



VERWALTUNGSGERICHT KOBLENZ

URTEIL

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verwaltungsrechtsstreit

w e g e n Baugenehmigung

hat die 1. Kammer des Verwaltungsgerichts Koblenz aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19. September 2023, an der teilgenommen haben

Richter am Verwaltungsgericht Wolf
Richterin am Verwaltungsgericht Weber
Richter Wiemers
ehrenamtlicher Richter Projektleiter Müller
ehrenamtlicher Richter Hausmann Ritz

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten des Beigeladenen zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar, für den Beigeladenen nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Der Kläger wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung.

Das Vorhabengrundstück liegt in der Gemarkung A^{***}, Flur 1^{***}, Flurstück-Nr. 2^{***} (B^{***}-Straße 3^{***}, C^{***}) und ist mit einem ehemals als Hotel nebst Café, Gaststätte und kleiner Gewerbefläche genutzten Gebäude bebaut („Hotel Café D^{***}“). Der Betrieb der Gaststätte wurde im Zuge der Covid-19-Pandemie vorübergehend eingestellt; seit wann der Hotelbetrieb ruht, ist zwischen den Beteiligten streitig.

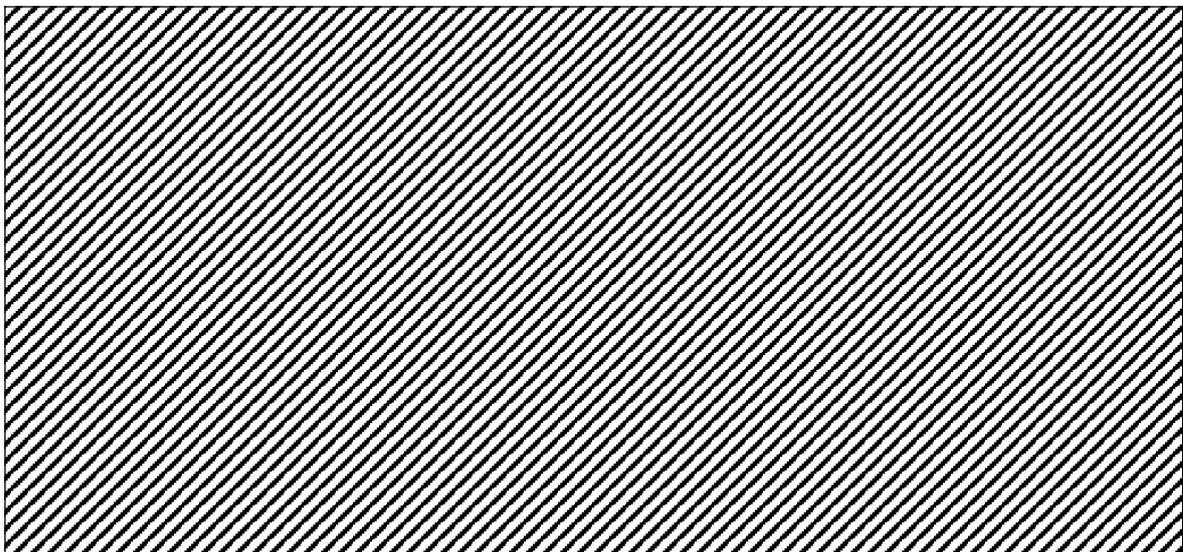
Der Kläger ist Miteigentümer der im Westen an das Vorhabengrundstück angrenzenden und mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Parzelle 4^{***}. Außerdem hat er Miteigentum an dem südwestlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Vorhabengrundstücks gelegenen Grundstück 5^{***}, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist. Zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks 4^{***} ist eine Baulast eingetragen, die dazu verpflichtet, einen Streifen an der östlichen, an das Vorhabengrundstück angrenzenden Grundstücksgrenze von etwa zwei Metern Breite und 23 Metern Länge von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten, sodass über diesen Zugang der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist (s. Blatt 154 bis 156 der Gerichtsakte).

