

Titel:

Erfolgreicher Nachbarantrag auf bauaufsichtsrechtliche Sicherungsmaßnahmen

Normenkette:

VwGO § 123

BayBO Art. 15, Art. 28, Art. 75 Abs. 1, Art. 76 S. 2

Leitsätze:

1. Ein Miteigentümer hat eine hinreichende dingliche Berechtigung, die dieser auch alleine durchzusetzen vermag. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)

2. Allein aus dem Umstand, dass ein verwendetes Bauprodukt, Bauteil oder eine verwendete Bauart nicht den Anforderungen der Art. 15 ff. BayBO entspricht, folgt nicht, dass ein Nachbar deshalb Abwehransprüche bzw. Ansprüche auf bauordnungsrechtliches Eingreifen geltend machen kann. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Bauaufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht verpflichtet, zugunsten eines Nachbarn gegen die baurechtswidrige Nutzung eines Grundstücks einzuschreiten. (Rn. 37) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Einstweilige Anordnung, Brandschutzmängel, Ermessensreduzierung auf Null (verneint), einstweilige Anordnung, Ermessensreduzierung auf Null

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 14.01.2022 – 1 CE 21.2757

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Der Antragsteller hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 7.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt im Wege der einstweiligen Anordnung die Verpflichtung zu bauaufsichtlichen Sicherungsmaßnahmen auf dem Grundstück der Beigeladenen wegen einer behaupteten Gefährdung durch fehlenden Brandschutz.

2

Der Antragsteller ist Miteigentümer zu 1/2 der FINr. 1702/37 Gem. ..., das mit einem Doppelhaus bebaut ist. Die Ehefrau des Antragstellers ist ebenfalls Miteigentümerin zu 1/2. Die andere Doppelhaushälfte FINr. 1702/36 Gem. ... steht im Eigentum der Beigeladenen. Zwischen dem Antragsteller und den Beigeladenen ist vor dem Landgericht Traunstein (...) ein Verfahren anhängig, mit dem der Antragsteller Beseitigungsansprüche gegen die Beigeladenen wegen behaupteter Brandschutzmängel geltend macht.

3

Bereits am ... Mai 2018 beantragte der Antragsteller, dass der Antragsgegner gegenüber den Beigeladenen bauaufsichtlich einschreite, da deren östlich an das Grundstück des Antragstellers angrenzende Doppelhaushälfte ohne Gebäudeabschlusswand errichtet worden sei. Mit Schreiben vom 13. August 2018 erklärte der Antragsgegner, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten nicht veranlasst sei. Es liege eine Übereinstimmungserklärung der bauausführenden Firma iSd. Art. 21 Abs. 1 BayBO vor, mit der bestätigt werde, dass die Gebäudeabschlusswand des Gebäudes der Beigeladenen fachgerecht und unter Einhaltung aller Bestimmungen des allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses P-SAC 02/III-761 der ...

... GmbH vom 18. Februar 2016 hergestellt und aufgebaut worden sei und die Voraussetzungen des Art. 28 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 BayBO erfüllt seien. Die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit von innen und von außen sei gegeben. Da es sich bei dem Gebäude um ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 handle, sei statt einer Brandwand eine Gebäudeabschlusswand zulässig. Für einen Wandaufbau nach dem allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnis vom 18. Februar 2016 sei von innen nach außen eine Gipsplatte Typ A mit einer Stärke von 9,5 mm gefordert. Die tatsächliche Ausführung mit einer Gipsplatte A mit einer Stärke von 12,5 mm an der Innenseite biete mindestens 30 Minuten Feuerwiderstand. Auch die Feuerwiderstandsfähigkeit der umgesetzten Wandkonstruktion von außen nach innen sei wohl gegeben. Diesbezüglich bestehe außerdem keine subjektive Anspruchsposition, da die brandschutzrechtlichen Anforderungen an die Feuerwiderstandsfähigkeit von außen nach innen nicht nachbarschützend seien. Erst recht sei nicht ersichtlich, dass die Belange des Antragstellers eine Ermessensreduzierung auf null begründen würden.

