

**Titel:**

**Nachbarklage, Art der baulichen Nutzung, Beherbergungsbetrieb, Betriebsbeschreibung, Unbestimmtheit Baugenehmigung**

**Normenketten:**

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayBO Art. 64 Abs. 2 S. 1

BauVorIV § 9 S. 1

**Schlagworte:**

Nachbarklage, Art der baulichen Nutzung, Beherbergungsbetrieb, Betriebsbeschreibung, Unbestimmtheit Baugenehmigung

**Rechtsmittelinstanz:**

VGH München, Beschluss vom 08.05.2023 – 1 ZB 21.684

**Fundstelle:**

BeckRS 2020, 62591

**Tenor**

I. Der Bescheid des Landratsamtes Bad Tölz-Wolfratshausen vom 24. Mai 2018, Az. \*\*\*\*\* , wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin wendet sich im Wege einer Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung für einen Ausbau, eine Erweiterung und die Umnutzung eines bestehenden Ladengebäudes, einer Garage sowie eines dazugehörigen Wohnhauses.

**2**

Das Vorhabengrundstück mit der FINr. 110/5 der Gemarkung ... liegt im baurechtlichen Innenbereich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt ... Das Gebiet wurde als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Betriebswohnungen im Geltungsbereich nur auf Grundstücken zugelassen werden können, welche mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche haben. Das Vorhabengrundstück ist im Bereich der L\* ... Straße mit einem Ladengebäude mit Garage und einem südlich nach hinten versetzten Wohngebäude bebaut. Das Ladengebäude wurde 1972 für einen Elektrobetrieb des Beigeladenen mit dem Wohnhaus als zugehörige Betriebswohnung genehmigt. Der Beigeladene lebt selbst aktuell nicht auf dem Vorhabengrundstück. Nach einem Leerstand des Wohnhauses für einen Zeitraum von etwa einem Jahr wird dieses seit dem Jahr 2017 von einer Hausmeister-Familie bewohnt.

**3**

Das Grundstück der Klägerin mit der FINr. 110/78 liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans und grenzt östlich an das Grundstück des Beigeladenen an. Die Klägerin betreibt auf ihrem Grundstück eine

...

**4**

Mit Antrag vom 31. Oktober 2017 beehrte der Beigeladene eine Baugenehmigung für den Umbau, die Erweiterung und die Umnutzung des bestehenden Ladengebäudes sowie der hieran anschließenden Garage in eine Pension mit Umnutzung des dazugehörigen Wohnhauses als Hausmeisterwohnung für den Pensionsbetrieb. Für die Pension wurden ausweislich der Baupläne insgesamt 7 Betten beantragt, welche sich auf 4 Zimmer im Bereich des bisher bestehenden Ladengebäudes und der anschließenden Garage aufteilen. Die Zimmer sind jeweils separat zugänglich. Die als „Zimmer 1“ und „Zimmer 2“ bezeichneten Räume befinden sich in dem bestehenden Ladengebäude. In diesem Gebäude befindet sich zudem ein als „Gemeinschaftsbad“ bezeichnetes Badezimmer sowie eine Gemeinschaftsküche, welche durch einen Gang mit den Zimmern sowie der ehemaligen Garage verbunden ist. In dem Garagengebäude befinden sich die mit „Appartement Raum 1“ und „Appartement Raum 2“ bezeichneten Räume, welche miteinander verbunden sind. Ein Zugang zur Gemeinschaftsküche vom Raum „Appartement Raum 2“ besteht nur über das Zimmer „Appartementraum 1“. Die Räume „Zimmer 2“ und „Appartement Raum 2“ verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer. In dem bestehenden Wohngebäude ist ausweislich der Baupläne im Erdgeschoss die Hausmeisterwohnung vorgesehen. Im Kellergeschoss befinden sich neben Kellerräumen ein Raum, welcher als Lager mit dem Zusatz „Elektrobetrieb“ bezeichnet ist, sowie ein Raum, welcher als Lager mit dem Zusatz „Pension“ bezeichnet ist. Im Dachgeschoss befinden sich zwei Räume, welche als Speicher (Trockenraum) und Hobbyraum bezeichnet sind. In einem Roteintrag wurde diese Bezeichnung durch den Zusatz ergänzt, dass laut Erklärung des Planers keine Nutzung als Aufenthaltsraum im Sinne der bayerischen Bauordnung vorliege.