Für das Bestandsgebäude auf dem Vorhabengrundstück existieren mehrere Baugenehmigungen, teilweise sind solche nicht mehr auffindbar. Vorhanden ist die am

26. Mai 1953 erteilte Baugenehmigung über einen Garagenanbau im rückwärtigen Grundstücksbereich (Bauschein 6^{***}). Als Zufahrt zu den Garagen dient nach den Genehmigungsunterlagen der von der Baulast betroffene Bereich auf dem Grundstück des Klägers 4^{***}, der bereits als Zufahrt für die nördlich gelegene Häusergruppe in der E^{***}straße genutzt wurde. Die Ortsgemeinde C^{***} als damalige Eigentümerin dieses Grundstücks hatte dazu ihr Einverständnis erteilt. Ein dingliche Sicherung dieses Rechts existiert nicht (Blatt 9 der Verwaltungsakte 7^{***}).

Außerdem wurden mit Baugenehmigung vom 19. Juli 1990 (Bauschein 8^{***}, Nachtrag zum – nicht vorhandenen – Bauschein 9^{***}) nachträglich vier im Dachgeschoss des Hotelgebäudes vorhandene Fremdenzimmer genehmigt. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wurden mindestens zwölf Außenstellplätze an der Vorderfront des Gebäudes nachgewiesen (Blatt 17 f. der Verwaltungsakte 10^{***}).

Für das Vorhabengrundstück existiert kein Bebauungsplan. In der Umgebung finden sich sowohl zu Wohnzwecken genutzte Gebäude als auch Gewerbebetriebe. Hinsichtlich der Grundstückssituation wird im Übrigen auf den nachfolgenden Auszug aus dem Geoportal Rheinland-Pfalz Bezug genommen:



Mit Bauantrag vom 11. August 2020 beantragte der Beigeladene bei dem Beklagten die Erteilung einer Baugenehmigung für den beabsichtigten Umbau des Hotelgebäudes in ein Gebäude mit acht Wohneinheiten, wobei die im Erdgeschoss vorhandene Gaststätte erhalten bleiben soll. Das Café soll flächenmäßig reduziert werden, um Platz für eine der Wohneinheiten sowie eine Erweiterung der Gewerbefläche zu

schaffen, die künftig als Bürofläche für Dienstleister dienen soll. In dem im Jahr 1953 genehmigten Garagenanbau soll eine der acht Wohneinheiten entstehen. Vor ihr zwei neue Außenstellplätze (Stellplätze 1 und 2) vorgesehen.

Am 28. Oktober 2020 erteilte der Beklagte dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung „unbeschadet privater Rechte Dritter“. Gegenstand der Baugenehmigung ist ein vom Beigeladenen mit dem Bauantrag vorgelegter Stellplatznachweis. Nach diesem ergibt sich für das Bestandsgebäude ein Stellplatzbedarf von 48 Stellplätzen, der sich infolge der Änderung auf 30 Stellplätze reduzieren soll. Dabei werden als genehmigter Bestand unter anderem ein Versammlungsraum mit einer Fläche von 37 m² im Untergeschoss, drei Zimmer im Obergeschoss sowie fünf Fremdenzimmer im Dachgeschoss berücksichtigt. Es werden 1,2 Stellplätze je Wohnung und ein Stellplatz je (Fremden-)Zimmer veranschlagt. Für den Gastraum, das Café, die gewerblich genutzte Fläche, den Versammlungsraum sowie einen im Obergeschoss vorhandenen Saal wird ein Stellplatz je 12 m² Nutzfläche angesetzt.

