

Titel:

Zur Bestimmtheit einer Baugenehmigung

Normenkette:

VwVfG § 37 Abs. 1

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

BauGB § 30 Abs. 1, § 31 Abs. 2

Leitsatz:

Zur Unbestimmtheit einer Baugenehmigung wenn nicht hinreichend erkennbar ist, wie viele Fahrzeuge in einer Garage abgestellt werden dürfen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschwerde des Beigeladenen, Anordnung der aufschiebenden Wirkung gegen Nachbarbaugenehmigung, Bestimmtheit einer Baugenehmigung, Gewerblich genutzte Garage, Gebietserhaltungsanspruch

Vorinstanz:

VG Regensburg, Beschluss vom 08.04.2021 – 7 S 21.428

Tenor

I. Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

II. Der Beigeladene trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

III. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 3.750,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Beigeladene wendet sich gegen die Anordnung der aufschiebenden Wirkung von Nachbarklagen gegen die ihm vom Landratsamt Ch. (im Folgenden: Landratsamt) mit Bescheid vom 22. Dezember 2020 erteilte Änderungsbaugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit gewerblich genutzter Tiefgarage (Kfz-Ausstellungsraum) und Carport, die mit Bescheid vom 11. Februar 2021 um die Erteilung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt wurde.

2

Er ist Eigentümer des Grundstücks FINr. ... Gemarkung C. (Baugrundstück). Mit bestandskräftigem Bescheid vom 19. Februar 2020 genehmigte das Landratsamt ursprünglich die Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage und Carport auf dem Baugrundstück. Die Antragsteller sind Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks FINr. ..., das mit einem Wohnhaus bebaut ist und wenden sich gegen die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „M.“, der im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

3

Das Verwaltungsgericht Regensburg hat mit Beschluss vom 8. April 2021 die aufschiebende Wirkung der Nachbarklagen angeordnet. Die Baugenehmigung sei schon nicht hinreichend bestimmt und verletze die Antragsteller dadurch in ihren Rechten, denn der Umfang der genehmigten Nutzung und der daraus resultierenden Immissionen sei nicht zweifelsfrei erkennbar. In der Tiefgarage seien drei Pkw-Stellplätze eingezeichnet. In einer mit Genehmigungsvermerk versehenen E-Mail vom 16. Dezember 2020 habe der Beigeladene mitgeteilt, es würden „ca. drei Pkw“ ausgestellt. Im mit Genehmigungsvermerk versehenen Schreiben vom 28. Januar 2021 sei aber von „ca. vier hochpreisigen Fahrzeugen“ die Rede. Dies sei widersprüchlich und der Betriebsumfang nicht eindeutig. Überdies fehle eine Angabe zu den Betriebszeiten. Im Übrigen bestünden Zweifel, ob die Antragsteller durch die Baugenehmigung in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt seien, da ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt sei. Es sei fraglich,

ob die Tatbestandsvoraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb vorliegen würden. Trotz des atypischen Betriebscharakters würden sich aus den Betriebsbeschreibungen keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass mit dem Vorhaben die typischen Störwirkungen nicht verbunden seien. Der Bescheid enthalte auch keine Nebenbestimmungen, die diese Störungen ausschließen würden.

