

Titel:

Nachbarschutz bei planungsrechtlicher Erschließung

Normenketten:

BGB § 917

GG Art. 14 Abs. 1

VwGO § 80 Abs. 5

Leitsätze:

1. Die Entstehung eines Notwegerechts hängt weder vom Baufortschritt noch von einem etwaigen tatsächlichen Überfahren der Zufahrtsgrundstücke ab, sondern allein vom Ausgang des Hauptsacheverfahrens. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)

2. Nachbarn können eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden subjektivöffentlichen Recht verletzt werden, sodass es nicht genügt, wenn eine Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

3. Im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage findet keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt, vielmehr hat sich die Prüfung darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

4. Das Erfordernis der gesicherten planungsrechtlichen Erschließung dient grundsätzlich nur den öffentlichen Interessen und hat keine nachbarschützende Funktion. Eine Ausnahme hiervon ist nur dann gegeben, wenn eine wegen fehlender Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung eine unmittelbare Rechtsverschlechterung für den Nachbarn in Richtung auf das Duldenmüssen eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt und dem Nachbarn in diesem Fall ein direkt aus Art. 14 Abs. 1 GG herzuleitender Abwehranspruch zusteht. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

5. Eine Baugenehmigung kann dadurch in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsgrundrecht eines Dritten eingreifen, wenn sie für den Dritten in Richtung auf die Duldung eines – über eine etwaige bestehende Grunddienstbarkeit hinausgehenden – Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in der Weise bewirkt, dass er gehindert ist, der Inanspruchnahme des Notwegerechts vor den Zivilgerichten die Rechtswidrigkeit des Vorhabens entgegenzuhalten. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbareilantrag gegen Baugenehmigung, Notwegerecht, Baugenehmigung, Nachbarschutz, Grunddienstbarkeit, Rechtsschutzbedürfnis, Interessenabwägung, Stellplatznutzung, Geh- und Fahrrecht, Rechtmäßigkeitskontrolle, Duldung, öffentliches Interesse, Drittschutz

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragsteller haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 5.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

Die Antragsteller begehren Eilrechtsschutz gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für den Umbau eines bestehenden Mehrfamilienhauses auf der FINr. 669/2 der Gemarkung K* ... (nachfolgend: Vorhabengrundstück).

2

Die Antragsteller sind Eigentümer des von Süden an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 669, welches mit einem Wohnanwesen bebaut ist und über einen von der Straße A* d** K* ... abzweigenden Zufahrtsweg erschlossen wird, dessen Wegeflächen FINrn. 669/5, 672/20 und 672/5 (nachfolgend: Zufahrtsgrundstücke) ebenfalls im Eigentum der Antragsteller stehen. Das Vorhabengrundstück wurde im Zuge einer Grundstücksveräußerung im Jahre 1962 aus der FINr. 669 herausgemessen und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des heutigen Vorhabengrundstücks ein Geh- und Fahrrecht an den Zufahrtsgrundstücken eingeräumt.

3

Mit Bescheid vom ... Oktober 2025, welcher der Antragstellerin zu 1) am ... Oktober 2026 zugestellt wurde, erteilte das Landratsamt ... (nachfolgend: Landratsamt) dem Beigeladenen eine Baugenehmigung zum Umbau des auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Mehrfamilienhauses. Die genehmigte Eingabeplanung sieht die Errichtung von Stellplätzen im (rückwärtigen) westlichen Bereich des Vorhabengrundstücks vor, wobei die Stellplätze Nrn. 5 bis 9 ganz oder teilweise auf dem westlich angrenzenden Grundstück FINr. 669/3 zum Liegen kommen. Die FINr. 669/3 steht im Eigentum des Beigeladenen und verfügt über keine Verbindung zu einem öffentlichen Weg.

4

Am ... November 2025 haben die Antragsteller gegen den Bescheid vom ... Oktober 2025 Klage (Az. M 11 K 25.8222) erhoben und am ... Mai 2026 um vorläufigen Rechtsschutz ersucht. Sie machen einen Genehmigungsabwehranspruch aus Art. 14 GG geltend, weil sie in Folge der Bestandskraft der Baugenehmigung ein Notwegerecht an ihren Zufahrtsgrundstücken für die auf der FINr. 669/3 genehmigten Stellplätze dulden müssten. Die Stellplätze auf der FINr. 669/3 könnten ausschließlich über die im Eigentum der Antragsteller stehenden Zufahrtsgrundstücke angefahren werden. Das an den Zufahrtsgrundstücken lastende Geh- und Fahrrecht bestehe aber ausschließlich zugunsten der FINr. 669/2 und in der zivilrechtlichen Rechtsprechung sei geklärt, dass ein Recht für ein herrschendes Grundstück nicht von diesem auf ein anderes verlagert oder erweitert werden könne.

