

Titel:

Erfolgloser Nachbarantrag gegen die Genehmigung zur Nutzungsänderung von Büroräumen in ein Arbeiterwohnheim

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3, § 113 Abs. 1 S. 1

BauGB § 30 Abs. 3, § 34 Abs. 1, Abs. 2, § 233 Abs. 3

BBauG § 173 Abs. 3

BauNVO § 4 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2, § 15 Abs. 1 S. 1

BayBO Art. 47, Art. 60 S. 1 Nr. 1

Leitsätze:

1. Die Nutzung eines Gebäudes als Arbeiterwohnheim kann - je nach Ausgestaltung im Einzelfall - bauplanungsrechtlich entweder unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs oder des Wohnens subsumiert werden. (Rn. 21 – 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bei einer Einstufung der näheren Umgebung als Gemengelage kommt ein Gebietserhaltungsanspruch nicht in Betracht. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)
3. Aus dem Stellplatzfordernis (Art. 47 BayBO) lässt sich grundsätzlich kein nachbarrechtliches Abwehrrecht ableiten, denn die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen soll nicht den Nachbarn schützen, sondern dient vielmehr ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nachbarantrag, Umnutzung zum Arbeiterwohnheim, Gebietserhaltungsanspruch, Nutzungsänderung, Nachbarrechte, Art der baulichen Nutzung, Wohngebäude, Beherbergungsbetrieb, Gemengelage, Gebot der Rücksichtnahme, Verkehrsaufkommen, Stellplatzfordernis

Fundstelle:

BeckRS 2020, 43373

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Der Streitwert wird auf 5.000,-- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine den Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Umnutzung von Büroräumen zu einem Arbeiterwohnheim.

2

Die Mitglieder der Antragstellerin sind Eigentümer des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1365, Gemarkung ... sowie Das Grundstück ist straßenseitig zur ... hin mit einem mehrstöckigen Wohngebäude bebaut. Westlich an das Grundstück der Antragstellerin grenzt das streitgegenständliche Grundstück der Beigeladenen mit der Fl.Nr. 1522/2, ... Straße ..., an, an welches wiederum westlich das Grundstück ... Straße ..., Fl.Nr. 1522/5, grenzt, das mit einem Studentenwohnheim bebaut ist.

3

Mit Bescheid vom ... März 2019 (Az.: ...) genehmigte die Antragsgegnerin den Beigeladenen die Nutzungsänderung des 1. und 2. Obergeschosses von Büroräumen zu einem Arbeiterwohnheim mit 58 Betten und zwei Gästeräumen für das Grundstück ... Straße 439, Fl.Nr. 1522/2,, gemäß dem Bauantrag vom 15. Januar 2019 nach Plan Nr. 2019- ... Dem Bauantrag der Beigeladenen beigelegt war eine Betriebsbeschreibung vom 5. Januar 2018, nach der die Unterkünfte möbliert sind und sanitäre Einrichtungen, der Aufenthaltsraum und die Küche sich außerhalb der Zimmer, jedoch auf der Etage befinden. Die Etagen werden danach für mehrere Monate an Unternehmen über die mietweise Überlassung von Unterkünften des Anbieters zur Beherbergung des Unternehmers oder seiner Mitarbeiter vermietet. Bei der Reservierung und spätestens bei der Buchung müssen die Anzahl jeweiligen Nutzer und die beabsichtigte Nutzungsdauer dem Anbieter verbindlich mitgeteilt werden. Insgesamt werden im Gebäude 58 Betten bereitgestellt. Weiter sind für die Pflege der vermieteten Räume die Unternehmer verantwortlich. Eine Grundausstattung für jedes Zimmer ist vorhanden. Wechselhandtücher und Bettwäsche befinden sich in der Wäschekammer. Für die schmutzige Wäsche der Monteure sind Waschmaschinen in den Küchen. Die gebrauchte Bettwäsche und die Handtücher werden dezentral gewaschen. Auch für die Endreinigung sorgt der Vermieter.

4

Mit Schreiben vom 29. April 2019 ließ die Antragstellerin Klage gegen die Baugenehmigung vom 27. März 2019 zum Bayerischen Verwaltungsgericht München erheben.

