

Titel:

Erfolglose Klage der Nachbarin gegen Einfamilienhaus im Außenbereich – Zuwegung

Normenketten:

BauGB § 35

BayBO Art. 4, Art. 5

GG Art. 14 Abs. 1 S. 1

BGB § 906 Abs. 1, § 917 Abs. 1

Leitsätze:

1. Ein sich unmittelbar aus der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG) ergebendes Abwehrrecht des Nachbarn ist 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. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

2. Einem Wohngrundstück fehlt die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, wenn es nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad über eine öffentliche Fläche erreicht werden kann; in diesem Fall kommt ein Anspruch des Grundstückseigentümers gegen seine Nachbarn auf Duldung der Benutzung ihrer Grundstücke zum Befahren mit Kraftfahrzeugen in Betracht, damit er mit diesen sein Grundstück erreichen kann. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Eingriff in das Eigentum liegt bei Entstehung eines Notwegerechts nur vor, wenn die künftige Inanspruchnahme des Wegegrundstücks gerade als Folge der Umsetzung einer Baugenehmigung nicht derart unwesentlich ist, dass der Eigentümer die damit verbundenen Nachteile nach der Interessenwertung des § 906 Abs. 1 BGB im Vergleich zur bisherigen Situation ohne Weiteres hinnehmen muss. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Drittsschutz, Erschließung, Nachbarklage, Notwegerecht, Baugenehmigung, Nachbar, Außenbereich, Verbindung mit öffentlichem Weg, Kraftfahrzeug, Baufahrzeug

Tenor

I. Soweit die Beteiligten den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, wird das Verfahren eingestellt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

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

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Beteiligten streiten über zwei dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigungen für jew. ein Einfamilienhaus.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 932/2 (diese FINr. und alle weiteren genannten: Gem. ...). Unmittelbar östlich grenzen die Grundstücke FINrn. 931/3 und 931 (Vorhabengrundstücke) an. Unmittelbar südlich des Grundstücks der Klägerin, in diesem Bereich zu größten Teilen auf dem im Privateigentum stehenden Grundstück FINr. 932, verläuft die H.straße.

3

Unter dem 29. Januar 2020 beantragte der Beigeladene die Erteilung eines Vorbescheids bzgl. der planungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garagen auf den Vorhabengrundstücken.

4

Unter dem 28. Mai 2020 schlossen die Beklagte und die Eigentümer der Grundstücke FINrn. 931/4, 931/5, 921, 921/4, 933/37 und 926/1 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Vereinbart wurde zunächst, dass die aus einem Lageplan ersichtlichen Ausweichen und die Wendeanlage zugunsten der Stadt dinglich gesichert werden. Zu einem späteren Zeitpunkt solle ein weiterer Ausbau der H.straße mit durchgängiger Straßenbreite von 5,50 m erfolgen. Dazu wurden beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Beklagten als Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht bestellt.

5

Mit Bescheid vom 28. Juli 2020, abgesandt lt. Zustellnachweis am 12. August 2020, beantwortete die Beklagte die Vorbescheidsfrage und erklärte, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der unter Ziffern III. bis IV. genannten Auflagen und Hinweise bauplanungsrechtlich zulässig sei. Das Vorhaben liege im Außenbereich und werde als sonstiges Vorhaben zugelassen. Öffentliche Belange würden nicht beeinträchtigt. Die Erschließung sei ausreichend gesichert. Sie sei durch die im öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 28. Mai 2020 aufgeführten Maßnahmen sichergestellt. Nach Ziffer IV. 1. gilt der Vorbescheid drei Jahre.

