VGH München, Beschluss v. 23.06.2026 – 9 ZB 25.1177

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Neubau eines Einfamilienhauses

Normenketten:

BauGB § 34 Abs. 1, § 35 Abs. 2
BGB § 917

Leitsätze:

1. Die gesicherte verkehrliche Erschließung im Sinne der §§ 34 Abs. 1, 35 Abs. 2 BauGB erfordert im Grundsatz, dass ein Grundstück über eine öffentliche Straße für Kraftfahrzeuge u.a. der Polizei und des Rettungswesens sowie der Ver- und Entsorgung einschließlich privater Kraftwagen erreichbar ist, d.h. dass an ein Grundstück herangefahren werden kann. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)
2. Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist nur das zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, aber nicht der Errichtungsvorgang als solcher. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gesicherte verkehrliche Erschließung, Gefahr der Entstehung eines Notwegerechts (verneint), Möglichkeit, über eine öffentliche Straße an das Baugrundstück heranzufahren, Breite der öffentlichen Straße, Möglichkeit, auf das Baugrundstück heraufzufahren, Baugenehmigung, Nachbarschutz, Erschließung, Zufahrtsbreite, Notwegerecht, Berufungszulassung, Breite der Zufahrt auf das Grundstück

Vorinstanz:

VG Bayreuth, Urteil vom 24.04.2025 – B 2 K 23.732

Tenor

I. Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Bayreuth vom 24. April 2025 – B 2 K 23.732 – wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin, Miteigentümerin des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks FlNr. ..., wendet sich gegen die den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 3. August 2023 zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Keller auf dem östlich angrenzenden Grundstück FlNr. ... (Vorhabengrundstück).

2
Das bislang unbebaute Vorhabengrundstück liegt am östlichen Ende der Straße „...“, die ca. 4 m breit ist und etwa mittig auf das Vorhabengrundstück sowie das Grundstück FlNr. ... zuführt.

3
Das Verwaltungsgericht hat die gegen die Baugenehmigung gerichtete Klage mit der Begründung abgewiesen, die Klägerin werde nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt. Die Erschließung des Vorhabengrundstücks sei gesichert. Kraftfahrzeuge sowie öffentliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr, Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen) könnten über die ca. 4 m breite Straße „...“ an das Grundstück heranfahren, von dort könne das Grundstück betreten werden. Da das Grundstück mit ca. 2,10 m an die Straße „...“ angrenze, sei in dieser Breite möglich, mit Kraftfahrzeugen auf das Grundstück heraufzufahren. Die Entstehung eines Notwegerechts zu Lasten der Klägerin sei nicht zu befürchten. Eine Rechtsverletzung der Klägerin ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass möglicherweise während der Bauphase zur Errichtung des Wohngebäudes größere Fahrzeuge erforderlich seien. Selbst wenn hierdurch

temporär ein Notwegerecht entstehen würde, stünde dies nicht unmittelbar mit der von der Baugenehmigung erfassten genehmigten Nutzung in Zusammenhang.

4
Hiergegen richtet sich der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung. Der Beklagte verteidigt die angefochtene Entscheidung.

5
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Rechtszüge sowie die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

6
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die von der Klägerin geltend gemachten Zulassungsgründe sind nicht ausreichend dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO), liegen jedenfalls nicht vor.

7
1. Aus dem Vorbringen der Klägerin ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

8
Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO bestehen nur, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 18.3.2022 – 2 BvR 1232/20 – NVwZ 2022, 789 = juris Rn. 23 m.w.N.). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO erfordert eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrunds sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs, vor allem eine substantielle Auseinandersetzung mit der angefochtenen Entscheidung. Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11 ff.).

9
Die Klägerin macht geltend, die Erschließung des Vorhabengrundstücks sei nicht gesichert und es bestehe die Gefahr der Entstehung eines Notwegerechts zu Lasten ihres Grundstücks. Damit wiederholt sie lediglich ihren erstinstanzlichen Vortrag und ihre von den Feststellungen des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung, ohne sich mit diesen auseinanderzusetzen. Dies genügt nicht dem Darlegungsgebot nach § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO.

10
Darüber hinaus liegen ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils auch nicht vor. Das Verwaltungsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen. Der Senat teilt die Auffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Klägerin nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt wird. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils Bezug genommen und von einer weiteren Begründung abgesehen.

11
Lediglich ergänzend bleibt im Hinblick auf das Vorbringen im Zulassungsverfahren Folgendes zu bemerken:

12
a) Die Klägerin rügt, die Beurteilung des Verwaltungsgerichts, dass die Erschließung des Vorhabengrundstücks gesichert und die Entstehung eines Notwegerechts nicht zu befürchten sei, stehe in Widerspruch zur obergerichtlichen Rechtsprechung zur Mindestbreite von Zufahrten zu Wohngrundstücken. Dieser Vortrag ist nicht geeignet, ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils zu begründen.