4

Mit Schreiben vom ... April 2021 beantragte der Antragsteller bei dem Antragsgegner erneut, bauaufsichtlich gegen die Beigeladenen einzuschreiten, da am Gebäude der Beigeladenen Brandschutzmängel vorlägen. Der Umstand, dass in vielen Gebäuden jahrzehntelang kein Brand ausgebrochen sei, beweise nicht, dass keine Gefahr bestehe, sondern stelle für den Antragsteller einen Glücksfall dar, mit dessen Ende jederzeit gerechnet werden müsse. Als Folge eines jederzeit möglichen Brandes aufgrund der fehlenden Gebäudeabschlusswand sei eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Leben oder Gesundheit mit hoher Wahrscheinlichkeit zu befürchten. Mit Schreiben vom 20. April 2021 erklärte der Antragsgegner gegenüber dem Antragsteller, dass ein bauaufsichtliches Einschreiten derzeit nicht veranlasst sei. Das Landgericht Traunstein gehe davon aus, dass der Sachverhalt hinsichtlich bestehender Brandschutzmängel weder feststehe noch abschließend geklärt sei. Die Beigeladenen würden im Rahmen des Zivilrechtsstreits weiterhin sämtliche Brandschutzmängel bestreiten. Da sich im Vergleich zu dem Sachverhalt, zu dem bereits mit Schreiben vom 13. August 2018 Stellung genommen worden sei, keine neuen Erkenntnisse ergeben hätten, bestehe keine subjektive Anspruchsposition in Bezug auf bauaufsichtliches Einschreiten.

5

Im Rahmen des Zivilrechtsstreits stellten die Beigeladenen durch Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom 23. April 2021 unstreitig, dass die Außenwandbekleidung mit Unterbau ertüchtigt werden müsse, um den Brandschutz im Brandüberschlagsbereich richtig auszuführen und dass die Öffnungen im Bereich der Gebäudeabschlusswand nicht feuerbeständig ausgeführt seien und beschränkten ihr Bestreiten auf den behaupteten Brandschutzmangel an der östlichen Gebäudeabschlusswand, die nicht bis unter die Dachhaut geführt sein solle.

6

Mit am 18. Mai 2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz beantragt der Antragsteller, vertreten durch seinen Bevollmächtigten,

7

die Antragsgegnerin zu verpflichten, bauaufsichtliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Art. 76 S. 2 BayBO gegenüber den Beigeladenen anzuordnen.

8

Die auf dem Grundstück der Beigeladenen vorhandene Gebäudewand als Gebäudeabschlusswand sei im Jahre 2017 bis 2018 unzureichend errichtet worden. Die östliche Gebäudeteilwand sei zwischen die südliche und nördliche Wand gestellt und somit nicht durchgängig errichtet, wie dies Art. 28 Abs. 4 Satz 1 BayBO fordere. Weiterhin bestehe im Brandüberschlagsbereich der südlichen und nördlichen Wand aufgrund der Nichtdurchgängigkeit keinerlei vorgeschriebener Brandschutz, da die Außenwandbekleidung samt Unterbau entgegen Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO brennbar sei. Die Ausführung des Unterbaus unter dem Putz sei mit einer OSB-Platte und Styropor erfolgt. Darüber hinaus stellten die Öffnungen für Steckdosen in der bemängelten Wand einen Brandschutzmangel dar. Die Öffnungen entsprächen nicht der Vorschrift des Art. 28 Abs. 7 Satz 4 BayBO, wonach Bauteile in Brandwände nur so weit eingreifen dürften, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt werde. Zudem sei gegen Art. 28 Abs. 8 Satz 1 BayBO verstoßen worden, wonach Öffnungen in Brandwänden unzulässig seien. Ferner sei die östliche

Gebäudeabschlusswand entgegen Art. 28 Abs. 5 Satz 2 BayBO nicht bis unter die Dachhaut ausgeführt worden.

Die Voraussetzungen für ein Einschreiten nach Art. 76 Satz 2 BayBO seien erfüllt. Die Brandschutzvorschriften, die die Ausbreitung von Feuer und Rauch in der Umgebung verhindern, würden nachbarschützende Wirkung entfalten. Dies treffe hinsichtlich der Steckdosen zu. Die Anforderung an die Außenwandbekleidung, die nicht aus brennbaren Materialien bestehen dürfe, begründe ebenso den Schutz des Nachbarn. Im Falle eines Brandes im Inneren des Gebäudes der Beigeladenen, der bei gekippten Fenstern auf die Fassade übergreife, führe dazu, dass die Styroporfassade innerhalb kürzester Zeit abbrenne. Das aus Rohöl gefertigte Polystyrol sei nicht feuerfest, sondern lediglich schwer entflammbar. Bei Feuer wirke Polystyrol wie ein Brandbeschleuniger. Deshalb sei der Brandschutz im Überschlagsbereich an Fassade und Dach von besonderer Bedeutung für den Antragsteller. Die Vornahme von Sicherungsmaßnahmen sei auch dringlich. Es bestehe jederzeit die Gefahr, dass der gegenwärtige Zustand dazu führe, dass sich das Brandgeschehen auf das Gebäude des Antragstellers ausbreiten könne.