6

Am ... September 2020 hat die Klagepartei vorliegende Klage gegen den Vorbescheid vom 28. Juli 2020 erhoben. Die H.straße führe seit Jahrzehnten an der südlichen Grenze des Grundstücks der Klägerin vorbei und liege dort selbst auf dem Grundstück FINr. 932. Das Grundstück der Klägerin bilde am südwestlichen Ende einen Spitz, über den die H.straße führe. Mit Verfügung vom 24. Juni 1964 sei die H.straße als Ortsstraße gewidmet worden. Sie liege überwiegend nicht auf Grundstücken, die der Beklagten als Träger der Straßenbaulast gehören. In der Liste der gewidmeten Grundstücke sei zwar das Grundstück der Klägerin aufgeführt, nicht aber das Grundstück FINr. 932. Am 24. Mai 1993 habe die Beklagte eine Verfügung erlassen mit dem Inhalt, dass die genannten Flurnummern zu berichten bzw. zu ergänzen seien. Verfügt worden sei die Streichung des Grundstücks FINr. 932/2, weil sich der Verlauf der H.straße geändert habe. Bis 2009 sei das Grundstück der Klägerin nicht mehr in einer Eintragungsverfügung aufgetaucht. Erst mit Verfügung vom 2. März 2009 sei verfügt worden, dass das Bestandsverzeichnis zu berichtigen bzw. zu ergänzen sei, dass eine Teilfläche des Grundstücks FINr. 932/2 nun in die Liste der gewidmeten Grundstücke aufzunehmen sei. Lage und Zuschnitt der Teilfläche seien nicht näher bestimmt worden. Mit Verfügung vom 17. Mai 2016 habe die Beklagte eine Überarbeitung des Bestandsverzeichnisses vorgenommen. Eingetragen in die Liste der gewidmeten Grundstücke sei nun auch „932 / TFL“. Die Klägerin habe dieser Berichtigung nicht zugestimmt, ihr sei sie auch nicht bekannt geworden. Im Osten führe ein Weg südlich des Grundstücks FINr. 924 nach Süden und von dort ebenfalls Richtung Westen. Der Weg sei nur gewidmet, soweit er auf dem Grundstück FINr. 996 liege, nicht jedoch, soweit er auf dem Grundstück FINr. 991 aufscheine. Er stelle keine Erschließung dar. Der Vorbescheid sei rechtswidrig und verletze die Klägerin in ihren Rechten. Eine Erschließung über den östlich gelegenen Weg scheide aus. Auch eine Erschließung der Vorhabengrundstücke über die H.straße sei rechtlich nicht gesichert. Das Grundstück FINr. 932 sei 1964 nicht gewidmet worden, weil es nicht in die Liste der gewidmeten Grundstücke aufgenommen worden sei. Ob die Verfügung von 1993 zu einer wirksamen Widmung geführt habe, erscheine fraglich, weil die damals erforderliche Zustimmung des Grundstückseigentümers gefehlt habe. Die Eintragungsverfügung von 2016 habe schon wegen fehlender Bekanntgabe keine Widmung des Grundstücks FINr. 932 bewirkt. Soweit die H.straße auf dem Grundstück FINr. 932 liege, habe sie dort eine Breite zwischen 2,20 m und 2,60 m. Die Vorhabengrundstücke könnten nur über dieses Teilstück angefahren werden. Dies sei nicht ausreichend breit, um Baufahrzeuge gefahrlos aufzunehmen. Eine notwendige Breite für einen Euro-Lkw von 2,55 m ohne Spiegel stehe rein tatsächlich zumindest entlang des Grundstücks der Klägerin nicht zur Verfügung. Das Vorhaben führe zu einer Verfestigung der Splittersiedlung an der H.straße. Die Verkehrsbelastung der H.straße, der Druck auf einen Ausbau der Straße und damit die rechtliche und finanzielle Belastung der Klägerin steige. Die Rechtswidrigkeit des Vorbescheids führe zu einer Rechtsverletzung der Klägerin. Das Vorhabengrundstück habe keine bzw. keine ausreichende straßentechnische Verbindung zu einer öffentlichen Straße, sodass der Beigeladene im Falle einer bestandskräftigen Baugenehmigung ein Notwegerecht in Anspruch nehmen könne. Für

Baumaßnahmen sei eine Straßenbreite von 2,20 m bis 2,60 m nicht ausreichend, um den Bauverkehr mit schweren Lastkraftwagen aufzunehmen. Es bedürfe einer Inanspruchnahme des Grundstücks der Klägerin. Die Baugenehmigung führe damit zu einer unmittelbaren rechtlichen Belastung des klägerischen Grundstücks und verletze die Klägerin in Art. 14 GG und Art. 104 Abs. 1 BV.

