

Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit Gaststätte und Tiefgarage

Normenketten:

BayBO Art. 5, Art. 6, Art. 12, Art. 31, Art. 59, Art. 66, Art. 68 Abs. 5

BauGB § 1 Abs. 7

Leitsätze:

1. Die Aufhebung einer Baugenehmigung kann nicht wegen eines Verfahrensmangels im Baugenehmigungsverfahren durch unterlassene oder unzureichende Nachbarbeteiligung erreicht werden, da Art. 66 BayBO als solcher nicht nachbarschützend ist. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das in § 1 Abs. 7 BauGB geregelte Abwägungsgebots kann zu keiner Rechtsverletzung der Nachbarn durch die streitgegenständliche Baugenehmigung führen, da diese Norm alleine in Verfahren der Bauleitplanung Anwendung findet und nicht im Baugenehmigungsverfahren. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit einem (auch dinglich gesicherten) Geh- und Fahrrecht Dritter ist nicht Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung ist, die unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt wird. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte und Tiefgarage, Nachbarklage, Rücksichtnahmegebot, Abstandsflächen, Brandschutz, Eingetragenes Geh- und Fahrrecht des Nachbarn, Nachbarschutz, Baugenehmigung, Nachbarbeteiligung, Verfahrensfehler, Geh- und Fahrrecht, Bauplanungsrecht, Bebauungsplan, Mischgebiet, Baugrenzen, Abwägungsgebot

Tenor

- I. Die Klage wird abgewiesen.
- II. Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten jeweils selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Die Kläger wenden sich gegen eine dem Beigeladenen zu 1. erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Gaststätte und Tiefgarage auf der Fl.-Nr. ... der Gemarkung ... (im Folgenden: Baugrundstück).

2

Die Kläger sind Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. ... 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 Fahrrecht am Baugrundstück.

3

Sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. ... – „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 Beklagte auf den Bauantrag vom 8. Juli 2016 dem Beigeladenen zu 1. 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 Beigeladene zu 2. 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 Klägern 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 Kläger Klage gegen den Bescheid vom 14. Januar 2025 erhoben und beantragt,

8

den Bescheid vom 14. Januar 2025 aufzuheben.

9

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Kläger 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 Kläger, umfassend abgewogen werden, wovon vorliegend keine Rede sein könne. Dies stelle eine klare Verletzung der Beteiligungsrechte der Kläger 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 Kläger 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 Fahrrecht der Kläger zur Zufahrt ihres Grundstücks. Gemäß § 41 Abs. 1 BBauG dürfe ein Fahrrecht 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 Fahrrechts der Kläger sei die Feuerwehrezufahrt in den hinteren Bereich des Nachbargrundstücks der Kläger nicht mehr sichergestellt. Art. 5 BayBO verlange gradlinige, ausreichend breite Feuerwehrezufahrten; nach Art. 31 Abs. 2 BayBO müssten Rettungswege über eine ausreichend breite befestigte Feuerwehrezufahrt erreichbar sein. 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.

10

Der Beklagte hat mit Schriftsatz vom 5. März 2025 beantragt,

11

die Klage abzuweisen.

12

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die nach Art. 66 BayBO vorgesehene Nachbarbeteiligung ordnungsgemäß durchgeführt worden sei. Bei dem eingetragenen Geh- und Fahrrecht 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 Beklagten 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 Kläger möglich. Auf den Schriftsatz im Übrigen wird Bezug genommen.

13

Der Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.

14

Mit Beschluss vom 13. Oktober 2025 wurde der Rechtsstreit zur Entscheidung auf den Einzelrichter übertragen (§ 6 Abs. 1 VwGO), nachdem die Beteiligten im Rahmen der Klageerstzustellung dazu gehört worden waren.

15

Am 17. Dezember 2025 fand die mündliche Verhandlung statt; auf das Protokoll wird Bezug genommen.