Der Kläger, dem die Baugenehmigung nicht bekanntgegeben wurde, erhob am 17. Mai 2021 Widerspruch und äußerte insbesondere Bedenken in Bezug auf den Stellplatznachweis. Es sei unklar, wo sich die 30 Stellplätze befinden sollten. Auf dem Vorhabengrundstück könnten sie bereits aus Platzgründen nicht vorgehalten werden. Bereits in der Vergangenheit sei es immer wieder zu Problemen mit parkenden Fahrzeugen von Besuchern gekommen. Es sei nicht geklärt, welche Nutzungen in welchen Räumen im Bestandsgebäude historisch durch Baugenehmigungen bestandsgeschützt genehmigt worden seien. Nach seinen Berechnungen seien lediglich zwölf Stellplätze bestandsgeschützt, nicht 48. Das Vorhaben verstoße gegen die nachbarschützende Vorschrift des § 47 Abs. 7 Satz 2 Landesbauordnung (LBauO) sowie das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot. Durch die beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken entstehe zudem ein Stellplatzbedarf „rund um die Uhr“.

Mit Widerspruchsbescheid vom 24. Januar 2023 wies der Kreisrechtsausschuss bei der Kreisverwaltung des Beklagten den Widerspruch zurück. Die erteilte Baugenehmigung verletze den Kläger nicht in eigenen Rechten. Dieser beschreibe eine schon seit längerer Zeit vorhandene Verkehrsproblematik, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehe. Er könne sich nicht mit Erfolg auf alle

Anlieger betreffende Belange berufen. Das Vorhaben erweise sich nicht gerade für ihn als unzumutbar, weil es zu einer „verschärften Verkehrssituation“ führe. Es sei rechnerisch nachgewiesen worden, dass kein zusätzlicher Stellplatzbedarf durch die beabsichtigte Änderung hervorgerufen werde. Probleme, die sich aus der Verteilung des knappen öffentlichen Straßenraums auf verschiedene Verkehrsteilnehmer ergäben, seien mit den Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu lösen.

Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 14. Februar 2023 Klage erhoben. Vertiefend zu seinen bisherigen Ausführungen trägt er vor, weil die früher erteilten Baugenehmigungen nicht vollständig vorlägen, seien keine 48, sondern nur zwölf bestandsgeschützte Stellplätze vorhanden. Der 1952 genehmigte Garagenanbau im rückwärtigen Grundstücksbereich solle künftig als Wohnung genutzt werden. Hierdurch seien drei Stellplätze weniger vorhanden. Die zwei Außenstellplätze, welche dort realisiert werden sollten, seien nicht erschlossen. Das von der Ortsgemeinde als damaliger Grundstückseigentümerin erteilte schuldrechtliche Einverständnis zur Nutzung seines Grundstücks als Zufahrt binde ihn nicht. Die bestellte Baulast erfasse nur die Nutzung bzw. Freihaltung der Fläche als Feuerwehrezufahrt. Er sei insoweit in eigenen Rechten tangiert, weil die Erschließung dieser Wohneinheit nebst den beiden Stellplätzen nur über sein Grundstück möglich sei.

Unabhängig davon sei die Berechnung des Stellplatzbedarfs für den genehmigten Bestand fehlerhaft. Der Versammlungsraum im Untergeschoss sei nie genehmigt worden, sondern tauche in den Bauunterlagen nur als „Remise“ auf. Ferner seien die drei Zimmer im Obergeschoss in vorhandenen Bauunterlagen nur als Abstellräume und nicht als Fremdenzimmer gekennzeichnet. Im Dachgeschoss seien nicht fünf, sondern nur vier Fremdenzimmer genehmigt worden. Insgesamt ergebe sich ein um sieben Stellplätze geringerer Bedarf des Bestandsgebäudes. Zusätzlich fielen drei Garagenstellplätze weg.

Schließlich würde ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit sowie einem Stellplatz je 12 m² Gastraum den örtlichen Gegebenheiten nicht gerecht. Die einschlägige Stellplatzrichtlinie des Ministeriums für Finanzen gebe für Mehrfamilienhäuser einen Rahmen von 1 bis 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit und für Gaststätten einen Stellplatz je 6 bis 12 m² vor. Hier müssten mindestens 1,5 Stellplätze je

Wohneinheit sowie ein Stellplatz je 6 m² Gastraum in Ansatz gebracht werden. Außerdem seien Stellplätze für den Versammlungsraum im Untergeschoss zu schaffen. Daraus ergebe sich für das Vorhaben ein Bedarf von insgesamt 53 Stellplätzen. Zu beachten sei fernerhin, dass der Stellplatzbedarf für die einzelnen Nutzungen getrennt zu ermitteln sei und eine Unterschreitung der Richtzahlen bei Wohngebäuden nicht in Betracht komme. Es seien für den zu erwartenden An- und Ablieferungsverkehr Stellplätze für LKW vorzuhalten. Außerdem werde die Gaststätte als Ausflugslokal genutzt und beworben und verfüge über einen Biergarten. Die Baugenehmigung verstoße zu seinem Nachteil gegen das Rücksichtnahmegebot. Die Umgebung werde durch den zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr sowie die damit einhergehenden Abgase und den Lärm unzumutbar beeinträchtigt. Ohne Stellplätze in ausreichendem Umfang sei mit einer Inanspruchnahme seines Grundstücks zu Parkzwecken zu rechnen. Soweit dies auf der Zufahrt an der gemeinsamen Grundstücksgrenze geschehe, entstünden brandschutzrechtliche Risiken.

Der Kläger beantragt,

die dem Beigeladenen durch den Beklagten erteilte Baugenehmigung vom 28. Oktober 2020, Az. 11***/BA, zum Umbau des Hotel Café D*** in ein Gebäude mit acht Wohneinheiten sowie Gaststätte im Erdgeschoss auf dem Grundstück B***-Straße 3***, C***, Gemarkung A***, Flur 1***, Flurstück 2*** in Gestalt des Widerspruchsbescheides des Kreisrechtsausschusses der Kreisverwaltung Altenkirchen vom 24. Januar 2023 aufzuheben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er verweist auf seine Ausführungen im Widerspruchsbescheid und ergänzt, durch die beabsichtigte Änderung verschärfe sich die Stellplatz- oder Verkehrssituation nicht. Die einschlägigen Stellplatzvorschriften seien nicht generell drittschützend. Eine unzumutbare Beeinträchtigung oder erhebliche Gesundheitsgefährdung zu Lasten des Klägers bestehe nicht. Auf die objektive Rechtswidrigkeit der aktuellen und älteren Baugenehmigungen komme es nicht an. Die Zufahrtsbaulast auf dem Grundstück des Klägers gewährleiste eine ausreichende, dem Brandschutz dienende Abstandsfläche und beinhalte ein Zufahrtsrecht zu den geplanten Außenstellplätzen 1 und 2. Bei einer Änderung von baulichen Anlagen seien neue Stellplätze nur zu schaffen, soweit ein zusätzlicher Bedarf durch die Änderung entstehe.

Dies sei hier nicht der Fall. Schließlich seien zwölf Stellplätze tatsächlich nachgewiesen und bis zu 14 Stellplätze erschienen realisierbar. Das Vorhabengrundstück sei zudem gut bis sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Der Beigeladene schließt sich den Ausführungen des Beklagten an und beantragt ebenfalls,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze und Unterlagen der Beteiligten sowie auf die Verwaltungs- und Widerspruchsakten des Beklagten (13 Hefte) Bezug genommen; sämtliche Unterlagen sind Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Die angefochtene Baugenehmigung verletzt keine Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz des Klägers zu dienen bestimmt sind, was nach § 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) für einen Erfolg der Anfechtungsklage notwendig wäre.

1. Zunächst erweist sich die Baugenehmigung nicht wegen eines Verstoßes gegen den hier nach § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) bestehenden Gebietserhaltungsanspruch als (nachbar-)rechtswidrig. Die anstelle der bisherigen beherbergungsbetrieblichen Nutzung beabsichtigte Wohnnutzung fügt sich der Art nach in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Selbiges gilt für die beabsichtigte Änderung eines Teils der Café-Räumlichkeiten in Büroflächen.

Es ist auch kein Verstoß gegen den in § 15 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltenen Gebietsprägungserhaltungsanspruch erkennbar. Ein sich bei objektiver Betrachtungsweise aufdrängender „Widerspruch der neuen Nutzung zur Eigenart des Baugebiets“ liegt nicht vor, zumal keine Änderung von Lage oder Größe bzw. der Kubatur der vorhandenen baulichen Anlage vorgesehen ist (vgl. dazu OVG RP, Beschluss vom 8. Dezember 2016 – 8 A 10680/16.OVG –, juris,

Rn. 11, Beschluss vom 9. Dezember 2020 – 8 B 11336/20.OVG –, juris, Rn. 16). Hierzu hat der Kläger auch nichts vorgetragen.

2. Der Kläger kann die Aufhebung der Baugenehmigung ferner nicht unter dem Gesichtspunkt der in der Baugenehmigung getroffenen Stellplatzregelung erreichen.

a) Soweit er sich gegen die Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze wendet, verhilft dies seiner Klage bereits deshalb nicht zum Erfolg, weil er hierdurch nicht in subjektiven Rechten betroffen ist (vgl. BremOVG, Beschluss vom 11. April 2023 – 1 B 295/22 –, juris, Rn. 46; VG Neustadt a.d.W., Urteil vom 29. Januar 2019 – 5 K 806/14.NW –, juris, Rn. 58). Die Stellplatzvorschriften dienen grundsätzlich ausschließlich den Belangen des öffentlichen Straßenverkehrs (vgl. OVG RP, Urteil vom 26. April 2001 – 1 A 11339/00.OVG –, ESOVG RP). Dies wird systematisch dadurch belegt, dass notwendige Stellplätze im Einzelfall durch den Bauherrn abgelöst werden können (§ 47 Abs. 4 Satz 1 Landesbauordnung (LBauO)), wenn die Gemeinde zustimmt. Außerdem kann aus städtebaulichen Gründen auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden bzw. kann diese untersagt werden (§ 88 Abs. 3 Nr. 2, 3 LBauO).

Unabhängig davon weist die im Stellplatznachweis vorgenommene Berechnung zwar Mängel auf. Die vom Kläger diesbezüglich vorgebrachten Einwände wirken sich im Ergebnis jedoch nicht dergestalt aus, dass durch die beabsichtigte Änderung von einem Stellplatzmehrbedarf auszugehen wäre.

Ausgangspunkt der rechtlichen Betrachtung ist insoweit § 47 Abs. 2 Satz 1 LBauO. Danach sind, wenn bauliche Anlagen oder andere Anlagen, bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, geändert werden oder sich ihre Benutzung ändert, Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Ob durch die Änderung ein Mehrbedarf entsteht, wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage und des genehmigten Altbestands ermittelt, wobei auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Änderungsantrag abzustellen ist. Demnach ist sowohl für die Altanlage als auch für die geänderte Gesamtanlage mit den nach aktuellem Stellplatzschlüssel erforderlichen Stellplätzen zu rechnen. Die Differenz ergibt den zusätzlichen, von der

Änderung verursachten Bedarf (vgl. Würfel, in: Busse/Kraus, BayBO, Art. 47 Rn. 69). Unerheblich ist demgegenüber die Zahl der bisher tatsächlich genehmigten Stellplätze. Fehlen für die bisher bestehende bauliche Anlage von Anfang an oder auf Grund der heutigen Anforderungen Stellplätze, so müssen diese im Falle der Änderung nicht nachträglich geschaffen werden, da sie nicht änderungsbedingt sind. Dieser Istzustand genießt vielmehr Bestandsschutz (vgl. BayVGh, Urteil vom 10. Juni 2016 – 2 B 16.733 –, juris, Rn. 19).

Gemessen daran ist im Ergebnis nicht von einem durch das Änderungsvorhaben ausgelösten Mehrbedarf auszugehen. Zwar trifft es zu, dass den vorliegenden Genehmigungsunterlagen keine Legalisierungswirkung für den Versammlungsraum im Untergeschoss und die drei (Fremden-)Zimmer im Obergeschoss entnommen werden kann. Darüber hinaus wurden in der Baugenehmigung vom 19. Juli 1990 nachträglich nur vier, nicht fünf Fremdenzimmer genehmigt, weil für das „Fremdenzimmer 4“ kein zweiter Rettungsweg sichergestellt war (s. Blatt 35 der Verwaltungsakte 10***). Dies führt jedoch nur dazu, dass für das Bestandsgebäude von einem Bedarf von 41 statt von 48 Stellplätzen auszugehen ist. Diesem steht ein Bedarf von insgesamt nur 30 Stellplätzen für die beabsichtigte Änderung gegenüber. Es fällt vor diesem Hintergrund auch nicht entscheidend ins Gewicht, wenn drei vorhandene Garagenstellplätze in eine Wohneinheit umgewandelt und dafür zwei Außenstellplätze geschaffen werden sollen.

An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass es im Hinblick auf den genehmigten Bestand nicht darauf ankommt, ob die Hotelnutzung – wie es der Kläger vorträgt – bereits seit einigen Jahren nicht mehr ausgeübt wird. Allein die Nichtausübung einer durch Baugenehmigung gestatteten Nutzung eines realisierten Vorhabens führt nicht zum Erlöschen der Baugenehmigung. Die Landesbauordnung sieht ein Erlöschen der Baugenehmigung nur vor, wenn innerhalb von vier Jahren nach ihrer Zustellung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung vier Jahre unterbrochen worden ist (§ 74 Abs. 1 Satz 1 LBauO). Dies erfasst eine Nutzungsunterbrechung nach der Ausführung eines Vorhabens nicht. Für eine analoge Anwendung der Vorschrift auf diesen Fall fehlt es bereits an einer planwidrigen Regelungslücke. Die für den Hotelbetrieb erteilten Baugenehmigungen haben ihre Regelungswirkung auch nicht infolge Erledigung verloren (§ 43 Abs. 2 Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 1 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz). Dazu

müssten – neben einer Einstellung der Nutzung über mehrere Jahre – weitere Umstände wie der Wegfall des Regelungsobjektes oder ein ausdrücklicher Nutzungsverzicht hinzukommen (vgl. zum Ganzen OVG RP, Urteil vom 12. März 2013 – 8 A 11152/12.OVG –, juris, Rn. 23 ff.). Dafür ist hier nichts ersichtlich.

Soweit der Kläger darüber hinaus unter „besonderer Berücksichtigung der örtlichen Situation“ einen neuen Stellplatzbedarf von 53 Stellplätzen berechnet hat, verkennt er den hier anzuwendenden Vergleichsmaßstab. Unterstellt, die örtliche Situation würde es tatsächlich zwingend erfordern, 1,5 Stellplätze je Wohneinheit sowie einen Stellplatz je 6 m² Gastraum bzw. gewerblicher Fläche herzustellen, müsste dieser Stellplatzschlüssel auch zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs des genehmigten Bestands herangezogen werden. Denn auch für diesen ist wie gezeigt der aktuell geltende Stellplatzschlüssel maßgeblich. Andernfalls würde der vom Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz erfasste Bestandsschutz nicht hinreichend gewahrt. Deshalb wäre nicht nur ein höherer, durch die Änderung hervorgerufener Bedarf, sondern ein gleichermaßen höherer Bedarf der bestehenden Nutzung des Vorhanggrundstücks anzunehmen. Ein strengerer Stellplatzschlüssel kann daher nicht zu einem änderungsbedingten Mehrbedarf führen. Die Änderung löst schließlich auch keinen Mehrbedarf an LKW-Stellplätzen für die Anlieferung von Gütern aus, weil die Gaststättennutzung kein Gegenstand des Änderungsvorhabens ist und das Café sogar flächenmäßig verkleinert werden soll.

b) Der Kläger kann sich fernerhin nicht mit Erfolg auf eine Verletzung des nachbarschützenden Rücksichtnahmegebots aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO bzw. aus dessen Ausprägung in § 47 Abs. 7 Satz 2 LBauO berufen. Nach diesen Vorschriften können sich Stellplätze im Einzelfall als unzulässig erweisen, wenn sie nach der Eigenart des Baugebiets in diesem selbst oder in dessen Umgebung zu unzumutbaren Belästigungen führen. Durch ihre Benutzung darf die Gesundheit nicht geschädigt sowie das Wohnen und Arbeiten, die Ruhe und Erholung in der Umgebung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Das Vorhaben des Beigeladenen ist danach nicht rücksichtslos.

Bereits der Wortlaut des § 47 Abs. 7 Satz 2 LBauO („durch ihre Benutzung“) verdeutlicht, dass sich eine Unzumutbarkeit von Stellplätzen für die Nachbarschaft in erster Linie aus ihrer (beabsichtigten) Errichtung und Nutzung ergeben kann, etwa

mit Blick auf ihre Lage, ihre Anzahl oder ihre Zuwegung (vgl. OVG RP, Urteile vom 19. September 2019 – 1 A 10673/18.OVG –, juris, Rn. 21 f., und vom 23. Mai 2019 – 1 A 11371/18.OVG –, juris, Rn. 37 ff., sowie Beschluss vom 15. Juli 2019 – 8 A 10085/19.OVG –, juris, Rn. 9). Dafür bestehen hier jedoch keine Anhaltspunkte. Insbesondere werden durch die beiden im rückwärtigen Grundstücksbereich des Klägers vorgesehenen Stellplätze 1 und 2 nicht erstmals Lärmimmissionen und Abgase in einen vorhandenen Ruhebereich hereingetragen. Vielmehr waren an dieser Stelle bereits seit den 1950er Jahren drei genehmigte Garagenstellplätze vorhanden und auch der Kläger selbst verfügt über eine Garage im rückwärtigen Bereich seines Grundstücks.

Darüber hinaus ergibt sich eine Unzumutbarkeit nicht im Hinblick auf die vom Kläger geschilderte, angespannte Park- und Verkehrssituation in der B***-Straße. Sind Nachbargrundstücke eines Bauvorhabens durch Straßen- und Parksuchverkehr situationsvorbelastet, kann ein Mangel an Stellplätzen nur dann gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen, wenn mit dem Vorhaben eine Verschärfung der Verkehrssituation verbunden ist und die sich hieraus ergebende Gesamtbelastung die Eigentümer der Nachbargrundstücke bei Abwägung aller Belange unzumutbar trifft (vgl. OVG NRW, Urteil vom 10. Juli 1998 – 11 A 7238/95 –, juris, LS 3; HambOVG, Beschluss vom 16. August 2011 – 2 Bs 132/11 –, juris, Rn. 32). Hier fehlt es objektiv bereits an einer Verschärfung der Verkehrs- und Parksituation. Vielmehr tritt im Vergleich zum genehmigten Bestand, der auch bisher einen Parkverkehr „rund um die Uhr“ erlaubte, eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ein, weil sich der Stellplatzbedarf reduziert. Die Gefahr des „Zuparkens“ der (Feuerwehr-)Zufahrt besteht ebenfalls nicht erst durch das Änderungsvorhaben und ist mit Mitteln des Straßenverkehrsrechts zu lösen.

3. Soweit der Kläger schließlich mit Blick auf die Änderung des bisherigen Garagenbaus zu einer Wohneinheit nebst den beiden Stellplätzen 1 und 2 die fehlende Sicherung der Erschließung rügt, sind ebenfalls keine seinem Schutz dienenden Vorschriften verletzt.

Grundsätzlich ist die Frage der gesicherten Erschließung eines Vorhabens allein im Interesse der Allgemeinheit zu prüfen. Wird eine Baugenehmigung trotz unsicherer Erschließungssituation erteilt, berührt dies daher in aller Regel keine Fragen des

Nachbarrechtsschutzes. Etwas anderes gilt ausnahmsweise dann, wenn ein Nachbar infolge des Fehlens der Erschließung zur Duldung eines Notwegerechts verpflichtet wäre, weil er der Inanspruchnahme des Notwegerechts die Rechtswidrigkeit des Vorhabens nicht entgegenhalten könnte und die Baugenehmigung deshalb eine unmittelbare Verschlechterung seiner Rechte bewirken würde (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. März 1976 – IV C 7.74 – BVerwGE 50, 282 = juris, LS 2 und Rn. 20 ff., sowie Beschluss vom 28. Juli 2010 – 4 B 19.10 –, juris, Rn. 3).

Daran fehlt es hier. Das Vorhabengrundstück grenzt mit seiner gesamten südlichen Grundstücksgrenze an die Erschließungsstraße „B***-Straße“ an und ist deshalb erschlossen. Sofern man darüber hinaus auch die Erreichbarkeit der hier in Rede stehenden Wohneinheit im rückwärtigen Grundstücksbereich in den Blick nehmen wollte, besteht auch insoweit keine Rechtsverletzung zu Lasten des Klägers. Denn für die wegemäßige Erschließung dieser Wohneinheit ist der Beigeladene nicht auf die Inanspruchnahme des klägerischen Grundstücks und ein zwingend einzuräumendes Notwegerecht angewiesen. Vielmehr ist an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein ausreichend breiter Grundstücksstreifen auf dem Vorhabengrundstück vorhanden, der eine fußläufige Erreichbarkeit der betroffenen Wohnung sicherstellt. Dieser weist nach einem den Antragsunterlagen beigefügten Plan an der engsten Stelle eine Breite von ca. 1,40 Meter auf (s. Blatt 40 der Verwaltungsakte); nach einer von der Kammer im Geoportal Rheinland-Pfalz vorgenommenen Messung beträgt diese jedenfalls einen knappen Meter. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre, ist eine Zuwegung über die Parzellen 12*** und 13*** möglich. Es ist daher unerheblich, ob die schuldrechtliche Einverständniserklärung der Ortsgemeinde, die eingetragene Baulast oder die auch vom Kläger über viele Jahre hinweg praktizierte Duldung der Nutzung des betroffenen Grundstücksbereichs als Zufahrt Rechtswirkungen zu seinen Lasten entfalten. Weil die Baugenehmigung darüber hinaus „unbeschadet privater Rechte Dritter“ erteilt wurde (§ 70 Abs. 1 Satz 3 LBauO), kommt es ebensowenig entscheidend darauf an, ob die beiden Stellplätze 1 und 2 unter Nutzung des klägerischen Grundstücksstreifens angefahren werden dürfen. Dies ist eine zivilrechtliche Frage.

4. Nach alledem war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Es ist ermessensgerecht, den Kläger mit den außergerichtlichen Kosten

des Beigeladenen zu belasten, weil dieser einen Antrag gestellt hat und damit seinerseits ein Kostenrisiko eingegangen ist (§ 154 Abs. 3 und § 162 Abs. 3 VwGO).

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils wegen der Kosten ergibt sich aus § 167 Abs. 2 und 1 VwGO i.V.m. § 709 Zivilprozessordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Die Beteiligten können **innerhalb eines Monats** nach Zustellung des Urteils die **Zulassung der Berufung** durch das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz **beantragen**. Dabei müssen sie sich durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation vertreten lassen.

Der Antrag ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Innerhalb **von zwei Monaten** nach Zustellung des Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Die Berufung kann nur zugelassen werden, wenn

1. ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
4. das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
5. ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Wolf
(qual. elektr. signiert)

Weber
(qual. elektr. signiert)

Wiemers
(qual. elektr. signiert)

Beschluss

Der Wert des Streitgegenstandes wird auf 10.000,- € festgesetzt (§§ 52, 63 Abs. 2 Gerichtskostengesetz), wobei sich die Kammer an Ziff. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (LKRZ 2014, 169) orientiert hat.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Koblenz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen. In den Fällen des § 55d VwGO ist ein **elektronisches Dokument** nach Maßgabe des § 55a VwGO zu übermitteln.

Wolf
(qual. elektr. signiert)

Weber
(qual. elektr. signiert)

Wiemers
(qual. elektr. signiert)