5

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2019 beantragte die Antragstellerin bei der Antragsgegnerin, die Vollziehung der Baugenehmigung bis zu deren Unanfechtbarkeit auszusetzen. Die Antragsgegnerin hat auf das Schreiben nicht geantwortet.

6

Mit Schreiben vom 4. November 2019 beantragte der Bevollmächtigte der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 29. April 2019 (... gegen die der Beizuladenden erteilte Baugenehmigung der Antragsgegnerin vom 27. März 2019 (Az.: ...) anzuordnen.

7

Zur Begründung verwies er auf die Klagebegründung vom 30. September 2019, in der er im Wesentlichen ausführte, dass unabhängig davon, dass aufgrund der vorhandenen Bettenanzahl in den beiden Stockwerken bezweifelt werde, dass mit den in der Betriebsbeschreibung geschilderten Maßnahmen die Einhaltung der in der Genehmigung geforderten Mindestanzahl von Toiletten einschließlich Urinale und Handwaschgelegenheiten sichergestellt sei, die genehmigte Nutzungsänderung unzulässig sei. Hierdurch werde insbesondere der Gebietswahrungsanspruch der Antragstellerin verletzt, da es sich bei der nun genehmigten Nutzung um eine in diesem Gebiet weder regelmäßig noch ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzung handle. Vorliegend stelle sich das maßgebliche Gebiet, in dem sich das streitgegenständliche Grundstück befinde, nach Auskunft der Antragsgegnerin als allgemeines Wohngebiet dar. Bei einem Arbeiterwohnheim handle es sich nicht um eine Wohnnutzung, da die Nutzungsart den bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens nicht erfülle. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sei der Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Davon unterschieden sich andere Nutzungsarten, die sich durch ein übergangsweises, nicht „alltägliches“ Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen würden. Ein kurzer geschäftlicher Aufenthalt sei ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her böten Arbeiterwohnheime im Allgemeinen den zumeist wochenweisen vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Gäste. Die streitgegenständliche genehmigte Nutzung genüge bereits aufgrund der in der Genehmigungsplanung vorgesehenen räumlichen Aufteilung der Schlafräume und der Gasträume den Anforderungen an eine Wohnnutzung nicht. Dass nach dem Nutzungskonzept der Beigeladenen jeweils nur die beiden Etagen im Ganzen und diese auch nur für mehrere Monate an Unternehmen vermietet werden sollten, ändere daran nichts. Schließlich sei innerhalb des Zeitraums mit einem ständig wechselnden Personenkreis zu rechnen, dem die einzelnen Zimmer zur Nutzung überlassen würden (z.B. wechselnde Baukolonnen). Damit sei letztlich eine tage- und wochenweise Nutzungsüberlassung der Zimmer an die Mitarbeiter des Unternehmens/Mieters der Schwerpunkt. Das Nutzungskonzept sei so angelegt, dass auch

Interessenten für einen kurzfristigen Aufenthalt die Möglichkeit der Buchung hätten und auch tatsächlich in nicht unerheblichem Umfang nutzen würden. Unabhängig davon, ob man von einem Beherbergungsbetrieb oder sonstigen Gewerbebetrieb ausgehe, sei die genehmigte Nutzung als Arbeiterwohnheim auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dem Vorhaben stehe die unmittelbar geltende Zulässigkeitsgrenze aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO entgegen, so dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahme nicht gegeben seien, so dass es zu einer Ermessensentscheidung über die Erteilung einer Ausnahme nicht komme. Eine Ausnahme sei unzulässig, wenn das Vorhaben der Eigenart des Baugebiets widerspreche. Vorliegend widerspreche die Zweckbestimmung der zur Genehmigung beantragten Nutzung als Arbeiterwohnheim der speziellen Prägung in dem zu betrachtenden Gebiet. Im Übrigen führe die beabsichtigte Nutzung zu einer erhöhten Nutzung und Lärmentwicklung gerade in den außerhalb der üblichen Arbeitszeiten liegenden Zeiträumen, mithin in den Abend- und Nachtzeiten. Es komme zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, da die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück der Beigeladenen nicht zur Verfügung stünden. Jedenfalls führe die von der Antragsgegnerin genehmigte Nutzung gegenüber einer Wohnnutzung zu einer intensiveren Form der Nutzung, auf die die Erschließung und Infrastruktur des Gebietes nicht ausgelegt seien. Schließlich sei die genehmigte Nutzungsänderung ermessensfehlerhaft, da die Antragsgegnerin keine Abwägung der einzustellenden Belange vorgenommen habe. In diesem Zusammenhang werde bezweifelt, dass die für die geänderte Nutzung erforderlichen Abstandsflächen zum Anwesen der Antragstellerin eingehalten würden.

