

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Zweifamilienhaus (erfolglos), Gesicherte Erschließung eines Hinterliegergrundstücks, Inhalt und Umfang eines eingetragenen Geh- und Fahrtrechts

Normenketten:

BauGB § 34

BGB § 917

BGB § 1018

Schlagworte:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Zweifamilienhaus (erfolglos), Gesicherte Erschließung eines Hinterliegergrundstücks, Inhalt und Umfang eines eingetragenen Geh- und Fahrtrechts

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen als Gesamtschuldner zu tragen.

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

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich als Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks FINr. 937, Gemarkung ..., gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem unmittelbar angrenzenden, bereits mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstück FINr. 937/1, Gemarkung ... (Baugrundstück).

2

Das Kläger- und das Baugrundstück bildeten ursprünglich ein Grundstück. Im Jahr 1959 wurde dieses Grundstück aufgeteilt und das neu gebildete Grundstück FINr. 937/1 an die Rechtsvorgänger der Beigeladenen verkauft. In dem notariellen Kaufvertrag vom 8. März 1960 vereinbarten die Vertragsparteien die Bestellung eines ungehinderten Geh- und Fahrtrechts an dem Grundstück FINr. 937 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. 937/1 auf einem 3,5 m breiten Grünstreifen entlang der Nordgrenze des Grundstücks FINr. 937, das im Nachgang im Grundbuch eingetragen wurde.

3

Unter dem 12. Juli 2022 beantragte die Beigeladene eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit vier Stellplätzen. Mit Bescheid vom 26. September 2022, den Klägern förmlich zugestellt am 28. September 2022, erteilte der Beklagte die beantragte Baugenehmigung.

4

Die Beigeladene klagte gegen die Kläger beim Landgericht München II auf Feststellung, dass der jeweilige Eigentümer des Baugrundstücks berechtigt sei, das Klägergrundstück auf einem 3,5 m breiten Grundstückstreifen entlang dessen Nord-Grenze zu begehen und zu befahren, um neben dem auf dem Baugrundstück bestehenden Gebäude zu einem weiteren Ein- oder Zweifamilienhaus auf diesem Grundstück, insbesondere dem durch Bescheid des Landratsamts G.-P. vom 26. September 2022 genehmigten Zweifamilienhaus zu gelangen. Mit Teilurteil vom 2. Februar 2024 (Az. 12 O 2312/23) wurden die Kläger antragsgemäß verurteilt. Über die hiergegen eingelegte Berufung zum Oberlandesgericht München (Az. 36 U 906/24) ist noch nicht entschieden.

5

Am 27. Oktober 2022 haben die Kläger Klage gegen den Bescheid vom 26. September 2022 erhoben. Sie meinen, die wegemäßige Erschließung des geplanten Vorhabens sei nicht gesichert. Die zu erwartende Verdreifachung der baulichen Nutzung sei von dem bestehenden Geh- und Fahrrecht nicht umfasst und führe zu massiven Beeinträchtigungen des klägerischen Wohnhauses. Die Baugenehmigung verletze die Kläger in ihrem Eigentumsgrundrecht, da sie ihnen die Duldung einer unzulässigen Ausübung des bestehenden Geh- und Fahrrechts aufzwinge. Zudem drohten insbesondere durch schwere Baumaschinen irreparable Schäden am klägerischen Wohnhaus. Es fehle ferner an der grundbuchrechtlich gesicherten Erschließung mit Telekommunikations- und Erschließungsleitungen. Schließlich füge sich das Vorhaben auch nicht in die durch ausreichend große Gartengrundstück geprägte Umgebungsbebauung ein.

6

Die Kläger beantragen,

7

die der Beigeladenen mit Bescheid vom 26. September 2022 erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Flurstück Nr. 937/1, N ...straße, Gemarkung, aufzuheben.

8

Der Beklagte beantragt

9

Klageabweisung.

10

Die wegmäßige Erschließung sei durch das eingetragene Geh- und Fahrrecht gesichert. Ob dieses die Nutzungsintensivierung abdecke, sei eine zivilrechtliche Frage. Die Erschließung durch Trink- und Abwasserleitungen erfolge über das Grundstück FINr. 936/2. Die Erschließung durch Telekommunikationsleitungen werde im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft.

11

Die Beigeladene beantragt

12

Klageabweisung.

13

Das Erschließungserfordernis sei nicht drittschützend. Das eingetragene Geh- und Fahrrecht berechtige auch zum Betreten und Befahren des klägerischen Grundstücks zu dem Zweck, das geplante Zweifamilienhaus zu erreichen.

14

Das Gericht hat das Baugrundstück und die nähere Umgebung in Augenschein genommen. Hinsichtlich der dabei getroffenen Feststellungen sowie der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf die Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

I.