4

Dagegen wendet sich der Beigeladene mit seiner Beschwerde. Er macht geltend, es sei falsch, dass die angefochtene Baugenehmigung inhaltlich nicht hinreichend bestimmt sei. Soweit im Eingabeplan drei Stellplätze in der Garage eingezeichnet seien, sei dies auch maßgeblich für die Auslegung der Baugenehmigung. Der Genehmigungsinhalt wäre aber selbst bei vier Pkw nicht derart unbestimmt, dass Nachbarrechte verletzt werden könnten. Bei einer Wohnnutzung wäre ein viel höherer Verkehr zu erwarten. Es handele sich nicht um Kundenstellplätze oder die Anlieferung von Ware, sondern nur um Ausstellungsplätze. Da pro Monat nur ca. drei Kunden zu erwarten seien, entstünden keine nennenswerten Emissionen. Nichts Anderes gelte für die Betriebszeiten. Auch bei einer Wohnnutzung stehe es jedem frei, selbst in der Nacht, ggf. sogar mehrfach, auf sein Grundstück zu fahren. Auch eine Verletzung der Antragsteller in ihrem Gebietserhaltungsanspruch sei nicht gegeben. Das Verwaltungsgericht erkenne im Grundsatz zutreffend, dass es um einen durchaus atypischen Gebietscharakter gehe. Alles Weitere decke sich entweder mit der bereits angeführten vermeintlichen Unbestimmtheit oder beruhe auf Annahmen des Verwaltungsgerichts. Gerade die aktuelle Corona-Pandemie lehre, dass eine monatliche Frequenz von lediglich drei Kunden bei ansonsten ausschließlich virtueller Bewerbung durchaus möglich sei. Auch in der Verwaltungsgerichtsbarkeit werde mehr und mehr von der Möglichkeit virtueller Verhandlungsführung Gebrauch gemacht. Das Verwaltungsgericht überspanne die Anforderungen.

5

Die Antragsteller verteidigen den angefochtenen Beschluss und machen geltend, das Verwaltungsgericht gehe zutreffend davon aus, dass die Baugenehmigung zu unbestimmt sei, da nicht ersichtlich sei, wie viele Fahrzeuge ausgestellt werden dürften. Es werde bestritten, dass durch eine Wohnnutzung ein sehr viel höherer Verkehr zu erwarten wäre. Zudem könne eine Verletzung des nachbarschützenden Gebots der Rücksichtnahme angesichts der unbeschränkten Betriebszeiten nicht ausgeschlossen werden. Im Übrigen sei davon auszugehen, dass nicht nur eine Ausstellungsfläche, sondern vielmehr auch eine Kfz-Aufbereitung/Kfz-Werkstatt betrieben werden solle. Zudem sei der Gebietserhaltungsanspruch der Antragsteller verletzt. Die Anforderungen an die Genehmigungspraxis der Behörden würden nicht überspannt.

6

Der Antragsgegner hat keinen Antrag gestellt.

7

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten beider Instanzen und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

8

Die zulässige Beschwerde ist unbegründet. Aus den im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Gründen, auf deren Prüfung der Verwaltungsgerichtshof beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Sätze 1 und 6 VwGO), ergibt sich nicht, dass der Beschluss des Verwaltungsgerichts aufzuheben oder abzuändern wäre. Soweit der Beigeladene pauschal auf seinen Sachvortrag vor dem Verwaltungsgericht verweist, ist eine solche Bezugnahme grundsätzlich unzureichend (vgl. Happ in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 146 Rn. 22b).

9

Der Beigeladene konnte die Auffassung des Verwaltungsgerichts, die Genehmigung sei nicht hinreichend bestimmt, nicht substantiiert in Zweifel ziehen. Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss für den Adressaten der Inhalt der getroffenen Regelung, d.h. der Entscheidungssatz, gegebenenfalls im Zusammenhang mit den Gründen und den sonstigen bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen, so vollständig, klar und unzweideutig erkennbar sein, dass er sein Verhalten danach ausrichten kann (Kopp/Ramsauer, VwVfG, 16. Aufl. 2015, § 37 Rn. 12). Das Verwaltungsgericht ist dabei davon ausgegangen, dass angesichts