8

Die Antragsgegnerin beantragte dagegen,

den Antrag abzulehnen.

9

Zur Begründung führte sie mit Schreiben vom 19. November 2019 im Wesentlichen aus, dass die angefochtene Baugenehmigung keine die Antragstellerin schützenden Rechte verletze. Bei der maßgeblichen Umgebung des genehmigten Vorhabens handle es sich um eine Gemengelage, es sei eine Mischung aus Wohnen und den unterschiedlichsten Arten von Gewerben vorhanden. Die Umgebungsbebauung sei keinem der Gebiete der Baunutzungsverordnung, insbesondere nicht einem allgemeinen Wohngebiet, zuzuordnen. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück befinde sich ein derzeit als Büro genutztes Gebäude. Das genehmigte Arbeiterwohnheim solle lediglich eine Zwischennutzung darstellen, bis alle erforderlichen Unterlagen für das beantragte Studentenwohnheim vorlägen. Auch das Erdgeschoss der ... Straße ... und ... sei jeweils gewerblich genutzt. Darin befänden sich ein vietnamesisches Restaurant, ein Pizza-Lieferservice sowie verschiedene Unternehmen - „...“, die „...“, die „... M.“, die „...“, die „... Küchen“, die „...“ und ein Kachelofenbau. Im Gebäude ... Straße ..., das sich östlich des Grundstücks der Antragstellerin befinde, befänden sich wohl das „Schreibbüro ...“ und die „... - technische Ausrüstung“ und wiederum östlich davon in der ... Straße ...1 sei die „...“. Westlich des Vorhabengrundstücks befinde sich ein Studentenwohnheim und westlich davon in der ... Straße ... eine Tankstelle, eine Apotheke, das „...“, ein Nagelstudio und die „...“. Die Einhaltung der Mindestanzahl der sanitären Einrichtungen im Gebäude vermittle keinen Drittschutz. Bezüglich der Abstandsflächen sei anzumerken, dass es sich um Bestand handle und die Bebauung in keiner Weise geändert werde.

10

Die Beigeladenen beantragten ebenfalls,

den Antrag abzulehnen.

11

Die Bevollmächtigte der Beigeladenen trug mit Schriftsatz vom 7. Januar 2020 im Wesentlichen ebenfalls vor, dass das Vorhaben nicht gegen den Gebietserhaltungsanspruch verstoße, da im maßgeblichen Baugebiet verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden seien und auf dem Vorhabengrundstück selbst bereits seit Jahrzehnten eine gewerbliche Nutzung bestehe. Das Gebot der Rücksichtnahme werde durch den mit dem Vorhaben verbundenen Fahrzeugverkehr nicht verletzt. Zum einen handle es sich bei der ... Straße um eine stark befahrene, mehrspurige Straße, zum anderen werde „Heimfahrerverkehr“ in gleicher Weise durch die Bewohner der eigenen Wohnanlage ausgelöst.

12

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakten auch im Hauptsacheverfahren (M 29 K 19.2029), sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

13

Der zulässige Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Nachbarklage gegen die Baugenehmigung zur Umnutzung von Büroräumen zu einem Arbeiterwohnheim in der ... Straße ... Fl.Nr. 1522/2,, hat keinen Erfolg.

14

Nach § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag die aufschiebende Wirkung einer Anfechtungsklage in den Fällen des § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a Abs. 1 BauGB ganz oder teilweise anordnen. Es trifft dabei eine eigene Ermessensentscheidung dahingehend, ob das öffentliche und das private Vollzugsinteresse des Bauherrn oder das Aussetzungsinteresse des Antragstellers überwiegt. Die vorzunehmende Interessenabwägung orientiert sich maßgeblich an den summarisch zu prüfenden Erfolgsaussichten des Hauptsachrechtsbehelfs.