## 5

Am 6. Februar 2018 beantragte der Beigeladene für die beehrte Hausmeisterwohnung eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans, welche Betriebswohnungen nur auf Grundstücken mit einer Größe von über 1.500 m<sup>2</sup> zulässt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gab der Beigeladene zur Notwendigkeit der Betriebsleiterwohnung mit Schreiben vom 9. Mai 2018 an, dass derzeit zwei Betriebe – „Elektro ...“ und „Pension ...“ – auf dem Grundstück geführt würden. Zur Sicherung des Fortbestandes sei er auf die Beschäftigung der Hausmeister-Familie angewiesen. Diese übernehme – insbesondere während der Abwesenheiten des Beigeladenen aufgrund von Montagearbeiten – unter anderem die Warenannahme, Reparaturannahme, Kunden- und Gästebetreuung, Übergabe von Zimmerschlüsseln, Grund- und Endreinigung der Betriebs- und Fremdenzimmer sowie die Einhaltung von allgemeinen Ordnungspflichten.

## 6

Mit Bescheid vom 24. Mai 2018 wurde die beantragte Baugenehmigung entsprechend den eingereichten Bauplänen sowie eine Befreiung und eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die beantragte Hausmeisterwohnung erteilt. Die Genehmigung enthält unter Ziffer 6. die Nebenbestimmung, dass eine Unterbringung von Arbeitern im Beherbergungsbetrieb im Rahmen einer Wohnnutzung (Arbeiterunterkunft) nicht zulässig sei. Ferner wurde eine Betriebsbeschreibung vom 30. Januar 2018 Bestandteil der Baugenehmigung. Nach dieser Betriebsbeschreibung erfolgt der Empfang der Gäste, die Aufnahme der Personalien sowie die Übergabe der Schlüssel durch den Hausmeister. Als Gäste würden Fahrradtouristen des Isartals sowie Wanderer und Pilger des Jakobswegs beherbergt. Die ursprünglich ebenfalls aufgeführte Beherbergung von Gastarbeitern von auswärtigen Firmen wurde durch Roteintrag von der Genehmigungsbehörde gestrichen. Die Aufenthaltsdauer der Gäste liege durchschnittlich bei 1 bis 5 Nächten. Zur Verpflegung sei reine Selbstverpflegung mit der Möglichkeit der Nutzung der Gemeinschaftsküche vorgesehen.

## 7

Gegen diesen Bescheid erhob die Klägerin am ... Juni 2018 Klage und beantragte,

## 8

Der Bescheid des Landratsamts Bad Tölz-Wolfratshausen vom 24. Mai 2018, Az.: ... .., wird aufgehoben.

## 9

Zur Begründung trägt die Klägerin vor, dass die Baugenehmigung nachbarschützende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie drittschützende Rechte aus § 15 Abs. 1 BauNVO verletze. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung seien nachbarschützend und zwar unabhängig davon, ob durch die gebietswidrige Nutzung tatsächlich eine spürbare Beeinträchtigung ausgehe. Es genüge bereits die Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses sowie die Einleitung der Verfremdung des Gebiets. Dies sei vorliegend der Fall, da es sich bei dem genehmigten Vorhaben nicht um einen