15

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die Baugenehmigung vom 26. September 2022 ist nicht wegen Verletzung von die Kläger in ihrer Eigenschaft als Nachbarn schützenden, zum Prüfungsumfang der Baugenehmigung gehörenden Vorschriften rechtswidrig, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

16

1. Soweit sich die Kläger allgemein darauf berufen, es fehle an der nach § 34 Abs. 1 BauGB erforderlichen gesicherten Erschließung, können sie damit nicht durchdringen. Das bauplanungsrechtliche Erschließungserfordernis soll die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechende Benutzbarkeit bebaubarer und bebauter Grundstücke gewährleisten. Es dient grundsätzlich nur den öffentlichen Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion (BVerwG, U.v. 28.7.2010 – 4 B 19.10 – juris Rn. 3; BayVGh, U.v. 7.8.2023 – 1 ZB 22.2619 – juris Rn. 12). Dasselbe gilt für die Erschließung im bauordnungsrechtlichen Sinne nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (BayVGh, B.v. 11.4.2011 – 2 ZB 09.3021 –

juris Rn. 3), die im hier einschlägigen vereinfachten Verfahren gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO im Übrigen gar nicht zu prüfen war.

17

2. Eine Rechtsverletzung der Kläger folgt nicht daraus, dass die Baugenehmigung eine eigentumsrechtlich unmittelbar belastende Wirkung entfalten würde. Zwar ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass eine Baugenehmigung dadurch in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsgrundrecht eines Dritten eingreifen kann, wenn sie für den Dritten in Richtung auf die Duldung eines – über eine etwaige bestehende Grunddienstbarkeit hinausgehenden – Notwegrechts (§ 917 Abs. 1 BGB) eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in der Weise bewirkt, dass er gehindert ist, der Inanspruchnahme des Notwegrechts vor den Zivilgerichten die Rechtswidrigkeit des Vorhabens entgegenzuhalten (BVerwG, U.v. 26.3.1976 – IV C 7.74 – juris Rn. 20 ff.; U.v. 4.6.1996 – 4 C 15.95 – juris Rn. 22).

18

a) Diese Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor, da das bestehende Geh- und Fahrrecht nach Überzeugung der Kammer auch das Begehen und Befahren des Klägergrundstücks zu dem Zweck umfasst, das geplante Vorhaben zu erreichen.

19

aa) Zur Ermittlung des ursprünglichen Inhalts einer Dienstbarkeit ist vorrangig 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; Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen jedoch insoweit mit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (stRspr BGH, U.v. 30.6.2023 – V ZR 165/22 – juris Rn. 10; U.v. 11.4.2003 – V ZR 323/02 – juris Rn. 10 m.w.N.).

20

bb) Im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen für ..., Band 148, Blatt 5157, ist für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks ein zeitlich nicht beschränktes, ungehindertes Geh- und Fahrrecht eingetragen. Auch in den im Grundbuch in Bezug genommenen notariellen Urkunden vom 2. Juni 1959 (UR-Nr. ...) und 8. März 1960 (UR-Nr. ...) ist lediglich von einem ungehinderten Geh- und Fahrrecht die Rede. Hinweise auf Beschränkungen ergeben sich aus diesen Urkunden nicht. Es ist auch weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sich aus den tatsächlichen Verhältnissen der beteiligten Grundstücke im Jahr 1959, insbesondere ihrer Lage und Verwendungsart, mit Blick auf das genehmigte Vorhaben bedeutsame Beschränkungen des Geh- und Fahrrechts ergeben würden, sodass von einem unbeschränkten Geh- und Fahrrecht auszugehen ist. Ein solches sichert die Zuwegung grundsätzlich für jede zulässige Nutzung des herrschenden Grundstücks, wozu auch dessen bauliche Nutzung – hier nach den damaligen Verhältnissen jedenfalls zu Wohnzwecken – gehört (BGH, U.v. 30.6.2023 – V ZR 165/22 – juris Rn. 12). Es liegen keine eindeutigen objektiven Anhaltspunkte innerhalb oder außerhalb des Grundbuchs und der in Bezug genommenen notariellen Urkunden vor, die darauf hindeuten, dass das Geh- und Fahrrecht allein mit dem Zweck, die Zufahrt zu einem Wohngebäude zu schaffen, und dem entsprechenden (beschränkten) Umfang eingeräumt worden wäre (vgl. zur Unbeachtlichkeit etwaiger subjektiver Vorstellungen der Parteien über den Zweck der Rechteinräumung im Fall einer Baulast BGH, U.v. 30.6.2023 – V ZR 165/22 – juris Rn. 17). Soweit in Ziffer A.IV. der notariellen Urkunde vom 2. Juni 1959 vom Käufer eine Grunderwerbsteuer- und Gebührenbefreiung mit der Begründung beantragt wurde, dass der Erwerb der Teilfläche – das heutige Baugrundstück – zur Errichtung eines Wohnhauses nach den Bestimmungen über den sozialen Wohnungsbau erfolge, ergibt sich daraus nach Überzeugung der Kammer nicht mit hinreichender Deutlichkeit eine Inhaltsbeschränkung der Grunddienstbarkeit auf ein Wohnhaus. Dagegen spricht, dass diese Regelung sich an anderer Stelle der Urkunde befindet als die Grunddienstbarkeitsbestellung (Ziffer E.) und es sich allein um eine vom damaligen Käufer abgegebene (Absichts-)Erklärung, nicht aber erkennbar um eine Abrede zwischen den damaligen Kaufvertragsparteien handelt.