15

Die Drittanfechtungsklage wird nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung voraussichtlich ohne Erfolg bleiben, da die Antragstellerin in Bezug auf die von der Antragsgegnerin erteilte Baugenehmigung die Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte nicht geltend machen kann (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

16

Das Interesse der Antragstellerin an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage ist deshalb gegenüber dem kraft Gesetzes zugrunde gelegten Interesse des Bauherrn an der sofortigen Vollziehung der erteilten Baugenehmigung nachrangig.

17

Dritte - wie die Antragstellerin - können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn der angefochtene Bescheid rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von im Baugenehmigungsverfahren zu prüfenden Normen beruht, die gerade dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20, 22; B.v. 28.1.2019 - 15 ZB 17.1831 - juris Rn. 17). Für den Erfolg eines Nachbarrechtsbehelfs genügt es daher nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht - auch nicht teilweise - dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Ob eine konkrete Norm Drittschutz vermittelt, wird im Wesentlichen nach den Grundsätzen der sog. Schutznormtheorie bestimmt (vgl. st. Rspr. BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 3 C 3/89 - juris Rn. 35; BayVGh, B. v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris Rn. 20). Die betreffende Norm muss mithin ein Privatinteresse derart schützen, dass der Träger des Individualinteresses die Einhaltung des Rechtssatzes verlangen können soll (BVerwG, U.v. 17.6.1993 - 3 C 3/89 - juris Rn. 35 m. w. N).

18

Gemessen daran verstößt der streitgegenständliche Baugenehmigungsbescheid der Antragsgegnerin vom 27. März 2019 nicht gegen nachbarschützende Rechte der Antragstellerin.

19

1. Das Bauvorhaben, dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich im Hinblick auf das vorhandene, gemäß § 173 Abs. 3 BBauG und § 233 Abs. 3 BauGB übergeleitete und fortgeltende Bauliniengefüge nach § 30 Abs. 3 BauGB und im Übrigen nach § 34 BauGB richtet, verstößt nicht gegen drittschützende Normen des Bauplanungsrechts, die im Genehmigungsverfahren nach Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO zu prüfen sind, sowie auch nicht gegen das in § 34 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme.

20

a. Insbesondere ist die Antragstellerin nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

21

(1) Zunächst kann die Nutzung eines Gebäudes als Arbeiterwohnheim - je nach Ausgestaltung im Einzelfall - bauplanungsrechtlich entweder unter den Begriff des Beherbergungsbetriebs oder des Wohnens subsumiert werden (BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43.89 - juris Rn. 12 ff.).

22

Auszugehen ist davon, dass ein „Wohnen“ im bauplanungsrechtlichen Sinn grundsätzlich nur bei einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit angenommen werden kann, die sich durch Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts auszeichnet (BVerwG B.v. 25.3.1996 - 4 B 302/95 - juris Rn. 12; B.v. 25.3.2004 - 4 B 15/04 - juris Rn. 4). Maßgeblich ist demnach hier, inwieweit die Unterbringung in der konkreten Ausgestaltung den Beschäftigten der Mieter der Beigeladenen ein selbstbestimmtes privates Leben „in den eigenen vier Wänden“ ermöglicht und inwieweit den dort lebenden bzw. untergebrachten Personen eine gewisse Eigengestaltung der Haushaltsführung möglich ist (vgl. BayVGh, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - juris Rn. 26). Bezogen auf einzelne Wohneinheiten in Wohngebäuden, wie abgeschlossene Zimmer oder Appartements, ist einschränkend zu ergänzen, dass das Fehlen einer eigenen Kochgelegenheit oder einer Toilette in der Wohneinheit nicht die Annahme des Wohnens hindert, wenn entsprechende Gemeinschaftseinrichtungen zur Verfügung stehen. Auch das Kriterium der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist nicht schematisch anzuwenden (BVerwG, B.v. 25.3.1996 - 4 B 302/95 - juris Rn. 12). Es dient unter anderem der Abgrenzung des Wohnens von verschiedenen Erscheinungsformen des vorübergehenden oder provisorischen Unterkommens, wie etwa dem Übernachten in Hotels oder in Aufnahmelagern (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2020, § 3 Rn. 37 f.). Soweit eine solche Nutzung schwerpunktmäßig als Wohnen ohne die für einen Beherbergungsbetrieb typischen Dienstleistungsbereiche, wie etwa Speise- und Aufenthaltsräume mit zugehörigem Personalservice, erfolgen würde, läge dies innerhalb der einer Wohnnutzung eigenen Variationsbreite und wäre nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Ginge die Nutzung darüber hinaus und wäre sie als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren, läge wegen der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet (vgl. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ebenfalls keine den Gebietserhaltungsanspruch auslösende gebietsfremde Nutzung vor (BayVGh, B.v. 9.12.16 - 15 CS 16.1417 - juris Rn. 14).

