VG München, Beschluss v. 14.04.2025 – M 9 SN 25.1093

Titel:

Nachbarklage und Drittschutz im Baurecht

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 3, Abs. 5 S. 1, § 80a Abs. 1 Nr. 2
BayBO Art. 6, Art. 66 Abs. 1 S. 1
BauGB § 1 Abs. 7
BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

Leitsätze:

1. Nachbarn können eine Baugenehmigung nur anfechten, wenn sie in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)
2. Selbst bei einer rechtswidrig unterbliebenen Nachbarbeteiligung kann die Aufhebung einer Baugenehmigung mangels Drittschutzes nicht durch einen Nachbarn erreicht werden. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit privaten Rechten Dritter - wie einem Geh- und Fahrtrecht - ist nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung und muss zivilrechtlich geltend gemacht werden. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte und Tiefgarage, Nachbarantrag, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Brandschutz, Eingetragenes Geh- und Fahrtrecht des Nachbarn, Nachbarrecht, Nachbarbeteiligung, Interessenabwägung, Geh- und Fahrtrecht, Feuerwehrzufahrt, Nachbarklage, Verletzung, Drittschutz

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

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

III. Der Streitwert wird auf 3.750,- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragsteller begehren als Nachbarn die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte und Tiefgarage auf der Fl.-Nr. 824 der Gemarkung … (im Folgenden: Baugrundstück).

2
Die Antragsteller sind Eigentümer des Grundstücks FlNr. 823 der Gemarkung …, das westlich an das Baugrundstück angrenzt (im Folgenden: Nachbargrundstück). Das Nachbargrundstück ist nach Aktenlage mit einem Wohnhaus bebaut (Anwesen M* …str. 23 in …*). Zugunsten des Nachbargrundstücks besteht ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrtrecht am Baugrundstück.

3
Sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 – „U* …strasse“ des Marktes …, zuletzt geändert am 28. Juli 2016. Dieser Bebauungsplan setzt für beide Grundstücke als zulässige Art der baulichen Nutzung „MI“ (Mischgebiet) sowie unter anderem Baugrenzen fest.

4

Mit Bescheid vom 14. Januar 2025 (Az. … …*) erteilte der Antragsgegner auf den Bauantrag vom 8. Juli 2016 dem Beigeladenen die Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte und Tiefgarage auf dem Baugrundstück. Es wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenze bezüglich des Erkers erteilt. Auf den Inhalt des Bescheids vom 14. Januar 2025 im Übrigen wird Bezug genommen.

5
Der Markt … erteilte im Vorfeld der Genehmigung am 26. Juli 2016 das gemeindliche Einvernehmen, auch zu den beantragten Befreiungen (Bl. 15 ff. d. BA).

6
Der Bescheid wurde den Antragstellern am 22. Januar 2025 zugestellt (Bl. 280 f. BA).

7
Mit am 20. Februar 2025 bei Gericht eingegangenem Schriftsatz ihres Bevollmächtigten vom selben Tag haben die Antragsteller Klage gegen den Bescheid vom 14. Januar 2025 erhoben (Az. M 9 K 25.1082).

