VG München, Urteil v. 19.01.2026 – M 11 K 24.5790

Titel:

Nachbarklage gegen die Baugenehmigung zur Änderung einer Eigenverbrauchstankstelle in eine Betriebs- und Pooltankstelle

Normenketten:

VwGO § 42 Abs. 2
BayBO Art. 2 Abs. 4 Nr. 20, 56 S. 1 Nr. 8, Art. 59
BetrSichV § 18 Abs. 1 Nr. 6

Leitsätze:

1. Die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes und des Umweltschadensgesetzes sind im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO nicht zu prüfen. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Baugenehmigungsverfahren wird in Bezug auf Tankstellen durch Art. 56 S. 1 Nr. 8 BayBO iVm § 18 Abs. 1 Nr. 6 BetrSichV auf die Anlagenteile beschränkt, die den Kraftstoff enthalten und abgeben. Nur hinsichtlich der übrigen Anlagenbestandteile findet ein Baugenehmigungsverfahren statt; im Übrigen werden die baurechtlichen Anforderungen im Erlaubnisverfahren nach § 18 BetrSichV geprüft (vgl. VG München BeckRS 2000, 25613 Rn. 33). (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klagebefugnis eines Eigentümers (bzw. Nießbrauchers) bei Klage gegen eine für sein Grundstück einem Dritten erteilte Baugenehmigung (verneint), Genehmigung einer Tankstelle im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, Baugenehmigung, Tankstelle, Klagebefugnis, Sonderbau, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

II.Die Kläger haben die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu 1) und 2) zu tragen.

III.Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar, für die Beigeladenen zu 1) und 2) jedoch jeweils nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch den Beklagten durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

1
Die Kläger wenden sich gegen die dem Beigeladenen zu 1) erteilte, ihnen nicht zugestellte Baugenehmigung vom 9. November 2023 (Az* …*) zur Änderung der auf dem Grundstück FlNr. …15, Gemarkung … (Vorhabengrundstück), bestehenden, mit Baugenehmigung vom 28. September 2017 (Az. …*) genehmigten Eigenverbrauchstankstelle in eine Betriebs- und Pooltankstelle. Der Kläger zu 1) ist Eigentümer des Baugrundstücks, der Kläger zu 2) Nießbraucher. Die Kläger haben mit dem Beigeladenen zu 1) einen Pachtvertrag abgeschlossen. Aufgrund einer vertraglichen Abrede („Grundstücksnutzungs- und Pooltankstellenvertrag“) mit dem Beigeladenen zu 1) aus dem Jahr 2016 betreibt ein Tankstellenunternehmen, die … … GmbH & Co. KG (nachfolgend: Tankstellenbetreiberin), dort eine Tankstelle.

2
Ob das Pachtverhältnis zwischen den Klägern und dem Beigeladenen zu 1) noch besteht, ist Gegenstand eines Zivilverfahrens. Die auf Herausgabe und Räumung des Grundstücks gerichtete Klage der Kläger wurde durch das Landgericht München II mit Urteil vom 30. März 2023 (Az. * * …*) abgewiesen, die

hiergegen eingelegte Berufung zum Oberlandesgericht München durch Urteil vom 5. Juni 2025 (** * … *) zurückgewiesen. Auf diese zur Gerichtsakte gereichten Entscheidungen wird wegen der weiteren Einzelheiten Bezug genommen. Die Kläger haben Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof erhoben, die derzeit unter dem Az. … … … anhängig ist.

3
Die Kläger haben zudem einen Normenkontrollantrag vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof gegen die 3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „In der … der Beigeladenen zu 2) gestellt (Az. 1 N 23.2025). Mit Beschluss vom 27. November 2024 wurde das Verfahren wegen Vorgreiflichkeit des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens ausgesetzt.