23

Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Unterbringung der jeweiligen Arbeitnehmer in ihrer konkreten Ausgestaltung (Mehrbettzimmer ohne eigenen Küchen- und Sanitärbereich, Zurverfügungstellen von Wechselhandtüchern und Bettwäsche, Endreinigung durch die Antragstellerin) nicht den bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens erfüllt, der insbesondere eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung sowie des häuslichen Wirkungskreises voraussetzt. Die Unterbringung in der konkreten Ausgestaltung ermöglicht den Arbeitnehmern kein selbstbestimmtes privates Leben „in den eigenen vier Wänden“. Die Betriebsbeschreibung vom 5. Januar 2018 lässt erkennen, dass die beschriebene Nutzung des Vorhabens zwar eine mietweise Überlassung der Unterkünfte an Unternehmen für mehrere Monate vorsieht, jedoch wird dadurch der Kreis der Personen, die die Unterkunft letztendlich nutzen, nicht endgültig festgelegt. Auch ist eine Unterbringung einander völlig fremder Personen, die nur durch einen gemeinsamen Arbeitgeber oder eine gemeinsame Baustelle verbunden sind, in einem Schlafraum in aller Regel kein Wohnen, weil dem Einzelnen hier ein Rückzug in das Private nicht möglich ist (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2020, § 3 Rn. 44a). Die vorgelegten Planunterlagen sehen lediglich Doppelzimmer vor. So fehlt es an jeglichem Rückzugsraum, der erst eine selbstbestimmte Häuslichkeit mit Privatsphäre ermöglicht. Gleichwohl hat die konkrete Nutzung wohnähnlichen Charakter und ist mit der Unterbringung in einem Wohnheim vergleichbar, die nach allgemeiner Auffassung dem Wohnen gleichsteht. Auch ein Arbeitnehmerwohnheim bietet zumindest dann einen auf Dauer angelegten Wohnungersatz, wenn nach dem Nutzungskonzept Arbeitnehmer für eine Dauer von etwa zwei bis sechs Monaten untergebracht werden (BayVGh, U.v. 16.02.2015 - 1 B 13.648 - juris Rn. 26).

24

Letztlich kann vorliegend dahinstehen, ob in diesem konkreten Einzelfall eher das Wohnen oder das gewerbliche Element eines Beherbergungsbetriebs überwiegt.

25

(2) Denn das Vorhaben ist in beiden Fällen in dem maßgeblichen Gebiet, in dem sich das streitgegenständliche Grundstück befindet, nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und fügt sich damit nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

26

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die aufgrund der BauNVO bezeichnet sind, entspricht, die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

27

Grundsätzlich kann sich der Eigentümer eines Grundstücks in einem „faktischen“ Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB gegen jedes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben und damit gegen eine „schleichende Umwandlung“ des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr setzen (BayVGh, B.v. 26.1.2009 - 15 ZB 08.2934 - juris Rn. 12; B.v. 05.09.2012 - 15 CS 12.23 - juris Rn. 20). Eine solche gebietsfremde Nutzung liegt hier jedoch schon deshalb nicht vor, da sich das Vorhaben vorliegend nicht in einem solchen faktischen Baugebiet befindet. Es liegt vielmehr eine sogenannte Gemengelage oder eventuell - vorbehaltlich des Augenscheins im Hauptsacheverfahren - sogar ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vor.