21

b) Aber selbst wenn man davon ausgehen wollte, dass das Geh- und Fahrrecht anfänglich nur den durch die Bebauung des Klägergrundstücks mit einem Wohnhaus ausgelösten Bedarf umfasste, so hätte sich der Inhalt der Grunddienstbarkeit mittlerweile jedenfalls in der Weise geändert, dass auch der durch die geplante Bebauung ausgelöste Bedarf abgedeckt wäre.

22

aa) Inhalt und Umfang einer zeitlich unbegrenzten Dienstbarkeit stehen nicht in jeder Beziehung von vornherein für alle Zeiten fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Maßgeblich ist nicht die augenblickliche, bei Bestellung der Grunddienstbarkeit gerade bestehende Nutzung; es kommt vielmehr 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 Benutzung dieses Grundstücks hält und nicht auf eine zur Zeit der Dienstbarkeitsbestellung nicht vorhersehbare oder auf eine willkürliche Benutzungsänderung zurückzuführen ist (stRspr, vgl. BGH, U.v. 30.6.2023 – V ZR 165/22 – juris Rn. 9; U.v. 11.4.2003 – V ZR 323/02 – juris Rn. 13 m.w.N.).

23

bb) Gemessen an diesem Maßstab wäre jedenfalls eine Umfangserweiterung des eingetragenen Geh- und Fahrrechts eingetreten. Die Benutzung des Baugrundstücks (Wohnnutzung) bleibt ihrer Art nach unverändert. Durch das genehmigte Vorhaben ist insbesondere keine Nutzungsintensivierung solchen Ausmaßes zu erwarten, dass damit ein Qualitätssprung verbunden wäre (anders z.B. bei der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für 50 Personen auf einem nur ca. 1.000 m² großen, zunächst mit Wohnhaus, Stall und Garagen bebauten Grundstück BGH, U.v. 30.9.1994 – V ZR 1.94 – juris Rn. 12). Aufgrund des allgemein gestiegenen und weiter steigenden Bedarfs an Wohnraum ist das Bedürfnis des herrschenden Grundstücks nach baulicher Nutzung gewachsen. Eine weitere bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück war im Zeitpunkt der Bestellung des Geh- und Fahrrechts nicht erkennbar außerhalb der zu erwartenden Entwicklung. Für eine willkürliche, insb. die Kläger unnötig oder unzumutbar belastende Benutzungsänderung gibt es keine Anhaltspunkte.

