

Titel:

Baurechtlicher Nachbarschutz gegen nächtlichen Tankstellenbetrieb

Normenketten:

BayBO Art. 54 Abs. 2 S. 2, Art. 76 S. 2

BauNVO § 4a

LStVG Art. 8

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1 § 124a Abs. 4 S. 4

GKG § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die formelle Illegalität des nächtlichen Betriebs einer Tankstelle kann bereits für sich genommen eine diesbezügliche Nutzungsuntersagung rechtfertigen, wenn offen ist, ob der in Rede stehende Tankbetrieb zur Nachtzeit zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führt und damit eine offensichtliche materielle Legalität des Vorhabens, die einer Nutzungsuntersagung wegen formeller Illegalität entgegenstehen würde, ausscheidet. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Verwirkung eines Rechts setzt außer der Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren Zeitraums (Zeitmoment) voraus, dass besondere Umstände hinzutreten, welche die verspätete Geltendmachung als treuwidrig erscheinen lassen (Umstandsmoment). (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten, Nächtlicher Tankstellenbetrieb, Baugenehmigung, Nebenbestimmung, Nutzungsuntersagung, Zulassungsverfahren, Zulassungsvorbringen, Betrieb, Einschreiten, Verwirkung, Illegalität

Vorinstanz:

VG Würzburg, Urteil vom 24.10.2017 – W 4 K 15.1118

Fundstelle:

BeckRS 2020, 4574

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beigeladene hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger ist Miteigentümer des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks FINr. ... Gemarkung B ..., das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „...“ liegt, welcher ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Er begehrt als Nachbar den Erlass bauordnungsrechtlicher Anordnungen gegenüber der Beigeladenen hinsichtlich des Betriebs einer in nordöstlicher Richtung ca. 40 m entfernt liegenden Tankstelle mit Waschanlage auf dem Grundstück FINr. ... derselben Gemarkung (H.straße ...). Auf die am 2. November 2015 erhobene Untätigkeitsklage wurde der Beklagte mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2017 verpflichtet, den Antrag des Klägers vom 26. Juni 2015 auf Erlass geeigneter Anordnungen gegenüber der Beigeladenen in Bezug auf den Betrieb der Tankautomaten und die Zurverfügungstellung von Reifendruckgeräten und Autowaschutensilien auf dem Gelände der Tankstelle in der Zeit zwischen 19:00 und 7:00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen und den Betrieb der Waschanlage bei geöffneter Tür oder geöffnetem Tor unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu bescheiden. Hiergegen richtet sich der Zulassungsantrag der Beigeladenen.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

3

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

4

Die Berufung ist nicht wegen geltend gemachter ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) zuzulassen.

5

Ob ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was der Kläger als Rechtsmittelführer innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel nicht.

6

1. Dies gilt zunächst, soweit das Zulassungsvorbringen der Beigeladenen darauf gerichtet ist, dass das Verwaltungsgericht aufgrund der Baugenehmigung des Landratsamtes R... vom 20. Juli 1998 fälschlich von einer zeitlichen Begrenzung des gesamten Tankstellenbetriebs auf den Zeitraum von 7:00 bis 19:00 Uhr ausgegangen sei.

7

Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Frage, ob der Nachtbetrieb der Tankstelle der Beigeladenen bzw. der dort praktizierte Betrieb eines Tankautomaten in der Zeit zwischen 19:00 und 7:00 Uhr von den Baugenehmigungen der Beigeladenen umfasst ist, und in diesem Zusammenhang mit dem Aussagegehalt der Nebenbestimmung: „Der Betrieb in den Montagehallen und der Tankstelle ist auf die Zeit zwischen 7:00 - 19:00 Uhr zu begrenzen“ im Bescheid vom 20. Juli 1998 ausführlich auseinandergesetzt. Es hat die Nutzung des Tankautomaten sowie die Zurverfügungstellung von Reifendruckgeräten und Autowaschutensilien dem Betrieb der Tankstelle zugeordnet, was beides mit dem Zulassungsvorbringen der Beigeladenen nicht in Frage gestellt wird. In Bezug auf die Tankstelle hat es der Nebenbestimmung zu den Betriebszeiten mangels differenzierter Ausgestaltung zu Recht keine Beschränkung auf bestimmte Betriebsarten entnommen und dazu ausgeführt, warum es im Gegensatz zu der Beigeladenen dem in der Regelung enthaltenen Wort „in“ nicht die wegen des damit verbundenen Schutzzwecks fernliegende Bedeutung beimisst, dass sich die Begrenzung der Betriebszeit lediglich auf den Geschäftsbetrieb innerhalb der der Tankstelle zugehörigen Betriebsräume bezieht, während die Betriebsvorgänge mit dem größeren und maßgeblichen Störpotential, nämlich insbesondere die sich außerhalb geschlossener Räumlichkeiten abspielenden Vorgänge auf dem Tankstellenareal nicht geregelt sein sollen. Weshalb - wie die Beigeladene meint - die „vom Verkaufsraum einer Tankstelle, wo Getränke, Zeitungen etc. verkauft werden, ausgehenden Geräuschemissionen“ stärker sein sollen, als die Geräusche, die beim Tankvorgang entstehen, erschließt sich nicht, zumal Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, hier der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen sind (vgl. Nr. 7.4 Abs. 1 TA Lärm). Unabhängig davon erscheint darüber hinaus schon fraglich, ob das Wort „in“ in der betreffenden Nebenbestimmung überhaupt auf die Tankstelle und nicht nur auf die Montagehallen bezogen ist.