28

Die maßgebende nähere Umgebung reicht einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann, und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. Dabei darf nicht nur diejenige Bebauung als erheblich angesehen werden, die gerade in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugrundstücks überwiegt, sondern es muss auch die Bebauung der weiteren Umgebung des Grundstücks insoweit berücksichtigt werden, als auch sie noch prägend auf dasselbe einwirkt (BayVGh, B.v. 20.9.2012 - 15 ZB 11.460 - juris Rn. 6). Wie weit diese wechselseitige Prägung reicht, ist eine Frage des Einzelfalls (BVerwG, U.v. 28.8.2003 - 4 B 74/03 - juris Rn. 2). Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Zulässigkeitsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil die prägende Wirkung der jeweils maßgeblichen Umstände unterschiedlich weit reichen kann (BVerwG, B.v. 6.11.1997 - 4 B 172/97 - juris Rn. 5). Ob eine Straße insoweit eine trennende oder verbindende Wirkung hat, ist ebenfalls eine Frage des Einzelfalles (BayVGh, B. v. 20.9.2012 - 15 ZB 11.460 - juris Rn. 6).

29

Das maßgebliche Geviert wird vorliegend nach summarischer Prüfung im Osten durch die ..., im Süden durch die ...- ...-Straße, im Westen durch die Straße ... und im Norden durch die ... Straße begrenzt, wobei die ... Straße eine trennende Wirkung hat. Es handelt sich um eine viel befahrene, mehrspurige Straße, die mit den Gehwegen und Seitenstreifen eine Breite von insgesamt ca. 30 m aufweist.

30

Unter dieser Annahme kann das Gebiet, in dem das streitgegenständliche Grundstück sich befindet, keinem der Baugebiete der BauNVO, insbesondere nicht einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, zugeordnet werden. Nach den unwidersprochenen Ausführungen der Antragsgegnerin sind in der näheren Umgebung verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. So die „...“- ..., das „... ..“ und der „... Fachhandel für orthopädische Schuhe“ in der ... Straße ..., „...h ...“, die „... .. GmbH“, die „...-, München“, die „...-“, die „... ..“ und die „... ..“ in der ... Straße ... und ..., das „... ..“ und die „... .. - technische Ausrüstung“ in der ... Straße ... und die „... ..“ in der ... Straße ... Nach den Angaben bei „Google Maps“ (www.google.de/maps) finden sich im maßgeblichen Geviert sogar noch weitere gewerbliche Betriebe „... ..“ in der ... Straße ..., „... .. * München“ in der ... Straße ..., „... ..“ in der, „... .. **). Zuletzt handelt es sich bei dem streitgegenständlichen Anwesen bislang selbst um ein Bürogebäude.

31

Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wären in einem allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig; gleiches gilt nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO für Tankstellen. Dass in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO Vorhaben nur ausnahmsweise zulässig

sind, steht der Annahme eines allgemeinen faktischen Wohngebiets noch nicht entgegen. Dies ist aber dann anders, wenn die vorhandenen Vorhaben sich nicht auf wirkliche Ausnahmefälle beschränken, sondern gerade als „Ausnahmen“ eine eigene prägende Wirkung auf die Umgebung ausüben (BVerwG, B.v. 11.02.2000 - 4 B 1/00 - juris Rn. 34). Im Hinblick auf die zahlreichen gewerblichen Nutzungen scheidet vorliegend die Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets aus, so dass man zur Qualifizierung als städtebauliche Gemengelage, die nach den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist, käme oder sogar zur Annahme eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO.

32

Das Vorhaben ist in beiden Fällen planungsrechtlich zulässig. Für gewerbliche Nutzungen gibt es in der näheren Umgebung - wie ausgeführt - Vorbilder. Dies gilt ebenso für den Fall, dass eher eine wohnähnliche Nutzung angenommen wird.

33

Darüber hinaus wäre auch in einem allgemeinen Wohngebiet sowohl das Wohnen als Regelfall als auch ein Beherbergungsbetrieb als Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

34

Damit hat ein nachbarlicher Abwehranspruch im Hinblick auf die Wahrung der Gebietsart keinen Erfolg, da dieser im Ergebnis darauf gerichtet ist, Vorhaben zu verhindern, die nach Art der baulichen Nutzung weder regelmäßig noch ausnahmsweise in diesem Gebiet zulässig sind (BVerwG U. v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - juris Rn. 13). Im Übrigen kommt bei einer Einstufung der näheren Umgebung als Gemengelage ein Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin nicht in Betracht (BayVGh, B.v. 26.02.2013 - 2 ZB 11.2793 - juris Rn. 7).