Die vorläufige Regelung stelle keine Vorwegnahme der Hauptsache dar, da der Antragsgegner bisher keine Sachentscheidung getroffen habe und es dem Antragsteller darum gehe, dass durch den Antragsgegner vorläufige Sicherungsmaßnahmen getroffen würden, um den Schutz von Leib und Leben und Eigentum zu gewährleisten.

9

Mit am 9. Juni 2021 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz trat der Antragsgegner dem Antrag entgegen und beantragt,

10

den Antrag abzulehnen.

11

Das Landratsamt handle ermessensfehlerfrei, indem es die Nutzung der Doppelhaushälfte nicht untersage. Eine Nutzungsuntersagung sei nicht verhältnismäßig. Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften liege bei nachgewiesenen Brandschutzmängeln gem. Art. 28 BayBO grundsätzlich vor. Hinreichende Begründungen oder Darstellungen der Mängel, etwa durch ein Gutachten, seien bislang noch nicht vorgelegt worden. Bei Vorlage eines solchen sei ein weiteres bauaufsichtliches Einschreiten durchaus beabsichtigt. Es sei bereits fraglich, ob eine Nutzungsuntersagung nur gegenüber den Beigeladenen ausreichend wäre, da weiterhin eine Gefahr für Leib oder Leben des Antragstellers bestehen könne. Die Anwesenheit der Beigeladenen sei nicht ausschlaggebend für die Brandentwicklung innerhalb des Gebäudes. Als effektiveres Mittel müsse nach konkreter Darlegung der Mängel somit zunächst die Beseitigung der Mängel angeordnet werden. Weiterhin sei die Erforderlichkeit der Nutzungsuntersagung fraglich. Das mildeste Mittel sei ein Gutachten zur Klärung des Sachverhalts bzw. etwaiger Brandschutzmängel. Anders sei die Situation für das Landratsamt nicht aufklärbar, da es der Einschätzung eines Sachverständigen bedürfe. Da ein solches Gutachten bereits in dem anhängigen Zivilrechtsstreit angeordnet worden sei, bestehe kein Anlass, dies gesondert als Bauaufsichtsbehörde zu fordern. Das Unstreitigstellen der Mängel durch die Beigeladenen sei zudem nicht ausreichend, um eine Beseitigung der nicht mehr bestrittenen Mängel anzuordnen. Für eine konkrete Anordnung der Mängelbeseitigung sei zunächst die Aussage eines Sachverständigen nötig. Eine Nutzungsuntersagung sei derzeit auch nicht angemessen. Dies führe zur Wohnungslosigkeit der Beigeladenen. Dies stelle einen gravierenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG dar. Zur Rechtfertigung eines solchen Eingriffs seien genauere Angaben zu den Mängeln notwendig.

Im Übrigen sei ein bauaufsichtliches Einschreiten in anderer Weise als durch Nutzungsuntersagung derzeit nicht angezeigt. Der Antragsgegnerin sei bereits im Rahmen des ersten Antrags des Antragstellers die Übereinstimmungserklärung vorgelegt worden, wonach die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit von innen und von außen gegeben sei. Mangels neuer Erkenntnisse sei weiterhin von der Gültigkeit der Aussagen im Schreiben vom 13. August 2021 auszugehen.

Des Weiteren könnten die Bauaufsichtsbehörden von einem Einschreiten gegen rechtswidrige Zustände absehen, wenn der Betroffene zugleich in privaten Rechten verletzt werde und sich gegen einen störenden Zustand selbst verteidigen könne, indem er die Hilfe der ordentlichen Gerichte gegen den Störer in Anspruch nehme. Für das Verlangen nach einem öffentlich-rechtlichen Einschreiten fehle das

Rechtsschutzbedürfnis, wenn das Ziel mit einer in Betracht kommenden zivilrechtlichen Klage identisch sei. Der Antragsteller könne deshalb auf den Zivilrechtsweg verwiesen werden.

12

Mit am 15. Juni 2021 eingegangenem Schriftsatz nahmen die Beigeladenen, vertreten durch ihren Bevollmächtigten, zu dem Antrag Stellung. Dem Antragsteller fehle bereits die Aktivlegitimation, da die Ehefrau des Antragstellers sich ausweislich der Anlage K1 als Eigentümerin des Grundstücks geriere. Der Antragsteller verschweige, dass das von den Beigeladenen mit der Errichtung der Doppelhaushälfte beauftragte Unternehmen bereits zugesagt habe, Brandschutzmängel in Form der Außenwandbekleidung und der Öffnungen zu beseitigen. Der 19. Juli 2021 sei für den Beginn der Mängelbeseitigungsarbeiten angesetzt. Für eine Entscheidung im einstweiligen Rechtsschutz fehle es zudem an der Eilbedürftigkeit.