8

Das Verwaltungsgericht ist entgegen dem Zulassungsvorbringen außerdem auch zu Recht davon ausgegangen, dass die Regelung eines in der Nacht von 22:00 bis 7:00 Uhr nicht zu überschreitenden Immissionsrichtwertes von 37 dB(A) für den Gesamtbetrieb auf dem Betriebsgelände einschließlich der vom Fahrverkehr und Verladebetrieb ausgehenden Geräusche neben eines solchen Wertes für den Tag von 52 dB(A) in einer weiteren Nebenbestimmung des Bescheids vom 20. Juli 1998 nicht im Widerspruch zum Verbot eines umfassenden nächtlichen Tankstellenbetriebs steht. Das Verwaltungsgericht hat hierzu zutreffend auf das gleichwohl bestehende Bedürfnis für die Regelung nächtlicher Immissionsrichtwerte aufgrund der faktisch möglichen Gesamtlärmbelastung hingewiesen. Ein solches besteht auch im vorliegenden Fall, zumal die betreffenden Bauantragsunterlagen keine Betriebsbeschreibung enthalten und

vom Betriebsgelände ausgehender Lärm - wie schon die weitere Nebenbestimmung betreffend die Zulässigkeit von Kraftstoffanlieferungen von 7:00 bis 22:00 Uhr intendiert - auch außerhalb der genehmigten Betriebszeit als der Zeit der eigentlichen Anlagennutzung (vgl. Schulte/Michalk in BeckOK UmweltR, BImSchG, Stand Juli 2019, § 2 Rn. 4) und somit auch in der Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden kann. Unabhängig davon, ob die Existenz des Tankautomaten, den es nach Angaben der Beigeladenen seit 1988 an der Tankstellenanlage gibt, beim Landratsamt bekannt war oder sich - was die Beigeladene selbst in Frage stellt - aus den seinerzeitigen Bauantragsunterlagen ersehen ließ, liegt sein nächtlicher Betrieb jedenfalls seit dem Bescheid vom 20. Juli 1998 außerhalb der Variationsbreite der genehmigten Nutzung.

9

2. Das Verwaltungsgericht ist ebenfalls zu Recht davon ausgegangen, dass der nächtliche Betrieb der Tankstelle entgegen der die Betriebszeit auf 7:00 bis 19:00 Uhr beschränkenden nachbarschützenden Nebenbestimmung das Landratsamt zu einem bauaufsichtlichen Einschreiten gegen die Anlage berechtigt (Art. 76 Satz 2, Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BayBO, Art. 8 LStVG analog; vgl. BayVGH, B.v. 28.8.2015 - 9 ZB 13.1876 - juris Rn. 13 m.w.N.). Anders als der Beigeladene zum Zulassungsantrag vorträgt, hat es dabei keine Vorgaben gemacht, die dem Landratsamt keinen Spielraum für eigene Ermessenserwägungen mehr lassen, sondern zutreffend ausgeführt, dass bei der anzustellenden Ermessensentscheidung zu berücksichtigen sein wird, dass die formelle Illegalität des nächtlichen Betriebs bereits für sich genommen eine diesbezügliche Nutzungsuntersagung rechtfertigen könnte, weil offen ist, ob der in Rede stehende Tankbetrieb zur Nachtzeit zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führt und damit eine offensichtliche materielle Legalität des Vorhabens, die einer Nutzungsuntersagung wegen formeller Illegalität entgegenstehen würde, ausscheidet (vgl. BayVGH, B.v. 26.2.2019 - 9 CS 18.2659 - juris Rn. 15). Aus diesem Grund kann dem Kläger entgegen dem Zulassungsvorbringen des Beigeladenen auch nicht bereits das Rechtsschutzbedürfnis für seine Klage abgesprochen werden, weil in der Baugenehmigung vom 20. Juli 1998 ein in der Nacht einzuhaltender Immissionsrichtwert von 37 dB(A) festgelegt ist. Die Beigeladene hat nicht substantiiert vorgetragen und es ist auch sonst nicht ersichtlich, dass dieser Wert durch den Nachtbetrieb nicht überschritten wird.

