

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für die Errichtung eines 4-Familienhauses und zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätzen

Normenketten:

BayBO Art. 6

GG Art. 14

Leitsätze:

1. Das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht nachbarschützende Funktion (vgl. VGH München BeckRS 2018, 17170 Rn. 11). Die Vorschriften über die Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind ebenfalls nicht nachbarschützend. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Grundsätzlich gewährt das Rücksichtnahmegebot keinen Anspruch auf Abwehr jeglicher mit einer Nachbarbebauung verbundenen Änderung der bisherigen Situation. Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrtsverkehr sind im Regelfall hinzunehmen, was selbst dann gilt, wenn sich die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand verschlechtert. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots könnte letztlich nur dann angenommen werden, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verhältnissen im unmittelbaren Umfeld des betroffenen Nachbargrundstückes kommen würde (vgl. VGH München BeckRS 2021, 34507 Rn. 25). (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Nachbarschutz, Rücksichtnahmegebot, Stellplätze, Erschließung, Abstandsfläche

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 17.07.2025 – 15 ZB 25.1163

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Aufhebung einer den Beigeladenen erteilten Baugenehmigung für die Errichtung eines 4-Familienhauses und zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätzen.

2

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. ...1 der Gemarkung ...1 (..., ...). Mit Bescheid vom ...2018, Az. ..., wurde dem Beigeladenen zu 1) ein Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses auf der FINr. ...2 derselben Gemarkung (im Folgenden: Baugrundstück) erteilt. Mit Bescheid vom ...2021 wurde die Geltungsdauer des Vorbescheids bis einschließlich ...2023 verlängert; mit einem weiteren Bescheid vom ...2023 wurde die Geltungsdauer ein weiteres Mal bis einschließlich ...2025 verlängert. Die Gemeinde A ... hatte jeweils ihr Einvernehmen hierzu erteilt.

3

Mit Formblättern vom ...2024 beantragten die Beigeladenen die Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines 4-Familienhauses mit zwei Doppelgaragen sowie vier Stellplätzen auf dem Baugrundstück. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über das klägerische Grundstück FINr. ...1, auf dem ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks besteht. Auf dem Grundstück FINr. ...3 besteht ein Ver- und Entsorgungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Baugrundstücks. Unter dem

...2023 teilte das Landratsamt X ... dem Beigeladenen zu 1) mit, dass die Bindungswirkung des Vorbescheids entfalle, da das nunmehr geplante Bauvorhaben in entscheidenden Punkten von den Planunterlagen des Vorbescheids abweiche. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richte sich nach § 34 BauGB. Die nähere Umgebung entspreche einem Dorfgebiet. Das geplante Wohnhaus füge sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht ein. Aus diesen Gründen könne das Bauvorhaben nicht genehmigt werden. Unter dem ...2023 nahmen die Beigeladenen Stellung. Gemäß Aktenvermerk des Beklagten vom ...2023 weiche der Bauantrag bezüglich der Intensität der Nutzung (Zahl der Wohnungseinheiten), der Grundfläche, die überbaut werden solle und der Lage des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück von dem genehmigten Vorbescheid ab. Aus städtebaulicher Sicht werde dem Bauvorhaben trotzdem zugestimmt. Das Bauvorhaben sei trotz der geänderten Planung noch maßvoll in Bezug zur bestehenden Umgebung. Negative städtebauliche Entwicklungen würden durch das geplante Bauvorhaben nicht hervorgerufen (Bezugsfallwirkung). Mit Schreiben vom ...2023 wurden weitere Unterlagen nachgefordert, die mit Schreiben vom ...2023 eingereicht wurden.