7

Die Beklagte erwiderte unter dem 12. April 2021 und stellte einen Klageabweisungsantrag im Hinblick auf die Klage gegen den Vorbescheid. Die Klage sei bereits unzulässig. Selbst wenn der Vortrag der Klägerin, dass das Vorhaben eine Splittersiedlung verfestige und die Vorhabengrundstücke nicht hinreichend erschlossen seien, zutreffe, verletze dies kein öffentlich-rechtliches Abwehrrecht der Klägerin. Sie habe nicht dargelegt, dass durch den Bescheid möglicherweise ihre subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt seien. Bei den angeführten Rechtsverletzungen handle es sich um zivilrechtliche Rechtsbeeinträchtigungen. Soweit der Bevollmächtigte versuche, eine Grundrechtsbeeinträchtigung zu konstruieren, sei weder schlüssig dargelegt, dass der Vorbescheid zu einer erstmaligen Beeinträchtigung führe, noch inwieweit dies eine zusätzliche rechtlich relevante Beeinträchtigung auslöse. Jenseits des Grundstücks der Klägerin Richtung Osten bestünden bereits mindestens fünf Wohngebäude, die über die H.straße erschlossen seien. Das Vorhaben beeinträchtige keine öffentlichen Belange. Aufgrund der bereits nicht unerheblich bestehenden Bebauung an der H.straße von neun Hauptgebäuden führe die Auffüllung von einzelnen Lücken nicht zu einem städtebaulichen Missstand oder einer städtebaulichen Fehlentwicklung. Im Übrigen unterliege dies nicht dem Nachbarschutz im Sinne des Baurechts. Die Vorhabengrundstücke seien hinreichend erschlossen. Die H.straße sei im Rahmen der erstmaligen Auslegung der Bestandsverzeichnisse mit Eintragungsverfügung vom 24. Juni 1964 eingetragen worden. Im Rahmen der erstmaligen Auslegung sei das Grundstück FINr. 932 nicht aufgeführt worden, das Grundstück FINr. 932/2 hingegen schon. Es spreche daher einiges dafür, dass sich die Straße damals auf dieser Flurnummer befunden habe. Es sei gerade bei dörflichen Erschließungsstraßen nicht ungewöhnlich, dass diese im Laufe der Zeit in ihrem tatsächlichen Verlauf geringfügig wandern. Bei einer Überprüfung 1962 sei ein von der Widmung abweichender Verlauf festgestellt und von den betroffenen Eigentümern der Grundstück FINrn. 933/4 (nunmehr: 933/25), 927, 928 und 932 eine schriftliche Widmungszustimmung erwirkt worden. Für das ebenfalls betroffene Grundstück FINr. 933/19 existiere bereits ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt. Das Teilstück auf dem Grundstück der Klägerin, auf welchem die Verkehrsfläche liege, sei im Rahmen der erstmaligen Auslegung der Bestandsverzeichnisse als Teil des Grundstücks FINr. 921 gewidmet worden. Der Zuerwerb dieser Fläche zum Grundstück der Klägerin sei erst im Jahr 2000 erfolgt. Die Widmung der Teilfläche dieses Grundstücks sei folglich korrekt. Im Übrigen zeige ein Luftbild sehr deutlich, dass für die Zufahrt auf das Grundstück der Klägerin auch die auf dem Grundstück FINr. 932 liegende Verkehrsfläche mitverwendet werden müsse. Die Klägerin halte dem Vorhaben also einen Erschließungsmangel entgegen, der ebenso ihr eigenes Grundstück betreffen würde. Ferner werde nochmals betont, dass sowohl für das klägerische Grundstück als auch für fünf dahinter liegende Wohngebäude die derzeitige Erschließung seit Jahren ohne Probleme bestehe und funktioniere. Die Beklagte vertrete im Übrigen die Auffassung, dass es rechtmisbräuchlich sei, wenn die Klägerin nunmehr einen behaupteten Erschließungsmangel, der auch ihr Grundstück betreffen würde, dem Vorhaben entgegen zu halten versuche.