8
Zudem beantragen die Antragsteller,

9
die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

10
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Antragsteller ohne vorherige Information, Beteiligung oder Anhörung gemäß Art. 28 BayVwVfG erst durch den Erhalt der Baugenehmigung von dem Bauvorhaben erfahren hätten. Zudem müssten nach § 1 Abs. 7 BBauG [sic!] öffentliche und private Belange, und damit auch die Belange der Antragsteller, umfassend abgewogen werden, wovon vorliegend keine Rede sein könne. Dies stelle eine klare Verletzung der Beteiligungsrechte der Antragsteller dar. Zudem würde das gesetzliche Abstandsflächengebot des Art. 6 BayBO verletzt, da die geplante Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an die Grenze gebaut werde. Dadurch werde die Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück der Antragsteller nicht eingehalten. Die Zufahrt sei eine massive Baumaßnahme mit einer zudem mindestens 30 cm starken Begrenzungs- bzw. Stützmauer und insgesamt einer Fahrbahnbreite von 4,87 m, einer Gesamtbreite von mehr als 5 m, und einer Tiefe von ca. 3 m unter Oberflächenniveau. Zudem seien die Pläne mangelhaft, da die notwendige Stützmauer nicht mit einer für Stützmauern vorgesehenen schraffierten Darstellung mit entsprechend korrekter Bemaßung dargestellt werde. Das Bauvorhaben verletze das grundbuchrechtlich verbriefte und damit gesicherte Geh- und Fahrtrecht der Antragsteller zur Zufahrt ihres Grundstücks. Gemäß § 41 Abs. 1 BBauG dürfe ein Fahrtrecht nur unter engen Voraussetzungen eingeschränkt werden. Diese seien weder im Genehmigungsbescheid noch sonst wie erkennbar oder offensichtlich. Insbesondere sei keine gleichwertige alternative Erschließung in den vorliegenden Bauplänen erkennbar. Bei einer Beeinträchtigung des Geh- und Fahrtrechts der Antragsteller sei die Feuerwehrzufahrt in den hinteren Bereich des Nachbargrundstücks der Antragsteller nicht mehr sichergestellt. Art. 5 BayBO verlange gradlinige, ausreichend breite Feuerwehrzufahrten; nach Art. 31 Abs. 2 BayBO müssten Rettungswege über eine ausreichend breite befestigte Feuerwehrzufahrt erreichbar seien. Beide Bestimmungen seien verletzt. Zudem liege durch die unzulässige Einschränkung der Zufahrtsmöglichkeit durch das Bauvorhaben eine enteignungsgleiche Wirkung vor. Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

11
Der Antragsgegner hat mit Schriftsatz vom 5. März 2025 beantragt,

12
den Antrag abzulehnen.

13
Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die nach Art. 66 BayBO vorgesehene Nachbarbeteiligung ordnungsgemäß durchgeführt worden sei. Bei dem eingetragenen Geh- und Fahrtrecht handele es sich um ein privates Recht, unbeschadet dessen nach Art. 68 Abs. 5 BayBO die Baugenehmigung erteilt werde. Die Tiefgaragenzufahrt löse keine Abstandsflächen aus, da es sich bei ihr um kein Gebäude handle und sie zudem unterhalb der Geländeoberfläche liege und nach oben offen sei.

Ihre Darstellung in den Plänen sei auch für die Beurteilung durch den Antragsgegner ausreichend gewesen. Eine Prüfung von Art. 12 BayBO sei im Prüfumfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nicht enthalten. Darüber hinaus sei eine Zufahrt, auch für die Feuerwehr, auch westlich des Gebäudes der Antragsteller möglich. Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

14
Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

15
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte in diesem sowie im zugehörigen Klageverfahren, Az. M 9 K 25.1082, auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen und auf den im Klageverfahren vorgelegtem Bebauungsplan Bezug genommen.

II.

I.

16
Der Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage der Antragsteller vom 20. Februar 2025 gegen die erteilte Baugenehmigung hat keinen Erfolg. Der Antrag ist zwar zulässig, aber unbegründet.

17
1. Gemäß § 212a Abs. 1 BauGB hat die Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung. Gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO bzw. § 80a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO kann das Gericht auf Antrag eines Dritten, hier der Nachbarn, die aufschiebende Wirkung der Klage ganz oder teilweise anordnen. Bei der Entscheidung über den Antrag nach § 80a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung darüber, ob die für einen sofortigen Vollzug des angefochtenen Verwaltungsaktes sprechenden Interessen oder die für die Anordnung der aufschiebenden Wirkung streitenden Interessen höher zu bewerten sind. Im Rahmen dieser Interessenabwägung sind insbesondere die Erfolgsaussichten der Hauptsache als Indiz heranzuziehen, wie sie sich aufgrund der summarischen Prüfung im Zeitpunkt der Entscheidung darstellen. Sind die Erfolgsaussichten hingegen offen, so kommt es darauf an, ob das Interesse eines Beteiligten es verlangt, dass die Betroffenen sich so behandeln lassen müssen, als ob der Verwaltungsakt bereits unanfechtbar sei.