4

Die Gemeinde A ... teilte mit Schreiben vom ...2023 mit, dass das Bauvorhaben in zwei Bauausschusssitzungen am ...2023 und ...2023 behandelt worden sei, jedoch kein Beschluss gefasst worden sei, da aufgrund des Anhörungsschreibens vom ...2023 die Gemeinde davon ausgegangen sei, dass ohne Umplanung keine Genehmigungsfähigkeit vorliege und eine Beschlussfassung nicht benötigt werde. Mit Schreiben vom ...2023 teilte der Beklagte der Gemeinde A ... mit, dass die Fiktionsfrist am ...2023 abgelaufen sei. Das gemeindliche Einvernehmen gelte damit als erteilt.

5

Mit Bescheid vom 19. Oktober 2023, Az. ..., erteilte das Landratsamt X ... den Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Das gemeindliche Einvernehmen gelte als erteilt. Eine Ausfertigung wurde dem Kläger am 20. Oktober 2023 zugestellt.

6

Mit E-Mail vom 3. November 2023 bat der Kläger das Landratsamt um lückenlose Aufklärung, wie es zu der Erteilung der Baugenehmigung gekommen sei. Seiner Nichte sei betreffend einer unweit gelegenen Flurnummer geraten worden, den Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses wegen der Außenbereichslage zurückzuziehen.

7

Mit am 20. November 2023 eingegangenem Schreiben seines Prozessbevollmächtigten hat der Kläger Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen.

8

Zur Begründung wird unter dem 22. Dezember 2023 im Wesentlichen ausgeführt, dass das Bauvorhaben in einer Dimension errichtet werden solle, die das Maß der umliegenden Bebauung sprengt. Es liege auch kein „Lückenschluss“ vor, sondern vielmehr eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich hinein. In einem vergleichbaren Fall habe das Landratsamt aus demselben Grund eine Bebauung ausdrücklich abgelehnt. Nicht umsonst habe deshalb auch das Bauamt nach Ortseinsicht vom ...2023 – unter Hinweis auf die Außenbereichslage – seine Zustimmung verweigert. Auch sonst werde das öffentliche Baurecht verletzt mit der Folge einer Rechtsverletzung der Klagepartei hieraus. Es verhalte sich keineswegs so, dass die Gemeinde A ... aufgrund Fiktion ihr Einvernehmen erteilt habe. Hinzukomme, dass gerade durch diese, bauplanungsrechtlich mehr als unerwünschte Lage in zweiter Reihe auch An- und Abfahrtsverkehr mit entsprechend nachteiligen Folgen (Immissionen) in die Nachbarschaft hineingetragen und entsprechende bodenrechtliche Unruhe ausgelöst werde. Dies gelte auch und gerade für den Kläger als Eigentümer des mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücks, über das sich nun diese völlig neuartige Erschließung abwickeln solle. Unter dem 3. April 2025 wird ergänzend ausgeführt, dass das Landratsamt sich mit der Klagebegründung nur schematisch auseinandergesetzt habe, ohne aber auf die Umstände des Einzelfalls einzugehen. Dies betreffe insbesondere den An- und Abfahrtsverkehr zum Baugrundstück. Das Landratsamt lasse dabei auch völlig außer Betracht, dass ja dieser Verkehr das klägerische Grundstück qualifiziert betreffe. Der Kläger sei daher nicht wie „jeder Dritte“ betroffen (also wie ein üblicher Nachbar), sondern in qualifizierter Form in seinem Eigentum und damit auch in seinem Eigentumsgrundrecht verletzt. Gleiches gelte hinsichtlich der zu erwartenden Immissionen für das Recht auf körperliche Unversehrtheit. Was demgegenüber das Landratsamt hierzu schreibe, könne so oder ähnlich zu praktisch jedem

Bauvorhaben geschrieben werden. Nicht umsonst habe auch das Landratsamt ursprünglich zutreffend angenommen, dass das Bauvorhaben bodenrechtliche Spannungen begründe. Es sei völlig unverständlich, wie es dann doch noch zu der angefochtenen Baugenehmigung gekommen sei. Auf die Beschwerde der Gemeinde A ... hierzu sei verwiesen.

