zumal im Falle einer Veräußerung oder Abstandsflächenübernahme der Kläger mit einem der angrenzenden Vorderanlieger, dieser die Wegefläche nicht nur zur Hälfte, sondern in vollem Umfang verwerten könnte, während der gegenüberliegende Dritt-Angrenzer insoweit „leer“ ausginge. Im Falle einer Grundstücksveräußerung oder Abstandsflächenübernahme zwischen den Klägern und dem Eigentümer des Vorderliegeranwesens Fl.Nr. 822/10, dürfte der Beigeladene als Dritt-Angrenzer die Wegefläche Fl.Nr. 822/9 für sein Anbauvorhaben folglich nicht – auch nicht hälftig – in Anspruch nehmen (vgl. BayVGh, B.v. 29.9.2004 – 1 CS 04.340 – juris Rn. 23 ff.).

40

Ungeachtet dessen, dass die Klägerseite in der mündlichen Verhandlung durchaus ihre Bereitschaft zur Abgabe einer Abstandsflächenübernahmeerklärung gegen einen angemessenen finanziellen Ausgleich erklärt hat, müssen persönliche Umstände einschließlich etwaiger Nachbarschaftsstreitigkeiten im Rahmen der Feststellung der objektiven derzeitigen und künftig denkbaren baurechtlichen Gegebenheiten ebenso unberücksichtigt bleiben wie die Frage, ob am Verfahren beteiligte oder auch nicht beteiligte Grundstückseigentümer betroffener oder angrenzender Grundstücke bereits konkrete Veräußerungs- oder Bauabsichten geäußert haben. Auch das sog. „Prioritätsprinzip“ findet dabei jedenfalls im wechselseitigen Verhältnis zwischen Bauherrn und Nachbarklägern keine Anwendung, da es sich bei der Frage der „Unüberbaubarkeit“ eines Nachbargrundstücks um einen von der Behörde bzw. den Gerichten zu prüfenden

Ausnahmetatbestand handelt, der im Verhältnis zum Nachbarkläger nicht als gegeben unterstellt werden darf (vgl. hierzu auch BayVGh U.v. 15. Mai 2006 – 1 B 04.1893 – juris Rn. 27).

41

Insgesamt sieht die Kammer daher trotz fehlender „Bebaubarkeit“ der betroffenen Teilfläche der Fl.Nr. 822/9 durchaus eine objektive wirtschaftliche Verwertbarkeit dieser Fläche gerade auch in Zusammenhang mit etwaigen Bauvorhaben der angrenzenden Vorderliegergrundstücke Fl.Nr. 822/8 und 822/10 als gegeben an. Für eine Berücksichtigung derartiger wirtschaftlicher Verwertungsmöglichkeiten spricht nach Auffassung der Kammer neben dem Umstand, dass private Wegeflächen schon angesichts der verfassungsrechtlichen Garantie des Privateigentums mit öffentlichen Verkehrsflächen nicht ohne Weiteres gleichgesetzt werden können, vor allem die Tatsache, dass es gerade in Hinblick auf das Erfordernis einer „dauerhaften“ Unbebaubarkeit nicht auf die im Zeitpunkt der Bauantragstellung, Baugenehmigung oder Gerichtsentscheidung bestehenden Eigentumsverhältnisse ankommen kann, zumal sich diese jederzeit ändern können (vgl. etwa BayVGh, B.v. 29.9.2004, a.a.O. – juris Rn. 26; BayVGh B.v. 24.8.2000 – 14 ZB 00.715 – juris Rn. 2). Hat die Prüfung damit aber losgelöst von den derzeitigen Eigentumsverhältnissen zu erfolgen, leuchtet es nicht unmittelbar ein, lediglich auf die „Bebauungsmöglichkeiten“ der derzeitigen (Mit-)Eigentümer einer Wegefläche abzustellen, da sich die abstandsflächenrelevante Sachlage durch Grundstücksveräußerungen oder Abstandsflächenübernahmen, welche – wie ausgeführt -wiederum weiterreichende „Bebauungsmöglichkeiten“ nach sich ziehen können, jederzeit ändern kann. Ist insofern anerkannt, dass der Nachbar nicht ohne seine Zustimmung durch die Erstreckung „fremder“ Abstandsflächen auf sein Grundstück künftiger „eigener Bebauungsmöglichkeiten“ verlustig gehen soll, für die „er selbst“ Abstandsflächen auf dem Grundstück benötigen würde (vgl. BayVGh, U.v. 15.5.2006 – 1 B 04.1893 – juris Rn. 25), sollte dies – auch in Hinblick darauf, dass die in Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO geregelte Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nicht weitergehen darf, als es der Zweck der Regelung erfordert (BayVGh, B.v. 29.9.2004, a.a.O., juris Rn. 26) – ebenso für Rechtsnachfolger der derzeitigen Nachbarn sowie – im Falle einer Abstandsflächenübernahme – von diesen abgeleitete Bebauungsmöglichkeiten gelten. Eine solche Auslegung stünde mit dem Zweck der Regelung, „unbebaubare“ Grundstücke im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abstandsflächenrechtlich bebaubaren Nachbargrundstücken zuzuordnen (vgl. BayVGh, B.v. 29.9.2004, a.a.O., juris Rn. 19) in Einklang, da Bauvorhaben auf den angrenzenden (bebaubaren) Grundstücken ohne Weiteres möglich bleiben, die Bauherren sich jedoch ggf. um einen angemessenen finanziellen Ausgleich für die Inanspruchnahme fremden Privateigentums bemühen müssen.

II.

42

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten billigerweise selbst, da er keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

III.

43

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i. V. m. §§ 708 ff ZPO.

IV.

44

Die Berufung war zuzulassen, weil die Rechtssache hinsichtlich der an die Tatbestandsvoraussetzung einer Unüberbaubarkeit im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO zu stellenden Anforderungen – wie oben ausgeführt – grundsätzliche Bedeutung hat (§ 124a Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).