13
Die gesicherte verkehrliche Erschließung im Sinne der §§ 34 Abs. 1, 35 Abs. 2 BauGB erfordert im Grundsatz, dass ein Grundstück über eine öffentliche Straße für Kraftfahrzeuge u.a. der Polizei und des Rettungswesens sowie der Ver- und Entsorgung einschließlich privater Kraftwagen erreichbar ist, d.h. dass

an ein Grundstück herangefahren werden kann. Ausreichend ist demnach grundsätzlich, wenn mit Kraftwagen auf einer öffentlichen Straße bis zur Höhe des Grundstücks gefahren und dieses von da aus ohne weiteres betreten werden kann. Ausnahmsweise kann das Bebauungsrecht weniger, nämlich eine Erreichbarkeit lediglich für Fußgänger, genügen lassen, oder mehr fordern, insbesondere eine Erreichbarkeit in Form der Möglichkeit, mit Kraftwagen auf das Grundstück herauffahren zu dürfen (vgl. BVerwG, B.v. 1.3.1991 – 8 C 59.89 – BVerwGE 88, 70 ff. = juris Rn. 21 f.; B.v. 23.1.1992 – 4 NB 2.90 – juris Rn. 20). Welche Anforderungen im Einzelnen an die gesicherte verkehrliche Erschließung zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll (vgl. BayVGH, B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16).

14
Die von der Klägerin genannten obergerichtlichen Entscheidungen, wonach eine Breite von mind. 3 m erforderlich sei, beziehen sich auf die Breite der an ein Baugrundstück heranführenden öffentlichen Straße, auf dem an das Grundstück herangefahren werden kann. Die Straße „...“, mit dem an das Vorhabengrundstück herangefahren werden kann, ist ca. 4 m breit und erfüllt somit die in den genannten Entscheidungen als erforderlich angesehene Anforderung an die Mindestbreite.

15
Soweit es angesichts der Ausweisung von vier Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück darüber hinaus erforderlich sein sollte, mit Kraftfahrzeugen auf das Vorhabengrundstück heraufzufahren, hat das Verwaltungsgericht zu Recht ausgeführt, dass das Vorhabengrundstück mit ca. 2,10 m an die Straße „...“ angrenzt und in dieser Breite ein Auffahren auf das Grundstück möglich ist, da es sich lediglich um eine kurze Engstelle handelt und einige kleinere Personenkraftwagen existieren, die auch mit Außenspiegeln gemessen eine Breite von unter zwei Metern erreichen. Auch für den Fall, dass die Eigentümer des Vorhabengrundstücks ein breiteres Auto fahren wollen, für das die bestehende Zufahrt nicht ausreichen sollte, hat das Verwaltungsgericht unter Verweis auf zivilgerichtliche Rechtsprechung ausgeführt, dass kein Anspruch auf Duldung eines Notwegerechts gegenüber der Klägerin besteht, da eine Zufahrt zum Grundstück vorhanden und daher eine ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks möglich ist.

16
Inwieweit die Möglichkeit, über die 2,10 m breite Zufahrt mit kleineren Personenkraftfahrzeugen auf das Grundstück heraufzufahren, lediglich eine theoretische Möglichkeit und keine praktisch funktionierende, den allgemeinen Sicherheitsstandards entsprechende Erschließung sein soll, legt die Klägerin nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.

17
b) Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Vorbringen der Klägerin, das Verwaltungsgericht habe die Gefahr der Entstehung eines Notwegerechts fehlerhaft verneint und die Rechtsprechung des BGH zu § 917 BGB nicht berücksichtigt.

18
Der von der Klägerin zitierten Entscheidung des BGH, wonach ein Duldungsanspruch nach § 917 BGB auch in Betracht kommt, wenn eine vorhandene Verbindung des Grundstücks mit einem öffentlichen Weg für die ordnungsgemäße Benutzung des Grundstücks nicht ausreicht, und zur ordnungsmäßigen Benutzung die Möglichkeit gehört, sein Wohngrundstück mit dem eigenen Kraftfahrzeug anfahren zu können (vgl. BGH, U.v. 12.12.2008 – V ZR 106/07 – juris Rn. 23 f.), lag die Situation zugrunde, dass das Grundstück von der öffentlichen Straße durch einen Fuß- und Radweg getrennt war, so dass das Grundstück nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen war. Ein vergleichbarer Fall liegt hier gerade nicht vor. Das Vorhabengrundstück kann nicht nur über die 4 m breite Straße „...“ mit Kraftfahrzeugen angefahren werden, vielmehr ist es auch möglich, über die 2,10 m breite Zufahrt mit kleineren Personenkraftfahrzeugen auf das Grundstück heraufzufahren. Wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgestellt hat, ist somit eine ordnungsgemäße Benutzung des Vorhabengrundstücks möglich.