8

Der Beigeladene nahm unter dem 9. Oktober 2020 Stellung und stellte ebenfalls einen Klageabweisungsantrag. Die H.straße sei auch in dem Bereich öffentlich gewidmet, in dem sie unmittelbar über den am südwestlichen Ende des Grundstücks FINr. 932/2 vorhandenen Spitz führe. Diese Teilfläche habe im Zeitpunkt der Verfügung von 1964 zum Grundstück FINr. 921 gehört und sei erst später dem Grundstück der Klägerin zugemessen worden. Der Vortrag der Beklagten decke sich mit der von der Klagepartei vorgelegten Eintragungsverfügung. Danach sei Anlass der Überarbeitung des Bestandsverzeichnisses der Umstand gewesen, dass eine Teilfläche des gewidmeten Grundstücks FINr. 921 dem Grundstück FINr. 932/2 zugemessen worden sei. Ebenfalls unzutreffend sei die Behauptung, dass wegen der negativen Publizität das unmittelbar südlich des klägerischen Grundstücks verlaufende Grundstück FINr. 932 nicht öffentlich gewidmet sei. Es liege eine Ausnahme vom Grundsatz der negativen Publizität vor, weil trotz der offenbar versehentlich erfolgten Nichtnennung des Grundstücks FINr. 932 im Bestandsverzeichnis Umfang und Verlauf des Wegs hinreichend bestimmt werden könnten. Da die zu bebauenden Grundstücke somit über eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg verfügten, sei nicht zu befürchten, dass ein Notwegerecht bestehe. Selbst wenn man davon ausgehe, dass die Vorhabengrundstücke nicht an einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche lägen, sei dies nicht zu

befürchten. Die Grundstücke, über die die H.straße führe, seien mit einem Wegerecht in Form eines dinglichen Nutzungsrechts nach Art. 184 EGBGB (altrechtliche Dienstbarkeit) belastet. Die H.straße habe mit ihrer Erschließungsfunktion nachweislich bereits lange vor Inkrafttreten des BGB existiert, wie sich aus einem vorgelegten Vermerk vom 6. April 2021 ergebe. Ein dingliches Nutzungsrecht zur Fahrt über das klägerische Grundstück bestehe folglich. Selbst wenn man vom Vorliegen eines Notwegerechts ausgehe, löse dies keinen Abwehranspruch der Klägerin aus. Ein solcher bestehe nur bei erstmaligem Entstehen eines Notwegerechts oder dann, wenn ein Notwegerecht oder ein anderweitiges Geh- und Fahrrecht zwar existiere und dieses durch die erteilte Baugenehmigung aufgrund einer nicht nur unwesentlichen Verkehrszunahme wesentlich vertieft werde. Eine solche sei nicht zu erwarten. Die H.straße werde von den Bewohnern zahlreicher östlich des Grundstücks der Klägerin gelegenen Grundstücke in erheblichem Umfang genutzt. Schließlich könne sich die Klägerin nicht auf ein Abwehrrecht berufen, weil dies treuwidrig sei. Sie berufe sich einerseits darauf, dass die H.straße nicht ausreichend öffentlich gewidmet sei, andererseits nutze sie aber selbst gerade diejenigen Flächen, deren ungenügende Widmung sie bemängle, um in ihr eigenes Grundstück ein- und auszufahren.

9

Mit Bauanträgen vom 4. Dezember 2020 beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 931/3 und für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 931. Mit Bescheiden vom 11. August 2021 genehmigte die Beklagte die Vorhaben.

10

Mit Schriftsatz vom ... September 2021 beantragt die Klägerin,

11

1. den Vorbescheid der Beklagten vom 28.07.2020 (Antragsnummer ...) aufzuheben,
2. die Baugenehmigung der Beklagten vom 11.08.2021 (Antragsnummer ...*) für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 931/3 – Haus West – aufzuheben,
3. die Baugenehmigung der Beklagten vom 11.08.2021 (Antragsnummer ...*) für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 931 – Haus Ost – aufzuheben.

12

Auf den Schriftsatz vom ... Februar 2021 wird Bezug genommen.

13

Die Beklagte beantragt zuletzt,

14

die Klage abzuweisen.

15

Mit Schriftsatz vom 29. Dezember 2021 beantragt der Beigeladene,

16

die Klage vom ...09.2021 gegen die beiden Baugenehmigungen der Beklagten vom 11.08.2021 (Antragsnummern ... und ...*) abzuweisen.

17

Auf den Schriftsatz vom 9. Oktober 2020 wird Bezug genommen.

