

**Titel:**

**Anforderungen an den Brandschutz bei Unterschreitung des Gebäudeabstands**

**Normenketten:**

BayBO Art. 28 Abs. 2 S. 1 Nr. 1

VwGO § 86, § 124 Abs. 2 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5, § 152 Abs. 1, § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3

**Leitsätze:**

1. **Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit eines Urteils sind nur dann ausreichend dargelegt, wenn der Rechtsmittelführer substantiiert rechtliche oder tatsächliche Umstände aufzeigt, aus denen sich die gesicherte Möglichkeit einer Unrichtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung ergibt. Bloße Wiederholungen oder unspezifizierte Behauptungen genügen nicht. (Rn. 3) (redaktioneller Leitsatz)**

2. **Die Anforderungen an den äußeren Brandschutz nach Art. 28 BayBO werden nicht dadurch erhöht, dass der Abstand zwischen zwei benachbarten Gebäuden insgesamt weniger als fünf Meter beträgt, wenn das Bauvorhaben selbst den erforderlichen Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze einhält. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)**

3. **Die Frage des Drittschutzes brandschutzrechtlicher Vorschriften ist in Rechtsprechung und Literatur geklärt. Eine grundsätzliche Bedeutung iSv § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO liegt insoweit nicht vor. (Rn. 8 – 9) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Baugenehmigung, Nachbarrechtsbehelf, Brandschutznachweis, Amtsermittlungsgrundsatz, Berufungszulassung, Brandschutz, Darlegungserfordernis, Drittschutz, Antrag auf Zulassung der Berufung, ernstliche Zweifel, grundsätzliche Bedeutung

**Vorinstanz:**

VG Augsburg, Urteil vom 02.07.2025 – 4 K 24.1487

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Kläger haben die Kosten des Berufungszulassungsverfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf 10.000,-- Euro festgesetzt.

**Gründe**

**1**

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die von den Klägern geltend gemachten Zulassungsgründe, auf die sich die Prüfung des Senats beschränkt, wurden nicht den gesetzlichen Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO entsprechend dargelegt und liegen auch nicht vor.

**2**

1. In Ansehung des Vortrags in der Zulassungsbegründung bestehen keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO).

**3**

Ernstliche Zweifel in diesem Sinne bestehen nur dann, wenn gegen die Richtigkeit des Urteils gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Davon ist immer dann auszugehen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt worden sind und dadurch Anlass besteht, an der (Ergebnis-) Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht zu zweifeln. Schlüssige Gegenargumente liegen vor, wenn der Rechtsmittelführer substantiiert rechtliche oder tatsächliche Umstände aufzeigt, aus denen sich die

gesicherte Möglichkeit ergibt, dass die erstinstanzliche Entscheidung unrichtig ist (vgl. BVerfG, B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546/548). Für die Darlegung des Zulassungsgrundes der ernstlichen Zweifel genügt keine unspezifizierte Behauptung der Unrichtigkeit der angegriffenen Entscheidung.

#### 4

Diese Voraussetzungen liegen auf Basis des Vortrags der Kläger im Berufungszulassungsverfahren nicht vor. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass die Kläger durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in ihren subjektivöffentlichen Rechten verletzt werden (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO) und ihnen daher kein Anspruch auf Aufhebung des streitgegenständlichen Bescheids zusteht.

#### 5

Die Kläger haben ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der tragenden Erwägung des erstinstanzlichen Urteils bereits nicht dargelegt. „Darlegen“ bedeutet insoweit „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“ (vgl. BVerwG, B.v. 9.3.1993 – 3 B 105.92 – juris Rn. 3). Hierfür erforderlich ist eine substantielle Erörterung des in Anspruch genommenen Zulassungsgrundes sowie eine erkennbare Sichtung und rechtliche Durchdringung des Streitstoffs durch den Rechtsanwalt (vgl. BayVGh, B.v. 16.12.2021 – 10 ZB 21.2653 – juris Rn. 5 m.w.N.), insbesondere eine substantielle Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Urteil (vgl. BayVGh, B.v. 30.11.2021 – 9 ZB 21.2366 – juris Rn. 11) und den insofern entscheidungstragenden Argumenten (vgl. Happ in Eyermann, 16. Aufl. 2022, § 124a Rn. 62 ff. m.w.N.). Dazu muss der Rechtsmittelführer im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen die Annahmen des Verwaltungsgerichts ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGh, B.v. 19.8.2022 – 15 ZB 22.1400 – juris Rn. 16; B.v. 23.4.2021 – 9 ZB 20.874 – juris Rn. 9 m.w.N.). Mit bloßer Wiederholung des erstinstanzlichen Vorbringens wird dem Gebot der Darlegung im Sinn von § 124a Abs. 4 Satz 4, Abs. 5 Satz 2 VwGO ebenso wenig genügt wie mit der schlichten Darstellung der eigenen Rechtsauffassung (vgl. BayVGh, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – juris Rn. 10 m.w.N.; B.v. 1.2.2021 – 15 ZB 20.747 – juris Rn. 32).