unterschiedlicher Angaben in den Bauvorlagen und Betriebsbeschreibungen nicht hinreichend erkennbar ist, wie viele Fahrzeuge in der Garage aus- und abgestellt werden dürfen. Diese Annahme konnte der Beigeladene nicht erschüttern, denn im Falle eines Ausstellungsbetriebs kommt es nicht darauf an, wie viele Stellplätze in der Garage eingezeichnet sind. Es könnten bei einer solchen Nutzung auch noch Fahrzeuge auf den umfangreichen, nicht als Stellplätze bezeichneten Flächen der insgesamt ca. 173 m² großen Garage und ggf. auch in der Zufahrt abgestellt werden, denn bei einem Ausstellungsbetrieb ist ein jederzeitiges ungehindertes Ausfahren der einzelnen Fahrzeuge nicht erforderlich. Es fänden dann möglicherweise bis zu 10 Fahrzeuge in der G1. Platz. Darüber hinaus ist auch nicht eindeutig erkennbar, ob sich die genannten Zahlen nur auf die maximale Anzahl der täglich gleichzeitig ausgestellten Fahrzeuge beziehen oder z.B. auch auf die Zahl der monatlich ausgestellten und verkauften Fahrzeuge. Im Zweifel könnten mit dieser Betriebsbeschreibung in einer Woche oder in einem Monat zahlreiche verschiedene Fahrzeuge ausgestellt und verkauft werden, solange stets nur wenige gleichzeitig in der Garage abgestellt werden. Des Weiteren ist auch nicht klar, ob bereits verkaufte Fahrzeuge bis zu ihrer Abholung in der Garage stehen bleiben sollen ohne dabei weiterhin ausgestellt zu werden. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, in welchem Umfang und zu welchen Zeiten Kundenbesuche, Anlieferungen, Abholungen, Probefahrten, Rangierfahrten usw. zulässig sein sollen. Soweit mit der Betriebsbeschreibung vom 28. Januar 2021 durch das Autohaus Amberger, dessen Inhaber der Beigeladene ist, kein täglicher Kundenverkehr, sondern nur etwa drei Personen monatlich angegeben werden, wird gleichwohl nicht klar, inwieweit möglicherweise Fahrzeuge aus der Ausstellungsgarage von Bediensteten des Autohauses abgeholt und angeliefert werden können ohne dass es dabei zu Kundenverkehr direkt an der Garage kommt.

10

Soweit der Beigeladene geltend macht, es entstünden durch den gewerblichen Betrieb keine höheren Immissionen als durch die Nutzung der Tiefgarage im Rahmen der Wohnnutzung, übersieht er, dass der Zu- und Abfahrtsverkehr durch die Wohnnutzung des Gebäudes durch die gewerbliche Nutzung der Tiefgarage nicht weniger wird, sondern sich dann wohl auf die oberirdisch genehmigten Stellplätze in den Carports konzentrieren wird.

11

Der Beigeladene konnte auch die Ansicht des Verwaltungsgerichts, die für die gewerbliche Nutzung der Garage erteilte Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans sei möglicherweise nicht rechtmäßig und die Antragsteller dadurch in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt, nicht erschüttern. Angesichts der Unbestimmtheit der Baugenehmigung ist schon nicht hinreichend erkennbar, für welchen konkreten Geschäftsumfang die Ausnahme erteilt worden ist. Ob es sich um einen atypischen Betrieb handelt, ist angesichts der Einbindung in den Geschäftsbetrieb des Autohauses Amberger durchaus zweifelhaft. Dass Kundenkontakte auch über das Internet hergestellt und Besprechungen virtuell geführt werden können, führt nicht zwangsläufig dazu, dass beim Autokauf Besichtigungen und Probefahrten nicht mehr erforderlich wären. Gerade bei der anscheinend beabsichtigten Vermittlung von hochpreisigen Kraftfahrzeugen erscheint ein Ankauf ohne Besichtigung eher unwahrscheinlich.

12

Die Beschwerde ist daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 2 VwGO zurückzuweisen.

13

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 2 GKG i.V.m. den Empfehlungen in Nrn. 1.5 Satz 1 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (abgedruckt in Kopp/Schenke, VwGO, 25. Auflage 2019, Anh. § 164 Rn. 14) und entspricht der Festsetzung des Streitwerts durch das Verwaltungsgericht, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

14

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).