

**Titel:**

**Erfolgreicher Nachbar-Eilantrag gegen eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Fertiggarage, einer Holzlege und einer Kellertreppenüberdachung unter Gewährung von Abweichungen bei den Abstandsflächen**

**Normenketten:**

VwGO § 80 Abs. 5 S. 1, § 146 Abs. 4 S. 6

BayBO Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1, S. 2, Art. 63 Abs. 1

GaStellV Art. 2 Abs. 1 S. 1

**Leitsätze:**

**1. Art. 6 Abs. 7 S. 2 BayBO vermittelt keinen Nachbarschutz, sondern dient städtebaulichen Zielen und soll vor allem einen Einmauerungseffekt auf dem Baugrundstück selbst verhindern. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Art. 2 Abs. 1 S. 1 GaStellV vermittelt keinen unmittelbaren Nachbarschutz. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Nachbarbeschwerde gegen Grenzbebauung, erteilte Abweichungen, (kein) Entstehen einer gefährlichen Verkehrssituation., Eilverfahren, Beschwerde, Fertiggarage, Abstandsfläche, Wandhöhe, Grenzbebauung, Abstandsflächentiefe, Nachbarschutz, Verkehrssituation, Zufahrt, Wohngebiet

**Vorinstanz:**

VG Regensburg, Beschluss vom 11.06.2025 – 7 S 25.1158

**Tenor**

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Unter Abänderung des Streitwertbeschlusses des Verwaltungsgerichts wird der Streitwert für beide Instanzen auf jeweils 5.000,- € festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Antragsteller wendet sich gegen eine dem Beigeladenen unter dem 14. März 2025 erteilte Genehmigung zur Errichtung einer Fertiggarage, einer Holzlege und einer Kellertreppenüberdachung auf dem Nachbargrundstück. Die streitgegenständliche Genehmigung erlaubt es dem Beigeladenen, im Hinblick auf seine geplante Garagenzufahrt von den Vorgaben der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie bezüglich der Länge der auf seinem Grundstück insgesamt vorhandenen Grenzbebauung von der Regelung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO abzuweichen.

2

Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der von dem Antragsteller erhobenen Klage abgelehnt. Nach summarischer Prüfung werde diese nach Aktenlage keinen Erfolg haben, da die streitgegenständliche Baugenehmigung den Antragsteller nicht in – jedenfalls auch – seinem Schutz dienenden Rechten verletze.

3

Mit der eingelegten Beschwerde verfolgt der Antragsteller sein Rechtsschutzziel weiter. Er macht im Wesentlichen geltend, eine an seiner Grundstücksgrenze errichtete Metallkonstruktion mit Pultdach sowie ein Gartenhaus verstießen gegen Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Insbesondere die einer Holzlagerung

dienende Konstruktion sei rücksichtslos, weil sie entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts „massiv ins Auge“ falle. Die genehmigte Verkürzung der Garagenzufahrt beeinträchtige sowohl die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs als auch seine eigene und die seiner Familie. Er hat beantragt,

**4**

den Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 11. Juni 2025 abzuändern und die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage vom 4. April 2025 gegen den Bescheid des Beklagten vom 14. März 2025 anzuordnen.

**5**

Der Antragsgegner – Landesrechtsanwaltschaft Bayern – hat beantragt,

**6**

die Beschwerde zu verwerfen

**7**

und verteidigt den angefochtenen Beschluss, dessen Ausführungen durch das Vorbringen des Antragstellers, der lediglich seinen erstinstanzlichen Vortrag wiederhole, nicht substantiiert in Frage gestellt würden.

**8**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt der Gerichtsakten beider Instanzen sowie auf den in elektronischer Form übermittelten Behördenakt verwiesen.

II.

**9**

Die zulässige Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Die von dem Antragsteller dargelegten Gründe, auf die die Prüfung des Senats im Beschwerdeverfahren beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Abänderung des verwaltungsgerichtlichen Beschlusses. Bei summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage, wie sie das Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes kennzeichnet, hat das Verwaltungsgericht den vorliegenden Antrag des Antragstellers auf vorläufigen Rechtsschutz (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO) – im Ergebnis – zu Recht abgelehnt, weil die Klage im Hauptsacheverfahren voraussichtlich keinen Erfolg haben wird. Die am 14. März 2025 unter Zulassung zweier Abweichungen von einschlägigen Vorschriften erteilte Genehmigung zur Errichtung einer Fertiggarage, einer Holzlege und einer Kellertreppenüberdachung auf dem Grundstück des Beigeladenen verstößt nicht gegen im Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO zu prüfende, öffentlich-rechtliche Vorschriften, die zumindest auch dem Schutz des Antragstellers zu dienen bestimmt sind (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