18
2. Gemessen hieran überwiegt vorliegend das Vollzugsinteresse des Antragsgegners und des Beigeladenen gegenüber dem Aussetzungsinteresse der Antragsteller, da die Klage der Antragsteller in der Hauptsache voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Denn die angefochtene Baugenehmigung verletzt die Antragsteller nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

19
Dabei ist zu berücksichtigen, dass Nachbarn wie die Antragsteller eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten können, wenn sie hierdurch in einem ihnen zustehenden, subjektiv-öffentlichen Recht verletzt werden. Es genügt daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke dienen. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt (vgl. BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m.w.N). 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 (sog. Schutznormtheorie, vgl. etwa Happ in Eyermann, VwGO, 16. Auflage 2022, § 42 Rn. 89 ff.). Ferner ist zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann erfolgreich angreifen kann, wenn die Rechtswidrigkeit der Genehmigung sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die Gegenstand des hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 Satz 1 BayBO sind (vgl. z.B. BayVGH, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Ob eine angefochtene Baugenehmigung den Nachbarn in seinen Rechten verletzt, beurteilt sich grundsätzlich nach der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung. Nur nachträgliche Änderungen zugunsten des Bauherrn sind zu berücksichtigen, Änderungen zu seinen Lasten haben außer Betracht zu bleiben (BVerwG, U. v. 08.11.2010 – 4 B 43.10 – juris, Rn. 9, m.w.N.).

20
Solche Vorschriften sind im vorliegenden Fall jedoch nicht verletzt.

21
a. Zunächst können sich die Antragsteller nicht auf eine unterlassene oder unzureichende Nachbarbeteiligung und damit einen Verfahrensmangel im Baugenehmigungsverfahren berufen. Selbst bei einer rechtswidrig unterbliebenen Nachbarbeteiligung kann die Aufhebung einer Baugenehmigung nicht aufgrund dieses Verstoßes erreicht werden, da Art. 66 BayBO als solcher nicht nachbarschützend ist (vgl. BayVGH, B.v. 12.7.2010 – 14 CS 10.327 – juris Rn. 27).

22
Nach Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Die Beteiligung dient dabei sowohl den Interessen der Nachbarn als auch den Interessen des Bauherrn. Die Nachbarn erhalten durch die Beteiligung die Gelegenheit, anhand der ihnen vorzulegenden Bauvorlagen zu überprüfen, ob das Bauvorhaben den die Nachbarrechte schützenden Vorschriften entspricht und sich zu entscheiden, ob sie im Genehmigungsverfahren Einwände erheben und sich die Möglichkeit eines Rechtsbehelfs offenhalten wollen. Der Bauherr erlangt durch die Beteiligung Klarheit darüber, von welcher Seite er mit Rechtsbehelfen gegen die Baugenehmigung rechnen muss (Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 66 Rn. 1). Die Vorschriften über die Nachbarbeteiligung begünstigen damit zwar den Nachbarn, sie dienen aber nicht in dem Sinne dem Nachbarschutz, dass der Nachbar schon dann in seinen Rechten verletzt wäre, wenn die nach Art. 66 BayBO gebotene Beteiligung unterblieben ist oder fehlerhaft durchgeführt wurde (BayVGH, B. v. 29.11.2010 – 9 CS 10.2197 – juris Rn. 11). Die Nachbarbeteiligung ist danach lediglich ein Mittel für die Behörde, sich möglichst umfassend über den entscheidungserheblichen Sachverhalt zu unterrichten, wobei der Schutzzweck nicht in der Wahrung der Beteiligungsrechte selbst liegt. Maßgeblich für die Frage einer Rechtsverletzung ist daher ausschließlich das materielle Recht (Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 66 Rn. 35). Art. 66 BayBO hat damit im Wesentlichen nur einen formellen Inhalt und stellt gegenüber der allgemeinen Anhörungsvorschrift des Art. 28 BayVwVfG für das Baugenehmigungsverfahren die speziellere Regelung dar, vgl. Art. 66 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Der Nachbar kann wegen seiner fehlenden oder fehlerhaften Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren einen Rechtsbehelf mit Aussicht auf Erfolg nur dann erheben, wenn er gleichzeitig geltend machen kann, auch in eigenen materiellen Rechten verletzt zu sein (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 156 EL Dezember 2024, Art. 66 Rn. 208). Die formelle Beteiligung des Nachbarn hat auf die materielle Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde und die materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung grundsätzlich keinen Einfluss. Einer fehlenden nachbarlichen Beteiligung kommt folglich – für sich allein gesehen – ebenso wenig eine rechtliche Bedeutung zu wie einer Verweigerung der nachbarlichen Unterschrift. Denn die formelle Beteiligung des Nachbarn hat auf die materielle Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde und die materielle Rechtmäßigkeit ihrer gebundenen Entscheidung (vgl. Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO) keinen Einfluss. Dies ergibt sich auch aus Art. 46 BayVwVfG, wonach die Aufhebung der Baugenehmigung dann nicht beansprucht werden kann, wenn keine andere Entscheidung in der Sache hätte getroffen werden können, was im Hinblick auf die regelmäßig gebundene Entscheidung über die Erteilung einer Baugenehmigung der Fall ist. Zudem wird bei fehlender oder fehlerhafter Beteiligung des Nachbarn ein Verfahrensfehler gemäß Art. 45 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 BayVwVfG geheilt, wenn dem Nachbarn im Verlauf des Verfahrens Einsicht in die Bauvorlagen gewährt wird und/oder er zum Vorhaben Stellung nimmt, insbesondere im Rahmen einer Klage gegen die erteilte Baugenehmigung (Laser in Schwarzer/König Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 66 Rn. 35; Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 156 EL Dezember 2024, Art. 66 Rn. 209).

