

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 03.11.2022)

Beherbergungsbetrieb in allgemeinem Wohngebiet zulässig?

- 1. Die Unbestimmtheit einer Baugenehmigung kann einer Nachbarklage nur dann zum Erfolg verhelfen, wenn sie hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist und daher im Fall einer Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist.**
- 2. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in (faktischen) allgemeinen Wohngebieten löst keine den Gebietserhaltungsanspruch auslösende gebietsfremde Nutzung aus.**
- 3. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kommt in Betracht, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert.**

VGH Bayern, Beschluss vom 05.10. 2022 - 15 ZB 22.1487

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1; BauGB § 34 Abs. 1; BauNVO §§ 4, 15 Abs. 1 Satz 2

Problem/Sachverhalt

Der Nachbar (N) wendet sich mit seiner Berufung gegen die Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau einer ehemaligen Gaststätte in Wohnungen, Boardinghouse und Fremdenzimmer. Erstinstanzlich wurde die Klage abgewiesen. Zwar bestünden wohl Unklarheiten, ob insgesamt eine Nutzung als Beherbergungsgewerbe oder auch eine Wohnnutzung vorliege. N sei aber nicht in nachbarschützenden Rechten verletzt. In der Umgebung läge eine Gemengelage vor, so dass N auch kein Gebietserhaltungsanspruch zustehe. Auch verstoße das Vorhaben nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme; insbesondere komme es nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen im Hinblick auf einen Parksuchverkehr.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Die Unbestimmtheit einer Baugenehmigung einer Nachbarklage kann nur dann zum Erfolg verhelfen, wenn sie hinsichtlich nachbarrechtsrelevanter Fragen unbestimmt ist und daher im Fall einer Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Nachbarrechten nicht auszuschließen ist. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn wegen Fehlens oder Unvollständigkeit der Bauvorlagen bzw. mangels konkretisierender Inhalts- oder Nebenbestimmungen der Gegenstand und/oder der Umfang der Baugenehmigung und damit des nachbarlichen Störpotenzials bei der Umsetzung nicht eindeutig festgestellt und aus diesem Grund eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann. Unklarheiten bestehen bezüglich des beantragten Boardinghouse zwar darüber, ob insgesamt eine Nutzung als Beherbergungsgewerbe oder auch eine Wohnnutzung vorliege, bzw. zu welchen Anteilen. Die Auswirkungen auf Nachbarrechte wurden allerdings sowohl bei Annahme einer Gemengelage als auch im Fall eines allgemeinen Wohngebiets i.S.d. § 4 BauNVO verneint, weshalb N von der angenommenen Unbestimmtheit nicht in nachbarrechtsrelevanter Weise betroffen ist. Überdies wäre bei einem faktischen allgemeinen Wohngebiet das Berufen auf einen Gebietserhaltungsanspruch ohnehin nicht zielführend gewesen, weil eine über die Wohnnutzung hinausgehende Nutzung hier wegen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO keine den

Gebietserhaltungsanspruch auslösende gebietsfremde Nutzung sei, so der Senat. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme kann in Betracht kommen, wenn sich die Erschließungssituation eines Grundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück des Betroffenen erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr erheblich verschlechtert. N ist hierzu seinen Darlegungsanforderungen jedoch nicht genügend nachgekommen.

Praxishinweis

Die unbestimmte Baugenehmigung muss nicht rechtswidrig sein. Für einen Abwehranspruch des Nachbarn bedarf es hingegen stets einer verletzten nachbarschützenden Vorschrift.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Dr. Christian Kruska, Stuttgart

© id Verlag