19
Soweit die Klägerin bemängelt, das Verwaltungsgericht habe nicht ausreichend berücksichtigt, dass während der Bauphase größere Fahrzeuge erforderlich seien, die die schmale Zufahrt nicht passieren könnten, vermag sie damit nicht durchzudringen. Das Verwaltungsgericht hat hierzu ausgeführt, dass, selbst wenn aufgrund des Erfordernisses größerer Fahrzeuge zur Errichtung des Wohngebäudes ein temporäres Notwegerecht entstehen würde, dies nicht unmittelbar mit der von der Baugenehmigung

erfassten genehmigten Nutzung in Zusammenhang steht. Gegenstand der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren ist nur das zur Genehmigung gestellte Bauvorhaben, aber nicht der Errichtungsvorgang als solcher (vgl. BayVGH, B.v. 21.4.2016 – 15 ZB 14.2572 – juris Rn. 23 m.w.N.). Mit dieser Begründung des Verwaltungsgerichts hat sich die Klägerin nicht auseinandergesetzt, sondern lediglich ihre eigene, von der des Verwaltungsgerichts abweichende Rechtsauffassung dargestellt.

20
2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

21
Die im Zulassungsantrag aufgeworfenen Fragen lassen sich, soweit sie überhaupt entscheidungserheblich sind, ohne weiteres und mit zweifelsfreiem Ergebnis im Zulassungsverfahren klären. Besondere Schwierigkeiten im Sinne offener Erfolgsaussichten eines Berufungsverfahrens ergeben sich aus dem Zulassungsvorbringen nicht; die unterschiedliche Bewertung des vorliegenden Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Klägerin genügt hierfür nicht (vgl. BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 15; B.v. 28.4.2020 – 9 ZB 18.1493 – juris Rn. 26).

22
Soweit die Klägerin ausführt, Fahrzeuge könnten nicht bis zum Baugrundstück herangefahren und dort abgestellt werden, ohne dass dies notgedrungen zu einer Blockade der Ein- und Ausfahrt ihres Grundstücks führe, ist dies für die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung nicht von Bedeutung. Ausreichend für die gesicherte verkehrliche Erschließung ist – wie unter 1.a) ausgeführt – grundsätzlich, dass an das Baugrundstück herangefahren werden kann. Das ordnungsgemäße Abstellen des Fahrzeugs obliegt dem Fahrzeugführenden, der insoweit die Vorgaben der StVO einzuhalten und insbesondere beim Parken Grundstücksein- und -ausfahrten freizuhalten hat (§ 12 Abs. 3 Nr. 3 StVO). Kleinere Fahrzeuge können im Übrigen über die 2,10 m breite Zufahrt auch auf das Vorhabengrundstück herauffahren und dort abgestellt werden.

23
3. Die Rechtssache hat auch nicht die geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

24
Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage formuliert wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.5.2019 – 9 ZB 18.1261 – juris Rn. 17).

25
Die Klägerin hält die Frage für grundsätzlich klärungsbedürftig, welche Mindestanforderungen an die Erschließung eines Baugrundstücks zu stellen sind, insbesondere hinsichtlich der Mindestbreite einer Zufahrt zu einem Wohngrundstück.

26
Die Frage, welche Mindestanforderungen an die Erschließung eines Baugrundstücks zu stellen sind, ist – wie unter 1.a) ausgeführt – in der Rechtsprechung geklärt. Soweit die Klägerin auf die Mindestbreite einer Zufahrt zu einem Wohngrundstück abstellt, ist zu berücksichtigen, dass sich die Anforderungen, die im Einzelnen an die gesicherte verkehrliche Erschließung zu stellen sind, nach dem konkreten Vorhaben richtet, das auf dem Grundstück errichtet werden soll. Dies betrifft insbesondere die Frage, ob neben der Möglichkeit, mit Kraftfahrzeugen an das Bauvorhaben heranzufahren, ausnahmsweise auch die Möglichkeit bestehen muss, mit Kraftfahrzeugen auf das Grundstück heraufzufahren. Diese Frage ist somit einer grundsätzlichen Klärung nicht zugänglich.

27

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich die Beigeladenen im Zulassungsverfahren nicht geäußert haben, entspricht es der Billigkeit gemäß § 162 Abs. 3 VwGO, dass sie ihre etwaigen außergerichtlichen Kosten selbst tragen.

28
5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47 Abs. 3, 52 Abs. 1 GKG und orientiert sich an Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.

29
Diese Entscheidung ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).