23
Es kann daher dahinstehen, ob die Beteiligung der Antragsteller als Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße oder aber unzureichende Nachbarbeteiligung darstellt.

24
Einzige unmittelbare Rechtsfolge des Fehlens der Unterschrift eines Nachbarn ist folglich nach Art. 66 Abs. 1 Satz 6 BayBO, dass den betreffenden Nachbarn – hier also den Antragstellern – eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen ist. Dies ist vorliegend ausweislich der entsprechenden Zustellungsurkunde am 22. Januar 2025 geschehen.

25
Die von den Antragstellern gerügte Verletzung des in § 1 Abs. 7 BauGB geregelten Abwägungsgebots kann ebenfalls zu keiner Rechtsverletzung der Antragsteller durch die streitgegenständliche Baugenehmigung führen, da diese Norm alleine in Verfahren der Bauleitplanung Anwendung findet und nicht im Baugenehmigungsverfahren.

26
b. Die Vorschriften des – drittschützenden – landesrechtlichen Abstandsflächenrechts des Art. 6 BayBO sind hinsichtlich der den Antragstellern zugewandten Seite des Bauvorhabens eingehalten.

27
Das ergibt sich ohne weiteres aus den genehmigten Bauvorlagen, insbesondere aus der genehmigten Bauvorlage „Erdgeschoss, Lageplan Schnitte A-A + B-B + C-C“, in der die Abstandsflächen eingezeichnet sind.

28
Soweit die Antragsteller rügen, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an die Grenze gebaut und dadurch die Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück der Antragsteller nicht eingehalten werde, sind bzgl. der Tiefgaragenzufahrt, welche ohne Einhausung ausgestaltet ist, keine Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO erforderlich, da sich aus dem Schutzzweck des Abstandsflächenrechts ergibt, dass nur oberirdische Gebäude eine Abstandsflächenpflicht auslösen (vgl. Kraus in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 156 EL Dezember 2024, Art. 6 Rn. 17 sowie zu Tiefgaragenzufahrten ohne Einhausung: BayVGH, B.v. 14.4.1994 – 2 CS 94.686 – BeckRS 1994, 14921).

29
Gleiches gilt für die Stützmauer, welche sich ausweislich der genehmigten Bauvorlagen fast vollständig unter der natürlichen Geländeoberfläche befindet und eine Höhe von knapp 2 m hat. Stützmauern können gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 BayBO bis zu einer Höhe von 3 m in den Abstandsflächen errichtet werde.

