

Titel:

Erfolgreiche Anfechtungsklage einer Kommune gegen Baugenehmigung für Beherbergungsräume

Normenketten:

VwGO § 42 Abs. 1, Abs. 2

GG Art. 28 Abs. 2 S. 1

BayVwVfG § 37

BauGB § 30 Abs. 1, § 36

BauNVO § 8 Abs. 2 Nr. 1

Leitsätze:

1. Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden können wie z. B. bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ob es sich um einen im Gewerbegebiet noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind (BVerwG BeckRS 9998, 170308). (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage einer Gemeinde gegen Baugenehmigung, Nutzungsänderung für gewerbliche Beherbergungsräume, Gemeindliches Einvernehmen, Bestimmtheit des Bauantrags, Zulässiger Beherbergungsbetrieb in Gewerbegebiet, Bauplanungsrecht, Drittanfechtungsklage, Klagebefugnis, Bestimmtheitsgebot, Gewerbegebiet, Beherbergungsbetrieb, Einvernehmen

Fundstelle:

BeckRS 2020, 39077

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für Beherbergungsräume auf dem Grundstück FINr. 469/6 Gemarkung ...

2

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „...-Nord“ (Bebauungsplan). Der Bebauungsplan setzt gemäß Ziffer B.1.10 als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest. Nach den Verfahrensvermerken wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 9. Oktober 2000 mit Bekanntmachung vom 20. Dezember 2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 3. Januar 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Ausfertigung erfolgte gemäß den Verfahrensvermerken am 2. Januar 2001.

3

Das Vorhabengrundstück ist mit einem Hauptgebäude und einem nordöstlich davon liegenden Nebengebäude bebaut. Für das Hauptgebäude wurde am 4. Dezember 2003 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Gewerbegebäudes mit zwei Betriebsleiterwohnungen erteilt. Im Eingabeplan wurde im westlichen Teil des Hauptgebäudes folgendes eingezeichnet: Werkstatt im Erdgeschoss; Lager und Büro im Obergeschoss und Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss. Im östlichen (quadratischen) Teil des Gebäudes wurde die zweite Betriebsleiterwohnung eingezeichnet.

4

Bei einer Baukontrolle am 6. Dezember 2010 wurde festgestellt, dass der Beigeladene mit seiner Familie im Obergeschoss des westlichen Teils des Hauptgebäudes wohnt und drei statt der genehmigten zwei Wohneinheiten vorhanden sind. Eine weitere Baukontrolle am 22. Januar 2015 ergab, dass das Obergeschoss im westlichen Teil des Hauptgebäudes nun als Ferienwohnung genutzt wird und weiterhin drei Wohneinheiten vorhanden sind. Der Beigeladene wurde daraufhin mit Schreiben vom 20. August 2015 aufgefordert, einen Bauantrag für die abweichende Nutzung einzureichen oder die Nutzungen an den derzeitigen Genehmigungsstand anzupassen.

5

Nachdem die Klägerin die Antragsunterlagen für den ersten Bauantrag wegen deren Unvollständigkeit Ende 2015 zurückgab, reichte der Beigeladene unter dem 24. Oktober 2017 erneut einen Bauantrag für eine Nutzungsänderung der bestehenden Lager-, Büro und Wohnräume im Obergeschoss und Dachgeschoss zu gewerblichen Beherbergungsräumen für das Grundstück FINr. 469/6 Gemarkung ... ein. Im beigefügten Eingabeplan ist für den westlichen Teil des Hauptgebäudes folgende Nutzung vorgesehen: Werkstatt im Erdgeschoss (unverändert); jeweils vier Übernachtungsräume mit einem gemeinsamen Frühstücksraum und einem gemeinsamen Bad im Ober- und Dachgeschoss. Dem Bauantrag ist als Anlage eine Betriebsbeschreibung beigefügt, in der er wie folgt heißt:

6

Der Beigeladene „führt im Ober- und Dachgeschoss des westlichen Teiles des Gebäudes [...] einen Beherbergungsbetrieb für den vorübergehenden, kurzfristigen Aufenthalt von überwiegend Geschäftsreisenden und Monteuren. In beiden Beherbergungseinheiten befinden sich je 4 Übernachtungsräume, ein Frühstücksraum und ein Bad / WC. Es handelt sich dabei um eine einfache Unterbringung mit beschränktem Komfort, die keinen Erholungscharakter bietet und auch einem Wohnen „häuslicher Art“ nicht entspricht. Beiliegender Aufstellung der Buchungen 2016 ist zu entnehmen, dass fast zwei Drittel der Gäste nur auf der Durchreise eine Nacht dort verbringen. Damit ist dokumentiert, dass überwiegend nur ein kurzfristiger, vorübergehender Aufenthalt stattfindet. Zum Leistungsangebot gehören die tägliche Reinigung und der turnusmäßige Wechsel der Bettwäsche. Ferner wird ein Bestellservice für das Frühstück angeboten, welches dann in den Frühstücksräumen verzehrt werden kann. Weder Mittag- noch Abendessen noch dessen Besorgung wird angeboten.“

7

Der Betriebsbeschreibung ist als Anlage eine Buchungsübersicht für die Monate Januar bis Juli 2016 beigefügt. Aus ihr ergibt sich, dass die Anzahl der Nächte bei ca. 90% der aufgelisteten Buchungen maximal drei Tage und insgesamt höchstens sechs Tage betragen haben soll. In einer zusätzlichen Baubeschreibung, die ebenfalls dem Bauantrag beigefügt ist, wird im Feld „Arbeitsabläufe“ folgendes aufgeführt: täglicher Bettenwechsel und Reinigung der Unterkunft; Waschen der Bettwäsche; Frühstücksservice; Transferservice zum Bahnhof / Flughafen.

8

Der Bauantrag des Beigeladenen ging bei der Klägerin am 14. November 2017 ein.

9

Die Klägerin legte den Bauantrag einschließlich eines Abdrucks ihres an den Beigeladenen adressierten Schreibens vom 23. November 2017 am 27. November 2017 dem Landratsamt vor. In dem Schreiben heißt es, die Klägerin verlange die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens, weil erhebliche Zweifel bestünden, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspreche. Die Klägerin habe auf eine erneute Behandlung im Bauausschuss verzichtet, weil dieser bereits den letzten Bauantrag zu einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb abgelehnt habe und sich im vorliegenden Bauantrag keine inhaltlichen und rechtlichen Änderungen ergeben hätten, die eine andere Entscheidung rechtfertigen würden.

10

Das Landratsamt teilte der Klägerin mit Schreiben vom 5. Dezember 2017 mit, dass das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig sei und man beabsichtige, den Bauantrag in Kürze zu genehmigen. Das Vorhaben stelle einen Gewerbebetrieb dar und sei nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet zulässig. Der Bauantrag mit der Betriebsbeschreibung zeige, dass die Räume weder Erholungszwecken dienen würden noch eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung vorliege. Die Antragsunterlagen sähen nur einen vorübergehenden und kurzfristigen Aufenthalt von hauptsächlich Geschäftsreisenden und Monteuren vor. Da das Vorhaben als nach § 30 Abs. 1 BauGB zulässig angesehen werde, sei ein Einvernehmen der Klägerin gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

11

Mit Bescheid vom 21. Dezember 2017 wurde dem Beigeladenen die Baugenehmigung nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen erteilt.

12

Am 17. Januar 2018 hat die Klägerin beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Klage erhoben und beantragt,

13

den Bescheid des Landratsamts vom 21. Dezember 2017 aufzuheben.