4
Die Kläger haben am 23. September 2024 Klage gegen die Baugenehmigung vom 9. November 2023 erhoben. Zur Begründung führten sie in der Klagebegründung vom 24. Februar 2025 im Wesentlichen folgendes aus:

5
Der Beigeladene zu 1) habe von vornherein nicht nur eine Eigenverbrauchs- oder eine Betriebs- und Pooltankstelle verwirklichen wollen, sondern eine für jedermann zugängliche, reguläre öffentliche Tankstelle. Darin liege ein Etikettenschwindel. Zunächst habe sich der Beigeladene zu 1) unter Vorspiegelung falscher Tatsachen eine Eigenbetriebstankstelle für ein eigenes Fuhrunternehmen genehmigen lassen. Tatsächlich betreibe aber die Tankstellenbetreiberin – wie schon 2016 vereinbart – die Tankstelle, insbesondere für den europäischen Schwerlastverkehr. Die Tankstelle sei Bestandteil europaweiter Tankstellen-Netze. Voraussetzung für die Nutzung sei eine Tankkarte, die einfach von jedermann beantragt werden könne. Zudem werde eine Vielzahl von Fremdtankkarten akzeptiert. Die Tankstelle stehe jedenfalls mehreren hunderttausend Kunden aus zahlreichen Ländern zur Verfügung. Es handle sich deshalb nicht um eine Eigenverbrauchstankstelle im Sinne von § 2 Abs. 12 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bzw. um eine Betriebs- bzw. betriebseigene Tankstelle im Sinne der Rechtsprechung. Da hierfür keine Genehmigung vorgelegen habe, sei der Beklagte am 26. Juni 2023 bauaufsichtlich eingeschritten.

6
Bei der Tankstelle handle es sich weiter nicht um eine Tankstelle, sondern um eine mobile Tankanlage. Denn die Tankanlagen seien nur vorübergehend errichtet und verblieben gemäß dem bereits erwähnten Vertrag aus dem Jahr 2016 im Eigentum der Tankstellenbetreiberin.

7
Im Geltungsbereich des das Vorhabengrundstück überplanenden Bebauungsplans seien – auch in der Fassung der 3. Änderung, die Gegenstand des bereits erwähnten Normenkontrollantrags ist – Tankstellen nicht zulässig. Die Erschließung des Vorhabens sei nicht gesichert.

8
Bei Erlass der Baugenehmigung sei auch das Risiko von Bodenverunreinigungen nicht berücksichtigt worden. Bei Tankstellen bestehe eine massive Gefahr von Bodenkontaminationen, da dort – worauf der Tankstellenbetreiber selbst hingewiesen habe – mit wassergefährdenden Stoffen – insbesondere Mineralölprodukten wie Heizöl, Diesel und Benzin – umgegangen werde.

9
Die aus den vorgenannten Gründen begründete Klage sei auch zulässig. Insbesondere seien die Kläger klagebefugt. Die Kläger erlitten durch den Betrieb der Tankstelle gravierende Nachteile. Der Betrieb einer Tankstelle sei regelmäßig mit Bodenkontaminationen verbunden. Allein deshalb gestalte sich ein späterer Verkauf des Grundstücks für die Eigentümer schwierig. Zudem drohe den Klägern im Falle von Bodenverunreinigungen eine öffentlichrechtliche Inanspruchnahme als Zustandsstörer. Dies gelte umso mehr, als sich die Tankstellenbetreiberin zu Lasten der Kläger vertraglich der Haftung entziehen wolle.

10
Jedenfalls aber hätten die Kläger ein Interesse an der Klärung, dass der Etikettenschwindel des Beigeladenen zu 1) rechtswidrig sei. Ein Feststellungsinteresse ergebe sich daraus, dass der Verkehrswert des klägerischen Grundstücks durch die Tankstellennutzung gemindert werde, die Kläger also in einem schutzwürdigen Interesse wirtschaftlicher Art betroffen seien.