9

Die Kläger lassen beantragen,

Der Bescheid des Landratsamts X ... vom 19.10.23 (Az. ...) wird aufgehoben.

10

Das Landratsamt X ... beantragt für den Beklagten:

Die Klage wird abgewiesen.

11

Zur Begründung wird u.a. ausgeführt, dass die Klage unbegründet sei. Das klägerische Grundstück grenze östlich an das Baugrundstück an und sei in diesem Bereich als Privatweg „B ...weg“ ausgestaltet; im südlichen Bereich befinde sich das Wohnhaus des Klägers. Das Baugrundstück werde durch den Beklagten als Innenbereich eingestuft (§ 34 BauGB), da es eine Baulücke zwischen den Grundstücken FINrn. ...3 und ...4 bzw. ...5 darstelle. Der Kläger als privater Dritter hätte keinen Rechtsanspruch auf die Prüfung der Frage, ob das Bauvorhaben der Beigeladenen im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig wäre oder als Bauvorhaben im Innenbereich im Rahmen des § 34 BauGB beurteilt werden müsse. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme, die sich aus der Frage der bauplanungsrechtlichen Beurteilung des Baugrundstücks ergeben könnte, sei nicht erkennbar. Der Kläger verweise auf einen vergleichbaren Fall, in dem der Beklagte anders entschieden hätte. Ohne genauere Angaben, um welchen Fall und auf welchem Grundstück es sich handle, seien hierzu keine Aussagen möglich. Der Kläger könne sich auch nicht darauf berufen, dass nicht entsprechend der Anhörung vom ...2023 entschieden worden sei. Bei einer Anhörung handle es sich nicht um eine endgültige Entscheidung. Eine Anhörung diene der weiteren Sachverhaltsermittlung. Die dadurch gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse fließen in die Entscheidungsfindung ein. Eine Verletzung nachbarschützender Rechte ergebe sich aus diesen Verfahrensschritten nicht. Auch aus der Erteilung oder Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB ergebe sich keine Verletzung nachbarschützender Rechte. Die Beeinträchtigungen durch den An- und Abfahrtsverkehr zum Baugrundstück bzw. zu den sich darauf befindlichen Stellplätzen seien regelmäßig nicht nachbarschützend. Den von privat genutzten Stellplätzen ausgehenden Rangierverkehr hätte der Kläger als sozialadäquat regelmäßig hinzunehmen. Zur Stellplatzproblematik sei zu sagen, dass die Grenze zur Rücksichtslosigkeit erst dann überschritten sei, wenn die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund besonderer örtlicher Verhältnisse das zumutbare Maß überschritten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks deshalb als unzumutbar darstellten. Das könne in Einzelfällen der Fall sein, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verkehrsverhältnissen im unmittelbaren Umgriff des Nachbargrundstücks kommen werde. Solche chaotischen Verhältnisse seien unter Zugrundelegung einer Gesamtschau der gegebenen örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten. Auch die Frage der Erschließung bewirke keine Verletzung von nachbarschützenden Rechten. Die Baugenehmigung ergehe insoweit unbeschadet der privaten Rechte Dritter (Art. 68 Abs. 5 BayBO). Die Vereinbarkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens mit dem Geh- und Fahrtrecht des Klägers sei nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung. Auf die Ausführungen des BayVGH in seinem Beschluss vom 7. September 2020 – 15 CS 20.1832 – werde verwiesen. Bauen in zweiter Reihe führe ebenfalls nicht dazu, dass der Kläger in seinen drittschützenden Rechten verletzt sein könnte. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden solle, beinhalteten grundsätzlich keinen Drittschutz.

12

Die Beigeladenen haben keinen Antrag gestellt. Unter dem 29. November 2024 teilte der Beigeladene zu 2) mit, dass die Bewilligung vom ...1969 nach Aussage des Grundbuchamtes X ... und des Notariats X ..., wegen des inzwischen vergangenen langen Zeitraums nicht mehr bei den Akten sei. Die Eintragung des Geh- und Fahrtrechts werde übermittelt.