Beherbergungsbetrieb, sondern um eine im Gewerbegebiet unzulässige Wohnnutzung handele. Die angebotenen Serviceleistungen würden sich auf die Übergabe der Zimmerschlüssel sowie eine Reinigung der Zimmer und das Waschen der Bettwäsche beschränken. Weitere Dienstleistungen, welche einen Beherbergungsbetrieb typischerweise kennzeichneten, würden dagegen nicht angeboten. Insbesondere fehle es außerdem an einem Speisesaal oder sonstigen Gemeinschaftsräumen. Die Verpflegung der Gäste würde als Selbstverpflegung stattfinden. Die Zimmer der Pension würden als Ferienwohnungen mit eigener Küchenecke, Kleinherd und Kühlschrank beworben. Ferner sei zu beachten, dass die Pension nicht auf den gängigen Internetbuchungsportalen angeboten werde. Sofern tatsächlich ein Pensionsbetrieb beabsichtigt sei, wäre es naheliegend, dass dieser auch in einer Weise beworben würde, dass er von potentiellen Gästen aufgefunden werden könne. Weiterhin wurde vorgetragen, dass selbst im Falle einer Einordnung als Beherbergungsbetrieb dies nicht zur Zulässigkeit des Vorhabens führe. Der Bebauungsplan verfolge das Ziel der Erhaltung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet. Eine Wohnnutzung könne nur unter strengen Voraussetzungen zugelassen werden. Damit solle der Umwandlung des Gebietscharakters in ein „Mischgebiet“ entgegengewirkt werden. Der Bebauungsplan beschränke selbst Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber auf Grundstücke mit einer Größe von mehr als 1.500 m<sup>2</sup>. Eine Pension sei damit jedenfalls im vorliegenden Gewerbegebiet nicht gebietsverträglich. Die konkrete Ausgestaltung zeige, dass bei realistischer Betrachtung zumindest eine wohnungsähnliche Nutzung stattfinden würde. Auch wenn eine Wohnnutzung als Arbeiterunterkunft nach dem Genehmigungsbescheid nicht möglich sei, sei die genehmigte Nutzung als Fremdenpension mit appartementähnlichen Räumlichkeiten für Erholungssuchende mit der Zweckbestimmung und dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets nicht vereinbar. Darüber hinaus seien die erteilte Ausnahme und die erteilte Befreiung für die Betriebsleiterwohnung in der angegriffenen Baugenehmigung rechtswidrig. Insoweit liege eine Abweichung von nachbarschützenden Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Eine Befreiung für eine Betriebswohnung, die einem bereits nach seiner Art unzulässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sei, sei nicht möglich. Mit Aufstellung des Bebauungsplans habe die Stadt zudem zum Ausdruck gebracht, dass insbesondere die Entstehung von Wohnungen auf Kleingrundstücken verhindert werden soll. Die Befreiung berühre insoweit die Grundzüge der Planung. Die ursprüngliche Genehmigung der Betriebsleiterwohnung für den Elektrobetrieb ... stelle keine taugliche Grundlage für die erteilte Befreiung dar, da mit der Umnutzung und Erweiterung des Ladengebäudes eine neue Situation entstehe, welche die nunmehr geltenden Vorgaben einzuhalten habe. Zudem werde bezweifelt, dass es einen funktionalen Zusammenhang zwischen der Betriebswohnung und dem Gewerbebetrieb gebe. Tätigkeiten, welche eine permanente Anwesenheit eines Hausmeisters vor Ort erfordern würden, seien nicht ersichtlich. Insbesondere könne beispielsweise eine Schlüsselübergabe für später anreisende Gäste auch ohne Anwesenheit von Personal vor Ort organisiert werden. Die Betriebsleiterwohnung sei im Vergleich zu den Gewerbeflächen auch nicht untergeordnet. Ferner sei die angegriffene Baugenehmigung bzw. deren Bauunterlagen zu unbestimmt. Es ergebe sich hieraus nicht zweifelsfrei, wie viele Zimmer und Betten für die Pension genehmigt worden seien.

**10**

Mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2018 beantragte der Beklagte,

**11**

die Klage abzuweisen.

**12**

Die Baugenehmigung verletze keine Rechte der Klägerin. Insbesondere liege keine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs vor, da keine gebietsfremde Nutzung vorliege. Bei der Pension handele es sich um einen zulässigen Gewerbebetrieb. Die Pension sehe ein Appartement mit 2 Zimmern sowie 2 weitere Zimmer vor. Eine Küche oder Kochnische sei in den Zimmern nicht vorgesehen, vielmehr stehe den Gästen eine zentrale Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Die Übergabe der Zimmerschlüssel, das Waschen der Bettwäsche und der Handtücher sowie die Endreinigung und weitere Hausmeistertätigkeiten würden durch einen Mitarbeiter ausgeführt. Die Zielgruppe seien insbesondere Fahrradtouristen, Wanderer und Pilger mit einer kurzen Verweildauer von durchschnittlich bis zu 5 Nächten. Dies ergebe sich aus der Betriebsbeschreibung als Bestandteil der Baugenehmigung. Die Unterbringung von Gastarbeitern sei gerade revidiert worden. Ferner sei in den Nebenbestimmungen eine Wohnnutzung als Arbeiterunterkunft ausdrücklich untersagt worden. Daraus ergebe sich objektiv ein im Gewerbegebiet zulässiger Beherbergungsbetrieb. Soweit die Klägerin auf eine hiervon abweichende tatsächliche Nutzung der Pension