35

b. Das Bauvorhaben verletzt auch nicht deshalb den Anspruch der Antragstellerin auf Gebietsbewahrung, weil es nach seinem Umfang der Eigenart des Baugebiets widerspricht. Dies ist schon deshalb abzulehnen, da dieses in einer städtebaulichen Gemengelage liegt. Doch selbst wenn man von einem faktischen Baugebiet ausgehen wollte, ergibt sich nichts anderes.

36

Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Eigenart eines Baugebiets wird in erster Linie durch die für den Gebietstyp maßgebliche allgemeine Zweckbestimmung, aber auch durch die sonstigen Festsetzungen eines Bebauungsplans bestimmt. Handelt es sich um ein „faktisches“ Baugebiet ist ergänzend zu der allgemeinen Zweckbestimmung vor allem auf den sich aus den örtlichen Verhältnissen ergebenden besonderen Charakter des Baugebiets abzustellen. Ein Widerspruch zur Eigenart eines Gebiets liegt vor, wenn sich das Vorhaben wegen seines Umfangs signifikant von dem Vorhandenen abhebt. Insoweit geht § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO davon aus, dass eine - primär das Maß der baulichen Nutzung berührende - größere Quantität im Einzelfall auch eine andere Qualität zur Folge haben und damit auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung rechtlich erheblich sein kann. Ein Vorhaben kann wegen der Größe der geplanten baulichen Anlage nicht nur hinsichtlich des Nutzungsmaßes, sondern auch der Art der baulichen Nutzung nach anders zu beurteilen sein als ein kleineres Vorhaben derselben Nutzungsart. Ein Widerspruch zur Eigenart eines Gebiets ergibt sich dabei insbesondere dann, wenn das Vorhaben den Charakter des Gebiets durch eine auf seinem Umfang beruhende dominierende Wirkung verändert. Das kann etwa der Fall sein, wenn ein nach Art und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässiger Gewerbebetrieb wegen seiner aus dem Rahmen fallenden Betriebsgröße oder wegen des Zu- und Abfahrtsverkehrs, den er nach sich zieht, der Eigenart eines bestimmten Baugebiets widerspricht (BayVGh, B.v. 25.08.2009 - 1 CS 09.287 - juris Rn. 36).

37

Die geplante Umnutzung des Bürogebäudes zu einem Arbeiterwohnheim mit einem Umfang von 58 Betten stellt nach diesen Maßstäben keine Anlage dar, die typischerweise in dem oben abgegrenzten Gebiet gebietsunverträglich wäre. Der von der Antragstellerin angeführte Verkehrslärm würde selbst in einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet nach § 4 Abs. 1 BauNVO nicht zu einem Vorhaben führen, das in einem allgemeinen Wohngebiet so nicht erwartet werden würde oder unzumutbar wäre, denn der durch die Fahrt zu den Arbeitsplätzen bedingte An- und Abfahrtsverkehrs der jeweiligen Arbeitnehmer wird über

das in einem Wohngebiet übliche Maß nicht hinausgehen. Unter Berücksichtigung von Größe und betrieblicher Ausrichtung des Arbeiterwohnheims ist nach Bewertung der Gesamtumstände dieses vor allem im vorliegenden dichten innerstädtischen Bereich nicht von vornherein wohngebietsunverträglich oder fällt aus dem Rahmen der Umgebungsbebauung.

38

c. Auch eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme gegenüber der Antragstellerin ist vorliegend nicht ersichtlich. Es kann dahinstehen, ob sich dieses im vorliegenden Fall aus dem Begriff des „Einfügens“ des § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ableitet, da im Ergebnis dieselbe Prüfung stattzufinden hat.