13

Hinsichtlich des Sachverhalts im Übrigen wird Bezug genommen auf den Inhalt der Gerichtsakte, der vorgelegten Behördenakten sowie des Protokolls über die mündliche Verhandlung am 17. April 2025.

Entscheidungsgründe

14

Die zulässige Klage ist unbegründet. Die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung des Landratsamts X ... vom 19. Oktober 2023, Az. ..., verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

15

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Verfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des Klägers als Nachbarn zu dienen bestimmt sind. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. BVerwG, B.v. 28.7.1994 – 4 B 94/94 – juris; U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – juris; U.v. 13.6.1980 – IV C 31.77 – juris; BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris). Es ist daher unerheblich, ob die Baugenehmigung einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhält. Im Rahmen einer Drittanfechtungsklage findet keine (umfassende) objektive Rechtmäßigkeitskontrolle der Baugenehmigung statt.

16

Die streitgegenständliche Baugenehmigung wurde – zu Recht – im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO erteilt, da ihr kein Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 Nrn. 1 – 20 BayBO zu Grunde liegt. Prüfungsumfang der Bauaufsichtsbehörde und die Reichweite der Feststellungswirkung der Baugenehmigung ergibt sich somit aus Art. 59 BayBO. Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 Baugesetzbuch (BauGB), den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO (Nr. 1), beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO (Nr. 2) sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

17

Im vorliegenden Fall ist ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des im Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfenden Bauplanungs- und Bauordnungsrechts nicht gegeben.

18

Es kann dahinstehen, ob der Vorhabenstandort innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 1 BauGB liegt oder dem sog. Außenbereich, § 35 BauGB, zuzuordnen ist, da es darauf nicht entscheidungserheblich ankommt. Ein allgemeiner Schutzanspruch auf die Bewahrung des Außenbereichs und damit ein Abwehranspruch selbst gegen Vorhaben, die im Außenbereich objektiv nicht genehmigungsfähig wären, besteht nicht (VG Regensburg, B.v. 18.7.2022 – RO 7 S 22.1659 – juris m.w.N.; BayVGH, B.v. 11.2.2022 – 1 CS 22.24 – juris). Es gibt keinen Anspruch auf Erhaltung der ausschließlich im öffentlichen Interesse bestehenden Außenbereichsqualität (BayVGH, B.v. 22.11.2021 – 9 CS 21.2520 – juris), sodass sich eine Rechtsverletzung des Klägers nur dann ergibt, wenn gleichermaßen das Rücksichtnahmegebot verletzt ist. Soweit die Klägerseite geltend macht, dass sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht einfüge, beurteilt sich eine Rechtsverletzung des Klägers ebenfalls nach den Grundsätzen des Rücksichtnahmegebots, da Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung, über die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht nachbarschützend sind (BayVGH, B.v. 5.12.2012 – 2 CS 12.2290 – juris; B.v. 30.9.2014 – 2 ZB 13.2276 – juris). Der Kläger ist hinsichtlich des bauplanungsrechtlichen Nachbarschutzes daher unabhängig davon, ob sich das Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt, von vornherein auf das Rücksichtnahmegebot beschränkt.

19

Ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist nicht erkennbar, unabhängig davon, ob man dieses aus dem Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder aus § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (bzw. ungeschriebener öffentlicher Belang) herleitet.