18

Unter dem ... Juli 2022 nahm die Klagepartei erneut Stellung. Es sei schon fraglich, ob eine altrechtliche Dienstbarkeit vor dem Inkrafttreten des BGB entstanden sei und ob sich diese auf den Streifen entlang der Südgrenze des klägerischen Grundstücks erstrecke. Für ... habe vor 1900 das Zivilrecht im CMBC gegolten. Nach dem Bayerischen Obersten Landesgericht sei Voraussetzung für ein Ersitzen nach dem CMBC, dass die Servitut während der Ersitzungszeit unter Anwesenden zehn Jahre betrage. Diese zehn Jahre hätten bei Anlegung der Grundbücher bereits erreicht sein müssen. Jedenfalls sei eine solche altrechtliche Dienstbarkeit längst erloschen. Aus Art. 218 EGBGB und Art. 57 Abs. 1 und 56 Abs. 3 BayAGBGB folge, dass solche durch eine zehnjährige Nichtausübung erlöschten. Spätestens mit der

Widmung der H.straße zum öffentlichen Verkehr werde diese von den anliegenden Grundstücken nicht mehr unter Berufung auf eine altrechtliche Dienstbarkeit genutzt, sondern wegen der Widmung. Die Vorhabengrundstücke würden schon seit 15 Jahren nicht mehr als Lagerplatz genutzt. Ein Teil der weiter östlich gelegenen Wohngebäude könne über einen Privatweg nach Süd erschlossen werden. Das Vorhaben führe jedenfalls zu einer Ausweitung und Intensivierung eines etwaig bestehenden Notwegerechts.

19

Mit Verfügung vom 23. Oktober 2023 widmete die Beklagte das Teilstück des Grundstücks FINr. 932, auf der sich die H.straße befindet, als Ortsstraße.

20

Der Bevollmächtigte des Beigeladenen erwiderte am 25. Januar 2024. Die altrechtliche Dienstbarkeit sei nicht erloschen. Eine hierfür erforderliche mehr als zehnjährige Nichtausübung liege nicht vor.

21

Am 9. Februar 2024 wurde mündlich verhandelt. Die Parteien erklärten den Rechtsstreit im Hinblick auf den Vorbescheid vom 28. Juli 2020 übereinstimmend für erledigt.

22

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichts- und Behördenakten sowie der Niederschrift über die mündliche Verhandlung verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

23

Aufgrund der übereinstimmenden Erledigterklärung der Beteiligten in der mündlichen Verhandlung im Hinblick auf den – durch Zeitablauf gem. Art. 43 Abs. 2 Alt. 4 BayVwVfG erledigten und nicht verlängerten – Vorbescheid vom 28. Juli 2020 war das Verfahren insoweit in entsprechender Anwendung von § 92 Abs. 3 VwGO einzustellen.

II.

24

Soweit noch über die Klage bezüglich der Baugenehmigungen zu entscheiden ist, ist sie zulässig (1.), aber unbegründet (2.) und deshalb abzuweisen.

25

1. Die Klage ist zulässig. Der Klägerin fehlt es insbesondere nicht an der notwendigen Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 Alt. 1 VwGO.

26

Die Beklagte führt insoweit an, dass die Klagepartei nicht klagebefugt sei. Die Verletzung subjektiver Rechte sei nicht dargelegt worden. Es handle sich um rein privatrechtliche Angelegenheiten. Zudem seien östlich des Grundstücks der Klägerin bereits mindestens fünf Wohngebäude vorhanden, sodass nicht nachvollziehbar sei, inwiefern die streitgegenständlichen Baugenehmigungen zu einer erstmaligen Beeinträchtigung des Grundstücks der Klägerin führten.

27

Entgegen dieser Auffassung hat die Klagepartei durchaus dargelegt, dass das Vorhaben zu einem Notwegerecht zu Lasten des Grundstücks der Klägerin führen könnte. Auf die Möglichkeit des Bestehens eines solchen Rechts – was für die Zulässigkeit der Klage ausreicht – kann sich die Klägerin hier zudem berufen, weil es sich um ein subjektiv-öffentliches Abwehrrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG handelt und dies unter dem Aspekt der hinreichenden Erschließung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Dass es womöglich nicht zu einer erstmaligen Beeinträchtigung durch das Vorhaben kommt, ist ebenfalls unbeiläufig, weil nicht von vornherein ausgeschlossen ist, dass es durch das Vorhaben jedenfalls zu einer (ggf. subjektiv rechtsverletzenden) Erweiterung vorhandener Notwegerechte kommen könnte. Die Klägerin ist somit klagebefugt; die Klage ist zulässig.