abstelle, sei eine solche nicht durch die Genehmigung gedeckt und berühre die Rechtmäßigkeit der Genehmigung nicht. Auch die erteilte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans für die Betriebswohnung sei nicht rechtswidrig. Eine Unterordnung der Betriebswohnung nach Grundfläche und Baumasse im Verhältnis zum Betrieb sei nicht notwendig und darüber hinaus auch gegeben. Es handle sich zudem um eine nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige und damit nicht um eine gebietsfremde Nutzung. Durch die genehmigte Betriebsleiterwohnung sei zudem kein Kippen des Gebietscharakters zu befürchten, sodass vorliegend auch kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegeben sei. Die Betriebswohnung habe bereits in entsprechender Größe und Lage bestanden und werde nunmehr lediglich einem weiteren Betrieb zugeordnet. Die genehmigte Nutzungsänderung führe nicht zu zusätzlichem Wohnraum. Eine Veränderung des Gebietscharakters in ein Mischgebiet aufgrund der erteilten Genehmigung werde daher nicht bewirkt. Ferner betreffe die Befreiung eine Festsetzung, welche allein städtebauliche Ziele verfolge. Die Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen auf Grundstücke mit einer Größe von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> diene dem Bestand des Gewerbegebiets. Die Festsetzung verfolge damit keine Ziele des Nachbarschutzes, weshalb selbst im Falle einer rechtswidrigen Befreiung von dieser Festsetzung keine Rechtsverletzung der Klägerin vorliege. Die angegriffene Baugenehmigung genüge zudem auch den Anforderungen an die Bestimmtheit. Die Anzahl der genehmigten Zimmer und Betten ergebe sich eindeutig aus dem mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Grundrissplan.

### **13**

Mit Schriftsatz vom ... Januar 2019 trug die Klägerin weiter vor, dass es für die Bestimmung der Art der Nutzung neben der baulichen Ausstattung auch auf das Nutzungskonzept und dessen tatsächliche Verwirklichung ankomme. Ein Beherbergungsbetrieb sei in Abgrenzung zu einer Wohnnutzung oder wohnungsähnlichen Nutzung nur dann anzunehmen, wenn neben der Überlassung von Räumen zudem beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten würden, welche einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen würden. Vorliegend fehle es an solchen Dienstleistungen. Insbesondere seien keine Speise- oder Aufenthaltsräume mit Personalservice oder entsprechende Nebenräume vorhanden. Die Gemeinschaftsküche zwingt aufgrund ihrer geringen Größe dazu, dass die Einnahme der Mahlzeiten auf den jeweiligen Zimmern erfolgen müsse. Auch seien Gäste darauf angewiesen, Lebensmittel selbst einzukaufen. Die Unterbringung entspreche daher eher einem Wohnheim oder einer Wohngemeinschaft und nicht einem Beherbergungsbetrieb. Soweit ein Beherbergungsbetrieb angenommen werde, sei dieser gleichwohl nicht im Gewerbegebiet zulässig. Ausweislich der Betriebsbeschreibung handle es sich bei der Zielgruppe um erholungssuchende Touristen. Die Unterbringung zu Erholungszwecken sei mit dem Charakter eines Gewerbegebiets jedoch nicht vereinbar. Ferner wurde der Vortrag zur Unzulässigkeit der Betriebsleiterwohnung vertieft.

### **14**

Mit Schriftsatz vom 2. April 2019 wiederholte und vertiefte die Beklagte ihr Vorbringen insbesondere zur Rechtmäßigkeit der erteilten Befreiung für die Betriebsleiterwohnung.

### **15**

Mit Schriftsatz vom ... April 2019 wiederholte und vertiefte die Klägerin ihr Vorbringen weiter.

### **16**

Mit Schriftsatz, eingegangen am 8. September 2020, teilte der Beigeladene mit, dass in der Pension Dienstleistungen wie in jeder Pension oder jedem Hotel üblich angeboten würden. Soweit die Klägerin mit Schriftsatz vom ... Januar 2019 ausführe, dass das Vorhaben tatsächlich nicht als Pension geführt, sondern zu dauerhaftem Wohnen genutzt werde, könne dies durch die Klägerin nicht beurteilt werden, da zu diesem Zeitpunkt die Pension noch gar keine Gäste gehabt habe. Das Landratsamt habe aufgrund des Vorwurfs der Dauervermietung eine Ortsbesichtigung durchgeführt und nichts festgestellt. Trotz der Lage im Gewerbegebiet sei der Standort der Pension ruhig.

### **17**

Die Kammer hat am 17. September 2020 die mündliche Verhandlung durchgeführt. Hinsichtlich des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift verwiesen.