11
Zwar habe der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass sich der Umfang privater Abwehrrechte auch nach dem öffentlichen Recht bestimmen könne, was jedoch die Verletzung einer öffentlichrechtlichen Schutznorm, die zugleich Schutzgesetz i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB sei, voraussetze. Das gelte allerdings nicht in Fällen negativer Bodenveränderungen. Insoweit sei zu beachten, dass der Geschädigte ggf. aufgrund von §§ 8 Abs. 4, 10 Umweltschadensgesetz einen Anspruch auf schadensbehebendes Tätigwerden der Behörde habe. Bei umweltrechtlichen Hintergründen stehe neben dem Zivilrechtsweg auch der Verwaltungsrechtsweg offen.

12
Auf richterlichen Hinweis des Berichterstatters vom 6. Februar 2025 vertieften die Kläger mit Schriftsatz vom 28. Februar 2025 ihr Vorbringen zur Zulässigkeit der Klage. Sie führten im Wesentlichen aus, die in dem richterlichen Hinweis angeführte, mehr als 20 Jahre alte Rechtsprechung könne nicht dahin gedeutet werden, dass, sofern einem Eigentümer private Abwehrrechte zustehen, ihm der Schutz des öffentlichen Rechtes (Grundrechte als Abwehrrechte, welche die staatliche Gewalt binden) zu versagen sei. Dies gelte insbesondere im Lichte der neueren obergerichtlichen Rechtsprechung, namentlich des Thüringer Oberverwaltungsgerichts. Der vorliegende Fall unterscheide sich von der vom Gericht zitierten Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs insoweit, als hier eine öffentlichrechtliche Schutznorm verletzt sei. Bereits nach dem Anspruch auf den sachnäheren Richter sei eine Befassung der Verwaltungsgerichtsbarkeit angezeigt. Auf den Zivilrechtsweg könnten die Kläger nicht verwiesen werden. Zum einen sei der begehrte Rechtsschutz vom Landgericht München II verwehrt worden. Zum anderen seien die Kläger in obligatorischer Hinsicht schutzlos, da zwischen ihnen und der Tankstellenbetreiberin keine vertragliche Verbindung bestehe. In Wahrheit sei der Beigeladene zu 1) nur Strohmann der Tankstellenbetreiberin. Vor diesem Hintergrund sei in der Konstellation des Etikettenschwindels ein Verweis auf den Zivilrechtsweg nicht zielführend. Vorliegend würden folgende Schutzgesetze verletzt: § 263 StGB (Betrug), § 858 f. BGB (verbotene Eigenmacht), Ortssatzungen sowie insbesondere §§ 4 Abs. 1 und 2, 3 Satz 1 und 4, Abs. 6 sowie § 7 Satz 1 und 2 BBodSchG. Zumindest sei ihre Verletzung nicht von vornherein ausgeschlossen, zumal an die Klagebefugnis keine überspannten Anforderungen zu stellen seien. Überdies gehe das Thüringer Oberverwaltungsgericht davon aus, dass behördliches Einschreiten wegen bestehender Gefahren verlangt werden könne, die von einer bestimmten Art der Nutzung des Sondereigentums oder der Gemeinschaftsanlagen ausgingen. Der Beklagte müsse die Baugenehmigung jedenfalls wegen Täuschung zurücknehmen. Da die Kläger vor den ordentlichen Gerichten bislang schutzlos gestellt gewesen seien, dürfe ihnen der Schutz des öffentlichen Rechts nicht versagt werden.

13
Mit Gerichtsbescheid vom 2. April 2025 wies die Kammer die Klage ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, dass die Kläger als Eigentümer bzw. Nießbraucher des Vorhabengrundstücks nicht klagebefugt seien. Wegen der Einzelheiten wird auf den vorgenannten Gerichtsbescheid Bezug genommen. Der Gerichtsbescheid wurde der Klagepartei am 3. April 2025 zugestellt.

14
Am 2. Mai 2025 beantragten die Kläger die Durchführung der mündlichen Verhandlung. Mit Schriftsatz vom 18. Januar 2026 ergänzten sie ihr bisheriges Vorbringen. Nach Erlass des Gerichtsbescheids hätten sich die tatsächlichen Grundlagen, auf denen die den Gerichtsbescheid tragende Annahme zivilrechtlicher Abwehrmöglichkeiten der Kläger gegen das Vorhaben beruhe, wesentlich verdichtet. Zum einen sei das zivilgerichtliche Verfahren der Kläger in zweiter Instanz vor dem Oberlandesgericht erfolglos geblieben. Aus dem Urteil des Oberlandesgerichts ergebe sich einerseits, dass auf dem Vorhabengrundstück keine Eigenverbrauchs-, sondern eine Pooltankstelle betrieben werde, andererseits, dass es den Kläger zivilrechtlich nicht möglich sei, den Betrieb der Anlage zu unterbinden. Zum anderen liege eine – von der Klagepartei vorgelegte – fachtechnische Untersuchung vor, welche von der streitgegenständlichen Nutzung ausgehende Bodenverunreinigungen erstmals objektiv feststelle. In mehreren Proben sei eine erhebliche Überschreitung der bodenschutzrechtlichen Vorsorge- und Prüfwerte festgestellt worden. Zudem werde in der Untersuchung darauf hingewiesen, dass der Boden auf dem Vorhabengrundstück sehr gut wasserdurchlässig sei, schutzwirksame, durchgehend ausgebildete Deckschichten fehlten und der Grundwasserflurabstand mit 1,8 bis 3 m gering sei. Vor diesem Hintergrund sei eine Grundwasserverunreinigung naheliegend. Die Kläger würden deshalb nicht nur in ihren Vermögensinteressen beeinträchtigt, sondern ihr Grund und Boden konkret gefährdet. Zudem drohe ihnen

die ordnungsrechtliche Inanspruchnahme als Zustandsverantwortliche für Umweltschäden. Im Fall der Kläger bestehe eine atypische Schutzlücke, die sich einerseits aus der fehlenden Nachbareigenschaft im klassisch baurechtlichen Sinne, andererseits aus dem intensiven, genehmigungsrelevanten Anlagenbetrieb, nachweisbaren Umweltbelastungen, fehlender privatrechtlicher Durchsetzungsmacht und gleichzeitiger öffentlichrechtlicher Verantwortlichkeit ergebe. Die atypische Betroffenheit der Kläger werde noch dadurch verstärkt und unterstrichen, dass die Genehmigungsbehörde bereits im Zeitpunkt der Genehmigung positive Kenntnis davon gehabt habe, dass auf dem Vorhabengrundstück tatsächlich ein öffentlicher Tankstellenbetrieb ausgeübt werde. Gleichwohl sei das Vorhaben als Eigenverbrauchstankstelle genehmigt worden. Hierdurch seien die materiellen und verfahrensrechtlichen Anforderungen bewusst umgangen worden. Den Klägern könne deshalb auch nicht entgegengehalten werden, dass die bei einem offenen Antrag auf Genehmigung einer öffentlichen Tankstelle zu prüfenden boden- und umweltrelevanten Auswirkungen nicht zum Prüfprogramm der Baugenehmigung gehörten. Die Baugenehmigung entfalte eine faktische Legalisierungswirkung, die über ihren genehmigten Inhalt hinausgehe. Hiergegen hätten die Kläger keine effektiven Rechtsschutzmöglichkeiten. Schließlich werde ausdrücklich gerügt, dass das Gericht die Behördenakten weder beigezogen noch Einsicht in diese gewährt habe.

15
Die Kläger beantragen,

16
Es wird festgestellt, dass der Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 28.09.2017, Az.: …, in Gestalt des Änderungsbescheides des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 09.11.2023, Az.: …, nichtig ist.

17
Hilfsweise: Der Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 28.09.2017, Az.: …, in Gestalt des Änderungsbescheides des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 09.11.2023, Az.: … …, wird aufgehoben.

18
Der Beklagte nimmt Bezug auf den Gerichtsbescheid vom 2. April 2025 und beantragt,

19
die Klage abzuweisen.

20
Der Beigeladene zu 1) und die Beigeladene zu 2) führen u.a. aus, den Klägern fehle die Klagebefugnis und verweisen auf das Prüfprogramm der Baugenehmigung. Sie beantragen jeweils:

21
Klageabweisung.

22
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird Bezug genommen auf den Gerichtsbescheid vom 2. April 2025, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19. Januar 2026, die übrige Gerichtsakte sowie die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

23
I. Die Kläger haben fristgerecht mündlichen Verhandlung gemäß § 84 Abs. 2 Nr. 2 Halbs. 1 Alt. 2 VwGO beantragt. Der Gerichtsbescheid vom 2. April 2025 gilt deshalb gemäß § 84 Abs. 3 Halbs. 2 VwGO als nicht ergangen.

24
II. Die Klage bleibt ohne Erfolg. Sie ist unzulässig. Die Kläger sind nicht klagebefugt.

25
1. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst gemäß § 84 Abs. 4 VwGO Bezug genommen auf die Ausführungen in Rn. 14 bis 19 des Gerichtsbescheids vom 2. April 2025, denen der erkennende Einzelrichter nach erneuter Prüfung der Sach- und Rechtslage unter Berücksichtigung auch des weiteren

Vortrags der Beteiligten nach Erlass der Gerichtsbescheids und in der mündlichen Verhandlung vom 19. Januar 2026 folgt.

26
2. Ergänzend ist noch folgendes auszuführen:

27
a) Die von den Klägern angeführten Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes und des Umweltschadensgesetzes waren im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO nicht zu prüfen (siehe hierzu bereits der Gerichtsbescheid vom 2. April 2025, Rn. 18 unter Hinweis auf BayVGH, B.v. 9.4.2021 – 9 CS 21.464 – juris Rn. 17). Eine Verletzung der Kläger in ihren Rechten würde deshalb insoweit selbst dann ausscheiden, wenn sie Nachbarn im baurechtlichen Sinne wären und diesen Vorschriften Drittschutz zukäme. Denn was die Baugenehmigung nicht regeln muss und auch nicht regelt, kann einen Dritten von vornherein nicht in seinen Rechten verletzen.

28
Die Zulassung der streitgegenständlichen Tankstelle war – soweit sie dem Baugenehmigungsverfahren unterliegt – deshalb im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfen, weil es sich nicht um einen Sonderbau i.S.v. Art. 2 Abs. 4 BayBO handelt. Insbesondere Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO ist nicht einschlägig. Demnach sind Sonderbauten bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist, was auf Tankstellen dem Grunde nach durchaus zutreffen mag. Allerdings bedürfen gemäß Art. 56 Satz 1 Nr. 8 BayBO Anlagen, die einer Erlaubnis nach der Betriebssicherheitsverordnung bedürfen, keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach der Bayerischen Bauordnung. Nach § 18 Abs. 1 Nr. 6 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Verwendung von Arbeitsmitteln (Betriebssicherheitsverordnung – BetrSichV) vom 3. Februar 2015 (BGBl. I S. 49), die zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347) geändert worden ist, bedürfen ortsfeste Anlagen für die Betankung von Land-, Wasser- und Luftfahrzeugen mit entzündbaren Flüssigkeiten (Tankstellen) der Erlaubnis nach dieser Verordnung. Damit wird das Baugenehmigungsverfahren in Bezug auf Tankstellen durch Art. 56 Satz 1 Nr. 8 BayBO i.V.m. § 18 Abs. 1 Nr. 6 BetrSichV in Bezug auf die Anlagenteile beschränkt, die den Kraftstoff enthalten und abgeben. Nur hinsichtlich der übrigen Anlagenbestandteile findet ein Baugenehmigungsverfahren statt; im Übrigen werden die baurechtlichen Anforderungen im Erlaubnisverfahren nach § 18 BetrSichV geprüft (vgl. BayVGH, B.v. 9.11.1992 – 15 CS 92.2670 – juris Rn. 19; VG München, B.v. 9.6.2000 – M 16 SN 00.2058 – juris Rn. 33; VG Würzburg, U.v. 17.5.2001 – W 5 K 00.416 – juris Rn. 22 zu § 9 Abs. 1 Nr. 3, § 10 der Verordnung über brennbare Flüssigkeiten, die später durch die BetrSichV abgelöst wurde, siehe hierzu Art. 8 Nr. 6 des G.v. 27.9.2002, BGBl. I S. 3777 und hierzu BR-Drs. 301/02, S. 1 ff.; VG Augsburg, U.v. 6.12.2012 – Au 5 K 12.87 – juris Rn. 63 zu § 13 BetrSichV a.F.; VG Ansbach, U.v. 8.2.2017 – AN 9 K 16.00405 – juris Rn. 45 zu § 18 BetrSichV; Dhom/Simon in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 56 Rn. 51).

29
Da die einschlägigen Risiken (Explosion- und Brandgefahr), die sonst den erhöhten Prüfungsumfang des vollumfänglichen Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 60 BayBO rechtfertigen würden, hier bereits in einem parallelen Erlaubnisverfahren abzuarbeiten sind, und die Einstufung der Anlage als Sonderbau auch nicht nach einem anderen Tatbestand des Art. 2 Abs. 4 BayBO in Betracht kommt, verbleibt für die dem Baugenehmigungsverfahren unterliegenden Anlagenteile die von der Bayerischen Bauordnung als Regelfall vorgesehene und von dem Beklagten zu Recht durchgeführte Prüfung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO (vgl. VG Ansbach, U.v. 8.2.2017 – AN 9 K 16.00405 – juris Rn. 45).

30
b) Die von den Klägern geltend gemachte „atypische Schutzlücke“ besteht nicht, sodass hieraus auch im hiesigen Verfahren keine Klagebefugnis folgen kann. Die Kläger sind als Eigentümer bzw. Nießbraucher Inhaber umfassender, ausschließlicher und rechtlich umfassend geschützter Herrschaftsrechte. Die Rechtsordnung stellt ihnen zur Verteidigung ihrer Rechtsposition insbesondere Beseitigungs-, Unterlassungs- und Schadenersatzansprüche zur Verfügung. Diese Rechtsposition haben die Kläger durch Abschluss eines Pachtvertrags mit dem Beigeladenen zu 1) diesem gegenüber selbst beschränkt. Die Kläger hätten dabei die Möglichkeit gehabt, durch entsprechende vertragliche Abreden Vorsorge gegen

eine unerwünschte Nutzung ihres Grundstücks durch den Pächter bzw. einen Unterpächter zu treffen. Dies haben sie auch im Zuge eines späteren Anschlussvertrags im Jahr 2018 nicht getan, obwohl ihnen jedenfalls nach Überzeugung des erkennenden Senates des Oberlandesgerichts München zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt war, dass auf dem Vorhabengrundstück eine Pooltankstelle betrieben wird (OLG München, U.v. 5.6.2025 – 32 U 2485/23 e – S. 11-12 d. Urteilsabschrift). Dass sie sich nun von diesem Vertragsverhältnis nicht lösen können, um ihre ungeschmälerte Herrschaftsmacht über das Vorhabengrundstück zurückzuerlangen, beruht auf ihrem eigenen, privatautonomen Willensentschluss. Es ist nicht Aufgabe der Verwaltungsgerichte, dinglich Berechtigte an Grundstücken durch weitreichende Subjektivierung des öffentlichen Rechts – hier in erster Linie des Bau- und Bodenschutzrechts – vor den möglicherweise ungewollten Folgen ihrer privatrechtlichen Entscheidungen zu schützen.