28

2. Die Klage hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Die streitgegenständlichen Baugenehmigungsbescheide vom 11. August 2021 sind rechtmäßig und verletzen die Klägerin nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

29

Im Rahmen von Rechtsbehelfen Dritter können sich diese nur dann erfolgreich gegen eine Baugenehmigung zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

30

Die Grundstücke der Klägerin und des Beigeladenen befinden sich ausweislich der allgemein zugänglichen Karten und Luftbilder und im Akt befindlichen Lichtbilder derzeit noch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, § 35 BauGB, sodass sich der Nachbarschutz nach den dort geltenden Grundsätzen richtet.

31

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

32

Mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschließung (§ 35 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, 151. EL 2023, § 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.).

33

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.

34

Dies ist nicht der Fall.

35

aa) Soweit die Klagepartei anführt, dass der auf der H.straße zum Liegen kommende Teil des Grundstücks FINr. 932 nicht gewidmet und zudem nicht ausreichend breit sei, um Baufahrzeuge zu bewältigen, führt dies schon deshalb nicht zum Erfolg der Klage, weil dieser Teil der FINr. 932 mit Verfügung vom 23. Oktober 2023 von der Beklagten als Ortsstraße gewidmet wurde. Angesichts dessen besteht schon nicht die Gefahr, dass Notwegerechte in Bezug auf diesen gewidmeten Teil der genannten Flurnummer entstehen könnten. Im Übrigen kann sich die Klägerin auf diesbezügliche Rechtsverletzungen ohnehin nicht berufen, weil das Grundstück FINr. 932 nicht in ihrem Eigentum steht. Etwaige Beeinträchtigungen könnten nur vom jeweiligen Eigentümer geltend gemacht werden. Ob die Straße den zu erwartenden Verkehr bewältigen kann, ist nur insoweit entscheidungserheblich, als dadurch ggf. Notwegerechte zu Lasten des Grundstücks FINr. 932/2 – das der Klägerin – entstehen (dazu sogleich unter cc)).

36

bb) Im Hinblick auf den ca. 2 m² großen, südlich abknickenden Teil des Grundstücks FINr. 932/2 der Klägerin („Spitz“) sind Notwegerechte ebenfalls nicht zu befürchten. Das Gericht folgt der von Beklagten- und Beigeladenenpartei vertretenen Auffassung, dass dieser Teil des Grundstücks bereits früher als Ortsstraße öffentlich gewidmet worden ist. Die vorgelegte Eintragungsverfügung vom 24. Juni 1964 legt nahe, dass diese Teilfläche des jetzigen Grundstücks FINr. 932/2 sich damals auf dem Grundstück FINr. 921

befand. Die dort eingetragenen Flurnummern spiegeln den gesamten Streckenverlauf der H.straße in östlicher Richtung wider. Aufgezählt und zum Inhalt der Eintragung erklärt sind u.a. die Grundstücke FINrn. 921 und 932/2. Nach den Ausführungen der Beklagten habe sich die H.straße damals auf dem Grundstück FINr. 932/2 befunden und sich im Laufe der Jahre verschoben. Dies zugrunde gelegt und den Streckenverlauf folgend, spricht in der Tat alles dafür, dass die beschriebene Teilfläche („Spitz“) zum Zeitpunkt der Verfügung auf dem Grundstück FINr. 921 lag. Bestätigt wird dies dadurch, dass das Bestandsverzeichnis ausweislich der vorgelegten Eintragsungsverfügung vom 2. März 2009 überarbeitet werden musste, weil eine Teilfläche des gewidmeten Grundstücks FINr. 921 dem Grundstück FINr. 932/2 zugemessen worden war. Sodann wurde „932/2 Teilfläche“ in das Verzeichnis eingetragen.

37

Aufgrund der bestehenden Widmung als Ortsstraße ist ein Notwegerecht für diesen Teil des Grundstücks der Klägerin somit nicht zu befürchten.

38

cc) Durch die streitgegenständlichen Baugenehmigungen entsteht schließlich auch hinsichtlich des unstreitig auf der H.straße liegenden Teils des Grundstücks FINr. 932/2 der Klägerin kein Notwegerecht zu Gunsten des Beigeladenen.

39

Gemäß § 917 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden, wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg fehlt.

