

**Titel:**

**Erfolgreicher Eilantrag der Nachbarin gegen Nutzungsänderung zu Gästehaus - Brandschutz**

**Normenkette:**

BauGB § 30

BauNVO § 8

BayBO Art. 6, Art. 28, Art. 63

**Leitsätze:**

1. Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden können. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet unzulässig. (Rn. 48) (redaktioneller Leitsatz)

2. Bei Nutzungsänderungen kommt Bestandsschutz nicht mehr in Betracht, sobald die jeder Nutzung eigene, tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt als der alten. (Rn. 58) (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Nachbar hat bei der Abweichung von drittschützenden Normen einen Anspruch nicht nur darauf, dass seine eigenen Belange sachgerecht ermittelt und abgewogen werden, sondern dass die für und gegen die Abweichung sprechenden öffentlichen und privaten Belange ebenfalls korrekt ermittelt und gewürdigt werden und eine Abweichung tatsächlich ausgesprochen worden ist. (Rn. 61) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Brandwände als Gebäudeabschlusswand (vgl. Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO) dienen - anders als die Vorschriften über innere Brandwände - dem Nachbarschutz, weil sie das Übergreifen des Brandes auch auf Nachbargebäude verhindern sollen. Für Gebäudeabschlusswände an Stelle von Brandwänden iSd Art. 28 Abs. 3 S. 2 BayBO gilt nichts anderes (Art. 28 Abs. 11 BayBO). (Rn. 64) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Abgrenzung Beherbergungsbetrieb zu Wohnen/wohnhähnlicher Nutzung, Gebietserhaltungsanspruch, Neuurteilung der Abstandsflächen und des Brandschutzes, Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden, Abweichung, Nutzungsänderung, Bestandsschutz, Rücksichtnahmegebot, Brandwand als Gebäudeabschlusswand

**Tenor**

1. Die aufschiebende Wirkung der Klage vom 2. November 2020 gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 24. September 2020 in Form der Tekturbescheide vom 13. Mai 2022 und 15. Juni 2022 wird angeordnet.

2. Die Antragsgegnerin und die Beigeladene tragen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte.

3. Der Streitwert wird auf 3.750,00 EUR festgesetzt.

**Tatbestand**

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Wohnen zu Verwaltungsräumen des Gästehauses (Vordergebäude) und für die Nutzungsänderung von einem Betriebsgebäude zu einem Gästehaus (9 Zimmer/ 22 Betten) sowie die Errichtung eines überdachten Laubenganges mit Außentreppe und Änderung/Erweiterung der Stellplätze.

2

Die Beigeladene beantragte mit Formblättern vom 20. Mai und 16. Juli 2020 die Erteilung einer Baugenehmigung für das o.g. Vorhaben auf dem Grundstück Fl.Nr. ... der Gemarkung ..., Stadt ... Das Baugrundstück und die angrenzenden Grundstücke der Antragstellerin Fl.Nrn. ... und ... befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... „Für das Gebiet zwischen Ä\* ..., verlängerter J\* ..., K\* ... und M\* ...“, welcher hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet sowie eine offene Bauweise festsetzt. Auf dem Baugrundstück befinden sich derzeit zwei Gebäude, wovon das unmittelbar an der B\* ... gelegene Vordergebäude eine im Dachgeschoss mit Baugenehmigungsbescheid vom 30. September 1964 genehmigte Wohnung enthält. Das Rückgebäude wurde zuletzt als Werkstatt einer Schreinerei mit Ausstellungsraum genutzt, genehmigt mit Bescheid vom 18. Juli 1991. An seiner östlichen Seite ist dieses Gebäude grenzständig mit einer Brandwand errichtet. Im Rahmen dieser Baumaßnahme erfolgte auch die Aufstockung des Rückgebäudes um ein zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen hin fensterloses Obergeschoss. Im Bescheid wurden zudem Abweichungen wegen Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Norden und Süden hin erteilt. Entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauplänen sei an der nördlichen Außenwand eine „Abstandsflächensicherung“ zu Lasten des klägerischen Grundstücks Fl.Nr. ... erfolgt. Hinsichtlich der östlichen Außenwand bestehe ein Anbaurecht an das klägerische Grundstück Fl.Nr. ... Entlang der südlichen Außenwand seien die Abstandsflächen durch die Zufahrt zum klägerischen Grundstück Fl.Nr. ... gesichert.

### 3

Entsprechend der Eingabepläne sollen in dem geplanten Gästehaus im Rückgebäude insgesamt sechs Zweibettzimmer, zwei Dreibettzimmer und ein Vierbettzimmer, jeweils mit Bad inklusive Dusche und Toilette entstehen. Im Untergeschoss sind eine Gemeinschaftsküche sowie ein Waschraum vorgesehen. Im Vordergebäude sollen im Erdgeschoss ein Büro und eine Rezeption eingerichtet werden.

