

**Titel:**

**Erschließung, Zufahrtsrecht, Anliegergebrauch, Gleichbehandlungsgrundsatz, Baugenehmigung, Grundstückszugang, Teilung von Grundstücken**

**Schlagworte:**

Erschließung, Zufahrtsrecht, Anliegergebrauch, Gleichbehandlungsgrundsatz, Baugenehmigung, Grundstückszugang, Teilung von Grundstücken

**Vorinstanz:**

VG München, Urteil vom 02.06.2025 – M 8 K 24.4361

**Tenor**

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.
- III. Der Streitwert wird für das Zulassungsverfahren auf 5.000,-- Euro festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nicht vorliegt.

**2**

1. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen des Zulassungsvorbringens keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit im Sinne von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung für die Errichtung eines Doppelhauses samt zweier Garagen hat (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

**3**

Das Verwaltungsgericht ist zu dem Ergebnis gekommen, dass dem Vorhaben, das auf zwei nebeneinander liegenden, im klägerischen Eigentum stehenden Grundstücken ausgeführt werden soll, die nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB erforderliche Erschließung fehle. Denn nur das östliche der beiden Grundstücke verfüge über eine Zufahrt zur H.straße, die über die zwischen der H.straße und unter anderem den beiden klägerischen Grundstücken gelegene öffentliche Grünfläche geführt werde; das westliche Grundstück hingegen nicht. Da die öffentliche Grünfläche nicht für Verkehrszwecke als öffentliche Straße gewidmet sei und eine mit Bäumen bewachsene und unbefestigte Rasenfläche darstelle, sei es nicht mit Kraftfahrzeugen anfahrbar. Es bestehe auch insoweit kein Anspruch auf Erschließung.

**4**

Dies ist zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt unter anderem eine gesicherte Erschließung voraus. Hierzu zählt insbesondere ein hinreichender Anschluss des Vorhabengrundstücks an das öffentliche Straßennetz (vgl. BVerwG, U.v. 31.10.1990 – 4 C 45.88 – NVwZ 1991, 1076), d.h. das Baugrundstück muss für Kraftfahrzeuge erreichbar sein (vgl. BVerwG, B.v. 2.9.1999 – 4 B 47.99 – juris Rn. 5; BayVGh, B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16; B.v. 2.6.2025 – 1 ZB 23.1655 – juris Rn. 14). Welche Anforderungen im Einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf einem Grundstück errichtet werden soll. Die Erschließung ist gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass sie bis zur Herstellung des Bauwerks funktionsfähig angelegt und zu erwarten ist, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen wird (vgl. BayVGh, B.v. 8.4.2019 – 1 CS 19.261 – juris Rn. 16; B.v. 14.2.2018 – 1 ZB 15.1897 – juris Rn. 8; U.v. 30.10.2014 – 15 B 13.2028 – juris Rn. 17 m.w.N.).

**5**

Nach diesen Maßstäben liegt hier keine Erschließung des westlichen Grundstücks vor, da es nicht über eine unmittelbare Verbindung zur öffentlichen Straße verfügt. Denn es ist durch den öffentlichen Grünstreifen, der nicht zu Verkehrszwecken gewidmet ist und damit nicht zum öffentlichen Verkehrsnetz

gehört, von der öffentlichen Straße getrennt. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend festgestellt, dass nicht sichergestellt ist, dass die Zufahrt im Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens vorhanden sein und anschließend auf Dauer zu Verfügung stehen wird.

## 6

1.1. Soweit die Klägerin die Auffassung vertritt, die Erschließung beider Vorhabengrundstücke sei vorliegend gegeben, da insoweit auf die ortsübliche Erschließung abzustellen sei, führt ihr Vorbringen nicht zum Erfolg. Sie trägt vor, die ortsübliche Erschließung aller südlich der H.straße liegenden Grundstücke sei hier dadurch gekennzeichnet, dass sie über den öffentlichen Grünstreifen führe, wie die vielfach bestehenden Zufahrten über den Grünstreifen belegen würden. Daher ergebe sich bereits aus Gründen der Gleichbehandlung, dass sie auch für ihr westliches Grundstück eine Zufahrt über den Grünstreifen nutzen dürfe.