14

Zur Begründung trägt die Klägerin vor, dass die Baugenehmigung rechtswidrig sei und sie in ihren Rechten verletze. Die Baugenehmigung sei ohne das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche Einvernehmen erteilt worden. Es liege keine Fiktion gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor. Die Klägerin habe ihr Einvernehmen explizit verweigert. Die Verweigerung des Einvernehmens ergebe sich eindeutig aus dem an das Landratsamt weitergeleiteten Schreiben vom 23. November 2017. Die Erteilung der Baugenehmigung ohne das gemäß § 36 Abs. 1 BauGB notwendige Einvernehmen führe bereits zu deren Rechtswidrigkeit. Diese ergebe sich im Übrigen auch daraus, dass das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig sei. Es handle sich um einen in einem Gewerbegebiet unzulässigen Beherbergungsbetrieb, weil in ihm gewohnt oder er zumindest wohnähnlich genutzt werde. Die Baugenehmigung erlaube eine einschränkungslose Nutzung zu Beherbergungsräumen, weshalb zumindest eine wohnähnliche Unterbringung in den antragsgegenständlichen Räumen jederzeit möglich sei. Die Betriebsbeschreibung schließe aufgrund ihrer Unbestimmtheit eine bauplanungsrechtlich unzulässige Nutzung der Beherbergungsräume nicht aus. Der Zuschnitt der Räume zeige, dass eine hotelähnliche Nutzung mit kurzer Verweildauer der Gäste nicht beabsichtigt sei.

15

Der Beklagte tritt dem entgegen und beantragt,

16

die Klage abzuweisen.

17

Zur Begründung wird ausgeführt, dass die Klägerin nicht in ihrer nach Art. 28 GG geschützten Planungshoheit verletzt sei. Das Vorhaben entspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Bauantrag enthalte keine Anhaltspunkte dafür, dass ein auf Dauer angelegter Wohnungersatz für Arbeitnehmer oder eine Unterbringung mit wohnähnlichem Charakter entstehen soll. Es sei nicht vorgesehen, dass dieselben Personen die Unterkunft über erhebliche Zeiträume und in wiederkehrendem Rhythmus nutzen würden. Die Übernachtungsräume besäßen keinen eigenen Küchen- und Sanitärbereich, sodass eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht ermöglicht werde. Der Betriebsbeschreibung sei zu entnehmen, dass die Beherbergungsräume unterschiedlichen Gästen „auf der Durchreise“ angeboten werden sollen, die im Regelfall zwischen einer und drei Nächten dort verbringen würden. Die Betriebsbeschreibung sei Inhalt der Antragsunterlagen und damit eindeutig als Beschreibung der künftigen Nutzung zu werten. Es handle sich um einen gebietsverträglichen Beherbergungsbetrieb, der nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspreche. Ein Einvernehmen der Klägerin sei für die Baugenehmigung nicht erforderlich gewesen.

18

Der Beigeladene hat keinen eigenen Antrag gestellt.

19

Bezüglich der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

20

1. Die Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

21

1.1. Die Klage ist zulässig.

22

Die gegen den Bescheid vom 21. Dezember 2017 erhobene Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 1 VwGO ist statthaft (vgl. Art. 67 Abs. 3 Satz 2 BayBO). Die Klägerin ist auch gemäß § 42 Abs. 2 VwGO klagebefugt. Die Klägerin macht geltend, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Da ein Vorhaben in einem solchen Fall einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedarf und die Baugenehmigungsbehörde darüber nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden hat, besteht die Möglichkeit einer Verletzung der Klägerin in ihrer über Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten gemeindlichen Planungshoheit.

23

1.2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

24

Das mit Bescheid vom 21. Dezember 2017 genehmigte Vorhaben bedurfte keiner Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, weil es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Die Klägerin wird durch die Baugenehmigung daher nicht in ihrer gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG geschützten gemeindlichen Planungshoheit verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

25

Maßgeblicher Zeitpunkt der Entscheidung für die hier erhobene Anfechtungsklage ist der Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung (vgl. BVerwG, U.v. 21.6.2006 - 6 C 19/06 - BVerwGE 126, 149, juris Rn. 33; OVG NW, U.v. 28.11.2007 - 8 A 2325/06 - BauR 2008, 799, juris Ls.). Für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist somit auf den Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung abzustellen.