### **18**

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

### 19

I. Die Klage ist zulässig und begründet. Die Baugenehmigung vom 24. Mai 2018 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

### 20

Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind (BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt 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.

### 21

Das streitgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 86 der Stadt ... Die Zulässigkeit des angegriffenen Vorhabens ist damit nach § 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Im Rahmen einer Nachbarklage sind dabei nur Rechtsverstöße maßgeblich, welche den Nachbarn ein eigenes subjektiv-öffentliches Recht einräumen. Dies ist der Fall, wenn die angefochtene Baugenehmigung gegen Festsetzungen des Bebauungsplans, die drittschützende Wirkung haben, verstößt, eine Befreiung von solchen Festsetzungen rechtswidrig erteilt wurde oder das Vorhaben die mit dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) geforderte Rücksichtnahme nicht wahr (BayVGH, B.v. 20.5.2020 – 9 ZB 18.2585 – juris Rn. 5 m.w.N.). Eine Baugenehmigung ist auch dann aufzuheben, wenn aufgrund einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung eine Verletzung von Nachbarrechten nicht eindeutig ausgeschlossen werden kann (BayVGH, B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7; BayVGH, B.v. 29.1.2016 – 15 ZB 13.1759 – juris Rn. 7). Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Bebauungsplan haben insbesondere die Festsetzungen von Baugebieten nach den §§ 2 bis 11 BauNVO und damit zur Art der baulichen Nutzung kraft Bundesrecht nachbarschützende Wirkung für die Eigentümer von Grundstücken innerhalb des Baugebiets. Insoweit besteht für Nachbarn ein Anspruch auf Wahrung des Gebietscharakters bzw. ein Gebietserhaltungsanspruch (Battis/Krautzberger/Löhr – Reidt, Baugesetzbuch 14. Auflage 2019, Rn. 36).

### 22

1. Die Baugenehmigung lässt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Beurteilung durch das Gericht zu, ob das genehmigte Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Baugenehmigung bzw. die Bauvorlagen lassen den Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung zur Art der baulichen Nutzung nicht eindeutig feststellen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht – insbesondere den Gebietserhaltungsanspruch – verstößt.

### 23

1.1 Eine Baugenehmigung muss inhaltlich hinreichend bestimmt sein (Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG). Sie muss Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 30). Zu einer Unbestimmtheit gelangt man dann, wenn sich der Aussagegehalt eines Verwaltungsakts – hier der Baugenehmigung – auch nicht durch Auslegung ermitteln lässt (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 – 4 C 9/97 – juris Rn. 19).

### 24

Der Inhalt einer Baugenehmigung ergibt sich neben dem Bescheid selbst auch aus den mit Genehmigungsvermerken versehenen Bauvorlagen. Art. 64 Abs. 2 Satz 1 BayBO bestimmt, dass mit dem Bauantrag alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen sind. Art, Umfang und Inhalt der vorzulegenden Bauvorlagen ergeben sich dabei aus der Bauvorlagenverordnung (BauVorIV), vgl. Art. 80 Abs. 4 BayBO. Die vorgelegten Bauvorlagen und die in ihnen enthaltenen Angaben müssen dabei vollständig, richtig und eindeutig sein (vgl. Gaßner in Simon/Busse, BayBO, Stand: 128. EL Dezember 2017, Art. 64 Rn. 75). Die Bauvorlagen sind mit einem Genehmigungsvermerk zu versehen (Art. 68 Abs. 2 Satz 3 BayBO) und werden damit Teil

der Baugenehmigung. Betriebsbeschreibungen sind Teil der vorzulegenden Bauvorlagen (vgl. § 1 Abs. 1, § 3 Nr. 3, § 9 Satz 1 BauVorIV).