13

Mit am 23. Juni 2021 eingegangenem Schriftsatz nahm der Bevollmächtigte des Antragstellers erneut Stellung. Das Gesetz kenne keinen geforderten gutachterlichen Nachweis für Brandschutzmängel. Weiterhin sei die Argumentation des Antragsgegners, dass die Anwesenheit der Beigeladenen für eine Brandentwicklung nicht ausschlaggebend sei, nicht vertretbar. Schließlich könne nicht der Ansicht des Antragsgegners gefolgt werden, dass der Wohnungsverlust der Beigeladenen schützenswerter als Leib und Leben des Antragstellers sei, weil kein Sachverständigengutachten vorliege. Die Beigeladenen würden seit Monaten trotz Kenntnis der Brandschutzmängel keine Maßnahmen zur Behebung ergreifen. Der Wohnungsverlust sei demnach nicht schützenswert. Ferner sei bestmöglicher Schutz nur durch eine sofortige Nutzungsuntersagung zu gewährleisten. Der Verweis des Antragsgegners auf den Zivilrechtsweg sei ermessensfehlerhaft, da ein Nebeneinander von zivil- und öffentlich-rechtlichen Ansprüchen bestehe. Der Antragsteller sei als Miteigentümer zudem aktivlegitimiert.

14

Am ... Juli 2021 schlossen der Antragsteller und die Beigeladenen vor dem Landgericht Traunstein einen Zwischenvergleich. Die Parteien einigten sich darüber, dass die bauausführende Firma als Streithelferin die erforderlichen Nachbesserungsarbeiten durchführt, diese fotografisch dokumentiert und sich dazu verpflichtet, vor Durchführung der Nachbesserungsarbeit das Grundstück des Antragstellers abzudecken (Ziffer 1.). Der Antragsteller stimmte der Durchführung zu (Ziffer 2.). Die Nachbesserungsarbeiten würden durch die Streithelferin bis spätestens 23. Oktober 2021 durchgeführt. Die Streithelfer verpflichtet sich, dem Kläger die Durchführung der Nachbesserungsarbeiten mindestens drei Tage vor Baubeginn mitzuteilen (Ziffer 5.)

15

Die Beigeladenen führten, vertreten durch ihren Bevollmächtigten, mit am 19. August 2021 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz aus, dass sich der Antragsteller treuwidrig verhalte, wenn er den Beigeladenen und deren Bauunternehmern bis zum 23. Oktober 2021 Zeit einräume, um die Brandschutzmängel zu beseitigen und das Bauunternehmen bereits einen der vom Antragsteller gerügten Brandschutzmängel beseitigt habe. Den Zeitrahmen für die Mängelbeseitigung habe der Antragsteller mitbestimmt.

16

Mit bei Gericht am 20. August 2021 eingegangenem Schriftsatz führt der Bevollmächtigte des Antragstellers aus, dass bestritten werde, dass die Öffnung der Steckdosen in der Gebäudeabschlusswand beseitigt worden sei. Vielmehr seien die normalen Elektroinstallationsdosen durch Hohlwanddosen für Brandschutzwände ausgetauscht worden. Dies sei nicht zulässig, da nach dem bauaufsichtlichen Prüfzeugnis für die Gebäudeabschlusswand Elektroinstallationsdosen nur in einer brandschutztechnischen Umhausung eingebaut werden dürften. Die Gefahr eines Brandes richte sich nicht nach einem bestimmten Datum. Es liege nur eine Bauartgenehmigung in Zusammenarbeit mit der Firma vor, nach der das Haus abgerissen und neu gebaut werden müsse, um den Brandschutzvorschriften der BayBO zu entsprechen.

17

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte Bezug genommen.

II.

18

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung gem. § 123 Abs. 1 VwGO ist zulässig, bleibt in der Sache aber ohne Erfolg.

19

Eine einstweilige Anordnung nach § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann das Gericht in Bezug auf den Streitgegenstand auch schon vor Klageerhebung treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte. Einstweilige Anordnungen sind nach § 123 Abs. 1 Satz 2 VwGO auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung zur Abwendung wesentlicher Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus anderen Gründen nötig erscheint. Voraussetzung ist, dass der Antragsteller das von ihm behauptete streitige Recht (Anordnungsanspruch) und die drohende Gefahr seiner Beeinträchtigung (Anordnungsgrund) glaubhaft macht (§ 123 Abs. 3 VwGO i.V.m. § 920 Abs. 2 ZPO).