26

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, der in dem durch Ziffer B.1.10 des Bebauungsplans festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Die mit Bescheid vom 21. Dezember 2017 erteilte Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt (vgl. unter 1.2.1.) und erlaubt keinen in einem Gewerbegebiet unzulässigen Beherbergungsbetrieb (1.2.2.).

27

1.2.1. Die Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt i.S.v. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG.

28

Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss ein Verwaltungsakt inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Von einer hinreichenden Bestimmtheit ist dann auszugehen, wenn der Inhalt der getroffenen Regelung für die Beteiligten des Verfahrens unzweideutig erkennbar und keiner unterschiedlichen subjektiven Bewertung zugänglich ist (vgl. BVerwG, U.v. 22.1.1993 - 8 C 57/91 - NJW 1993, 1667, juris Rn. 6). Was Gegenstand der Baugenehmigung sein soll, bestimmt der Bauherr durch seinen Bauantrag. Der Inhalt der Baugenehmigung ergibt sich aus der Bezeichnung, den Regelungen und der Begründung im Baugenehmigungsbescheid, der konkretisiert wird durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen und sonstigen Unterlagen. Wird - wie hier - in der Baugenehmigung auf den Antrag oder die Antragsunterlagen verwiesen, ist die Baugenehmigung hinreichend bestimmt, wenn es der Antrag oder die Antragsunterlagen sind (vgl. BayVGh, B.v. 7.10.2020 - 9 CS 20.976 - juris Rn. 15; BayVGh, B.v. 23.9.2020 - 1 CS 20.1595 - juris Rn. 3).

29

Der nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen genehmigte Bauantrag des Beigeladenen ist insbesondere im Hinblick auf die beschriebene Nutzung hinreichend bestimmt. Der Beigeladene hat in