20

Dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme kommt drittschützende Wirkung zu, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist (BVerwG, U.v. 5.12.2013 – 4 C 5.12 – juris). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, ist abhängig von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, auf den Rücksicht zu nehmen ist, umso mehr kann dieser an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die Interessen des Bauherrn sind, umso weniger muss der Bauherr Rücksicht nehmen. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BVerwG, U.v. 28.10.1993 – 4 C 5/93 – juris). Das Rücksichtnahmegebot stellt keine allgemeine Härteklausele dar, die über den Vorschriften des öffentlichen Baurechts steht, sondern ist Bestandteil einzelner bauplanungsrechtlicher Vorschriften (BayVGH, B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die aus der Verwirklichung des Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was dem Kläger als Nachbar billigerweise noch zumutbar ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

21

Eine erdrückende Wirkung ist nicht erkennbar. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass das Rücksichtnahmegebot nicht verletzt ist, wenn die den nachbarlichen Belangen ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung dienenden landesrechtlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht eingehalten sind (vgl. BVerwG, B.v. 11.1.1999 – 4 B 128/98 – juris; BayVGH, B.v. 15.3.2011 – 15 CS 11.9 – juris; B.v. 22.6.2011 – 15 CS 11.1101 – juris), was hier der Fall ist. Das nachbarschützende bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig nur verletzt, wenn durch die Verwirklichung eines nach Höhe und Volumen „übergroßen“ Vorhabens ein in der unmittelbaren Nachbarschaft befindliches Wohngebäude „eingemauert“ oder „erdrückt“ wird (vgl. BayVGH, B.v. 19.3.2015 – 9 CS 14.2441 – juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1/78 – juris). Die Rechtsprechung hat dies in der Vergangenheit nur in absoluten Ausnahmefällen bejaht (vgl. BVerwG, U.v. 13.3.1981 – 4 C 1.78 – juris: zwölfgeschossiges Gebäude in Entfernung von 15 m zu zweigeschossigem Nachbarwohnhaus; BVerwG, U.v. 23.5.1986 – 4 C 34.85 – juris: 11,5 m hohe und 13 m lange Siloanlage in einem Abstand von 6 m zu einem zweigeschossigen Wohnhaus). Unter Berücksichtigung der Situierung und Höhe des geplanten Gebäudes sowie der Lage des klägerischen Wohnhauses ist nach Ansicht der Kammer eine erdrückende Wirkung ausgeschlossen. Auch eine unzumutbare Verschattung ist nicht erkennbar.

22

Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist nach Ansicht der erkennenden Kammer auch im Hinblick auf die Erschließung und die geplanten Stellplätze nicht gegeben. Das Gebot ausreichender Erschließung des Baugrundstücks hat weder in bauplanungsrechtlicher noch in bauordnungsrechtlicher Hinsicht – unabhängig von der Feststellungswirkung einer Baugenehmigung gemäß Art. 59 BayBO – nachbarschützende Funktion (BayVerfGH, E.v. 30.3.2010 – Vf. 94-VI/09 – beck-online Rn. 33; BayVGH, B.v. 27.7.2018 – 1 CS 18.1265 – beck-online; B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.268 – juris). Die Anforderungen an eine gesicherte Erschließung bestehen grundsätzlich nur im öffentlichen Interesse und dienen nicht auch dem Nachbarschutz. Einem Nachbarn kann unter dem Gesichtspunkt des Erschließungserfordernisses i.S. einer wegemäßigen Anbindung allenfalls dann ein Abwehrrecht zustehen, wenn ihm durch die Zulassung des Vorhabens ein Notwegerecht aufgedrängt oder das Gebot der Rücksichtnahme verletzt würde (BayVGH, B.v. 25.3.2022 – 15 ZB 22.268 – juris m.w.N.). Die Vorschriften über die Stellplatz- und Garagenbaupflicht sind ebenfalls nicht nachbarschützend. Die Verpflichtung zur Anlage von Stellplätzen entspricht dem öffentlichen Interesse, dass die parkenden Fahrzeuge möglichst nicht am Straßenrand, sondern auf dem jeweiligen Grundstück abgestellt werden. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann nur in Betracht kommen, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. Eine unzumutbare Situation in