## 25

1.2 Die Bauvorlagen sind vorliegend insoweit unbestimmt, als sich aus ihnen nicht zweifelsfrei ergibt, welche Art der Nutzung mit der angegriffenen Baugenehmigung genehmigt wurde. Nach § 9 Satz 1 BauVorIV ist in einer als Bauvorlage vorzulegenden Baubeschreibung das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern (Betriebsbeschreibung), soweit dies zur baurechtlichen Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht im Lageplan und den Bauzeichnungen enthalten sind. Die Art der baulichen Nutzung ist für die Beurteilung der Zulässigkeit in einzelnen Baugebieten nach §§ 2 bis 11 BauNVO und damit auch für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Vorhabens insgesamt erforderlich. Das verfahrensgegenständliche Vorhaben liegt im Bereich eines Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO. Ein solches Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Beherbergungsbetriebe können zu den hier zulässigen „Gewerbebetrieben aller Art“ i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gehören (EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauNVO § 8 Rn. 10a). Von anderen Baugebieten der BauNVO unterscheidet sich das Gewerbegebiet maßgeblich dadurch, dass es – abgesehen vom Industriegebiet – das Baugebiet ist, das dem Gewerbe vorbehalten ist. Es gehört daher nicht zu den Baugebieten mit Mischgebietsstrukturen (§§ 5 bis 7), die neben Gewerbebetrieben, Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur immer auch in wesentlichen Teilen die (allgemeine) Wohnnutzung vorsehen. Diese soll vielmehr in Gewerbegebieten gerade nicht stattfinden. Daraus ergeben sich Beschränkungen bezüglich der Zulassung von Anlagen und Einrichtungen, die ggf. wohnähnlich genutzt werden können (EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauNVO § 8 Rn. 8).

## 26

1.2.1 Aus dem angegriffenen Bescheid ist nicht ersichtlich, ob es sich bei dem genehmigten Vorhaben um eine im Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässige Wohnnutzung bzw. wohnähnliche Nutzung oder einen möglicherweise zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes wird dadurch gekennzeichnet, dass ständig wechselnden Gästen Räume zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können und der Gast damit ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen ist (BayVGH, B.v. 17.8.2018 – 1 Cs 18.930 – juris Rn. 14; OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 6.7.2006 – OVG 2 S 2.06 – juris Rn. 8). Die Wohnnutzung im Sinne des Bauplanungsrechts setzt dagegen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises sowie der Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist. Dazu gehört u.a. eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen und eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen (VGH Baden-Württemberg, B.v. 17.1.2017 – 8 S 1641/16 – juris Rn. 17). Im Hinblick darauf, dass es bei der Art der Unterbringung neben der langfristigen Vermietung einer Wohnung und der klassischen Unterbringung in einem Hotel auch verschiedene Zwischenformen (z.B. Apartmenthotels, Boardinghäuser) gibt, können auch Unterkünfte, die eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises ermöglichen, zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, wenn neben der Überlassung von Räumen zudem beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten und auch typischerweise in Anspruch genommen werden, die einen nennenswerten Umfang erreichen und die Nutzung prägen (OVG Mecklenburg-Vorpommern, U.v. 19.2.2014 – 3 L 212/12 – juris Rn. 47 m.w.N.). Soweit eine Unterkunft nach Größe und Ausstattung die Möglichkeit bietet, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen, insbesondere weil diese über eine eigene Küchenzeile mit Kühlschrank und darüber hinaus weitere zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte verfügt, kann gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegen, wenn hotelähnliche Nebenleistungen wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder Lebensmitteldienste einen nennenswerten Umfang erreichen, vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Daneben ist das Vorhandensein der für einen solchen Betrieb typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Unterkünfte wie Speise- und Aufenthaltsräume mit dem zugehörigen Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegeräten und Bedarfsartikeln ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb (OVG Mecklenburg-Vorpommern U.v. 19.2.2014 – a.a.O.). Für die Beurteilung des Nutzungsschwerpunktes kommt es maßgeblich darauf an, welcher Leistungsumfang vom Nutzungskonzept umfasst ist und ob sich der angegebene Nutzungszweck des Vorhabens, der grundsätzlich durch den Bauherrn bestimmt wird, innerhalb des objektiv Möglichen hält

(VGH Baden-Württemberg, B.v. 17.01.2017 – 8 S 1641/16 – juris Rn. 17). Dem Nutzungskonzept kommt insoweit ein besonderes Gewicht zu (BVerwG, B.v. 25.03.1996 – 4 B 302.95 – juris Rn. 12).