#### 6

Diesen Anforderungen werden die Ausführungen der Kläger nicht gerecht. Sie wiederholen in der Zulassungsbegründung lediglich wortgleich ihre erstinstanzlichen Ausführungen (vgl. Schriftsatz vom 24. Juni 2025, Bl. 122 der erstinstanzlichen Gerichtsakte), ohne sich dabei auch nur ansatzweise mit den Entscheidungsgründen des Verwaltungsgerichts auseinanderzusetzen und erfüllen damit in keiner Weise das Darlegungserfordernis des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO. Letztlich behaupten sie lediglich die Unrichtigkeit des Urteils, ohne die Rechtswidrigkeit substantiiert darzulegen und den Streitstoff und die in mitten stehenden Rechtsvorschriften zu durchdringen.

#### 7

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angegriffenen Urteils liegen darüber hinaus auch nicht vor. Der Senat sieht zum einen in Übereinstimmung mit dem Erstgericht keine Anhaltspunkte für eine Unbestimmtheit der Baugenehmigung. Ob der Beigeladene Baumaßnahmen zur Sicherstellung des äußeren Brandschutzes vornehmen muss, ob also insbesondere eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand erforderlich ist, ist entgegen der klägerischen Auffassung keine Frage der Bestimmtheit des Bescheides, sondern eine Frage der Rechtmäßigkeit des Bescheids (vgl. UA Rn. 27). Aber auch der von den Klägern dargelegte „Kernangriffspunkt des Klagebegehrens“, der fehlende baunachbarlich relevante „äußerliche Brandschutz“, geht in der Sache fehl. Zur Stützung ihrer Rechtsauffassung, die Baugenehmigung sei rechtswidrig, da der Abstand von fünf Metern zwischen dem Bauvorhaben und dem klägerischen Gebäude nicht eingehalten werde, nennen die Kläger weder einschlägige Rechtsvorschriften noch beziehen sie sich auf eine diese Meinung stützende Rechtsprechung. Das Verwaltungsgericht hat aber insoweit zutreffend und umfassend erläutert, warum hier keine besonderen brandschutzrechtlichen Anforderungen an die südliche Gebäudeabschlusswand des Vorhabens zu stellen sind, obwohl der Abstand zwischen den beiden benachbarten Gebäuden geringer ist als fünf Meter. Die Anforderungen an den „äußeren“ Brandschutz regelt Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO, wonach Brandwände als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern müssen. Nach Art. 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BayBO sind Brandwände erforderlich als Gebäudeabschlusswand, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m

zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Hier hat das Verwaltungsgericht darauf hingewiesen, dass das Vorhaben einen Abstand von – insoweit von den Klägern unbestritten – mehr als 2,50 m zur benachbarten klägerischen Grundstücksgrenze einhalte, weshalb eine Brandwand nicht erforderlich sei. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Abstand zum bestehenden klägerischen Gebäude auf dem Nachbargrundstück insgesamt weniger als 5 m betrage, weil dort wegen des grenzständigen Gebäudes der Kläger der Abstand von 2,50 m nicht eingehalten werde. In diesem Fall sei zwar der entstehende Gebäudeabstand aus Sicht des Brandschutzes unzureichend, die Herstellung der 5 m könne aber dem Bauherrn über seinen Anteil von 2,50 m hinaus nicht angelastet werden und führe nicht zu erhöhten brandschutzrechtlichen Anforderungen an das Vorhaben des Beigeladenen (UA Rn. 29 unter Hinweis auf Famers in Molodovsky/Famers/Waldmann, Bayerische Bauordnung, Stand April 2025, Art. 28 Rn. 47). Diese überzeugenden erstinstanzlichen Ausführungen, mit denen sich die Kläger in keiner Weise auseinandergesetzt haben, sind zulassungsrechtlich nicht zu beanstanden.