24

3. Auch unter dem Gesichtspunkt der leitungsmäßigen Erschließung des Klägergrundstücks fehlt es an einer Verletzung der Kläger in eigenen Rechten. Zwar umfasst das bestehende Geh- und Fahrrecht kein Leitungsrecht (so nun BayVGH, U.v. 12.2.2025 – 4 B 24.1148 – juris Rn. 11; s.a. VG Ansbach, U.v. 20.11.2024 – AN 3 K 23.1752 – juris Rn. 26; VG München, U.v. 23.4.2024 – M 1 K 21.6 – juris Rn. 37; im Anschluss an BGH, U.v. 26.1.2018 – V ZR 47/17 – juris Rn. 15), sodass an die Entstehung eines Notleitungsrechts analog § 917 f. BGB (BGH, U.v. 4.7.2008 – V ZR 172/07 – NVwZ 2008, 1150) gedacht werden könnte. Allerdings kommt bei Strom- und Telekommunikationsleitungen aufgrund spezialgesetzlicher Duldungspflichten gegenüber dem jeweiligen Netzbetreiber (§ 12 Niederspannungsanschlussverordnung bzw. § 134 Abs. 1 TKG) ein Rückgriff auf die Vorschriften über das Notleitungsrecht nicht in Betracht (BGH, U.v. 2.12.2011 – V ZR 119/11 – juris Rn. 18), sodass bei den Klägern der die Verletzung in Art. 14 Abs. 1 GG begründende unmittelbare Rechtsnachteil – namentlich: der Verlust der Möglichkeit, einer Inanspruchnahme ihres Grundstücks die Rechtswidrigkeit des Vorhabens entgegenhalten zu können – nicht einzutreten droht. Überdies erfolgt die Versorgung des Baugrundstücks mit Strom – wie der Augenschein ergab – oberirdisch über das östliche Nachbargrundstück. Hinsichtlich der Erschließung durch Telekommunikationsleitungen ist überdies zweifelhaft, ob diese überhaupt vom bauplanungsrechtlichen Erschließungserfordernis umfasst werden (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 157. EL November 2024, § 35 Rn. 560). Aber selbst wenn die Strom- und Telekommunikationsleitungen derzeit und auch weiterhin – unter unterstellter Inanspruchnahme eines Notleitungsrechts – über das Klägergrundstück verlaufen würden, käme es infolge der Verwirklichung des Vorhabens zu keiner wesentlichen, die Kläger in ihren Rechten verletzenden Intensivierung der Inanspruchnahme ihres Grundstücks (vgl. zur Intensivierung der Inanspruchnahme eines Notwegerechts BayVGH, B.v. 26.1.2021 – 9 ZB 18.2316 – juris Rn. 21). Im Hinblick auf die Erschließung durch Trinkwasser- und Abwasserleitung bestehen entsprechende Leitungsrechte am Grundstück FINr. 936/2, sodass auch insoweit eine Inanspruchnahme des Klägergrundstücks nicht zu befürchten ist.

25

4. Unter dem Gesichtspunkt der von den Klägern befürchteten Schäden infolge der Inanspruchnahme des über ihr Grundstück führenden Weges durch schwere Baumaschinen liegt ebenfalls keine Verletzung der Kläger in eigenen Rechten vor. Denn damit sind Fragen des Errichtungsvorgangs angesprochen. Zwar sind

nach Art. 9 Abs. 1 BayBO Baustellen so einzurichten, dass keine Gefahren, vermeidbaren Nachteile oder vermeidbaren Belästigungen entstehen. Diese – als drittschützend anerkannte – Vorschrift war jedoch im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO nicht zu prüfen. Die Baugenehmigung trifft schon deshalb keine Aussage zum Errichtungsvorgang und kann folglich insoweit auch keine subjektiven Rechte Dritter verletzen (BayVGh, B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 20; B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris Rn. 14; B.v. 8.7.2013 – 2 CS 13.807 – juris Rn. 14).

26

5. Soweit die Kläger schließlich vortragen, das Vorhaben füge sich nicht in die durch ausreichend große Gartengrundstücke geprägte Umgebung ein, bleibt unklar, welches Einfügenskriterium angesprochen ist. Sollte damit das Maß der baulichen Nutzung – insbesondere das Unterkriterium des Verhältnisses der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche – gemeint sein, wäre insoweit keine nachbarschützende Norm berührt (siehe nur BayVGh, B.v. 30.9.2014 – 2 ZB 13.2276 – juris Rn. 4 m.w.N.).

27

Weitere Anhaltspunkte für eine Rechtsverletzung der Kläger – insbesondere Verstöße gegen Abstandsflächenvorschriften oder das Gebot der Rücksichtnahme – bestehen nicht. Auch für eine Verletzung des sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruchs, (vgl. Decker, JA 2007, 55/56 ff.) spricht nichts. Vor allem im Hinblick auf das Vorhandensein von Gärten erweist sich das Gebiet nach dem Eindruck des Augenscheins und den über den BayernAtlas verfügbaren Luftbildern als so heterogen, dass keine typische Prägung abgeleitet werden kann (siehe nur die vollständig versiegelten Grundstücke östlich des Baugrundstücks oder das weitgehend überbaute Grundstück FINr. 936). Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob ein Gebietsprägungserhaltungsanspruch überhaupt anzuerkennen ist (vgl. BayVGh, B.v. 3.6.2024 – 1 ZB 23.1762 – juris Rn. 8; B.v. 5.10.2022 – 15 CS 22.1750 – juris Rn. 22; B.v. 8.1.2019 – 9 CS 17.2482 – juris Rn. 16; B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 9 m.w.N. zum Streitstand).

II.

28

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 2 VwGO. Die Kosten wurden den Klägern als Gesamtschuldner auferlegt, da über das streitige Rechtsverhältnis den Klägern als Miteigentümer des Grundstücks FINr. 937 gegenüber nur einheitlich entschieden werden konnte.

III.

29

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