



VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

B e s c h l u s s

In der Verwaltungsrechtssache

prozessbevollmächtigt:

- Kläger -
- Antragsteller -

gegen

Stadt Überlingen,
Bauordnung,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Bahnhofstraße 4, 88662 Überlingen

prozessbevollmächtigt:

- Beklagte -
- Antragsgegnerin -

beigeladen:

wegen erteilter Baugenehmigung
hier: Antrag auf Zulassung der Berufung

hat der 8. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Pfaundler, den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Stuhlfauth und den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Hornfischer

am 9. Januar 2025

beschlossen:

Der Antrag des Klägers auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Sigmaringen vom 15. Mai 2023 - 10 K 948/21 - wird abgelehnt.

Der Kläger trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese auf sich behält.

Der Streitwert wird für das Antragsverfahren auf 10.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

Der auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) und auf eine grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) gestützte Antrag auf Zulassung der Berufung hat aufgrund der vom Kläger angeführten, nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO allein maßgeblichen Gründe keinen Erfolg.

1. Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage auf den Vorhabengrundstücken Flst. Nrn. xxxx, xxxxx und xxxxx, die westlich des klägerischen Grundstücks Flst. Nr. xxxxx liegen und - wie dieses - über die Gxxxxxstraße erschlossen werden. Die Beigeladene begehrte hierfür mit Bauantrag vom 11.10.2018, modifiziert durch die Bauanträge vom 18.01.2019 und vom 19.08.2019 eine Baugenehmigung, die ihr unter Zurückweisung der Einwendungen des Klägers mit Bescheid vom 19.09.2019 durch die Baurechtsbehörde der Beklagten erteilt wurde. Der am 07.10.2019 erhobene Widerspruch des Klägers wurde mit Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 02.03.2021 zurückgewiesen.

Mit Urteil vom 15.05.2023 hat das Verwaltungsgericht die am 01.04.2021 erhobene Anfechtungsklage des Klägers abgewiesen und im Wesentlichen ausgeführt, die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verstoße weder gegen Bauplanungs- noch gegen Bauordnungsrecht und verletze den Kläger nicht in seinen Rechten. Das Vorhaben verstoße insbesondere nicht gegen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Rettungswege (§ 15 Abs. 3 bis Abs. 6 LBO, § 2 Abs. 3 LBOAVO), die zudem nicht nachbarschützend seien. Es sei schon fraglich, ob § 2 Abs. 3 LBOAVO mit Blick auf die Höhe der zum Anleitern bestimmten Stelle im jeweiligen Dachgeschoss 1 anwendbar sei. Unabhängig davon sei nicht zu erkennen, dass die in den Bauvorlagen gleichwohl vorgesehene Feuerwehrrzufahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile begrenzt werde, so dass nach § 2 Abs. 3 Satz 5 LBOAVO eine lichte Breite von 3,5 m erforderlich sein könnte. Eine solche wäre unter Berücksichtigung des auf dem Klägergrundstück bestehenden, wohl über eine Grunddienstbarkeit vermittelten Überfahrtsrechts gewährleistet. Einer darüber hinaus gehenden öffentlich-rechtlichen Sicherung bedürfe es nicht. Auch ansonsten verletze das Vorhaben keine nachbarschützenden Vorschriften. Dagegen wendet sich der Kläger mit seinem fristgerecht gestellten und begründeten Zulassungsantrag.

2. Der Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel liegt nicht vor. Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit einer Gerichtsentscheidung i. S. d. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind begründet, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten derart in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, Beschluss vom 23.06.2000 - 1 BvR 830/00 -, NVwZ 2000, 1163, juris Rn. 15), dass ein Erfolg der angestrebten Berufung nach den Erkenntnismöglichkeiten des Zulassungsverfahrens möglich erscheint (vgl. BVerwG, Beschluss vom 15.12.2003 - 7 AV 2.03 -, Buchholz 310 § 124 VwGO Nr. 32, juris Rn. 9). Den sich aus § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO ergebenden Darlegungsanforderungen ist dabei nur genügt, wenn sich der Antrag mit den entscheidungstragenden Annahmen des Verwaltungsgerichts auseinandersetzt und im Einzelnen darlegt, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen sie ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. Senatsbeschluss vom 30.04.1997 - 8 S 1040/97 -, ESVGH 47, 319).

Der Kläger rügt, das Verwaltungsgericht habe mit Blick auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 26.03.1976 - IV C 7.74 -, BVerwGE 50, 282) verkannt, dass bei einer Inanspruchnahme des benachbarten Grundstücks infolge eines Überfahrtsrechts ein Abwehranspruch des Nachbarn aus Art. 14 Abs. 1 GG bestehe. Es habe nämlich zu Unrecht angenommen, dass die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge und Rettungsgeräte nicht nach § 15 Abs. 3 LBO i. V. m. § 2 Abs. 3 Satz 1 LBOAVO erforderlich sei, weil die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle nicht mehr als 8 m über dem Gelände liege, weil sowohl im Haus 1 als auch im Haus 2 jeweils im zweiten Dachgeschoss Aufenthaltsräume vorhanden seien, die wegen der dortigen Fußbodenhöhe von 8,88 m eines zweiten Rettungswegs in Gestalt einer Zu- oder Durchfahrt i. S. des § 2 Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 LBOAVO bedürften. Die nach den genehmigten Bauvorlagen vorgesehene Zufahrt mit der erforderlichen lichten Breite von 3,0 m sei aufgrund der südwestlich der Zufahrt vorgesehenen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück faktisch aber nur dann möglich, wenn dabei sein Grundstück überfahren werde, was weder durch die eingetragene Grunddienstbarkeit gedeckt noch durch eine Baulast abgesichert sei und damit einen unmittelbaren Eingriff in sein durch Art. 14 Abs. 1 GG geschütztes Eigentum darstelle. Hieraus ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung.

a) Ungeachtet der Frage, ob die ausweislich der Bauvorlagen (vgl. „Dachgeschoss 2“, Bl. 267 der Bauakte, Bd. VI; Wohnflächenberechnung vom 16.01.2019, Bl. 277 ff. der Bauakte, Bd. VI) im zweiten Dachgeschoss der Häuser 1 und 2 vorgesehenen Flächen überhaupt einen zweiten Rettungsweg in Gestalt einer Zu- oder Durchfahrt nach Maßgabe der § 15 Abs. 3 und 5 LBO i. V. m. § 2 Abs. 3 Satz 1 und 3 LBOAVO erforderlich machen, führt die Baugenehmigung jedenfalls zu keinem unmittelbaren Eingriff in das Eigentum des Klägers. Nach den genehmigten Bauvorlagen („Lageplan“, Bl. 256 der Bauakten, Bd. VI; „Untergeschoss“, Bl. 263 der Bauakte; „Erdgeschoss, Bl. 264 der Bauakten, Bd. VI) liegt die Feuerwehrezufahrt ohnehin nur auf dem Vorhabengrundstück. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Zufahrt bedürfe mangels beidseitiger Begrenzung durch Bauteile nach § 2 Abs. 3 Satz 5 LBOAVO

jedenfalls keiner lichten Breite von 3,5 m, hat der Kläger nicht in Zweifel gezogen.

Selbst wenn eine Zu- oder Durchfahrt nach Maßgabe der § 15 Abs. 3 und 5 LBO i. V. m. § 2 Abs. 3 Satz 1 und 3 LBOAVO für das Haus 1 bzw. 2 mit einer lichten Breite von 3,0 m erforderlich sein sollte und diese nur - wie der Kläger meint - unter Inanspruchnahme des auf seinem Grundstück zugunsten der Vorhabengrundstücke Flst. Nrn. xxx und xxxxx eingeräumten, dafür aber angeblich nicht nutzbaren Überfahrtsrechts möglich wäre, folgte hieraus jedenfalls keine öffentlich-rechtlich abwehrfähige Verletzung seines Eigentums. Ob es zu einer solchen Inanspruchnahme seines Grundstücks durch Rettungs- oder andere große Fahrzeuge wirklich käme, mag dahinstehen. Denn dieser Umstand war von der Baurechtsbehörde im Hinblick auf § 58 Abs. 3 LBO jedenfalls nicht zu prüfen, wonach die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung, nicht die Ausführung der baulichen Maßnahmen als solche und auch nicht jedwedes Verhalten im Zusammenhang mit der Nutzung des genehmigten Vorhabens mit allen daraus sich möglicherweise ergebenden Folgen im Nachbarschaftsverhältnis zwischen dem Kläger einerseits und der Beigeladenen sowie den Nutzern der baulichen Anlagen andererseits (vgl. Senatsbeschluss vom 26.02.2013 - 8 S 80/13 -, BauR 2013, 1115, juris Rn. 4). Ob eine Baugenehmigung rechtswidrig und ein Nachbar dadurch in seinen Rechten verletzt ist, hängt von dem Regelungsgehalt der Genehmigung ab. Aus nachbarschaftlichen Rechtsbeziehungen, zu denen eine Baugenehmigung keine Aussage trifft, kann ein nachbarlicher Aufhebungsanspruch nicht hergeleitet werden, auch nicht im Hinblick auf die grundrechtliche Eigentums-garantie (vgl. BVerwG, Beschluss vom 10.11.1998 - 4 B 107.98 -, NVwZ 1999, 413, juris Rn. 6; Senatsbeschluss vom 26.02.2013, a.a.O.; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.05.1994 - 5 S 148/94 -, VBIBW 1995, 59, juris Rn. 21). Aus diesem Grund führt auch der weitere Vortrag des Klägers nicht auf ernstliche Zweifel, wonach das Vorhaben hinsichtlich des Zufahrtsweges in seiner konkreten Form nicht genehmigungsfähig sei, weil die südlich der Zufahrt gelegenen Stellplätze mit ihrer Länge von 4,1 m bis 4,5 m entgegen der Maßgaben des § 4 Abs. 1 GaVO, der eine Länge von 5 m vorgebe, zu kurz seien und

bei Einhaltung dieser Maßgaben die lichte Breite von 3,0 m auf dem Vorhaben Grundstück nicht mehr gewährleistet sei.

Die Baugenehmigung zieht auch aufgrund ihrer Feststellungswirkung keinen Eingriff in das Eigentum des Klägers nach sich, „wie wenn dies zum Regelungsgehalt der Baugenehmigung gehörte“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.1976 - IV C 7.74 -, BVerwGE 50, 282, juris Rn. 24). Denn der vorliegende Sachverhalt ist auch nicht annähernd mit dem vergleichbar, der dem vom Kläger herangezogenen Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zugrunde lag, bei dem die Möglichkeit bestand, dass eine (rechtswidrige) Baugenehmigung dem Nachbarn über eine bestehende Grunddienstbarkeit hinaus die Duldung eines Notwegerechts (§ 917 Abs. 1 BGB) auferlegte (vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.1976, a.a.O.). Zu einer ordnungsgemäßen Benutzung des Wohngrundstücks genügte es gegebenenfalls bereits, von der Nutzung der Flächen im zweiten Dachgeschoss zu Aufenthaltsw Zwecken abzusehen.

b) Etwa bestehende Zweifel an der brandschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens führten auch für sich genommen zu keiner Nachbarrechtswidrigkeit des Bauvorhabens. Denn das Verwaltungsgericht ist (vgl. UA S. 16) in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (vgl. Senatsbeschlüsse vom 01.03.2017 - 8 S 739/15 - und vom 13.08.2020 - 8 S 331/20 -, jeweils n. v.) zutreffend davon ausgegangen, dass die brandschutzrechtlichen Bestimmungen in § 15 Abs. 3 LBO und § 2 Abs. 3 LBOAVO zur Erforderlichkeit und Beschaffenheit des zweiten Rettungswegs keinen Nachbarschutz vermitteln. Nachbarschützend sind nur solche brandschutzrechtlichen Bestimmungen, die - zumindest auch - das Übergreifen von Bränden über das Baugrundstück hinaus auf Nachbargrundstücke verhindern sollen. Nicht hiervon erfasst sind solche Regelungen, die ersichtlich nur die Bewohner bzw. Nutzer des jeweiligen Gebäudes selbst schützen sollen. Dies ist aber bei den Vorschriften über die Anforderungen an die Rettungswege zu einem Gebäude der Fall. Denn § 15 Abs. 3 Satz 1 LBO fordert zwei voneinander unabhängige Rettungswege nur für Geschosse mit Aufenthaltsräumen und knüpft damit an die konkrete Nutzung an. Soweit die bessere Zugänglichkeit für die Feuerwehr auch dazu

beiträgt, das Risiko eines Brandüberschlags auf Nachbargrundstücke zu vermindern, handelt es sich lediglich um einen den Nachbarn rein tatsächlich begünstigenden Reflex (vgl. Senatsbeschluss vom 01.03.2017 - 8 S 739/15 -, n. v.; a. A. noch Senatsbeschluss vom 10.03.2015 - 8 S 2245/14 -, n. v.; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 14.05.2018 - 2 A 393/17 -, juris Rn. 40).

Dies zieht der Kläger nicht mit schlüssigen Gegenargumenten in Zweifel. Zwar trifft es zu, dass die allgemeine Vorschrift des § 15 Abs. 1 LBO insoweit Nachbarschutz vermittelt, als sie auch der Verhinderung der Ausbreitung von Feuer auf Nachbargrundstücke dient (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 25.09.2008 - 5 S 2106/08 - und Senatsbeschluss vom 10.03.2015 - 8 S 2245/14 -, jeweils n. v.; vgl. zu § 22 Abs. 1 LBO i. d. F. des Gesetzes vom 08.04.1964, GBl. 1964, 151 ff. Senatsbeschluss vom 26.08.1974 - VIII 1007/74 -, n. v.). Dies gilt indes nicht ohne Weiteres für die Absätze 3, 4 und 5, soweit diese ausschließlich Vorgaben für die Rettungswege machen. Die Durchführung wirksamer Löscharbeiten ist dort, anders als in § 15 Abs. 6 LBO, gerade nicht als Zweck der Regelung genannt. Weshalb eine etwaige faktische Begünstigung des Nachbarn durch das Vorhandensein der zur Menschen- oder Tierrettung erforderlichen Rettungswege und der damit möglicherweise einhergehenden besseren Brandbekämpfung mehr als nur einen Rechtsreflex darstellen sollte (vgl. Senatsbeschlüsse vom 01.03.2017 - 8 S 739/15 - und vom 13.08.2020 - 8 S 331/20 -, jeweils n. v.; a. A. noch Senatsbeschluss vom 10.03.2015 - 8 S 2245/14 -, n. v.), zeigt der Kläger nicht auf, sondern setzt seine Auffassung lediglich an die Stelle jener des Verwaltungsgerichts.

c) Im Übrigen lässt das Antragsvorbringen nicht erkennen, inwiefern das nordöstlich des Vorhabens hangaufwärts gelegene Grundstück des Klägers hinsichtlich des westlich gelegenen Hauses 1 überhaupt von einem Brand- oder Rauchüberschlag betroffen und damit in räumlicher Hinsicht in eine vermeintliche nachbarschützende Wirkung des § 15 Abs. 3 und 5 LBO einbezogen sein könnte.

3. Auch das auf den Zulassungsgrund der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO gestützte Vorbringen verhilft dem Antrag nicht zum Erfolg. Grundsätzliche Bedeutung kommt einer Rechtssache nur zu, wenn es für ihre Entscheidung maßgebend auf eine konkrete, über den Einzelfall hinausgehende Rechts- oder Tatsachenfrage ankommt, deren Klärung im Interesse der Einheit oder der Fortbildung des Rechts geboten erscheint (vgl. BVerfG, Beschluss vom 09.06.2016 - 1 BvR 2453/12 -, NVwZ 2016, 1243, 1245, juris Rn. 20; Beschluss vom 24.01.2007 - 1 BvR 382/05 -, NVwZ 2007, 805, juris Rn. 25). Die Darlegung dieser Voraussetzungen verlangt, dass unter Durchdringung des Streitstoffes eine konkrete Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, die für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird, und einen Hinweis auf den Grund gegeben wird, der ihre Anerkennung als grundsätzlich bedeutsam rechtfertigen soll (vgl. BVerwG, Beschluss vom 19.08.1997 - 7 B 261.97 -, NJW 1997, 3328, juris Rn. 2).

a) Das Vorbringen entspricht bereits nicht diesen Darlegungsanforderungen, weil der Kläger keine klärungsbedürftigen Fragen aufwirft. Vielmehr belässt er es bei der Behauptung, die Voraussetzungen des Zulassungsgrundes seien „im Hinblick auf die aufgeworfenen und grundlegend entscheidungserheblichen Rechtsfragen unter 1. und 2. (Erforderlichkeit einer Baulast (1.) und drittschützende Eigenschaft der einschlägigen brandschutzrechtlichen Bestimmungen (2.)) gegeben.“

b) Soweit der Kläger der Sache nach wohl für klärungsbedürftig hält, ob für die Sicherung der erforderlichen lichten Breite einer Feuerwehrezufahrt nach § 2 Abs. 3 Satz 1 und Satz 4 LBOAVO eine Baulast erforderlich ist, wenn diese nur unter Inanspruchnahme eines Nachbargrundstücks gewährleistet ist, war diese Frage für die Entscheidung schon nicht von Bedeutung. Denn das Verwaltungsgericht ist selbständig tragend davon ausgegangen, dass die Zufahrt nicht über die Maßgabe des § 2 Abs. 3 Satz 4 LBOAVO hinaus nach § 2 Abs. 3 Satz 5 LBOAVO eine lichte Breite von 3,5 m haben muss, was der Kläger nicht angegriffen hat. Dass die damit ausreichende lichte Breite vom 3,0 m auf dem Vorhabengrundstück selbst nicht genüge, hat der Kläger zwar in Zweifel gezogen,

indem er geltend macht, sein Grundstück müsse dabei zwangsläufig mitbenutzt werden. Doch ist dies aus den unter 2. aufgeführten Gründen jedenfalls nicht entscheidungserheblich, sodass sich auch nicht die Frage der Erforderlichkeit einer Baulast stellt.

c) Inwiefern die vom Kläger der Sache nach als grundsätzlich klärungsbedürftig angesehene Frage, ob § 15 Abs. 3 und 5 LBO i. V. m. § 2 Abs. 3 Satz 1 und 4 LBOAVO drittschützende Wirkung entfaltet, über die bereits vorliegende Rechtsprechung des Senats (vgl. 2.b) hinaus weiterer Klärung bedürfte, ist schließlich in der Antragsbegründung nicht dargelegt.

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO. Die Billigkeit gebietet es nicht, dem Kläger auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, da diese das Verfahren nicht wesentlich gefördert hat (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 17.09.2024 - 3 S 1855/23 - , juris Rn. 45).

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf §§ 63 Abs. 2, 47 Abs. 3 und 1, 52 Abs. 1 GKG und entspricht derjenigen im Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 15.05.2023 (vgl. Streitwertkatalog 2013 Nr. 9.7.1).

Der Beschluss ist unanfechtbar.

Pfaundler

Dr. Stuhlfauth

Dr. Hornfischer