10

3. Soweit die Beigeladene rügt, dass das Verwaltungsgericht angenommen habe, dass die Tankstelle der Beigeladenen in einem faktischen reinen Wohngebiet liege, ist dies so nicht zutreffend. Das Verwaltungsgericht hat in Bezug auf die von ihm geäußerten Zweifel an der Genehmigungsfähigkeit des Nachtbetriebs des Tankautomaten in Anbetracht der von ihm angenommenen nahezu ausschließlichen Prägung durch Wohnnutzung und des Umstands, dass sich südlich an das Tankstellengrundstück, getrennt durch die R...straße und die G...straße, zwei jeweils durch Bebauungspläne festgesetzte Allgemeine Wohngebiete („...“ und „... ..“) anschließen, zwar erwogen, dass es sich bei der näheren Umgebung der Tankstelle um ein faktisches reines Wohngebiet mit der Tankstelle als Fremdkörper handeln könnte. Es hat die Abgrenzung zum allgemeinen Wohngebiet aber mit der Begründung offen gelassen, dass es den maßgeblichen Bereich auch unter Berücksichtigung der im weiteren Umgriff gelegentlich vorhandenen nichtstörenden Gewerbebetriebe und Schankwirtschaften jedenfalls als ganz überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ansieht und es sich deshalb im Hinblick auf das Ruhebedürfnis der Anwohner um ein besonders schutzwürdiges Gebiet handele, in dem aus Gründen des Gebots der Rücksichtnahme unabhängig von der ggf. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zu beurteilenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Tankstelle eine Beschränkung der Betriebszeit geboten sei und die Überwachung und Sicherstellung der Einhaltung entsprechender Anordnungen erforderlich sein könne. Diese Einschätzung des Verwaltungsgerichts zieht die Beigeladene mit ihren Hinweisen auf den auf der anderen Straßenseite der A...straße gelegenen Stadtsaal, die daneben befindliche Gaststätte, Einzelhandelsgeschäfte (Sparkasse, Postfiliale, Metzgerei, Bastelbedarf u.s.w.) entlang der R...straße und einen Computerservice in der S...Straße sowie dem Vorbringen, dass das fragliche Gebiet eher den Charakter eines besonderen Wohngebiets nach § 4a BauNVO habe, nicht in Zweifel.

11

4. Die Beigeladene kann ihren Zulassungsantrag auch nicht erfolgreich auf eine Verwirkung des Anspruchs des Klägers auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über seinen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen den Nachtbetrieb der Tankstelle stützen.

12

Speziell im öffentlichen Nachbarrecht können mit Blick auf das besondere nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis, das von den Nachbarn nach Treu und Glauben gesteigerte Rücksichten gegeneinander fordert, zwar auch materielle Abwehrrechte sowie Schutzansprüche des Nachbarn auf bauordnungsrechtliches Eingreifen verwirkt werden, wenn der Beschwerdeführer eine lange Zeit abgewartet hat und aufgrund der Umstände des Einzelfalles mit der Geltendmachung des Nachbarrechts schlechthin nicht mehr zu rechnen war (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2018 - 15 ZB 17.45 - juris Rn. 10). Die Verwirkung eines Rechts setzt außer der Untätigkeit des Berechtigten während eines längeren Zeitraums (Zeitmoment) aber voraus, dass besondere Umstände hinzutreten, welche die verspätete Geltendmachung als treuwidrig erscheinen lassen (Umstandsmoment). Das ist insbesondere der Fall, wenn der Verpflichtete infolge eines bestimmten Verhaltens des Berechtigten darauf vertrauen durfte, dass dieser das Recht nach so langer Zeit nicht mehr geltend machen würde (Vertrauensgrundlage), der Verpflichtete ferner darauf vertraut hat, dass das Recht nicht mehr ausgeübt werde (Vertrauenstatbestand) und sich infolgedessen in seinen Vorkehrungen und Maßnahmen so eingerichtet hat, dass ihm durch die verspätete Durchsetzung des Rechts ein unzumutbarer Nachteil entstünde (BVerwG, B.v. 11.9.2018 - 4 B 34.18 - juris Rn. 15 m.w.N.). Eine derartige Sachlage ist mit dem Vorbringen der Beigeladenen, der Kläger habe von dem Betrieb des Tankautomaten seit 1988 gewusst, sich seit der Baugenehmigung im Jahr 1998 noch etwa 15 Jahre Zeit gelassen, gegen dessen Nachtbetrieb vorzugehen, und seine Rechte verwirkt, weil er die Baugenehmigung habe „passieren lassen“, nicht dargelegt. Wie bereits ausgeführt, ist die Baugenehmigung vom 20. Juli 1998 dahingehend zu verstehen, dass sie den Betrieb der Tankstelle in der Zeit zwischen 19:00 und 7:00 Uhr untersagt. Der Kläger hatte diesbezüglich also keinen Anlass, gegen die Baugenehmigung vorzugehen und die Beigeladene kann sich auch nicht darauf zurückziehen, dass sie den geregelten nächtlichen Immissionsrichtwert auf den Tankautomaten bezogen hat. Auch dem Aspekt, dass Tankautomaten in genehmigten Tankstellen verkehrsfrei gestellt sind (Art. 75 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b BayBO), kann keine Bedeutung in Bezug auf das Verbot eines Nachtbetriebs der Tankstelle oder Verwirkung begründende Umstände entnommen werden. Er wäre im Übrigen verspätet vorgebracht (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

13

5. Schließlich ergeben sich auch keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils, soweit die Beigeladene in Bezug auf die Nebenbestimmung Nr. 7 im Bescheid der Beklagten vom 11. Januar 2000 u.a. betreffend die Baugenehmigung für den Neubau einer Waschanlage im Zulassungsverfahren behauptet, dass sie schon im Januar 2017 eine Automatik eingebaut habe, die einen Betrieb der Waschanlage bei geöffnetem Tor ausschließe. Das Verwaltungsgericht habe somit übersehen, dass sich der Rechtsstreit in diesem Punkt bereits erledigt habe. Im Zulassungsvorbringen setzt sich die Beigeladene weder damit auseinander, dass das Verwaltungsgericht vom Nichtvorhandensein einer Automatik, die einen Betrieb der Waschanlage bei geöffneten Zugängen unterbindet, ausging (vgl. UA S. 12 f.), oder setzt dem Substantiiertes entgegen, noch legt sie im Übrigen dar, inwieweit der nachträgliche Einbau einer entsprechenden Automatik zum Gegenstand des erstinstanzlichen Verfahrens gemacht worden wäre. Den Verfahrensakten kann nicht entnommen werden, dass die Beigeladene - wie nunmehr von ihr vorgetragen - den im Vergleichsgespräch der Beteiligten am 6. Dezember 2016 thematisierten Einbau einer Automatik, die sicherstellt, dass die Waschanlage bei sich öffnendem Tor abschaltet und nur bei geschlossenem Tor in Betrieb sein kann, sowie die Fluchttür bei Betrieb geschlossen gehalten wird, bereits im Januar 2017 umgesetzt hätte. Im Schreiben der Beigeladenen vom 9. Januar 2017 wurde lediglich zum Betrieb des Tankstellenautomaten näher ausgeführt. Zudem enthielt der in der mündlichen Verhandlung vom 23. Mai 2017 geschlossene, später vom Kläger jedoch widerrufenen Vergleich in Bezug auf die Tür- und Toröffnungen der Waschanlage eine Verpflichtung der Beigeladenen zum Einbau der besagten Automatik bis zum 1. August 2017. Der Schriftsatz von Klägerseite vom 28. Juni 2017, in dem der Vergleich widerrufen und u.a. moniert wurde, dass die Waschanlage weiterhin des Öfteren bei geöffneter Tür betrieben werde, blieb unwidersprochen.

14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

15

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.

16

Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).