seinem Bauantrag die von der Nutzungsänderung betroffenen Räume ausdrücklich als gewerbliche Beherbergungsräume bezeichnet. Diese Bezeichnung wurde auch vom Landratsamt aufgegriffen und das Bauvorhaben im Genehmigungsbescheid vom 21. Dezember 2017 als „Nutzungsänderung der best. Lager-, Büro und Wohnräume im OG und DG zu gewerblichen Beherbergungsräumen“ bezeichnet. Eine Unbestimmtheit ergibt sich weder aus dem Eingabeplan noch aus den dem Bauantrag als Anlage beigefügten Betriebsbeschreibungen. Im Eingabeplan sind im Ober- und Dachgeschoss des westlichen Teils des Hauptgebäudes jeweils vier Übernachtungsräume sowie ein gemeinsamer Frühstücksraum und ein gemeinsames Bad eingezeichnet. Eine Küche ist in den Gemeinschaftsräumen oder den einzelnen Übernachtungsräumen nicht vorgesehen. In den Räumen sind im Eingabeplan lediglich Einzel- bzw. Doppelbetten eingezeichnet. Da der Eingabeplan auch die Nutzung der beiden Geschosse mit „gewerbliche Beherbergungsräume“ angibt, liegt diesbezüglich eine hinreichende Bestimmtheit vor. Die gilt auch für die von der Klägerin gerügte Betriebsbeschreibung des Beigeladenen. Zwar ist der Klägerin zuzustimmen, dass die Betriebsbeschreibung kein Datum aufweist und letztlich nur die bisherige Nutzung des Ober- und Dachgeschosses beschreibt. Durch die Einreichung der Betriebsbeschreibung als weitere Anlage zum Bauantrag (vgl. S. 4 der Behördenakte, in der bei Anlagen unter Nr. 7 als weitere Anlagen die gewerbliche Baubeschreibung und eine zusätzliche Betriebsbeschreibung genannt ist) hat der Beigeladene jedoch hinreichend klar zum Ausdruck gebracht, dass die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags durchgeführte (ungenehmigte) Nutzung der beiden Stockwerke nachträglich legalisiert und in Zukunft so fortgesetzt werden soll. Ein Konnex zwischen dem Bauantrag und der Betriebsbeschreibung ist daher zu bejahen. Soweit die Klägerin weiter vorbringt, dass die Betriebsbeschreibung inhaltlich unbestimmt ist, folgt dem das Gericht nicht. Der Beigeladene hat zwar am Ende des ersten Absatzes ausgeführt, dass über 90% der Gäste ein bis drei Nächte bleiben und damit dokumentiert sei, dass überwiegend nur ein kurzfristiger, vorübergehender Aufenthalt stattfindet. Aus den Punkten „90%“ und „überwiegend“ lässt sich jedoch kein Bestimmtheitsmangel herleiten. Dagegen spricht zum einen, dass der Beigeladene über eine der Betriebsbeschreibung beigefügte Buchungsliste für Januar bis Juli 2016 dargelegt hat, dass die Gäste höchstens sechs Nächte geblieben sind, sodass auch zu den restlichen 10% eine Aussage getroffen wurde. Zum anderen ist die Betriebsbeschreibung als „Gewerbliche Beherbergungsräume im Gewerbegebiet ... Nord“ für das Vorhabengrundstück bezeichnet und im ersten Satz des ersten Absatzes ausgeführt, dass der Beigeladene „im Ober- und Dachgeschoss des westlichen Teils des Gebäudes „Am E.-grund 6“ einen Beherbergungsbetrieb für den vorübergehenden, kurzfristigen Aufenthalt von überwiegend Geschäftsreisenden und Monteuren“ führt. Auch im Hinblick auf die restlichen 10% hat der Beigeladene folglich klargestellt, dass ein kurzfristiger Aufenthalt wechselnder Gäste erfolgen soll. Des Weiteren ist der Betriebsbeschreibung zu entnehmen, dass zum Leistungsangebot die tägliche Reinigung der Unterkünfte einschließlich täglicher Wechsel der Bettwäsche, ein Bestellservice für das Frühstück und ein Transferservice zum Bahnhof / Flughafen angeboten werden. Aus den eingereichten Bauantragsunterlagen ergibt sich daher hinreichend konkret der Umfang der genehmigten Nutzung, sodass ein Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG vorliegend nicht gegeben ist.

30

1.2.2. Bei dem genehmigten Vorhaben handelt es sich um einen im Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Beherbergungsbetrieb.

31

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB), der gemäß Ziffer B.1.10 als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO festsetzt. Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierzu können auch Beherbergungsbetriebe gehören (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 139. EL August 2020, § 8 BauNVO Rn. 24). Ein Beherbergungsbetrieb setzt dabei voraus, dass Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, B.v. 8.5.1989 - 4 B 78/89 - NVwZ 1989, 1060, juris Ls.). Es sind jedoch nicht alle Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig. Nicht zulässig sind nach der Rechtsprechung solche Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, weil sie dem Gebietscharakter, der ein Wohnen grundsätzlich nicht vorsieht, nicht entsprechen (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Ls.; BayVGH, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - NVwZ-RR 2015, 607, juris Rn. 25; VG München, B.v. 17.5.2013 - M 1 S 13.1958 - juris Rn. 34). Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen

zugemutet werden können. Dies kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsorts oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet unzulässig (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 20). Dasselbe gilt für das Vermieten von Apartments, weil dies nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung darstellt (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 17). Nicht zulässig sind nach der Rechtsprechung z. B. Unterkünfte, die Arbeitnehmer für eine längere Zeit (z. B. zwei bis sechs Monate, vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 21) oder über erhebliche Zeiträume in wiederkehrendem Rhythmus (z. B. drei- bis viermal in der Woche während der Beschäftigungsperiode, vgl. BayVGh, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - NVwZ-RR 2015, 607, juris Rn. 25) zur Verfügung stehen. Ob es sich um einen noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in einem Gewerbegebiet unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 21; BayVGh, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - NVwZ-RR 2015, 607, juris Rn. 25; VG München, U.v. 12.7.2017 - M 9 K 16.3340 - juris Rn. 16; B.v. 17.5.2013 - M 1 S 13.1958 - juris Rn. 31 und 34; VG Düsseldorf, B.v. 30.11.2018 - 9 L 3223/18 - juris Rn. 12).

32

Das Vorhaben des Beigeladenen ist unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe als in einem Gewerbegebiet zulässiger Beherbergungsbetrieb anzusehen. Dem Eingabeplan ist zu entnehmen, dass den Gästen je Geschoss ein gemeinsames Bad und ein gemeinsamer Frühstücksraum zur Verfügung steht. Eine Kochgelegenheit ist weder im Frühstücksraum noch in den einzelnen Übernachtungsräumen vorgesehen. Hierbei handelt es sich jedoch um ein Wesentliches zum Wohnen gehörendes Ausstattungsmerkmal eines Gebäudes (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 16; B.v. 23.12.1981 - 4 B 196/81 - juris Rn. 5; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 139. EL August 2020, § 3 BauNVO Rn. 37). Mangels Kochgelegenheit bietet der Beigeladene einen Bestellservice für das Frühstück und den Verzehr im gemeinsamen Frühstücksraum an. Daneben bietet er mit der Reinigung der Unterkunft, dem Waschen der Bettwäsche und einem Transferservice zum Bahnhof / Flughafen weitere für ein Hotel typische Dienstleistungen an. Gegen eine Nutzung der Räume zu Wohnzwecken spricht auch, dass die Beherbergungsräume überwiegend Geschäftsreisenden und Monteuren für deren vorübergehenden und kurzfristigen Aufenthalt dienen sollen. Es soll sich daher nach dem Bauantrag nicht um eine Arbeitnehmerunterkunft bzw. ein Arbeitnehmerwohnheim handeln. Anders als in der Rechtsprechung (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - BVerwGE 90, 140, juris Rn. 21; BayVGh, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - NVwZ-RR 2015, 607, juris Rn. 25) ist auch kein dauerhafter, sondern nur ein kurzfristiger Aufenthalt von wechselnden Gästen vorgesehen. Der Beigeladene spricht in seiner Betriebsbeschreibung hinsichtlich der Aufenthaltsdauer der Gäste selbst nur von wenigen Tagen. Sowohl die Ausstattung der Unterkünfte als auch die angebotenen Dienstleistungen einschließlich des Konzepts zeigen, dass es sich um einen Beherbergungsbetrieb mit beschränktem Komfort - ähnlich einem preisgünstigen „Bed and Breakfast“ - handeln soll, bei dem die Gäste ständig wechseln. Unabhängig von der Größe der einzelnen Übernachtungsräume steht den Gästen nach den Antragsunterlagen keine Kochgelegenheit zur Verfügung, sodass eine für ein Wohnen erforderliche eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens nicht möglich ist. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich daher um einen zulässigen Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, der keine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung vorsieht.

33

Da der Beherbergungsbetrieb neben den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung auch den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Die Baugenehmigung konnte daher ohne das Einvernehmen der Klägerin erteilt werden, weil nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur über die Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB, nicht aber über die Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde zu entscheiden ist.

34

2. Die Kostentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Es entspricht billigem Ermessen (§ 162 Abs. 3 VwGO), dass der Beigeladene seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, weil er keinen Kostenantrag gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko nach § 154 Abs. 3 VwGO ausgesetzt hat.

35

3. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit richtet sich nach § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 und 2 ZPO.