5

Die Antragsteller beantragen,

6

die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage im Verfahren M 11 K 25.8222 gegen den Baugenehmigungsbescheid des Landratsamts ... vom ... Oktober 2025 anzuordnen.

7

Der Antragsgegner beantragt,

8

den Antrag abzulehnen.

9

Der Bescheid sei rechtmäßig und verletze die Antragsteller nicht in ihren Rechten. Das Erfordernis der ausreichenden Erschließung sei nicht nachbarschützend. Ferner sei nicht ersichtlich, dass das genehmigte Vorhaben den Rahmen der vereinbarten Grunddienstbarkeit überschreite. Es sei nicht dargelegt, inwieweit der durch die fünf Stellplätze ausgelöste Verkehr zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Antragsteller führe. Die Baugenehmigung werde unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt. Weiter wurde unter Vorlage von Lichtbildaufnahmen darauf hingewiesen, dass die streitgegenständlichen Stellplätze bereits errichtet seien.

10

Der Beigeladene hat sich im Klage- und Eilverfahren bislang nicht geäußert.

11

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf die Gerichts- und Behördenakten in diesem Verfahren sowie im Hauptsacheverfahren (M 11 K 25.8222).

II.

12

1. Der ist Antrag bleibt ohne Erfolg.

13

1. 1 Der Antrag ist bereits unzulässig, da den Antragstellern das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis fehlt.

14

Wie jedes gerichtliche Verfahren erfordert auch die Zulässigkeit des Verfahrens nach § 80 Abs. 5 VwGO das Vorliegen des allgemeinen Rechtsschutzinteresses. Dies ist dann nicht gegeben, wenn kein Bedürfnis für die Anrufung des Gerichts im Wege des Eilrechtsschutzes besteht (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 17. Auflage 2026, § 80 Rn. 82). Letzteres ist vorliegend der Fall. Die Entstehung eines Notwegerechts hängt weder vom Baufortschritt noch von einem etwaigen tatsächlichen Überfahren der Zufahrtsgrundstücke ab, sondern allein vom Ausgang des Hauptsacheverfahrens. Obsiegt der Nachbar im Hauptsacheverfahren, entsteht auch kein Notwegerecht, weil im Falle der Aufhebung der Baugenehmigung die Grundstücksnutzung nicht ordnungsgemäß i.S.d. § 917 BGB ist. Anders als in sonstigen Nachbarklagekonstellationen, wo mit der Errichtung von Gebäuden zumindest die Schaffung vollendeter Tatsachen droht, kann der Nachbar das unrechtmäßige Überfahren seines Grundstücks zudem jederzeit zivilrechtlich verhindern. Wird daher – wie vorliegend -allein die Entstehung eines Notwegerechts gerügt, fehlt es daher auch ungeachtet der zwischenzeitlichen Fertigstellung des streitgegenständlichen Stellplatzbereichs am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis für die Inanspruchnahme des Gerichts im Wege des Eilrechtsschutzes.

15

1. 2 Der Antrag ist im Übrigen auch unbegründet.

16

Das Gericht der Hauptsache kann gemäß § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Klage aufgrund einer eigenen Ermessensentscheidung ganz oder teilweise anordnen bzw. wiederherstellen, wenn eine vorzunehmende Interessenabwägung ergibt, dass das Interesse des Antragstellers an der Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung seiner Klage das öffentliche Interesse an der Vollziehung des Verwaltungsakts überwiegt. Hierbei ist in erster Linie auf die Erfolgsaussichten der Klage des Antragstellers abzustellen. Erweist sich der angefochtene Verwaltungsakt nach summarischer Prüfung als rechtswidrig, ist die Vollziehung regelmäßig auszusetzen, da an der Vollziehung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse bestehen kann. Erscheint der Verwaltungsakt dagegen nach vorläufiger Betrachtung als voraussichtlich rechtmäßig, ist der Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz abzulehnen, sofern ein besonderes Vollzugsinteresse besteht. Stellen sich die Erfolgsaussichten als offen dar, hängt das Ergebnis von einer seitens des Gerichts vorzunehmenden Interessenabwägung ab (vgl. BayVGh, B.v. 18.9.2017 – 15 CS 17.1675 – juris Rn. 11; B.v. 7.11.2022 – 15 CS 22.1998 – juris Rn. 25; BVerwG, B.v. 11.11.2020 – 7 VR 5.20 – juris Rn. 8).