## 7

Die Klägerin verkennt insoweit, dass nach den obigen Grundsätzen maßgeblich die tatsächliche und rechtlich gesicherte Erschließung ist. Daher kann aus dem Umstand allein, dass teilweise umliegende Grundstücke eine Zufahrtmöglichkeit über den Grünstreifen haben, nicht zwangsläufig eine Erschließung des eigenen Grundstücks abgeleitet werden. Diese ist hier gerade nicht gegeben, wie oben ausgeführt. Nichts anderes ergibt sich aus dem von der Klägerin herangezogenen Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 7. November 2013 (Az. 2 ZB 13.1742 – juris Rn. 7). Soweit die Klägerin aus der Entscheidung zitiert, dass „die Erschließung ausreiche, die der Innenbereich aufweise“, wird aber auch in dieser vorausgesetzt, dass eine Erschließung besteht. Dementsprechend hat das Gericht in dem dort zu entscheidenden Fall den tatsächlichen oder das bis zu Herstellung des Bauwerks zu erwartende Vorliegen der tatsächlichen und rechtlich gesicherten Zugänglichkeit, d.h. den Anschluss an das öffentliche Wegenetz geprüft. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Klägerin den Zustand der fehlenden Erschließung für das westliche Grundstück durch die Teilung des ursprünglichen Grundstücks selbst geschaffen hat.

## 8

1.2. Auch kann sich die Klägerin nicht auf einen Anspruch auf eine Zufahrt über den öffentlichen Grünstreifen zur Straße berufen.

## 9

1.2.1. Hierzu hat das Erstgericht bereits zutreffend ausgeführt, dass ein Anspruch auf Herstellung der Erschließung gemäß § 123 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht besteht. Ein Bauherr eines Vorhabens nach § 34 BauGB hat sich – anders als im Planbereich nach § 30 BauGB – grundsätzlich mit dem Erschließungszustand abzufinden, den er antrifft (vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 15.84 – BVerwGE 75, 34, juris Rn. 34; OVG MV, U.v. 14.6.2016 – 3 L 177/06 – juris Rn. 72). Dies greift die Klägerin auch nicht an.

## 10

1.2.2. Entgegen der klägerischen Auffassung steht der Klägerin jedenfalls kein Anspruch auf die beantragte, direkte Zufahrt über den Grünstreifen zu ihrem westlichen Grundstück aufgrund des Rechtsinstituts des Anliegergebrauchs nach Art. 17 BayStrWG (vgl. zu den Voraussetzungen BayVGh, B.v. 26.6.2018 – 8 CE 18.1059 – juris Rn. 29) zu. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt des Gleichbehandlungsgrundsatzes nach Art. 3 Abs. 1 GG.

## 11

Es kann hier dahin stehen, ob der eigentumsrechtliche Schutz des Anliegergebrauchs sich nur auf den notwendigen Zugang des Grundstücks zur Straße und seine Zugänglichkeit von ihr erstreckt, so dass nur die Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz überhaupt, nicht dagegen notwendig auch die Erreichbarkeit des eigenen Grundstücks mit Kraftfahrzeugen des Eigentümers oder gar jeder Anliegerverkehr gewährleistet wird (vgl. BVerwG, U.v. 8.9.1993 – 11 C 38.92 – juris Rn. 12). Auch kann hier offen bleiben, ob das westliche Grundstück überhaupt dem Rechtsinstitut des Anliegergebrauchs unterfällt, da es nicht unmittelbar an der H.straße gelegen, sondern durch den öffentlich Grünstreifen getrennt ist. Denn das Institut des Anliegergebrauchs ist jedenfalls grundsätzlich auf die Zugänglichkeit eines Grundstücks vom öffentlichen Straßenraum als solchem beschränkt (vgl. BayVGh, B.v. 28.10.2014 – 8 ZB 12.1938 – juris Rn. 17; B.v. 6.10.2011 – 8 CS 11.1220 – BayVBI 2012, 666/667 m.w.N.). Vor Einschränkungen und Erschwernissen bei den Zufahrtsmöglichkeiten gewährt der Anliegergebrauch demgegenüber keinen Schutz (vgl. BayVGh, B.v. 26.6.2018 – 8 CE 18.1059 – juris Rn. 29). Somit erwächst aus dem Anliegergebrauch jedenfalls kein Anspruch eines Grundstückseigentümers auf eine direkte Zufahrt

zum Vorhabengrundstück (vgl. BayVGh, B.v. 3.7.2008 – 11 CE 08.1752 – juris Rn. 16). Daher scheidet ein Anspruch auf Erschließung in der beantragten Form, der eine gerade verlaufende Verbindung am westlichen Rand des Grundstücks zur Straße hin vorsieht, aus. Die Beklagte hat insoweit darauf verwiesen, dass die beantragte Zuwegung die Beseitigung von schützenswertem Baumbestand zur Folge hätte; eine Alternativplanung sei möglich und zumutbar (vgl. Ablehnungsbescheid vom 1.7.2024 S. 2, elektronische VG-Akte Bl. 35). Vor diesem Hintergrund kommt auch ein Anspruch auf eine direkte Zufahrt zur H.straße aus Gleichbehandlungsgründen nach Art. 3 Abs. 1 GG schon nicht in Betracht, da jedenfalls ein sachgerechter Differenzierungsgrund zu den Grundstückseigentümern der H.straße, die über eine Zufahrt über den Grünstreifen verfügen, vorliegt.

## **12**

2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

## **13**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).