40

Einem Wohngrundstück fehlt die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, wenn es nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad über eine öffentliche Fläche erreicht werden kann; in diesem Fall kommt ein Anspruch des Grundstückseigentümers gegen seine Nachbarn auf Duldung der Benutzung ihrer Grundstücke zum Befahren mit Kraftfahrzeugen in Betracht, damit er mit diesen sein Grundstück erreichen kann (BGH, U.v. 12.12.2008 – V ZR 106/07 – juris; BGH, U.v. 19.11.2021 – V ZR 262/20 – juris Rn. 9).

41

(1) Nach diesen Maßstäben ist ein Notwegerecht zu Lasten der Klägerin nicht zu besorgen, weil Kraftfahrzeuge das Baugrundstück ohne Befahrung des Grundstücks FINr. 932/2 erreichen können. Die auf die H.straße entfallende Fläche der Flurnummer beträgt ca. 2 m² und verläuft in west-östlicher Richtung am südwestlichen Ende des Grundstücks der Klägerin. Ausweislich des von der Beigeladenenpartei in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Straßenverlaufs hat die H.straße an der eingezeichneten Engstelle eine Breite von 2,70 m. Die auf dem Grundstück der Klägerin liegende Fläche ist maximal 0,20 m breit. Rein tatsächlich stehen damit 2,50 m gewidmete Ortsstraße auf dem Grundstück FINr. 932 zur Verfügung. Für den zu erwartenden Pkw-Verkehr ist dies ausreichend. Zur Ausübung der genehmigten Wohnnutzung und dem damit verbundenen Verkehrsaufkommen ist eine Inanspruchnahme des klägerischen Grundstücks nicht notwendig. Dem Grundstück der Klägerin auf der beschriebenen Teilfläche fehlt demnach nicht die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg i.S.d. § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB.

42

(2) Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass ggf. vorübergehend größere Fahrzeuge, z.B. zur Errichtung der streitgegenständlichen Wohngebäude erforderlich sind.

43

Soweit die Klagepartei vorträgt, dass die verfügbare Fläche auf dem Grundstück FINr. 932 nicht ausreiche, um Baufahrzeuge aufzunehmen, entsteht dadurch kein der Klägerin rechtsverletzendes Notwegerecht zu Gunsten des Beigeladenen.

44

Sollte die tatsächliche Inanspruchnahme des Grundstücks der Klägerin für dieses Fahrzeugaufkommen notwendig sein, kommt unter den Voraussetzungen des § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB zwar ein zeitlich befristeter Duldungsanspruch des Beigeladenen in Betracht (BGH, U.v. 12.12.2008 – V ZR 106/07 – juris

Rn. 21). Dabei handelt es sich jedoch um Umstände, die von der Klägerin hinzunehmen sind. Eine nur vorübergehende außergewöhnliche Benutzung des Grundstücks der Klägerin, z.B. für die Dauer von Baumaßnahmen oder Anlieferungen, ist nicht maßgeblich. Ein Eingriff in das Eigentum läge selbst bei Entstehung eines Notwegerechts nämlich nur dann vor, wenn die künftige Inanspruchnahme des Wegegrundstücks gerade als Folge der Umsetzung der streitgegenständlichen Baugenehmigung nicht nur derart unwesentlich ist, dass die Klägerin die damit verbundenen Nachteile nach der Interessenwertung des § 906 Abs. 1 BGB im Vergleich zur bisherigen Situation ohne Weiteres hinnehmen muss (BVerwG, U. v. 26.3.1976 – IV C 7.74 – juris Rn. 28; im Anschluss: VGH BW, B.v. 21.12.2001 – 8 S 2749/01 – juris Rn. 3 f.; OVG NRW, B.v. 14.5.2003 – 10 B 787/03 – juris Rn. 6 ff., BayVGH, B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 70). So liegt es hier nicht. Im Rahmen der anzustellenden Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine lediglich untergeordnete Teilfläche des Grundstücks FINr. 932/2 der Klägerin von insgesamt ca. 2 m² handelt. Ferner befindet sich die Fläche an einer Stelle des klägerischen Grundstücks, die ohnehin keine andere sinnvolle Nutzbarkeit ermöglicht und im Übrigen auch von der Klägerin im westlichen Teil als Zufahrt genutzt wird; namentlich zu ihrem Wohngebäude. Auch quantitativ kommt es durch die allenfalls zum Zeitpunkt der Bauausführung (ggf.) benötigten Baufahrzeuge nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung über einen zeitlich beschränkten Zeitraum. Die verbleibende (marginale) Beeinträchtigung ist von der Klägerin daher hinzunehmen. Zudem läge ein solches „vorübergehendes“ Notwegerecht auch schon für die östliche erhebliche Bestandsbebauung etwa im Zuge von Sanierungs- und Renovierungsbauarbeiten vor. Für wenige neu hinzukommende Bauvorhaben würde das nur unwesentlich intensiviert. Im Übrigen geben die streitgegenständlichen Baugenehmigungen ohnehin keine bestimmte Bauausführung vor oder gestatten 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 Beeinträchtigungen am Eigentum der Klägerin kommt. Von der Klägerin in diesem Zusammenhang befürchtete Beschädigungen ihres Eigentums, etwa der grenzständigen Hecke, sind auf dem Privatrechtsweg zu klären.