27

Nach diesen Grundsätzen kann im vorliegenden Fall durch das Gericht keine Feststellung getroffen werden, ob es sich bei dem streitigen Vorhaben um eine Wohnnutzung bzw. wohnähnliche Nutzung oder einen Beherbergungsbetrieb handelt. Das als Pension genehmigte Vorhaben umfasst drei Einheiten bestehend aus einem Appartement mit zwei Zimmern sowie zwei separate Zimmer. Jede der Einheiten verfügt über ein Badezimmer, wobei sich das Badezimmer für den Raum „Zimmer 1“ nur über den in den Bauplänen als Gemeinschaftsflur gekennzeichneten Bereich betreten lässt. Für die Einheiten steht insgesamt eine Gemeinschaftsküche mit einer Größe von 3 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Soweit die Klägerin vorträgt, dass sich in allen Zimmern eine Küchenzeile befinde und dies im Internet auch so beworben werde, kommt es hierauf nicht an. Entscheidend für die gerichtliche Beurteilung ist das Vorhaben, wie es zum Gegenstand der baurechtlichen Genehmigung gemacht wurde. Soweit das Vorhaben tatsächlich abweichend hiervon errichtet oder betrieben wird, betrifft dies die Frage der Rechtmäßigkeit dieser Nutzung und eines etwaigen bauaufsichtlichen Einschreitens, nicht aber die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung. Die Unterkunft bietet nach Größe und Ausstattung grundsätzlich die Möglichkeit, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen. Durch die Möglichkeit der Essenszubereitung, des Rückzugs in private Räume sowie des Zugangs zu eigenen Badezimmern sind die Räumlichkeiten ähnlich einem Wohnheim zur eigenständigen Haushaltsführung geeignet. Neben der Küche sind weitere Gemeinschaftsräume nicht vorgesehen. Insbesondere fehlt es an einem Speisesaal oder einem Empfangsbereich/einer Rezeption. Weiter sind Räumlichkeiten, wie sie für die Erbringung von Dienstleistungen durch eigenes Personal, die für einen Beherbergungsbetrieb typisch sind (Serviceräume, Küche, o.ä.), den Bauplänen nicht zu entnehmen. Zur Klärung der Frage, ob gleichwohl ein Beherbergungsbetrieb vorliegt, kommt es nach den dargestellten Grundsätzen somit darauf an, ob und in welchem Umfang weitere beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten werden. Soweit die Beklagte auf die nach der Betriebsbeschreibung vorgesehene Aufenthaltsdauer von bis zu 5 Nächten verweist und darauf hinweist, dass die Räume gerade nicht über eigene Küchen, wie sie im Falle einer Wohneinheit zu erwarten wären, verfügen, könnte dies gegen eine wohnähnliche Nutzung und mithin für einen Beherbergungsbetrieb sprechen. Zudem hat der Beigeladene im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sowie des gerichtlichen Verfahrens vorgetragen, dass im Pensionsbetrieb verschiedene Dienstleistungen, etwa die Grund- und Endreinigung der Fremdenzimmer sowie das Waschen von Bettwäsche und Handtüchern, angeboten würden. Aus der Betriebsbeschreibung sind solche Dienstleistungen jedoch nicht ersichtlich. Sie enthält vielmehr keinerlei Angaben, ob und in welcher Form überhaupt beherbergungstypische Dienstleistungen angeboten werden (Zimmerservice, Handtuchservice, Reinigungsservice, Frühstücksservice usw.). Auch fehlt es an Angaben zu den Betriebszeiten bzw. den Zeiten der Erreichbarkeit des Personals. Zur Verpflegung der Gäste ist ausschließlich die Möglichkeit der Selbstverpflegung in der Gemeinschaftsküche vorgesehen. Hinsichtlich der vorgetragenen geringen Aufenthaltsdauer der Gäste wurde diese in die Betriebsbeschreibung lediglich als durchschnittliche Aufenthaltsdauer aufgenommen. Eine Wohnnutzung bzw. eine wohnähnliche Nutzung ist damit gerade nicht ausgeschlossen worden. In der vorliegenden Konstellation, in der eine solche Nutzung jedoch objektiv möglich – wenn nicht sogar naheliegend – wäre, wäre eine solche Nutzung zur Klarstellung jedoch auszuschließen (vgl. VG München, U.v. 25.1.2016 – M 8 K 15.1354 – juris Rn. 39). Aufgrund der dargestellten Mängel der Betriebsbeschreibung kann damit nicht festgestellt werden, ob vorliegend das Vorhaben tatsächlich als Beherbergungsbetrieb oder für eine wohnähnliche Nutzung, welche im Gewerbegebiet nicht zulässig wäre, genehmigt wurde. Die erteilte Genehmigung könnte beide Nutzungsarten umfassen. Auch aus der Nebenbestimmung Ziff. 6. der Baugenehmigung, in der eine Wohnnutzung als Arbeiterunterkunft ausgeschlossen wird, ergibt sich nicht, dass nur eine Genehmigung für einen Beherbergungsbetrieb vorliegt. Die Nebenbestimmung ist ausdrücklich auf eine Nutzung durch Arbeiter beschränkt. Damit wird eine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung nicht generell ausgeschlossen. Bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde jedoch von dem Beigeladenen gegenüber dem Beklagten mitgeteilt, dass neben der Unterbringung von Gastarbeitern auch eine (wohnähnliche) Unterbringung von Flüchtlingen oder Obdachlosen vorgesehen ist. Ferner ist die Bestimmung nicht geeignet, die genannten Defizite der Betriebsbeschreibung hinsichtlich der zum Betriebskonzept gehörenden Dienstleistungen zu beheben.