20

1. Der Antrag ist zulässig.

21

a) Entgegen der Auffassung des Antragsgegners fehlt dem Antragsteller nicht schon das Rechtsschutzbedürfnis für einen solchen Antrag, weil das hier begehrte Ziel der Nutzungsuntersagung mit der zivilrechtlichen Klage auf Beseitigung der Mängel identisch wäre. Dies ist keine Frage des Rechtsschutzbedürfnisses, sondern im Rahmen des der Behörde eingeräumten Ermessens zu berücksichtigen (BVerwG, B.v. 10.12.1997 - 4 B 204/97 - juris Rn. 2; im Folgenden unter 2. c) aa))

22

b) Dem Antragsteller fehlt das Rechtsschutzbedürfnis schließlich auch deshalb nicht, weil er lediglich Mit- und nicht Alleineigentümer der FINr. 1702/37 ist. Nachbarn im Sinne des Bauordnungsrechts sind die Eigentümer von Grundstücken, die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden können. Nachbar kann deshalb nur sein, wer in einer „dinglichen“ Beziehung zum Nachbargrundstück steht (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 66 Rn. 78). Eigentümer benachbarter Grundstücke sind auch die Miteigentümer (Dirnberger, a.a.O., Rn. 80). Ein Miteigentümer hat eine hinreichende dingliche Berechtigung, die dieser alleine durchzusetzen vermag. Die Kammer folgt nicht der Ansicht des Beigeladenenbevollmächtigten, dass das nachbarschützende Baurecht auf Alleineigentum beschränkt sei. Eine solche Auffassung würde die aus dem Eigentum folgende, individuell geschützte Position des Miteigentümers konterkarieren und stünde im Widerspruch zur Gewährleistung effektiven Rechtsschutzes gemäß Art. 19 Abs. 4 GG.

23

2. Der Antrag ist unbegründet, weil der Antragsteller keinen Anordnungsanspruch glaubhaft gemacht hat, § 123 Abs. 3 VwGO, §§ 920 Abs. 2, 294 ZPO.

24

Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten durch Erlass einer Baueinstellungsverfügung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO oder einer Nutzungsuntersagung nach Art. 76 Satz 2 BayBO setzt zum einen voraus, dass die umstrittene bauliche Anlage öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt, die Rechte des Nachbarn schützen. Des Weiteren muss das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Ermessen aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls zugunsten eines bauaufsichtlichen Einschreitens auf Null reduziert sein. Das ist der Fall, wenn die von der rechtswidrigen baulichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden des Bauherrn ein deutliches Übergewicht der nachbarlichen Interessen ergibt. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder sonstige unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind (BayVGH, B.v. 31.3.2004 - 1 ZB 03.452 - juris Rn. 8; B.v. 9.9.2009 - 15 ZB 08.3355 - juris Rn. 9 m.w.N.). Diese Voraussetzungen liegen kumulativ jedoch nicht vor.

25

a) Die Art. 15 ff. BayBO vermitteln bereits keine nachbarschützende Wirkung. Der Antragsteller kann sich nur auf die nachbarschützende Vorschrift des Art. 28 BayBO berufen.

26

aa) Die Vorschriften über Bauprodukte und Bauarten der Art. 15 ff. BayBO sind nicht nachbarschützend (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 66 Rn. 278).

27

Für den Fall, dass es für Bauprodukte gemäß Art. 2 Abs. 11 BayBO keine Technische Baubestimmung im Sinne des Art. 81a BayBO oder allgemein anerkannte Regel der Technik gibt, das Bauprodukt von einer solchen Technischen Baubestimmung in Bezug auf die Leistung von Bauprodukten wesentlich abweicht oder eine Verordnung dies nach Art. 80 Abs. 5 Nr. 5 BayBO vorsieht, sind die in Art. 16 Abs. 2 Satz 1 BayBO genannten Anforderungen durch einen sog. Verwendbarkeitsnachweis nachzuweisen, Art. 17 BayBO. Dieser Verwendbarkeitsnachweis kann in Form einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung gemäß Art. 18 BayBO, eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses gemäß Art. 19 BayBO oder einer Zustimmung im Einzelfall gemäß Art. 20 BayBO ergehen. In diesem Fall bedürfen Bauprodukte gemäß Art. 21 Abs. 1 Satz 1 BayBO einer Bestätigung ihrer Übereinstimmung mit den Technischen Baubestimmungen oder den Verwendbarkeitsnachweisen in Form einer sog. Übereinstimmungserklärung.