45

(3) Im Hinblick auf weiteres Verkehrsaufkommen – etwa Fahrten von Müllfahrzeugen, Fahrzeugen der Feuerwehr, der Polizei oder von sonstigen Fahrzeugen, die im öffentlichen Interesse auf die Vorhabengrundstücke gelangen müssen –, führen die Vorhaben ebenfalls zu keinem Notwegerecht zu Lasten der Klägerin. Angesichts der bereits vorhandenen Wohnbebauung auf insgesamt sechs Grundstücken östlich des Grundstücks der Klägerin bestünden ohnehin schon seit längerer Zeit Notwegerechte zu Gunsten des genannten Kreises. Insoweit fehlt es an der notwendigen Kausalität zwischen der Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigungen und der Entstehung eines Notwegerechts. Auch eine nennenswerte und unzumutbare Intensivierung ist nicht ersichtlich

46

Auf die weiteren von den Beteiligten diesbezüglich aufgeworfenen Fragen – insbesondere, ob die Erschließung bereits aufgrund altrechtlicher Dienstbarkeiten gesichert ist – war daher nicht weiter einzugehen. Unterstellt zu Gunsten der Klagepartei, dass solche nicht bestehen, führt das Vorhaben nach soeben Ausgeführtem zu keinen Notwegerechten zu Lasten der Klägerin.

47

b) Soweit die Klagepartei losgelöst von der Frage der ausreichenden Erschließung anführt, dass die H.straße nicht hinreichend breit ist, verhilft dies der Klage ebenfalls nicht zum Erfolg. Die Klägerin beruft sich insoweit offenbar auf Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO, wonach Gebäude nur dann errichtet werden dürfen, wenn das Grundstück in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Das Vorhabengrundstück liegt jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, sodass gem. Art. 4 Abs. 3 BayBO eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg genügt. Zudem ist dies weder Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO, noch kommt der Vorschrift drittschützende Wirkung zu (BayVGH, B.v. 11.4.2011 – 2 ZB 09.3021 – juris Rn. 3). Gleiches gilt im Hinblick auf die Anforderungen des Art. 5 BayBO an den Zugang für die Feuerwehr (Strohhäcker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 152. EL 2023, Art. 5 Rn. 1 m.w.N.).

48

c) Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB, insbesondere die Befürchtung der Klägerin, dass das Vorhaben die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr.

7 BauGB, kann die Klägerin mangels nachbarschützenden Charakters der Vorschrift ebenfalls nicht mit Erfolg rügen (BayVGH, B.v. 29.10.2020 – 15 ZB 20.469 – juris Rn. 10 m.w.N.).

49

3. Nach alledem war die Klage abzuweisen.

III.

50

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO; im Hinblick auf die Teileinstellung entsprach es billigem Ermessen, § 161 Abs. 2 Satz 1 VwGO, die Kosten auch insoweit mangels Erfolgsaussichten der Klage der Klägerin aufzuerlegen. Nach den dargelegten Erwägungen wäre die Klage gegen den Vorbescheid vom 28. Juli 2020 ebenfalls erfolglos gewesen. Ferner entsprach es der Billigkeit, § 162 Abs. 3 VwGO, dass die Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen trägt, weil dieser einen Antrag gestellt und sich somit einem Prozessrisiko ausgesetzt hat, vgl. § 154 Abs. 3 VwGO.

IV.

51

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 167 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 709 ZPO.