diesem Sinne ist hier aber nicht ersichtlich. Eine erhebliche Verschlechterung der (bauplanungsrechtlichen) Erschließungssituation des klägerischen Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer Erschließungsanlage ist nicht erkennbar. Ein Verstoß gegen das (bauplanungsrechtliche) Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig nur dann gegeben, wenn die für das Nachbargrundstück entstehende Belastung bei Abwägung aller Umstände unzumutbar ist (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 145. EL Januar 2022, Art. 66 Rn. 253a; BayVGh, B.v. 1.3.2016 – 15 CS 16.244 – beck-online; VGh BW, B.v. 15.11.2017 – 8 S 2101/17 – NVwZ-RR 2018, 298). Grundsätzlich gewährt das Rücksichtnahmegebot keinen Anspruch auf Abwehr jeglicher mit einer Nachbarbebauung verbundenen Änderung der bisherigen Situation (BayVGh, B.v. 16.12.2019 – 1 ZB 18.268 – juris m.w.N.). Die mit einer Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen und Unannehmlichkeiten durch den dadurch verursachten An- und Abfahrtsverkehr sind im Regelfall hinzunehmen, was selbst dann gilt, wenn sich die Situation gegenüber dem bisherigen Zustand verschlechtert (vgl. BayVGh, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris). Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots könnte letztlich nur dann angenommen werden, wenn es aufgrund der örtlichen Verhältnisse zu chaotischen Verhältnissen im unmittelbaren Umfeld des betroffenen Nachbargrundstückes kommen würde (vgl. BayVGh, B.v. 8.11.2021 – 15 CS 21.2447 – juris; zum An- und Abfahrtsverkehr einer Kindertagesstätte in einer beengten Sackgasse vgl. NdsOVG, B.v. 20.12.2013 – 1 ME 214/13 – NVwZ-RR 2014, 296 ff.; vgl. auch BayVGh, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 36; B.v. 30.4.2020 – 15 ZB 19.1349 – juris Rn. 11 ff.). Dass durch das streitgegenständliche Vorhaben es zu einer Überlastung des Privatweges kommen könnte und daher die Erschließung des klägerischen Grundstücks dauerhaft in Frage gestellt würde, ist nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung der geplanten Stellplätze ist für die Kammer nicht erkennbar, dass sich die Erschließungssituation des Klägers durch unkontrollierten Parksuchverkehr in rechtlich relevanter Weise verschlechtern würde. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass chaotische Verhältnisse entstehen könnten und die Zugänglichkeit des Anwesens des Klägers „dem Grunde nach“ und auf Dauer in Frage gestellt wäre. Im Hinblick auf den Abstand des klägerischen Wohngebäudes zum Vorhabenstandort ist eine unzumutbare Lärmbeeinträchtigung durch die Stellplätze sowie die mit ihrem Betrieb üblicherweise verbundenen Belastungen durch zu- und abfahrende Kraftfahrzeuge des Anwohnerverkehrs sowohl tagsüber als auch nachts nicht erkennbar.

23

Ein Verstoß gegen Art. 14 Grundgesetz (GG) ist nicht gegeben.

24

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, der die Kammer folgt, kommt ein unmittelbarer Rückgriff auf Art. 14 GG zur Begründung des Nachbarrechtsschutzes wegen eines schweren und unerträglichen Eigentumseingriffs grundsätzlich nicht mehr in Betracht, weil der Gesetzgeber in Ausfüllung seines legislatorischen Gestaltungsspielraums aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG nachbarliche Abwehrrechte im Baurecht verfassungskonform ausgestaltet hat und insofern unter Einschluss der Grundsätze des nachbarschützenden Rücksichtnahmegebots ein geschlossenes System des nachbarlichen Drittschutzes bereitstellt. Allenfalls in Fällen, in denen das genehmigte Bauvorhaben eine unmittelbar gegenständliche Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks zur Folge hat und damit gleichsam im Wege einer „Automatik“ eine unmittelbare Verschlechterung seiner Eigentumsrechte bewirkt, ohne dass ihm im Übrigen hiergegen ein sonstiger effektiver Rechtsschutz zur Verfügung steht, kann Art. 14 GG beim Nachbarrechtsschutz im öffentlichen Baurecht noch von Bedeutung sein. Ein solcher unmittelbarer Eingriff ist z. B. auch bei einem mangels ausreichender Erschließung zu duldemdem Notwegerecht nach § 917 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gegeben (Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, 152. EL Oktober 2023, Art. 66 Rn. 458; BayVGh, B.v. 3.1.2018 – 15 ZB 16.2309 – juris; B.v. 1.6.2016 – 15 CS 16.789 – juris).