Für Bauarten gemäß Art. 2 Abs. 12 BayBO, die von Technischen Baubestimmungen in Bezug auf die Planung, Bemessung und Ausführung baulicher Anlagen und ihrer Teile wesentlich abweichen, oder für die es keine allgemein anerkannten Regeln der Technik gibt, bedarf es zur Verwendung stattdessen einer allgemeinen oder vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung, Art. 15 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

28

Dieses Regelungssystem stellt lediglich objektive Anforderungen an Bauprodukte und -arten. Auch wenn die Regelungen des III. Abschnitts des dritten Teils der Bayerischen Bauordnung über Bauprodukte und Bauarten (Art. 15 - 23 BayBO) der Abwehr von Gefahren dienen, die der Allgemeinheit durch mangelnde Sicherheit von baulichen Anlagen drohen, folgt hieraus kein Drittschutz zugunsten individualisierbarer Personen und insbesondere zugunsten von Nachbarn (BayVGh, B.v. 9.11.1998 - 1 CS 98.2821 - juris Rn. 9). Die grundsätzliche Brauchbarkeit - wie etwa eine hinreichende Feuerwiderstandsfähigkeit - eines nicht geregelten Bauprodukts oder einer Bauart kann zwar über einen in den Art. 15 ff. BayBO vorgesehenen Nachweis belegt werden. Allein aus dem Umstand, dass ein verwendetes Bauprodukt, Bauteil oder eine verwendete Bauart nicht den Anforderungen der Art. 15 ff. BayBO entspricht, folgt aber nicht, dass ein Nachbar deshalb Abwehransprüche bzw. Ansprüche auf bauordnungsrechtliches Eingreifen geltend machen kann (BayVGh, B.v. 8.3.2018 - 15 CE 17.2599 - juris Rn. 40).

29

Ob nach dem bauaufsichtlichen Prüfzeugnis für die Gebäudeabschlusswand Elektroinstallationsdosen nur in einer brandschutztechnischen Umhausung eingebaut werden dürfen, kann folglich bereits deshalb dahinstehen.

30

bb) Die Vorschrift des Art. 28 BayBO über Brandwände vermittelt hingegen nachbarschützende Wirkung (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 66 Rn. 279) - jedenfalls soweit Brand- oder Gebäudeabschlusswände von innen nach außen die Feuerwiderstandsfähigkeit der tragenden und aussteifenden Teile des Gebäudes, mindestens jedoch feuerhemmende Bauteile haben müssen (BayVGh, B.v. 8.3.2018 - 15 CE 17.2599 - juris). Schließlich bezweckt Art. 28 BayBO u.a., das Übergreifen des Brandes auf die Nachbargrundstücke zu verhindern (BayVGh, U.v. 3.12.1974 - 139 I 72 -).

31

b) Ein Verstoß gegen die dem Grunde nach nachbarschützende Vorschrift des Art. 28 BayBO kann nur hinsichtlich Art. 28 Abs. 4 Satz 1 BayBO und Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO voraussichtlich angenommen werden. Ein ebenfalls unstreitiger Verstoß gegen Art. 28 Abs. 7 Satz 4 BayBO und Art. 28 Abs. 8 Satz 1 BayBO ist nach derzeitiger Aktenlage mittlerweile beseitigt worden. Ein Verstoß gegen Art. 28 Abs. 5 Satz 2 BayBO ist jedoch nicht mit hinreichender Wahrscheinlichkeit gegeben.

32

aa) Es spricht vieles dafür, dass gegen Art. 28 Abs. 4 Satz 1 BayBO verstoßen wurde. Danach müssen Brandwände durchgehend und in allen Geschossen und dem Dachraum übereinander angeordnet sein. Das vom Antragsteller vorgelegte Foto (Anlage K 2) legt nahe, dass die Brandwand nicht durchgehend und in allen Geschossen und dem Dachraum übereinander angeordnet ist.

33

bb) Ein Verstoß gegen die nachbarschützende Vorschrift des Art. 28 Abs. 7 Satz 3 BayBO liegt ebenfalls nahe. Danach müssen Außenwandbekleidungen von Gebäudeabschlusswänden einschließlich der Dämmstoffe und Unterkonstruktionen nichtbrennbar sein. Die Beigeladenen haben einen Mangel der Außenwandbekleidungen mit Schriftsatz vom 23. April 2021 an das Landgericht Traunstein unstreitig gestellt. Die Kammer sieht keinen Anlass, daran zu zweifeln. Das vom Antragsteller vorgelegte Foto (Anlage K 2) lässt vermuten, dass die Außenwandbekleidung des Gebäudes der Beigeladenen mit einer OSB-Platte und Styropor verkleidet ist.

34

cc) Ein Verstoß gegen Art. 28 Abs. 7 Satz 4 BayBO, wonach Bauteile in Brandwände nur so weit eingreifen dürfen, dass deren Feuerwiderstandsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird, kann im maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung nicht (mehr) angenommen werden. Nach derzeitiger Aktenlage wurde der Mangel mittlerweile behoben, da die Öffnungen für die Steckdosen in der Gebäudeabschlusswand entfernt wurden. Damit scheidet auch ein Verstoß gegen Art. 28 Abs. 8 Satz 1 BayBO aus, wonach Öffnungen in Brandwänden unzulässig sind

35

dd) Ob ein Verstoß gegen Art. 28 Abs. 5 Satz 2 BayBO vorliegt, wonach bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 Brandwände mindestens bis unter die Dachhaut zu führen sind, vermag das Gericht nicht abschließend zu beurteilen. Insbesondere ergibt sich ein solcher Verstoß nicht schon aus den vorgelegten Fotos (Anlage K 2), da diese zu einem Zeitpunkt entstanden, in dem das Gebäude noch kein Dach aufwies.

36

c) Im Ergebnis kann die endgültige Beurteilung der Brandschutzmängel mangels Entscheidungserheblichkeit jedoch offen bleiben. Ein Anordnungsanspruch scheidet hinsichtlich des Verstoßes gegen die nachbarschützende Wirkung vermittelnde Vorschrift des Art. 28 BayBO bezüglich der fraglichen Mängel jedenfalls deshalb aus, da es an einer Reduzierung des dem Antragsgegner zustehenden Ermessens hinsichtlich des Ergreifens bauaufsichtlicher Maßnahmen auf Null fehlt.

37

Eine Ermessensreduzierung auf Null liegt vor, wenn die von einer rechtswidrigen baulichen Anlage ausgehende Beeinträchtigung des Nachbarn einen erheblichen Grad erreicht und die Abwägung mit dem Schaden der Beigeladenen ein deutliches Überwiegen der nachbarlichen Interessen ergibt. Davon ist insbesondere auszugehen, wenn eine unmittelbare, auf andere Weise nicht zu beseitigende Gefahr für hochrangige Rechtsgüter wie Leben oder Gesundheit droht oder sonstige unzumutbare Belästigungen abzuwehren sind (BayVGh, B.v. 9.9.2009 - 15 ZB 08.3355 - juris Rn. 9). Einen Anspruch auf Einschreiten hat der Nachbar daher grundsätzlich nur dann, wenn jede andere Entscheidung angesichts der Schwere der Rechtsverletzung auch unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn ermessensfehlerhaft wäre, wenn also das Ermessen zu Gunsten des Nachbarn „auf Null“ reduziert ist (BayVGh, B.v. 21.1.2002 - 2 ZB 00.780 - juris Rn. 2). Die Bauaufsichtsbehörde ist daher grundsätzlich nicht verpflichtet, zugunsten eines Nachbarn gegen die baurechtswidrige Nutzung eines Grundstücks einzuschreiten (Decker in Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, 142. EL Mai 2021, Art. 76 Rn. 486).

38

aa) Der Antragsteller konnte zunächst ermessensfehlerfrei auf die Geltendmachung seiner Ansprüche gegenüber der Beigeladenen vor den ordentlichen Gerichten verwiesen werden. Die Möglichkeit des Antragstellers als Drittem, seine Rechte unmittelbar gegenüber dem Störer zivilrechtlich (§§ 1004, 906, 823 Abs. 2 BGB) geltend zu machen, steht seinem Anspruch auf Verpflichtung des Antragsgegners zum Einschreiten gegen die Beigeladenen entgegen. Die dogmatische Einordnung dieses im Bereich der Gefahrenabwehr anerkannten sog. „Grundsatzes der Subsidiarität“ eines öffentlich-rechtlichen Anspruchs ist nicht ganz einheitlich. Teils wird ein Rechtsschutzbedürfnis verneint, weil der Betroffene seine Rechte auf dem Zivilrechtsweg einfacher, weil unmittelbar, durchsetzen könne. Teils wird dies als nach den konkreten Umständen des Einzelfalls beachtlicher Ermessensgesichtspunkt gesehen (BVerwG, B.v. 10.12.1997 - 4 B 204/97- juris Rn. 2; zum Ganzen Dirnberger in Simon/Busse, BayBO, 142. EL Mai 2021, Art. 54 Rn. 103 f.). Jedenfalls letzteres führt hier dazu, dass ein Anordnungsanspruch ausscheidet. Soweit der Antragsteller sich auf eine Eigentumsstörung beruft, führt dies somit nicht zu einer beachtlichen drittschützenden öffentlich-rechtlichen Position, die eine behördliche Maßnahme erforderlich macht. Dem Antragsteller ist es zumutbar, Rechtsschutz bei den Zivilgerichten zu suchen. Diesen Weg hat er mit Erhebung der