28

1.2.2 Für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens ist weiter zu berücksichtigen, dass nicht jede Art eines Beherbergungsbetriebs in einem Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO zulässig ist. Welche Gewerbebetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sind, richtet sich auch nach der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets. Danach sind Betriebe im Gewerbegebiet nur zulässig, wenn sie im Einklang mit der von der Baunutzungsverordnung vorausgesetzten typischen Funktionen dieses Gebiets stehen und nicht anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind (BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris 19). Hieraus folgt u.a., dass eine Wohnnutzung in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise unter den Voraussetzungen von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig ist. Ebenso wenig dient ein Gewerbegebiet der Erholung. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind danach Fremdenpensionen für Urlaubszwecke oder Kurhotels mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar (BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris 19) und entsprechende Beherbergungsbetriebe dort nicht zulässig. Soweit im vorliegenden Fall von einem Beherbergungsbetrieb ausgegangen würde, wäre die Betriebsbeschreibung auch insoweit zu unbestimmt, um die Zulässigkeit dieses Betriebs nach den dargestellten Grundsätzen zu beurteilen. Soweit sich die Genehmigung auf einen Beherbergungsbetrieb zu reinen Erholungszwecken beziehen würde, dürfte dies mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar sein. Ausweislich der Betriebsbeschreibung sind zur Beherbergung Fahrradtouristen sowie Wanderer und Pilger vorgesehen. Eine Aufzählung von Gastarbeitern als mögliche Gäste wurde durch eine Rotrevision durch die Genehmigungsbehörde gestrichen. Damit enthält die genehmigte Betriebsbeschreibung lediglich Gäste, welche touristische oder der Erholung dienende Zwecke verfolgen. Ausgehend von der Ausgestaltung und Ausstattung der Räumlichkeiten des Pensionsbetriebs ist jedoch zweifelhaft, ob bereits aus dieser Zielgruppe gefolgert werden kann, dass ein mit einem Kurhotel vergleichbarer Erholungszweck verfolgt wird, welcher zur Unzulässigkeit des Vorhabens im Gewerbegebiet führen könnte. Neben der Zielgruppe kommt es zur eindeutigen Zweckbestimmung des Betriebs vorliegend damit auch darauf an, ob weitere, der Erholung dienende Dienstleistungen angeboten werden. Da sich die insoweit maßgebliche Betriebsbeschreibung – wie dargestellt – zu Art und Umfang von angebotenen Dienstleistungen jedoch nicht verhält, ist eine abschließende Beurteilung der Zielrichtung des Betriebs vorliegend nicht möglich.

## **29**

1.3 Infolge der dargestellten Unbestimmtheiten ist dem Gericht keine abschließende und vollumfängliche Beurteilung möglich, ob das genehmigte Vorhaben nach der Art seiner Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht und damit die subjektiven Rechte der Klägerin gewahrt sind. Dabei ist unerheblich, ob eine der möglichen Varianten zur Art der Nutzung den Festsetzungen entspricht, da es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts ist, denkbare Bebauungs- oder Nutzungsmöglichkeiten zu überprüfen und aus mehreren Alternativen ein (genehmigungsfähiges) Vorhaben herauszusuchen (vgl. BayVGh, B.v. 14.5.2007 – 1 ZB 06.225 – juris Rn. 13; U.v. 8.12.2015 – 15 B 14.1840 – juris Rn. 23; VG München, U.v. 16.2.2011 – M 9 K 09.5775 – juris Rn. 20).

## **30**

2. Auf die Frage der Verletzung von anderen drittschützenden Normen des Bauplanungsrechts und Bauordnungsrechts kommt es – auch hinsichtlich der mitgenehmigten Hausmeisterwohnung – vor diesem Hintergrund nicht mehr streitentscheidend an.

## **31**

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass der Beigeladenen seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt, da er keine Anträge gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

## **32**

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff ZPO.