**10**

1. Die an der Grenze zum Grundstück des Antragstellers genehmigte Fertiggarage ist gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO baurechtlich zulässig. Nach dieser Vorschrift sind in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, u.a. Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig. Die mit dem angefochtenen Bescheid vom 14. März 2025 auf entsprechenden Antrag des Beigeladenen genehmigte und an dieser Grundstücksgrenze allein streitgegenständliche Garage hält mit einer Wandhöhe von weniger als 3 m und einer Länge von 6 m die Anforderungen dieser Vorschrift ersichtlich ein. Denn entgegen der Auffassung des Antragstellers und des Verwaltungsgerichts sind in diesem Zusammenhang weder eine bereits dicht an der Grenze zum Grundstück des Antragstellers errichtete, ebenfalls der Holzlagerung dienende Metallkonstruktion mit Pultdach, noch das auch schon auf dem Grundstück des Beigeladenen vorhandene, mittlerweile nach Angaben des Antragsgegners aber weiter in das Grundstücksinnere versetzte Blechgartenhaus zu berücksichtigen. Abgesehen davon, dass jedenfalls die Metallkonstruktion begrifflich nicht in den Anwendungsbereich des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO fällt, sind beide Bauten erst anlässlich einer nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführten Baukontrolle des Antragsgegners am 16. Mai 2025 entdeckt worden und nicht Gegenstand des angefochtenen Bescheids vom 14. März 2025 bzw. der entsprechenden, hier vorzunehmenden gerichtlichen Überprüfung. Auf das gegen diese Bauten gerichtete Vorbringen des Antragstellers kommt es deshalb nicht entscheidungserheblich an.

**11**

2. Die zugelassene Abweichung von der Regelung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO, wonach die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten darf, begegnet entgegen der Auffassung des Antragstellers ebenfalls keinen rechtlichen Bedenken. Zwar überschreitet die Gesamtlänge der auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen bzw. nun genehmigten Grenzbebauung nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts mit 20,23 m (nach Messung des Antragsgegners: 20,225 m) diesen Rahmen um rund 5,23 m. Allerdings soll die Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO Abweichungen von den Anforderungen dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Satz 1 vereinbar sind. Hiervon ausgehend sind sowohl der Antragsgegner als auch das Verwaltungsgericht insbesondere unter Berufung auf die einschlägigen Gesetzesmaterialien zu dem Schluss gekommen, dass die Regelung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO keinen Nachbarschutz vermittelt, sondern vielmehr städtebaulichen Zielen dient und vor allem einen Einmauerungseffekt auf dem Baugrundstück selbst verhindern soll, der hier indes nicht zu befürchten ist. Unabhängig davon hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass sich der überwiegende Teil der Grenzbebauung auf dem Grundstück des Beigeladenen – bis auf die geplante Fertiggarage – auf dessen dem Grundstück des Antragstellers abgewandter Seite in etwa 15 m Entfernung befindet (die bestehende, offene Metallkonstruktion zur Holzlagerung fällt, wie erwähnt, nicht unter Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 und 2 BayBO und rechnet deshalb nicht zu der Gesamtlänge der Grenzbebauung). Angesichts dessen ist die sinngemäße Einschätzung des Antragsgegners und des Verwaltungsgerichts, das Vorhaben sei hier auch unter Berücksichtigung der geschützten nachbarlichen Interessen des Antragstellers zulässig und nicht rücksichtslos, nachvollziehbar,

## 12

3. Soweit der Antragsteller im Übrigen an seiner Auffassung festhält, der Beigeladene, dem ohnehin „das Bedürfnis“ für eine weitere Garage fehle, schaffe mit deren verkürzter Zufahrt eine „für den Antragsteller besonders gefährliche Verkehrssituation, welche seine nachbarschützenden Interessen (denen der Gesundheit von sich und seiner Familie und der Sicherheit des Straßenverkehrs) verletzt“, weswegen die erteilte Abweichung von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV rechtswidrig sei, verhilft auch dies seiner Beschwerde nicht zum Erfolg. Abgesehen davon, dass bereits das Verwaltungsgericht zutreffend darauf hingewiesen hat, auch diese Regelung vermittele keinen unmittelbaren Drittschutz, münden sowohl die Ausfahrt aus dem Grundstück des Antragstellers als auch die des Beigeladenen im etwa rechten Winkel am Ende einer in einem Wohngebiet liegenden Stichstraße in einen – verkehrsberuhigten – Wendehammer. Angesichts dieser tatsächlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Breite der eigenen, vorhandenen Ausfahrt des Antragstellers vor seiner Garage nebst zusätzlichem, überdachten Stellplatz erschließt sich das von ihm wegen der genehmigten Verkürzung von 3 m auf 2,25 m geltend gemachte, angebliche Entstehen einer besonders gefährlichen, unübersichtlichen und sogar gesundheitsbedrohlichen Straßenverkehrssituation nicht. Dass bei einer derartigen Ein- und Ausfahrtsituation im Übrigen stets eine besondere Vorsicht und Sorgfalt auf Seiten aller Anlieger bzw. Fahrzeugführer geboten ist, hat schon das Verwaltungsgericht zutreffend ausgeführt.

## 13

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Der Beigeladene hat sich im Beschwerdeverfahren nicht geäußert und keinen der Sache förderlichen Beitrag geleistet. Es entspricht deshalb der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (vgl. § 162 Abs. 3 VwGO). Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 47 Abs. 1, § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. Nrn.1.5, 9.6.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung vom Februar 2025 und erfolgte nach entsprechender Anhörung der Parteien im Hinblick auf das im Mai 2025 eingeleitete Verfahren.

## 14

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).