## 8

2. Die Rechtssache weist zudem keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO). Sie verursacht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht keine größeren, d.h. überdurchschnittlichen, das normale Maß nicht unerheblich übersteigenden Schwierigkeiten und es handelt sich auch nicht um einen besonders unübersichtlichen und kontroversen Sachverhalt, bei dem noch nicht abzusehen ist, zu welchem Ergebnis ein künftiges Berufungsverfahren führen wird (vgl. BayVGH, B.v. 12.4.2000 – 23 ZB 00.643 – juris). Vielmehr ist der Rechtsstreit im tatsächlichen Bereich überschaubar und die aufgeworfenen rechtlichen Fragen sind durch die Rechtsprechung hinreichend geklärt. Die Zulassungsbegründung sieht „Schwierigkeiten bei der Klärung der Frage des möglichen Drittschutzes aufgrund unklaren äußeren Brandschutzes nach Wegfall von Bestandsschutz im Zuge einer Nutzungsänderung“. Die Frage des Drittschutzes brandschutzrechtlicher Vorschriften ist jedoch – worauf das Erstgericht zu Recht hingewiesen hat – in Rechtsprechung und Literatur geklärt. Warum der „äußere“ Brandschutz „unklar“ sein soll, zeigt die Zulassungsbegründung nicht auf. Vielmehr ist diese Frage vom Erstgericht zutreffend dahingehend geklärt worden, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des „äußeren“ Brandschutzes vorliegen (vgl. oben 1.). Inwieweit durch eine Nutzungsänderung andere Brandschutzanforderungen als die gesetzlich vorgesehen gelten sollen, wird ebenfalls nicht deutlich.

## 9

3. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung i.S.v. 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO. Das ist nur dann der Fall, wenn für die Entscheidung der Vorinstanz eine grundsätzliche, bisher in der Rechtsprechung noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage von Bedeutung war, die auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich wäre und deren Klärung im Interesse der einheitlichen Rechtsanwendung oder der Fortbildung des Rechts geboten erscheint. In der Zulassungsbegründung muss deshalb eine entscheidungserhebliche Rechtsfrage aufgeworfen und ausformuliert werden sowie ein Grund dafür angegeben werden, weshalb sie im Interesse der Einheit oder Fortbildung des Rechts höchstrichterlicher Klärung bedarf (stRspr, vgl. BVerwG, B.v. 1.9.1993 – 4 B 93.93 – juris Rn. 7). Derartige ausformulierte Rechtsfragen enthält der Antrag der Kläger nicht.

## 10

4. Schließlich liegt auch der von den Klägern geltend gemachte Verfahrensmangel (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) nicht vor. Die Kläger machen geltend, das Gericht habe den Amtsermittlungsgrundsatz gemäß § 86 VwGO verletzt, da es sachverständige Erkundungen nicht eingeholt habe. Einem anwaltlich vertretenen Beteiligten ist eine Berufung auf die Aufklärungsrüge aber regelmäßig verwehrt, wenn er – wie hier – in der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht keinen Beweis Antrag gestellt und damit nicht alle prozessualen Möglichkeiten ausgeschöpft hat (vgl. BVerwG, B.v. 20.12.2012 – 4 B 20.12 – juris). Dem Verwaltungsgericht musste sich auch aufgrund des unstrittigen Sachverhaltes und der geklärten Rechtsfragen keine weitere Sachverhaltsaufklärung aufdrängen.

## 11

5. Die Kostentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst (§ 162 Abs. 3 VwGO). Im Berufungszulassungsverfahren sind die außergerichtlichen Kosten eines Beigeladenen in der Regel nicht aus Billigkeitsgründen der unterliegenden Partei aufzuerlegen (vgl. BayVGH, B.v. 11.10.2001 – 8 ZB 01.1789 – BayVBI 2002, 378). Eine Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben.

**12**

Die Festsetzung des Streitwerts ergibt sich aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG und entspricht der von den Beteiligten nicht infrage gestellten Streitwertfestsetzung im erstinstanzlichen Verfahren.

**13**

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).