

**Titel:**

**Kein Nachbarschutz bei fehlender Erschließung des Baugrundstücks**

**Normenkette:**

BGB § 917 Abs. 1

**Leitsatz:**

**Das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks hat keine nachbarschützende Funktion. Allenfalls in Fällen, in denen das genehmigte Bauvorhaben eine unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zur Folge hat, kann ausnahmsweise über Art. 14 GG ein Genehmigungsabwehranspruch begründet sein, dh wenn die Umsetzung der Baugenehmigung die Begründung oder Ausweitung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 S. 1 BGB bewirkt (vgl. VGH München BeckRS 2022, 6521 Rn. 9). (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Notwegerecht, Nutzungsintensivierung., Erschließung, Nachbarschutz

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Urteil vom 17.04.2025 – RN 6 K 23.2135

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Vier-Familienhauses mit zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätzen.

2

Das Baugrundstück der Beigeladenen grenzt nordwestlich an das Grundstück des Klägers an, auf dem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Beigeladenengrundstücks eingetragen ist und das in diesem Bereich aus einem landwirtschaftlichen Weg besteht. Das Landratsamt erteilte mit Bescheid vom 19. Oktober 2023 die beantragte Baugenehmigung für die Errichtung eines Vier-Familienhauses mit zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätzen. Hiergegen erhob der Kläger Klage, die das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 17. April. 2025 abwies. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, dass das Bauvorhaben nicht gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts verstoße. Insbesondere sei kein unmittelbarer Grundrechtseingriff wegen eines mangels ausreichender Erschließung zu duldenden Notwegerechts gegeben. Hiergegen richtet sich der Antrag auf Zulassung der Berufung des Klägers.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

4

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

5

1. Die Berufung ist nicht wegen ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts zuzulassen (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich solche hier allerdings nicht.

## 6

Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion hat (UA S. 8; vgl. BayVGh, B.v. 6.12.2021 – 15 ZB 21.2360 – juris Rn. 15). Allenfalls in Fällen, in denen das genehmigte Bauvorhaben eine unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zur Folge hat, kann ausnahmsweise über Art. 14 GG ein Genehmigungsabwehranspruch begründet sein, d.h. wenn die Umsetzung der Baugenehmigung die Begründung oder Ausweitung eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 Satz 1 BGB bewirkt (vgl. BVerwG, B.v. 11.5.1998 – 4 B 45.98 – juris Rn. 10; BayVGh, B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.268 – juris Rn. 9 m.w.N.). Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

## 7

Die Ansicht des Klägers, das Verwaltungsgericht habe die Grundsätze der Darlegungs- und Beweislast verkannt, weil es darauf abgestellt hat, dass der Kläger eine Beschränkung des Geh- und Fahrrechts nicht substantiiert geltend gemacht habe, führt nicht zu ernstlichen Zweifeln an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Abgesehen davon, dass sich die vom Kläger behauptete Beschränkung des Geh- und Fahrrechts nicht aus dem Grundbucheintrag ergibt, kann die Frage der Darlegungs- und Beweislast hier offenbleiben, da das Verwaltungsgericht unabhängig davon und selbständig tragend (vgl. BayVGh, B.v. 24.10.2023 – 15 ZB 23.1479 – juris Rn. 6) darauf abgestellt hat, dass auch bei Bestellung der Dienstbarkeit nur für ein Einfamilienhaus keine nicht vom bestehenden Geh- und Fahrrecht gedeckte Nutzungsintensivierung besteht (UA S. 10).

## 8

Das Verwaltungsgericht hat weiter zutreffend darauf abgestellt, dass keine (erstmalige) Begründung eines Notwegerechts i.S.d. § 917 Abs. 1 BGB vorliegt. Vielmehr könne der Umfang der Dienstbarkeit mit dem Bedürfnis des herrschenden Grundstücks wachsen. Eine (rechtsverletzende) Intensivierung des bestehenden Geh- und Fahrrechts liege nicht vor, da sich die Bedarfssteigerung in den Grenzen einer der Art nach gleichbleibenden Benutzung bewege (UA S. 10). Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht auseinander.

## 9

Soweit der Kläger vorträgt, es komme zu einer „Vervierfachung des Verkehrs“, tritt er den Ausführungen des Verwaltungsgerichts, dass es – im Vergleich zu einem Einfamilienhaus – zu keiner beachtenswerten Steigerung des Verkehrs auf dem Privatweg komme, nicht substantiiert entgegen. Zwar kommt es durch mehr Wohnungen auch zu einer erhöhten Inanspruchnahme des Weges; diese beschränkt sich aber auf wenige Fahrten mit normalen Pkw (vgl. VGh BW, B.v. 21.12.2001 – 8 S 2749/01 – juris Rn. 4) und die Möglichkeit einer weiteren Wohnbebauung nach Maßgabe der baurechtlichen Zulässigkeit liegt jedenfalls im Rahmen der erwartbaren Entwicklung (vgl. BayVGh, B.v. 19.2.2007 – 1 ZB 06.92 – juris Rn. 18). Zudem ist zu berücksichtigen, dass unstreitig ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks der Beigeladenen vorhanden ist. Die Frage, welche Rechte sich aus dem dinglich gesicherten Geh- und Fahrrecht für die beigeladenen Bauherren ergeben und welche Einschränkungen in der Nutzung seines Grundstücks der Kläger im Einzelnen hinzunehmen hat, ist deshalb gegebenenfalls zivilrechtlich zu klären (vgl. BayVGh, B.v. 26.1.2021 – 9 ZB 18.2316 – juris Rn. 9).

## 10

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Solche weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt und die im Zulassungsverfahren erforderliche kursorische Prüfung der Rechtssache anhand des verwaltungsgerichtlichen Urteils keine hinreichend sichere Prognose über den voraussichtlichen Ausgang

des Rechtsstreits zulässt (vgl. BayVGH, B.v. 8.1.2025 – 15 ZB 24.1768 – juris Rn. 10). Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor.

#### **11**

Der Kläger erfüllt die Darlegungsanforderungen des § 124 Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO nicht, weil er über die bloße Behauptung des Vorliegens dieser Voraussetzungen hinaus nicht aufzeigt, worin die besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten bestehen sollen. Dem Zulassungsvorbringen lässt sich auch nichts über das zu § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO Ausgeführte hinaus entnehmen. Die allein unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und den Kläger genügt für die Darlegung besonderer tatsächlicher oder rechtlicher Schwierigkeiten nicht (vgl. BayVGH, B.v. 1.12.2023 – 15 ZB 23.1654 – juris Rn. 11).

#### **12**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladenen im Zulassungsverfahren nicht zur Sache geäußert haben, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen (§ 162 Abs. 3 VwGO).

#### **13**

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. BayVGH, B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 5). Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

#### **14**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).