16

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten, auch in dem Verfahren M 9 SN 25.1093, und auf die vorgelegten Behördenakten samt genehmigter Bauvorlagen und auf den vorgelegten Bebauungsplan Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

17

Die Klage hat keinen Erfolg.

18

1. Die zulässige Klage ist unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom 14. Januar 2025 verletzt keine Rechte, die dem Schutz der Kläger dienen, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

19

In der hier vorliegenden Konstellation der Anfechtung einer Baugenehmigung durch einen Nachbarn verspricht die Klage nur dann Erfolg, wenn durch die streitgegenständliche Baugenehmigung öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt werden, welche gerade auch dem Schutz der Kläger dienen und Gegenstand des hier einschlägigen vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO sind (vgl. BayVGh, B. v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20).

20

Eine Verletzung von drittschützenden Vorschriften liegt nicht vor. Die Baugenehmigung weist keine Fehler auf, die die Kläger in ihren Rechten verletzen könnten.

21

a. Zunächst können sich die Kläger 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: 160 EL Dezember 2025, 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 Kläger als Nachbarn im Baugenehmigungsverfahren eine ordnungsgemäße oder aber unzureichende Nachbarteilnahme darstellt.

24

Einzig 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 Klägern – eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen ist. Dies ist vorliegend ausweislich der entsprechenden Zustellungsurkunde am 22. Januar 2025 geschehen.

25

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

26

Soweit die Kläger zusätzlich in der mündlichen Verhandlung gerügt haben, dass es bereits an dem für die Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Bauantrag fehle, da dieser bereits aufgrund des Eintritts der Fiktionswirkung verbraucht und die fingierte Baugenehmigung bereits aufgrund von Zeitablauf erloschen sei, ergibt sich daraus auch keine Rechtsverletzung der Kläger. Denn ein etwaiger Verbrauch des Bauantrags bzw. ein etwaiges Erlöschen der fingierten Baugenehmigung würde nicht zu einer Rechtsverletzung bei den Klägern durch die Erteilung der streitgegenständlichen Baugenehmigung führen. Zwar setzt Art. 64 Abs. 1 Satz 1 BayBO einen Bauantrag für die Erteilung einer Baugenehmigung voraus, allerdings eröffnet die Tatsache eines fehlenden Bauantrags für sich genommen noch keinen Nachbartschutz (vgl. Weinmann in Spannowsky/Manssen in BeckOK Bauordnungsrecht Bayern, 35. Ed. Stand: 1.2.2026, Art. 64 Rn. 88; BayVG, U.v. 20.5.1996 – 2 B 94.1513 – NVwZ-RR 1998, 9). Auch Art. 69 Abs. 1 BayBO ist nicht nachbarschützend (Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 156 EL Dezember 2024, Art. 69 Rn. 118). Vielmehr dienen Regelungen über die zeitliche Begrenzung einer Baugenehmigung allein dem öffentlichen Interesse, nach einer angemessenen Zeit die Übereinstimmung von nicht zu Ende geführten Vorhaben erneut zu überprüfen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22.2.1991 – 4 CB 6/91, NVwZ 1991, S. 984 (986)).

27

Unabhängig davon galt zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags die in Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO angeordnete Fiktionswirkung nicht, was sich aus der Übergangsvorschrift des Art. 83 Abs. 7 Satz 1 BayBO ergibt, wonach Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO erst für ab dem 1. Mai 2021 eingereichte Bauanträge gilt. Der für die streitgegenständliche Baugenehmigung maßgebliche Bauantrag wurde bereits am 8. Juli 2016 eingereicht. Auch ein Rückgriff auf die allgemeinen Vorschriften in Art. 42a BayVwVfG ist hinsichtlich des Eintritts einer Fiktionswirkung nicht möglich, denn diese setzen vielmehr voraus, dass der Eintritt der Genehmigungsfiktion durch eine Rechtsvorschrift angeordnet. Eine solche Vorschrift gibt es aber jenseits des mit Wirkung zum 1. Mai 2021 eingeführten Art. 68 Abs. 2 Satz 1 BayBO hinsichtlich Baugenehmigungen nicht.