25

Dass hier ein Notwegerecht begründet wird, ist im Hinblick auf das bestehende Geh- und Fahrrecht nicht erkennbar. Das Grundeigentum des Klägers wird durch die Erteilung der Baugenehmigung nicht über die bereits bestehende Dienstbarkeit hinaus eingeschränkt; eine „unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines – darüberhinausgehenden – Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB)“ wurde nicht substantiiert geltend gemacht. Dass das zugunsten des Baugrundstücks bestellte Geh- und Fahrrecht beschränkt wäre, hat die Klägerseite nicht substantiiert geltend gemacht. Soweit – erstmals – im Rahmen der mündlichen Verhandlung der Vortrag dahingehend konkretisiert wurde, dass das Geh- und Fahrrecht nur für ein Einfamilienwohnhaus bestellt worden sei, vermag dieser Vortrag der Klage nicht zum Erfolg zu verhelfen. Unabhängig davon, dass die Klägerseite keine Nachweise für eine solche Einschränkung

vorgelegt hat, liegen Inhalt und Umfang einer zeitlich unbegrenzten Dienstbarkeit nicht in jeder Beziehung von vornherein für alle Zeiten fest, sondern sind gewissen Veränderungen unterworfen, die sich aus der wirtschaftlichen und technischen Entwicklung ergeben. Der Umfang einer Dienstbarkeit kann 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 (BayVGh, B.v. 19.2.2007 – 1 ZB 06.92 – juris; VG Würzburg, B.v. 10.5.2021 – W 5 S 21.463 – juris). Gemessen an diesen Grundsätzen tritt hier keine Intensivierung ein, die vom eingetragenen Geh- und Fahrrecht nicht mehr gedeckt wäre. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsauffassung und den objektiven Gegebenheiten besteht ein Bedürfnis der Beigeladenen, von dem Geh- und Fahrrecht in einem das Bauvorhaben einschließenden Umfang Gebrauch zu machen. Die Bedarfssteigerung bewegt sich in den Grenzen einer Art nach gleichbleibenden Benutzung dieses Grundstücks und stellt in Ermangelung gegenteiliger Anhaltspunkte keine zur Zeit der Bestellung des Rechts unvorhersehbare oder willkürliche Benutzungsänderung dar. Die Nutzungsart bleibt identisch, so dass lediglich dem Nutzungsumfang nach mit einem erhöhten Anliegerverkehr zu rechnen ist. Es ist nicht zu erwarten, dass durch die – im Vergleich zu einem Einfamilienwohnhaus – drei zusätzlichen Wohneinheiten (mit den zugehörigen Stellplätzen) eine beachtenswerte Steigerung des Verkehrs auf dem Privatweg auftritt. Ein „Qualitätssprung“ ist nicht erkennbar.