31
Soweit die Kläger insbesondere unter Verweis auf Kohler in Staudinger, BGB, Buch 2, Neubearbeitung 2017, Einleitung zum Umwelthaftungsrecht, Rn. 448 meinen, bei umweltrechtlichen Hintergründen stehe neben dem Zivilrechtsweg auch der Verwaltungsrechtsweg offen, kann dem nicht gefolgt werden. In der zitierten Kommentarstelle geht es um die Frage, ob das bloße Bestehen einer notfalls gerichtlich durchsetzbaren behördlichen Befugnis und Verpflichtung, eine auf das §§ 8 Abs. 4, 10 USchadG gestützte Sanierungsmaßnahme zu veranlassen, die den Schaden ausgliche, den privatrechtlichen Schadens- oder Entschädigungsanspruch ausschließt. Diese Frage stellt sich nur, wenn ein Betroffener sowohl öffentlichrechtliche als auch zivilrechtliche Ansprüche geltend machen kann, setzt also das Bestehen dieser Ansprüche voraus. Die zitierte Kommentarstelle taugt damit ersichtlich nicht zur Herleitung der Klagebefugnis.

32
Daran ändert auch die von den Klägern befürchtete öffentlichrechtliche Inanspruchnahme aufgrund etwaiger Bodenverunreinigungen nichts. Es kann dahinstehen, ob jedenfalls eine vorrangige Inanspruchnahme der Kläger überhaupt ermessensgerecht wäre (vgl. zur Störerauswahl bei bodenschutzrechtlichen Anordnungen BayVGH, U.v. 30.1.2018 – 22 B 16.2099 – juris Rn. 16 f.). Es ist schon nicht ersichtlich, an welcher Stelle des bauaufsichtlichen Prüfprogramms dies zu berücksichtigen sein soll. Die Kläger werden dadurch auch nicht schutzlos gestellt. Denn nicht nur hinsichtlich der mit einer allfälligen öffentlichrechtlichen Inanspruchnahme verbundenen Kosten, sondern auch im Hinblick auf etwaige Wertminderungen ihres Grundstücks durch mögliche Bodenverunreinigungen stünde es ihnen frei, vertragliche und deliktische Schadenersatzansprüche geltend zu machen, wobei ein etwaiges Verschulden des Untermieters bzw. Unterpächters dem Beigeladenen zu 1) grundsätzlich nach § 540 Abs. 2 BGB oder § 589 Abs. 2 BGB zugerechnet werden könnte (siehe hierzu etwa BGH, U.v. 27.1.2009 – LwZR 11/09 – juris Rn. 6 und 27 m.w.N.).

33
3. Nachdem den Klägern die Klagebefugnis fehlt, könnten sie sich auch nicht auf eine Verletzung umweltbezogener Rechtsvorschriften nach Maßgabe des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) berufen. Eine besondere Klagebefugnis im Sinne von § 42 Abs. 2 VwGO, mit der eine objektive Rechtskontrolle ermöglicht wird, ist im nationalen Recht nur in eng begrenzten Bereichen normiert worden (vgl. BVerwG, U.v. 5.9.2013 – 7 C 21.12 – juris Rn. 25 ff.). Die vorhandenen, der Durchsetzung umweltrechtlicher Belange dienenden Bestimmungen sind nicht einschlägig. Das UmwRG privilegiert nur die Verbandsklage. § 2 Abs. 1 Satz 1 UmwRG befreit allein nach § 3 UmwRG anerkannte Vereinigungen, nicht aber sonstige Kläger von der Geltendmachung einer Verletzung in eigenen Rechten (vgl. BVerwG, U.v. 28.11.2019 – 7 C 2.18 – juris Rn. 12).

34
III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 1, 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Es entspricht der Billigkeit, den Klägern auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese jeweils einen Antrag gestellt und sich somit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt haben, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO.

35
IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht hinsichtlich der Beigeladenen, auf § 167 VwGO i.V.m. § 709 ZPO, hinsichtlich des Beklagten auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711, 709 Satz 2 ZPO.