17

Gemessen daran ergibt die im Eilverfahren auch ohne Durchführung eines Augenscheins mögliche Überprüfung der Angelegenheit anhand der Gerichts- und Behördenakten, dass die Klage der Antragsteller voraussichtlich ohne Erfolg bleiben wird. Die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verletzt die Antragsteller voraussichtlich nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

18

Zu berücksichtigen ist, dass Nachbarn eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten können, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden subjektivöffentlichen Recht verletzt werden. Es genügt daher nicht, wenn eine Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind (zur sog. Schutznormtheorie vgl. z.B. Happ/Käb in Eyermann, VwGO, 17. Aufl. 20126, § 42 Rn. 89 ff. m.w.N.). Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Die Prüfung hat sich vielmehr darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln, verletzt sind (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m. w. N.).

19

1.2. 1 Die Beteiligten gehen im Ausgangspunkt übereinstimmend und zutreffend davon aus, dass das Erfordernis der gesicherten planungsrechtlichen Erschließung grundsätzlich nur den öffentlichen Interessen dient und keine nachbarschützende Funktion hat (vgl. etwa BayVGh, B.v. 1.3.2016 – 1 ZB 15.1560 – juris Rn. 9). Eine Ausnahme hiervon ist nur dann gegeben, wenn eine wegen fehlender Erschließung rechtswidrige Baugenehmigung eine unmittelbare Rechtsverschlechterung für den Nachbarn in Richtung auf das Duldenmüssen eines Notwegerechts nach § 917 Abs. 1 BGB bewirkt und dem Nachbarn in diesem Fall ein direkt aus Art. 14 Abs. 1 GG herzuleitender Abwehranspruch zusteht (vgl. grundlegend: BVerwG, U.v. 26.3.1976 – IV C 7.74 – juris).

20

1.2. 2 Entgegen der Auffassung der Antragstellerseite wird ihr Grundeigentum durch die Erteilung der Baugenehmigung allerdings nicht über die bereits bestehende Dienstbarkeit hinaus eingeschränkt. Eine „unmittelbare Rechtsverschlechterung in Richtung auf die Duldung eines – darüber hinausgehenden – Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB)“ tritt daher nicht ein.

21

Zwar kann eine Baugenehmigung dadurch in das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentumsgrundrecht eines Dritten eingreifen, wenn sie für den Dritten in Richtung auf die Duldung eines – über eine etwaige bestehende Grunddienstbarkeit hinausgehenden – Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) eine unmittelbare Rechtsverschlechterung in der Weise bewirkt, dass er gehindert ist, der Inanspruchnahme des Notwegerechts vor den Zivilgerichten die Rechtswidrigkeit des Vorhabens entgegenzuhalten (grundlegend: 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). Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor.

22

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. zusammenfassend BGH U.v. 11.4.2003 – V ZR 323/02 – juris m.w.N.) ist zur Ermittlung des ursprünglichen Inhalts einer Dienstbarkeit 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 insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Inhalt und Umfang einer zeitlich unbegrenzten Dienstbarkeit liegen allerdings 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 der Dienstbarkeit 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. Zieht der Eigentümer des herrschenden Grundstücks aus der Dienstbarkeit auch Vorteile für andere Grundstücke, weil er etwa seinen Betrieb auf diese Grundstücke erweitert hat, kann eine damit verbundene Bedarfssteigerung nur im Wege einer hypothetischen Einschränkung berücksichtigt werden. Das heißt der erhöhte Bedarf wird insoweit noch von der Grunddienstbarkeit gedeckt, als er, wenn der Betrieb nur auf dem herrschenden Grundstück in vorhersehbarer Weise ausgedehnt worden wäre, zu einer Bedarfssteigerung geführt hätte (zum sog. „hypothetischen Nutzungsbedarf“ vgl. Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Auflage 2020, Rn. 229 und 231 m.w.N. zur Rspr. sowie grundlegend: BGH, U.v. 5.10.1965 – V ZR 73/63 – juris Rn. 19).

23

Das Bayerische Oberste Landesgericht (U.v. 2.12.1996 – Az. 1Z RR 236/94 – juris Rn. 27) hat dabei die Fallkonstellation des Abrisses eines Wohnanwesens auf dem herrschenden Grundstück und dessen Neubau auf einem angrenzenden Grundstück, wobei das herrschende Grundstück weiter als Garagenhof diente, unter Heranziehung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum „hypothetischen Nutzungsbedarf“ bereits wie folgt entschieden:

24

„Nicht zu beanstanden ist auch, daß das Berufungsgericht die mit dem Neubau des Wohnhauses verbundene Ausdehnung des Anwesens der Beklagten als vom Nutzungsrecht gedeckt angesehen hat. Insoweit wird seine Entscheidung durch die ausführliche, eine wirtschaftliche Betrachtungsweise (vgl. BGHZ 44, 171/177) berücksichtigende Begründung getragen. Nach dem festgestellten Sachverhalt üben die Beklagten das Geh- und Fahrrecht in einem Umfang aus, daß es nicht nur dem herrschenden Grundstück selbst (Flst. 218) Vorteil bietet, sondern auch dem ebenfalls ihnen gehörenden und mit diesem ein einheitliches Anwesen bildenden Nachbargrundstück Flst. 246/2. Das ist jedoch nach der vom Berufungsgericht herangezogenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum „hypothetischen Nutzungsbedarf“ (BGH aaO), der sich der Senat anschließt, unter den Gegebenheiten des vorliegenden Falles nicht zu beanstanden. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts übersteigt die Gesamtnutzung des dienenden Grundstücks nicht den Nutzungsbedarf des herrschenden Grundstücks, auf dem auch das neu errichtete Wohnhaus Platz gefunden hätte.“

25

Da die streitgegenständlichen Stellplätze sowohl unter Zugrundelegung der genehmigten Eingabeplanung, welche im östlichen Teil des Vorhabengrundstücks eine Hoffläche darstellt (die Tiefgarage ist nicht Gegenstand der streitgegenständlichen Planung), wie auch unter Zugrundelegung aktueller Lagepläne und Luftbildaufnahmen aus dem Geodatenportal BayernAtlas entweder geringfügig verschoben oder auch ohne Weiteres im östlichen Bereich des Vorhabengrundstücks Platz finden könnten, übersteigt die Gesamtnutzung der dienenden Zufahrtsgrundstücke unter Zugrundelegung dieser Rechtsprechung demnach nicht den Nutzungsbedarf des herrschenden Grundstücks FINr. 669/2.

26

1.2. 3 Die Kammer kann vor diesem Hintergrund mangels Entscheidungserheblichkeit offenlassen, ob eine Rechtsverletzung der Antragsteller bereits deshalb ausscheidet, weil eine mit dem Vorhaben etwa verbundene Intensivierung der Inanspruchnahme der dienenden Grundstücke lediglich unwesentlich wäre. Hierfür spricht, dass das angrenzende Grundstück lediglich für eine untergeordnete wohnakzessorische Nutzung durch Nebenanlagen wie Stellplätze, ein Mülltonnenhäuschen oder eine Terrasse in Anspruch genommen wird, während die auf dem herrschenden Grundstück vorhandene Wohnnutzung im Wesentlichen unverändert bleibt. In einem solchen Fall könnte es auf eine hypothetische Unterbringung der Nebenanlagen auf dem herrschenden Grundstück im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum hypothetischen Nutzungsbedarf nicht ankommen. Den Gesichtspunkt einer lediglich „unwesentlichen“ Inanspruchnahme des dienenden Grundstücks hat bereits das Bundesverwaltungsgericht in seiner grundlegenden Entscheidung vom 26. März 1976 (Az. IV C 7.74 – juris Rn. 28) ausdrücklich hervorgehoben und der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat diesen Gedanken in seinem Beschluss vom 21. August 2017 (Az. 1 ZB 14.1989 – juris Rn. 3) aufgegriffen.

27

1.2. 3 Ebenso sind sonstige Rechtsverletzungen der Antragsteller weder vorgetragen noch ersichtlich. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass sich das Bauvorhaben mitsamt der Nutzung der genehmigten Stellplätze als gegenüber den Antragstellern rücksichtslos erweist. Nachbarn haben dabei die von Stellplätzen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Emissionen im Regelfall als sozialadäquat hinzunehmen. Anhaltspunkte für das Vorliegen besondere Umstände, die ausnahmsweise eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten, bestehen nicht.

28

2. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

29

3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.6.1 des Streitwertkatalogs 2025. Der Streitwert beträgt die Hälfte des im Hauptsacheverfahren voraussichtlich anzusetzenden Streitwerts.