26

Die Regelungen zum gemeindlichen Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sind weder nachbarschützend noch schützen sie private Belange, sodass der diesbezügliche klägerische Vortrag der Klage nicht zum Erfolg verhelfen kann. Denn die in § 36 Abs. 1 BauGB vorgesehene Mitwirkung der Gemeinde im bauaufsichtlichen Verfahren bei Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB dient lediglich der Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit und mithin der aus Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG herzuleitenden grundgesetzlich geschützten Garantie der kommunalen Selbstverwaltung (BVerwG, B.v. 7.5.1997 – 4 B 73.97 – juris; U.v. 14.02.1969 – IV C 215/65 – juris; BayVGh, B.v. 15.2.2017 – 9 ZB 15.2092 – juris; VG München, B.v. 30.8.2021 – M 1 SN 21.2740 – juris).

27

Soweit die Klägerseite geltend macht, dass „in einem vergleichbaren Fall“ das Landratsamt eine Bebauung abgelehnt habe, vermag dieser Vortrag eine Verletzung in eigenen Rechten nicht zu begründen. Es kann dahinstehen, ob es sich bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben im Hinblick auf die Lage überhaupt um einen „vergleichbaren Fall“ handelt. Unabhängig davon, kann daraus jedenfalls kein Anspruch auf Aufhebung der streitgegenständlichen Baugenehmigung abgeleitet werden.

28

Eine Verletzung in eigenen Rechten aufgrund eines Verstoßes gegen die Abstandsflächen ist weder geltend gemacht noch für die Kammer erkennbar.

29

Da vorliegend nach den genehmigten Eingabeplänen sowohl die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO als auch gemäß der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde A ... eingehalten werden, kann dahinstehen, ob die Vergrößerung der Tiefe der Abstandsflächen nach dem Willen der Gemeinde A ... nur öffentlichen Interessen dient oder nachbarschützend ist (vgl. hierzu Hahn in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 6 Rn. 327). Die landesrechtlichen Abstandsflächen werden zum klägerischen Grundstück unproblematisch eingehalten. Aber auch bei Annahme, dass die Vergrößerung der Tiefe der Abstandsflächen gemäß § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde A ... vorliegend drittschützend ist, kann eine Verletzung in eigenen Rechten eindeutig ausgeschlossen werden. Zwar sind in den genehmigten Eingabeplänen keine Abstandsflächen betreffend die Balkone an der südlichen Außenwand eingezeichnet und die Breite des Balkons mit Geländer ist in den genehmigten Eingabeplänen nicht vermaßt. Eine Verletzung des Klägers in eigenen Rechten kann aber eindeutig ausgeschlossen werden, sodass die Baugenehmigung nicht in nachbarrechtsverletzender Weise unbestimmt ist, Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) (BayVGh, B.v. 18.8.2020 – 15 CS 20.1612 – juris; B.v. 11.3.2022 – 15 ZB 21.2871 – juris). Oberer Bezugspunkt der Wandhöhe betreffend die Balkone ist die Oberkante der Balkonumwehrung (BayVGh, B.v. 26.3.2015 – 2 ZB 13.2395 – juris). Unter Berücksichtigung der Angaben in der Ansicht Süd, wonach die Höhe des Geländers ... m beträgt, und des Abstands der Außenwand zur Grenze sowie den

Messungen der Balkonbreite mit Geländer anhand der Darstellungen im Eingabeplan hält der Balkon unproblematisch 1 H zur Grundstücksgrenze ein. Da mithin das Gebäude an der nördlichen und südlichen Außenwand 1 H gemäß § 2 Satz 1 der Satzung einhält, ist nicht zu beanstanden, dass an der östlichen Außenwand die Tiefe der Abstandsfläche nur 0,5 H, vgl. § 2 Satz 2 der Satzung, beträgt, d.h. eine Verkürzung der Abstandsflächen vor dem Grundstück des Klägers ist zulässig (Hahn in Busse/Kraus, BayBO, 153. EL Januar 2024, Art. 6 Rn. 364, 376).

30

Dass das genehmigte Vorhaben im Übrigen drittschützend im vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Vorschriften verletzt, ist weder ersichtlich noch geltend gemacht.

31

Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen waren nicht für erstattungsfähig zu erklären, da diese keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben, §§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO.

32

Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).