28

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

29

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.

30

Soweit die Kläger rügen, dass die geplante Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an die Grenze gebaut und dadurch die Abstandsfläche von 3 m zum Nachbargrundstück der Kläger 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).

31

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 werden.

32

c. Eine Verletzung von subjektiven Rechten aufgrund der Baugenehmigung scheidet auch aus, soweit sich die Kläger auf eine Beeinträchtigung ihres eingetragenen Geh- und Fahrrechts zulasten des Baugrundstücks berufen, und zwar bereits deshalb, weil die Vereinbarkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens mit einem (auch dinglich gesicherten) Geh- und Fahrrecht 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 Fahrrechts 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).

33

Deshalb können sich die Kläger auch nicht darauf berufen, dass die erteilte Baugenehmigung nichtig sei, weil sie infolge des für die Kläger bestehenden Geh- und Fahrrechts und deren Ankündigung dieses gegenüber dem Beigeladenen zu 1. im Falle einer Umsetzung der Baugenehmigung gerichtlich durchzusetzen, auf eine unmögliche Leistung gerichtet sei. Denn diese Belange könnten im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens allenfalls in Form eines fehlenden Sachbescheidungsinteresses durch den Beklagten geprüft werden. Ob dieses Sachbescheidungsinteresse an einer Baugenehmigung vorliegend fehlt, bedarf aber keiner Klärung, da die Kläger insoweit bereits nicht in einer subjektiven Rechtsposition betroffen sind. Zwar gilt der allgemeine Grundsatz, dass eine Behörde einen Antrag ohne

Rücksicht auf die jeweiligen Genehmigungsvoraussetzungen wegen des Fehlens eines Sachbescheidungsinteresses ablehnen darf, wenn der Antragsteller aus Gründen, die jenseits des Verfahrensgegenstands liegen und sich schlechthin nicht ausräumen lassen, von der beantragten Genehmigung keinen Gebrauch machen kann. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine verfahrensrechtliche Befugnis, welche die Genehmigungsbehörde zwar berechtigt, nicht aber verpflichtet, eine Genehmigung, die für den Antragsteller ersichtlich nutzlos ist, ohne sachliche Prüfung des Antrags zu versagen. Erst recht besteht eine solche Verpflichtung nicht gegenüber Dritten, so dass diese nicht in subjektiven Rechten verletzt werden können, wenn die Behörde auf einen solchen Antrag hin gleichwohl eine Genehmigung erteilt (vgl. BayVGH, B.v. 4.2.2025 – 2 ZB 24.2050 – juris Rn. 11 m.w.N.).

34

d. Die Kläger sind auch nicht bezogen auf brandschutzrechtliche Vorschriften in ihren Rechten verletzt. Die Kläger rügen insoweit, dass die Feuerwehrezufahrt in den hinteren Bereich des Nachbargrundstücks der Kläger aufgrund der Beeinträchtigung ihres Geh- und Fahrrechts nicht mehr sichergestellt sei.

35

Eine etwaige fehlende Feuerwehrezufahrt über Teile des Baugrundstücks beruht allenfalls auf einer behaupteten Beeinträchtigung des Geh- und Fahrrechts der Kläger 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 Kläger 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 (Strohhäcker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Werkstand: 160 EL Dezember 2026, 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 Umwehungen (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 Fremdreteung 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 Kläger 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 Kläger und dem Gebäude auf dem Baugrundstück entspricht.

2. Die Klage wird daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abgewiesen. Die Beigeladenen haben ihre außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen, weil sie keinen Antrag gestellt und sich damit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 3 Hs. 1 VwGO ausgesetzt haben (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 Abs. 1 VwGO sowie § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.