30
c. Eine Rechtsverletzung der Antragsteller folgt auch nicht aus einer fehlenden Bestimmtheit der angefochtenen Baugenehmigung.

31
Gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss die Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein, was erfordert, dass die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig zu erkennen sein müssen und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sein dürfen (BayVGH, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris Rn. 18; B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7). Maßgebend für die Beurteilung der Frage, ob die hinreichende Bestimmtheit eines Bescheids gegeben ist, sind die Umstände des Einzelfalls, wobei Unklarheiten zulasten des Bauherrn und der Genehmigungsbehörde gehen (vgl. Gaßner/Reuber in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 156. EL Dezember 2024, Art. 64 Rn. 80). Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind. Eine Verletzung von Nachbarrechten liegt daher (nur) vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung eine nachbarrechtsrelevante Frage betrifft und infolgedessen im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist (vgl. Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 156. EL Dezember 2024, Art. 68 Rn. 255 m.w.N.). Deshalb ergibt es sich aus dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht, wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen reicht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG Münster, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG Schleswig, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9; OVG Lüneburg, B.v. 26.1.2012 – 1 ME 226/11 – juris Rn. 22). Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich dabei nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen – insbesondere auch die gestempelten Eingabepläne – konkretisiert wird (vgl. Laser in Schwarzer/König, Bayerische Bauordnung, 5. Aufl. 2022, Art. 68 Rn. 56 m.w.N.).

32
Ausgehend hiervon ist die streitgegenständliche Baugenehmigung hinreichend bestimmt. Soweit die Antragsteller rügen, dass die Pläne mangelhaft seien, da die notwendige Stützmauer nicht mit einer für Stützmauern vorgesehenen schraffierten Darstellung mit entsprechend korrekter Bemaßung dargestellt

werde, führt dies nicht zu einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung im nachbarrechtliche Sinne. Es ist bereits nicht erkennbar, wie die Antragsteller durch die Stützmauer in ihren Nachbarrechten verletzt sein könnten, da die Stützmauer, wie oben bereits dargestellt, zu keiner Verletzung der Abstandsflächen im Hinblick auf die Antragsteller führt.

33
d. Eine Verletzung von subjektiven Rechten aufgrund der Baugenehmigung scheidet auch aus, soweit sich die Antragsteller auf eine Beeinträchtigung ihres eingetragenen Geh- und Fahrtrechts zulasten des Baugrundstücks berufen, und zwar bereits deshalb, weil die Vereinbarkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens mit einem (auch dinglich gesicherten) Geh- und Fahrtrecht Dritter nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung ist. Dies ergibt sich auch aus Art. 68 Abs. 5 BayBO, wonach die Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt wird. Das bedeutet, dass über die Vereinbarkeit privater Rechte Dritter – wie vorliegend eines Geh- und Fahrtrechts auf dem Baugrundstück – mit dem Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nicht entschieden wird. Die Baugenehmigung sagt über solche Rechte nichts aus und wirkt sich demnach auf sie nicht belastend bzw. unzumutbar aus. Daher begründet ein solches privates Recht grundsätzlich auch kein Abwehrrecht des Nachbarn gegen die Baugenehmigung, sondern muss zivilrechtlich vor den ordentlichen Gerichten geltend gemacht werden (BayVGH, B.v. 25.11.2013 – 2 CS 13.2267 – juris Rn. 3 ff.; B.v. 29.8.2014 – 15 CS 14.615 – juris Rn. 18; B.v. 1.6.2016 – 15 CS 16.789 – juris Rn. 15 ff., 18 f.; B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 19; B.v. 7.11.2020 – 15 CS 20.1832 – juris Rn. 14; B.v. 9.1.2024 – 2 ZB 22.1186 – juris Rn. 4)

34
e. Die Antragsteller sind auch nicht bezogen auf brandschutzrechtliche Vorschriften in ihren Rechten verletzt. Die Antragsteller rügen insoweit, dass die Feuerwehrzufahrt in den hinteren Bereich des Nachbargrundstücks der Antragsteller aufgrund der Beeinträchtigung ihres Geh- und Fahrtrechts nicht mehr sichergestellt sei.