39

Inhaltlich zielt das Gebot der Rücksichtnahme darauf ab, Spannungen und Störungen, die durch unverträgliche Grundstücksnutzungen entstehen können, möglichst zu vermeiden. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Bei der Interessengewichtung spielt eine maßgebende Rolle, ob es um ein Vorhaben geht, das grundsätzlich zulässig und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen nicht zuzulassen ist, oder ob es sich - umgekehrt - um ein solches handelt, das an sich unzulässig ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Bedeutsam ist ferner, inwieweit derjenige, der sich gegen ein Vorhaben wendet, eine rechtlich geschützte wehrfähige Position innehat (BVerwG, U.v. 6.12.1996 - 4 B 215/96 - juris Rn 8 und 9 m.w.N; U.v. 18.11.2004 - 4 C 1/04 - juris Rn. 22; U.v. 29.11.2012 - 4 C 8/11 - juris Rn. 16; BayVGh, B.v. 12.9.2013 - 2 CS 13.1351 - juris Rn. 4; B.v. 18.06.2018 - 15 ZB 17.635 - juris Rn. 33).

40

Gemessen daran ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme nicht erkennbar und ergibt sich insbesondere nicht aus einem, wie von der Antragstellerin vorgetragenen, erhöhten Verkehrsaufkommen durch das geplante Arbeiterwohnheim. Dafür hat die Antragstellerin schon keine konkreten Anhaltspunkte vorgetragen; warum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gerade zu den Abend- und Nachtzeiten zu erwarten ist, wird nicht dargelegt. Bei einem Arbeiterwohnheim ist vielmehr, wie auch bei einer Wohnnutzung, üblicherweise mit einer höheren Verkehrsbelastung jeweils morgens zu Arbeitsbeginn und nachmittags/abends zum Arbeitsende zu rechnen. Eine unzumutbare Störung oder Belästigung lässt sich hieraus nicht ableiten. Auch bei dem zuvor bestehenden Bürogebäude hat wohl bereits ein ähnliches Verkehrsaufkommen geherrscht.

41

Auch aus dem Stellplatzfordernis (Art. 47 BayBO) lässt sich grundsätzlich kein nachbarrechtliches Abwehrrecht ableiten. Die Pflicht zur Herstellung einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen soll nicht den Nachbarn schützen, die Vorschrift dient vielmehr ausschließlich dem öffentlichen Interesse an der Entlastung der öffentlichen Verkehrsfläche vom ruhenden Verkehr. Rechte der Nachbarn werden nur verletzt, wenn die Genehmigung eines Vorhabens ohne die erforderlichen Stellplätze zu Beeinträchtigungen führt, die dem Nachbarn bei Abwägung aller Umstände unzumutbar sind (BayVGh, B.v. 26.04.2012 - 2 ZB 10.3147 - juris Rn. 15). Dafür, dass der (eventuelle) Verzicht auf notwendige Stellplätze die Antragstellerin durch den ihn bewirkenden parkenden Verkehr und Parksuchverkehr in der Wohnnutzung ihres Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt, gibt es keine Anhaltspunkte und wurde von der Antragstellerin auch nicht vorgetragen. Allein der Umstand, dass durch zusätzliche Wohneinheiten zusätzlicher An- und Abfahrtsverkehr entsteht, führt noch nicht dazu, dass dies für die Antragstellerin unzumutbar wäre (BayVGh, B.v. 15.11.2010 - 2 ZB 09.2191 - juris Rn. 10).

42

Das durch den Bettenwechsel eventuell entstehende erhöhte Verkehrsaufkommen stellt in diesem Gebiet mit seinen zahlreichen Gewerbebetrieben ebenfalls keine unzumutbare Störung oder Belästigung dar und ist vielmehr von der Antragstellerin hinzunehmen. Denn Störungen durch einen mit einer zulässigen

Nutzung verbundenen vermehrten An- und Abfahrtsverkehr sind grundsätzlich hinzunehmen (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2020, § 4 BauNVO Rn. 116).

43

Sonstige Verstöße gegen das Gebot der Rücksichtnahme sind nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich.

44

2. Die Antragstellerin kann sich weiter nicht auf den Verstoß gegen drittschützende Normen des Bauordnungsrechts berufen. Eine Verletzung der nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts scheidet vorliegend aus, da lediglich eine Umnutzung des streitgegenständlichen Gebäudes geplant ist.

45

3. Insgesamt sind die Erfolgsaussichten der Klage daher als gering einzuschätzen und der Antrag somit mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen.

46

Die Antragstellerin trägt billigerweise auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, da diese einen Antrag gestellt und sich damit auch einem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO).

47

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog.