



**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg**  
**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

[REDACTED]

- Kläger -

bevollmächtigt:

[REDACTED]

gegen

**Freistaat Bayern**

vertreten durch das Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab  
Stadtplatz 38, 92660 Neustadt a. d. Waldnaab

- Beklagter -

beigeladen:

[REDACTED]

wegen

Nachbarklage

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 2. Kammer,  
durch den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Thumann als Einzelrichter aufgrund  
mündlicher Verhandlung vom 20. November 2008 am **20. November 2008** folgendes

**Urteil:**

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand:

Der Beigeladene beantragte unter dem 18. Juni 2007 betreffend ein Vorhaben geringer Schwierigkeit eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Mantel. Der Markt Mantel erteilte sein gemeindliches Einvernehmen mit Beschluss vom 10. Juli 2007.

Nach den Feststellungen des Marktes liegt das Baugrundstück im Außenbereich. Es ist derzeit mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Der Beklagte hat eine unter dem 27. Juli 1967 erteilte Baugenehmigung des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab für einen Wohnhausanbau sowie eine am 25. März 1976 erteilte Baugenehmigung für „die Aufstockung und den Umbau des Wohnhauses“ vorgelegt.

Der Kläger ist Eigentümer des südöstlich angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Mantel. Auf diesem Grundstück befinden sich ein Wohnhaus sowie eine Waldfläche. Unter dem 3. Juli 2007 wandte er sich mit einem Schreiben an das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab gegen das Vorhaben. Er befürchte Konflikte mit der Waldnutzung sowie Haftungsrisiken.

Bei der vorgelegten Behördenakte befindet die beglaubigte Abschrift einer Dienstbarkeitsbestellung, mit der sich [REDACTED] die Mutter des Bauherren und Eigentümerin des Grundstücks Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Mantel gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. [REDACTED] verpflichtet, Einwirkungen auf ihr Grundstück durch umstürzende Bäume und durch herabfallende Baumteile oder Schneemassen oder durch Wurzeln, welche von dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Mantel ausgehen und die über das nach § 906 BGB zu rechtfertigende Maß hinausgehen, entschädigungslos zu dulden. Bestellt wurde zur Sicherung dieser Duldungsverpflichtung eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. [REDACTED] sowie eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Freistaat Bayern. Abgegeben wurde durch [REDACTED] zudem eine Haftungsfreistellungsverpflichtung. Sie stelle den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Mantel oder andere Personen, die auf diesem Grundstück tätig seien, sowie den Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab und den Markt Mantel von jeder Haftung für vorgenannte Ansprüche, die im Zusammenhang mit der Lage des Grundstücks neben dem Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] erwachsen sollten, frei, soweit diese Schäden nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht worden seien.

Das Amt für Landwirtschaft und Forsten Weiden i.d.OPf. erklärte unter dem 9. August 2007 gegenüber dem Landratsamt u.a., an das geplante Wohngebäude grenze in ca. 10 m Entfernung auf dem Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] ein Kiefernaltholz mit Eichen im Unterstand an. Die Kiefer erreiche eine Endhöhe von ca. 25 m. Das Wohngebäude liege damit noch im Fallbereich der Bäume. Die Kiefer sei auf dem Standort im gesunden Zustand stabil, zudem sei der Wald in Hauptsturmrichtung dem Gebäude nachgelagert. Das Risiko von Sturmwurfschäden sei als gering zu bewerten. Die Kiefer neige aber zumal bei einseitiger bzw. überhängender Krone leicht zu Kronenbrüchen infolge Nassschnee oder Sturmböen. Deshalb sollte zu den Bäumen ein Sicherheitsabstand von 10 m bis 15 m eingehalten werden.

Unter dem 10. April 2008 erteilte das Landratsamt die beantragte Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gemäß Art. 59 BayBO. Dem Beigeladenen wurde u.a. auferlegt (Nebenbestimmung Nr. 6), das bestehende Wohnhaus bis spätestens 3 Monate nach Bezugsfertigkeit des neu zu errichtenden Einfamilienwohnhauses abzubrechen.

Dem mit Genehmigungsvermerk des Landratsamtes versehenen Lageplan ist ein Abstand des Wohnhauses von ca. 10 m zu dem Waldbestand auf dem Grundstück des Klägers zu entnehmen. Der Abstand des vorhandenen Wohnhauses beträgt ca. 18 m.

Mit bei Gericht am 16. Mai 2008 eingegangenem Schriftsatz ließ der Kläger rechtzeitig Klage erheben.

Er beantragt,

den Bescheid des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab vom 10. April 2008 aufzuheben.

Die erteilte Baugenehmigung sei objektiv rechtswidrig. Das Vorhaben des Beigeladenen sei als Außenbereichsvorhaben nicht privilegiert. Eine Baugenehmigung könne weder nach § 35 Abs. 2 BauGB noch nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erteilt werden. Insbesondere seien die Voraussetzungen für letztgenannte Teilprivilegierung nicht gegeben. Weder werde ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle errichtet, noch weise das vorhandene Gebäude nicht behebbare Missstände oder Mängel auf. Der Kläger könne sich auch auf die objektive Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung berufen. Das Vorhaben verstoße gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Der Kläger übe eine privilegierte forstwirtschaftliche Betätigung im Außenbereich aus. Deshalb stehe ihm ein Abwehranspruch zu.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Kläger sei nicht als Landwirt bekannt. Auf seinem Grundstück befinde sich ebenfalls in Waldnähe ein vermietetes Wohnhaus. Selbst wenn die Baugenehmigung objektiv rechtswidrig sein sollte, werde der Kläger nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt. Ein Waldbesitzer müsse immer damit rechnen, dass das Nachbargrundstück bebaut werde. Er habe auch aus dem Rücksichtnahmegebot heraus keinen Anspruch auf Freihaltung eines Baumwurfbereiches. Im Übrigen werde den Forderungen des Amtes für Landwirtschaft und Forsten vom 9. August 2007 (Freihaltung von 10 m) entsprochen.

Der Beigeladene stellt keinen eigenen förmlichen Antrag.

Einen Antrag des Klägers, die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Baugenehmigung anzuordnen, wies die Kammer mit Beschluss vom 11. Juni 2008 im Verfahren RO 2 S 08.858 ab. Auf die Gründe dieses Beschlusses wird Bezug genommen. Eine Beschwerde des Klägers gegen diesen Beschluss wies der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Beschluss vom 4. August 2008 im Verfahren 15 CS 08.1756 zurück. Auch auf die Gründe dieses Beschlusses wird Bezug genommen.

Mit Beschluss vom 7. Oktober 2008 übertrug die Kammer den Rechtsstreit dem Berichterstatter als Einzelrichter.

In der mündlichen Verhandlung erklärte der Kläger u.a., bislang seien in Bezug auf das bestehende Gebäude auf dem Baugrundstück Probleme mit der Waldbewirtschaftung nicht aufgetaucht. Der Wald sei ihm vor zwei Jahren von seinen Eltern übergeben worden. Der Beklagtenvertreter führte aus, die Baugenehmigung sei letztlich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB erteilt worden. Forstdirektor Schecklmann vom Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weiden i.d.OPf., führte aus, es gebe kein Nullrisiko, hier sei allerdings der konkrete Bau vertretbar. Dies deshalb, weil die Kiefer, welche sich hier im Randbereich befinde, ein relativ stabile Baumart sei und der Wald der Hauptwindrichtung nachgelagert sei. Der geforderte Mindestabstand von 10 Metern (der sich auf die Möglichkeit des Abfallens von Kronenteilen beziehe), sei eingehalten. Im unmittelbaren Bereich zum Grundstück des Beigeladenen stünden Kiefern. Der Kläger führte insoweit aus, er könne nicht sagen, welche Bäume im unmittelbaren Bereich zum Grundstück des Beigeladenen stünden.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorgelegten Behördenakten sowie die Gerichtsakte u.a. mit der Niederschrift über die mündliche Verhandlung Bezug genommen. Beigezogen wurde die Gerichtsakte RO 2 S 08.858.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Anfechtungsklage ist unbegründet. Denn der angefochtene Bescheid verletzt den Kläger jedenfalls nicht in dessen Rechten (§ 113 Abs. 1 VwGO).

- 1) Wer als Nachbar eine Baugenehmigung anfecht, kann damit nur Erfolg haben, wenn die Baugenehmigung gegen die zu prüfenden nachbarschützenden Vorschriften verstößt. Dazu gehört auch das von der Rechtsprechung entwickelte, partiell nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme. Zu betonen ist, dass allein eine ggf. objektive Rechtswidrigkeit einer Baugenehmigung einen Abwehranspruch nicht nach sich zieht.
- 2) Die bauplanungsrechtliche Prüfung ergibt:
  - a) Der angefochtene Bescheid betrifft ersichtlich und unstreitig ein Bauvorhaben im Außenbereich. Es kann dahinstehen, ob das Vorhaben wegen Beeinträchtigung öffentlicher Belange objektiv rechtswidrig ist (§ 35 Abs. 2, 3, 4 BauGB). Insbesondere prüft der Einzelrichter nicht das Vorliegen der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Hier hat der Beklagte zur Frage, ob das vorhandene Gebäude eine Neuerrichtung rechtfertigende Missstände oder Mängel aufweist (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 b BauGB) jedenfalls nach Aktenlage nichts ermittelt. In der mündlichen Verhandlung liess er erklären, der Bescheid beruhe auf § 35 Abs. 2 BauGB:
  - b) Der Einzelrichter verneint jedenfalls eine Verletzung subjektiver Rechte des Klägers:
    - Die öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB haben objektiv-rechtliche Funktion (BVerwG 21.11.1983 NVwZ 83.609). Ausnahmsweise können sich subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn aber aus dem richterrechtlich entwickelten Gebot der Rücksichtnahme auf schützenswürdige Individualinteressen ergeben. Anknüpfungspunkt hierfür kann zum einen als ungeschriebener öffentlicher Belang des § 35 Abs. 3 BauGB die ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung sein (vgl. z.B. Säger 92.420). Hinzutritt im Hinblick auf die Baumwurfgefahr als möglicher ungeschriebener Belang die Wahrung der Wohn- oder Aufenthaltsverhältnisse (VGH 28.12.1998 – 14 B 95.1255). Nicht in Betracht kommt als Anknüpfungspunkt

punkt insoweit der Begriff der „schädlichen Umwelteinwirkungen“ in § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB. Denn körperliche Gegenstände wie z.B. umstürzende Bäume sind keine Immissionen i.S.d. § 3 BImSchG, mithin keine schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB (VGH a.a.O.). Ein Drittschutz des Rücksichtnahmegebotes ist im Übrigen nur in solchen Ausnahmefällen zu bejahen, in denen der Kreis von Betroffenen als Adressaten der Rücksichtnahme deutlich erkennbar ist und in qualifizierter Weise auf besondere Rechtspositionen Dritter Rücksicht zu nehmen ist; dieses „Betroffensein“, also die Beeinträchtigung, muss „handgreiflich“ sein (BVerwG 21.11.1983 NVwZ 83.609).

- Der Einzelrichter kann nicht erkennen (es wurde auch nicht explizit vorgetragen), dass der Kläger insbesondere bei Baumfällarbeiten handgreiflich beeinträchtigt würde, seinen Wald ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Insofern erscheint es (wie wohl auch vermutlich bisher geschehen) dem Kläger zumutbar, für den Fall der Fällung jedenfalls höherer Bäume Absprachen mit dem Beigeladenen zu treffen, um ein Betreten von dessen Grundstück zu ermöglichen bzw. eine Schließung des Gebäudes für Personen bei derartigen, eher seltenen Ereignissen zu vereinbaren. Auch hat er selbst in der mündlichen Verhandlung erklärt, in bezug auf das bestehende Haus habe es insoweit keine Probleme gegeben.
  
- Gefahrenpotential durch Baumwurf: Das Bundesverwaltungsgericht hat ausgeführt, dass bei an einem Waldrand gelegenen Wohngebäuden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind, wenn diese nur abstrakt der Baumwurfgefahr ausgesetzt sind (18.06.1997 – 4 B 238.96 UPR 98.61). Mehr als eine abstrakte Gefährdungslage kann der Einzelrichter hier nicht erkennen. Denn das Amt für Landwirtschaft und Forsten hat in seiner fachlichen Stellungnahme vom 9. August 2007 ausgeführt, die Kiefer sei auf dem Standort im gesunden Zustand stabil, zudem sei der Wald in Hauptsturmrichtung dem Gebäude nachgelagert. Das Risiko von Sturmwurfschäden sei als gering zu bewerten. Damit fehlt jedenfalls eine „handgreifliche“ Gefahr des Eintritts von Personenschäden („gesunde Aufenthaltsverhältnisse“) durch umstürzende Bäume. Allerdings hält es der Einzelrichter – wie auch das Amt für Landwirtschaft und Forsten – keineswegs für ausgeschlossen, dass insbesondere bei Schnee, Eisanhang oder Sturm Kronenbrüche erfolgen könnten. Der insoweit nachvollziehbar geforderte Abstand von 10 m ist hier allerdings eingehalten. Des weiteren bestätigte Forstdirektor Schecklmann vom Amt für Landwirtschaft und Forsten, Weiden i.d.OPf. in der

mündlichen Verhandlung ausdrücklich, dass hier der konkrete Bau vertretbar sei, auch wenn es kein Nullrisiko gebe.

- Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Abwehr möglicher Gefahren zunächst im Grundsatz in den Verantwortungsbereich des verkehrssicherungspflichtigen Waldbesitzers (VGH 28.12.1998 – 14 B 95.1255) fällt. Auch berücksichtigt der Einzelrichter bei der Interessenbewertung, dass die Mutter des Beigeladenen sich durch eine Dienstbarkeitsbestellung zur entschädigungslosen Duldung von Einwirkungen durch umstürzende Bäume und durch herabfallende Baumteile oder Schneemassen oder durch Wurzeln verpflichtet hat. Ebenso erfolgte eine Haftungsfreistellungsverpflichtung. Auch dies spricht gegen unzumutbare Auswirkungen der Baugenehmigung (ebenso Sängner NuR 92.420). Zudem hat es ggf. der Beigeladene zu verantworten, dass er hier bis zum möglichen Mindestabstand heranrückt. Zwar ist andererseits durchaus darauf hinzuweisen, dass bei einer möglichen objektiven Rechtswidrigkeit einer Baugenehmigung die Interessen eines Bauherren nicht mit denen eines benachbarten Waldbesitzers gleichwertig sind. In der Gesamtschau kommt der Einzelrichter hier allerdings zu dem Ergebnis, eine planungsrechtliche „handgreifliche“ Rücksichtslosigkeit des Bauvorhabens zu verneinen.

3) Die bauordnungsrechtliche Prüfung ergibt:

- a) Gemäß Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind u.a. bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit, nicht gefährdet werden. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO fordert für die Errichtung eines Gebäudes, dass das Grundstück u.a. nach seiner Lage für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist.
- b) Subjektiv-öffentliche Rechte von Nachbarn können sich aus der Generalklausel des Art. 3 BayBO ausnahmsweise nur dann ergeben, wenn wichtige Rechtsgüter wie Leben, körperliche Unversehrtheit und unter Umständen auch das Eigentum in erheblichem Maße gefährdet sind (Simon/Busse, BayBO, Stand: März 2002, Art. 3 Rd.Nrn. 253, 254). Eine konkrete Gefährdung derartiger Rechtsgüter des Antragstellers ist - wie dargelegt - nicht ersichtlich. Aus Art. 4 BayBO können im Übrigen nachbarliche Rechte nicht abgeleitet werden, sie Vorschrift dient nicht dem Nachbarschutz (Simon/Busse, BayBO, Stand: Juni 2003, Art. 71 Rd.Nr. 252 w.m.N.).

- c) Hinzu kommt: Im hier gegebenen vereinfachten Genehmigungsverfahren wird gemäß Art. 59 BayBO die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit Art. 3 und 4 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde nicht mehr geprüft. Allerdings kann die Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung mangels eines Sachbescheidungsinteresses versagen, wenn ein Vorhaben gegen die selbstverständlich vom Bauherren zu beachtenden Vorschriften (Art. 3, 4 BayBO) verstößt. Dies wäre entsprechend dem allgemeinen Sicherheitsrecht bei Vorliegen eines Gefahrenzustandes anzunehmen, der den Eintritt eines Schadens mit Wahrscheinlichkeit erwarten lässt. Die nur entfernte Möglichkeit eines Schadenseintrittes oder allgemeine Vermutungen reichen nicht aus (VGH 28.12.1998 – 14 B 95.1255). Dies zugrundegelegt kann dahinstehen, ob die erteilte Baugenehmigung objektiv-rechtlich gegen Art. 3 und Art. 4 BayBO verstößt und ob aus diesem Grunde objektiv-rechtlich die Bauaufsichtsbehörde die Erteilung der Baugenehmigung hätte verweigern können. Dagegen sprechen allerdings die unter Ziffer 3) getätigten Ausführungen.
- 4) Kosten: § 154 Abs. 1 VwGO. Es entsprach nicht der Billigkeit, die Kosten des Beigeladenen, der keinen Antrag zur Sache gestellt hat und deshalb auch kein Kostenrisiko eingegangen ist (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO) gemäß § 162 Abs. 2 VwGO für erstattungsfähig zu erklären.

Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 167 VwGO, 708 ff. ZPO.

### **Rechtsmittelbelehrung**

**Rechtsmittel:** Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassen wird. Der **Antrag auf Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** schriftlich zu stellen (Haidplatz 1, 93047 Regensburg oder Postfach 110165, 93014 Regensburg).

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die **Begründung** ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** (Ludwigstraße 23, 80539 München oder Postfach 340148, 80098 München) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen, 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 Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder 5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Der Antragschrift sollen jeweils 4 Abschriften beigelegt werden.

**Hinweis auf Vertretungszwang:** Vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof müssen sich alle



Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

Dr. Thumann

**Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 7.500,- EUR festgesetzt, § 52 GKG.

**Rechtsmittelbelehrung**

**Rechtsmittel:** Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die **Beschwerde** an den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,-- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

Die Beschwerde ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** (Haidplatz 1, 93047 Regensburg oder Postfach 110165, 93014 Regensburg) schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Der Beschwerdeschrift sollen 4 Abschriften beigelegt werden.

Dr. Thumann