35
Eine etwaige fehlende Feuerwehrzufahrt über Teile des Baugrundstücks beruht allenfalls auf einer behaupteten Beeinträchtigung des Geh- und Fahrtrechts der Antragsteller durch das Bauvorhaben. Die Prüfung einer solchen Beeinträchtigung ist aber, wie oben bereits dargestellt, nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung.

36
Unabhängig davon sind die Anforderungen, die sich aus Art. 5 BayBO, Art. 12 BayBO und Art. 31 BayBO ergeben, schon nicht Gegenstand des vereinfachten Genehmigungsverfahrens nach Art. 59 Satz 1 BayBO (es handelt sich bei dem Vorhaben nicht um einen Sonderbau im Sinne von Art. 2 Abs. 4 BayBO). Die Antragsteller können sich daher auch diesbezüglich nicht mit Erfolg gegen die Baugenehmigung wenden.

37
Darüber hinaus handelt es sich weder bei Art. 5 Abs. 1 BayBO noch bei Art. 12 BayBO oder Art. 31 BayBO hinsichtlich der Freihaltung der Rettungswege um grundsätzlich nachbarschützende Vorschriften. Die Brandbekämpfung betreffende Vorschriften sind nicht grundsätzlich nachbarschützend, sondern nur insoweit, als sie (auch) bezwecken, das Übergreifen des Brandes auf die Nachbargrundstücke zu verhindern (ständige Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, vgl. B.v. 1007.2014 -9 CS 14.998 – juris Rn. 13).

38
Schutzzweck des Art. 5 Abs. 1 BayBO ist die Sicherstellung der Erreichbarkeit von rückwärtig liegenden Gebäuden durch die Feuerwehr (Strohhäker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 16 EL Dezember 2024, Art. 5 Rn. 4). Die Vorschrift dient damit der Personenrettung im Brandfall aus dem betroffenen Gebäude und der Brandbekämpfung, aber nicht der Verhinderung des Übergreifens des Brandes auf die Nachbargrundstücke. Da der Vorschrift des Art. 5 Abs. 1 BayBO eine solche Funktion nicht zukommt, ist sie nicht nachbarschützend (Koch/Molodovsky/Famers, Bayerische Bauordnung, Stand: November 2024, Art. 5 Rn. 15). Nicht nachbarschützend sind auch die Anforderungen an den Brandschutz in Art. 12 BayBO, die nur dem Schutz der Bewohner und Benutzer des zu errichtenden Gebäudes dienen, wie solche über Rettungswege, notwendige Treppenräume und Umwehrungen (vgl. BayVGH, B.v. 30.1.2018 – 15 ZB 17.1459 – juris Rn. 15 f.) Gleiches gilt für Art. 31 BayBO, welcher in Ergänzung der Art. 3 Abs. 1 BayBO und Art. 12 BayBO zu sehen ist und die Anforderungen an Rettungswege für die

Selbstrettung und die Fremdrettung durch die Feuerwehr im Hinblick auf das zu errichtende Gebäude im Detail regelt (vgl. zur fehlenden nachbarschützenden Wirkung des Belangs der Rettungswege: BayVGH, B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 16).

39
Unabhängig davon ist auch nicht ersichtlich, warum es Löschfahrzeugen nicht möglich sein sollte, den rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Antragsteller über dessen westliche Seite zu befahren, welche an ihrer schmalsten Stelle ausweislich des Lageplans und aus dem Bayern Atlas gemessen über eine ausreichende Breite von über 3 m verfügt, was mindestens der von den Antragstellern angegebenen derzeitigen Zufahrtsbreite zwischen dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück der Antragsteller und dem Gebäude auf dem Baugrundstück entspricht.

II.

40
Nach alledem wird der Antrag abgelehnt. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil er keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit, dort Nrn. 9.7.1 sowie 1.5.