Unterlassungsklage vor dem Landgericht Traunstein auch beschränkt. Darüber hinaus haben sich die Parteien bereits verglichen, sodass dem Interesse des Antragstellers hinreichend Genüge getan ist. Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass eine Mängelbeseitigung nach dem Vergleich erst spätestens bis 23. Oktober 2021 zu erfolgen hat. Der Antragsteller hatte als Partei Einfluss auf das Datum der Mängelbeseitigung, da auch dieser die Vergleichsverhandlungen führte. Schließlich wurde nach Mitteilung des Antragsgegners und der Beigeladenen bereits mit der Mängelbeseitigung begonnen. Mit einer vollständigen Mängelbeseitigung ist deshalb in absehbarer Zeit zu rechnen. Nach alledem ist bereits aus diesen Gründen eine Ermessensreduzierung auf Null zu Gunsten des Antragstellers nicht gegeben.

39

bb) Auch im Übrigen begegnet die Entscheidung des Antragsgegners, nicht vorläufig bauaufsichtlich gegenüber den Beigeladenen einzuschreiten, keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Die Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers an bauaufsichtlichem Einschreiten und den nachbarlichen Interessen an Bewahrung des derzeitigen Zustands ergibt ein Zurücktreten der Interessen des Antragstellers.

40

Die lediglich möglichen Verstöße gegen Art. 28 BayBO indizieren keine derart beachtliche Gefahr, die ein sofortiges Einschreiten im Wege der Nutzungsuntersagung bereits vor dem im Vergleich vereinbarten letztmöglichen Datum der Mängelbeseitigung als einzig in Betracht kommende Maßnahme begründet. Eine derart unsichere Tatsachenbasis vermag nicht den mit der Nutzungsuntersagung einhergehenden Verlust der Wohnung der Beigeladenen zu rechtfertigen. Dies wäre ein schwerwiegender Eingriff in das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG. Wenn gegenüber den Bewohnern die Nutzung von Wohnraum untersagt werden soll, der für diese den alleinigen Mittelpunkt ihrer privaten Existenz bildet, ist bei der Prüfung, ob die durch die Nutzungsuntersagung verursachten Nachteile in einem angemessenen Verhältnis zu dem Erfolg der Maßnahme stehen, die besondere Bedeutung der Wohnung zu berücksichtigen. Durch die Nutzung der Wohnung werden elementare Lebensbedürfnisse der Bewohner befriedigt. Die Wohnung ist eine wichtige Grundlage für die Sicherung der persönlichen Freiheit und die Entfaltung der Persönlichkeit der Bewohner. Eine erzwungene Aufgabe der Wohnung hat regelmäßig auch dann weitreichende Folgen für die persönliche Lebensführung, wenn die Wohnung nur vorübergehend verlassen werden muss (BayVGh, U.v. 5.12.2005 - 1 B 03.2608 - juris Rn. 24). Unter dieser Prämisse ist auch die Entscheidung des Antragsgegners, das im Rahmen des Zivilrechtsstreits in Auftrag gegebene Sachverständigengutachten zur Klärung der behaupteten Mängel abzuwarten und erst anschließend daran rechtliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen, nicht zu beanstanden. Die Kammer folgt insoweit der Ansicht des Antragsgegners, dass die Anordnung der Beseitigung der Mängel ein milderes Mittel im Gegensatz zur Untersagung der Nutzung des Wohnhauses darstellt. Schließlich müsste konsequenterweise auch dem Antragsteller die Nutzung des Gebäudes untersagt werden, da ein etwaiger Brandüberschlag vom Gebäude auf dem Grundstück der Beigeladenen auf das Wohngebäude des Antragstellers übergreifen könnte. Der konkret drohende Eingriff in das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG der Beigeladenen - als auch des Antragstellers - vermag nicht die Nutzungsuntersagung wegen lediglich abstrakt drohendem Eingriff in das Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit aus Art. 2 Abs. 1 GG des Antragstellers zu rechtfertigen.

41

Nach alledem kann nicht davon ausgegangen werden, dass jede andere Entscheidung angesichts der Schwere der Rechtsverletzung auch unter Berücksichtigung der Belange des Bauherrn ermessensfehlerhaft wäre, das Ermessen also zu Gunsten des Nachbarn auf Null reduziert ist. Ein Anordnungsanspruch besteht somit nicht.

42

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1 und 3, 162 Abs. 3 VwGO. Dabei entsprach es der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da diese sich mangels Antragsstellung keinem Prozesskostenrisiko ausgesetzt haben.

43

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziffer 9.7.1 des Streitwertkatalogs. Es erscheint angemessen, den für eine Hauptsache anzunehmenden Streitwert von EUR 15.000,00 im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes zu halbieren.