### 4

Entsprechend der Betriebsbeschreibungen vom 4. November 2019 und 29. Juni 2020 soll das Gästehaus für preiswerte Unterkünfte für Besucher, Messe- und Feriengäste, Monteure oder Wohnen auf Zeit genutzt werden. Die Aufenthaltszeiten würden je nach Gast variieren. Grundsätzlich werde jedoch von einer normalen Pensionsnutzung ausgegangen, sodass die Zimmer vorwiegend zur Übernachtung genutzt würden. Übernachtungen seien von einem Tag bis hin zu einer Woche zu erwarten. Jedoch könne die Aufenthaltsdauer auch einmal länger sein, beispielsweise, dass ein Gast 14 Tage buche, was jedoch eher die Ausnahme darstellen werde, wie etwa zu Messezeiten. Es werde mit der ... zusammengearbeitet. Über deren App werde der komplette Aufenthalt der Gäste digitalisiert abgewickelt, inklusive Check-In, Check-Out, Türöffnung und Bezahlung. Das Smartphone diene daher als Schlüsselkarte. Die Rezeption im Vorderhaus sei zu den Kernzeiten besetzt, um den Gästen eine persönliche Ansprache zu bieten. Eine Bewirtung oder Frühstück werde nicht geboten. Im Kellergeschoss befinde sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche, der von den Gästen genutzt werden könne. Es sei eine Reinigungskraft für ca. zwei Stunden täglich im Einsatz. Die Wäsche solle mitgenommen und extern gewaschen werden.

### 5

Mit interner Stellungnahme vom 30. April 2020 wurde darauf hingewiesen, dass das Rückgebäude zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze ohne Brandwandausbildung (Abstand jeweils teils < 2,50 m) errichtet worden und eine Abweichung von Art. 6 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO, a.F.) wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen zur nördlichen Grenze im Verfahren B 11/1991/0898 erteilt worden sei. Es werde daher von einer genehmigten Bestandssituation ausgegangen. Das neue Fenster in der Außenwand zum nördlichen Nachbargrundstück werde daher ohne weitere Maßnahmen als zulässig errichtet.

### 6

Mit Bescheid vom 24. September 2020 (Az. B1-2019-80), der Antragstellerin zugestellt am 5. Oktober 2020, erteilte die Antragsgegnerin die beantragte Baugenehmigung. Die Betriebsbeschreibungen vom 4. November 2019 und 29. Juni 2020 wurden zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht.

### 7

Entsprechend der Gründe des Bescheids sei gemäß des Genehmigungsbescheids vom 18. Juli 1991 das Gebäude zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze (Abstand jeweils teils < 2,50 m) ohne Brandwandausbildung vorhanden; es sei eine Abweichung von Art. 6 Abs. 4 Bayerische Bauordnung

(BayBO a.F.) zur nördlichen Grenze zugelassen worden. Es werde daher von einer genehmigten Bestandssituation ausgegangen; das neue Fenster in der Außenwand zum nördlichen Nachbargrundstück werde daher ohne weitere Maßnahmen als zulässig erachtet.

## **8**

Die Antragstellerin hat am 2. November 2020 Klage gegen den Bescheid zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach erheben lassen (AN 9 K 21.02329).

## **9**

Als Begründung wird vorgebracht, dass der Bescheid rechtswidrig sei, da dieser den Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin verletze. Sowohl das Gästehaus als auch die allgemeine Wohnnutzung im Vordergebäude seien gebietsunverträglich. Es entspreche auch nicht den Tatsachen, dass im Vordergebäude im Jahr 1964 im Dachgeschoss eine Wohnnutzung genehmigt worden sei. Anderes ergebe sich aus dem Baugenehmigungsvorgang. Gegenstand des Verfahrens sei lediglich der Einbau von Spülaborten gewesen. Die Wohnnutzung sei zu diesem Zeitpunkt längst vorhanden gewesen. Es handle sich um keine „freie“ Wohnung; sie habe vielmehr im Zusammenhang mit der vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung des Anwesens gestanden. Eine „freie“ Wohnnutzung hätte verhindert, dass an dieser Stelle durch den einschlägigen Bebauungsplan im Jahr 1968 ein Gewerbegebiet festgesetzt worden sei. Die vorhandene Wohnung habe gewerblichen Bezug gehabt. Für die Wohnnutzung entsprechend des angefochtenen Bescheides sei ein solcher Bezug nicht ersichtlich. Hinsichtlich der Gebietsunverträglichkeit des konkreten Betriebes seien die Antragsunterlagen widersprüchlich. Im Untergeschoss des Rückgebäudes sei vorgesehen: „eine Gemeinschaftsküche (kein Aufenthaltsraum) ...“. Dem stehe gegenüber, dass die Beigeladene im Untergeschoss des Rückgebäudes einen „Gemeinschaftsraum“ vorsehe und dieser somit dem Aufenthalt diene. Es sei ferner unerheblich, von welcher Aufenthaltsdauer die Bauherrin ausgehe. Maßgeblich sei, was die Antragsunterlagen enthielten und zur Genehmigung stellten. Die dazu von der Antragsgegnerin in der Auflage Ziff. 2 unternommene Regelung, dass die Aufenthaltszeiten im Gästehaus eine Dauer von sechs Monaten nicht übersteigen dürften, sei vor dem Hintergrund der Rechtsprechung unzureichend.

## **10**

Mit Schriftsatz vom 24. März 2022 beantragte die Antragstellerin einstweiligen Rechtsschutz im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO und ergänzte ihre Begründung dahingehend, dass darüber hinaus durch die streitgegenständliche Baugenehmigung Fensteröffnungen an der Nordseite des Rückgebäudes zugelassen würden, welche Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO zuwider liefen. Es werde zudem auf die im Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 8. Dezember 2021 niedergelegten Bekundungen des Gerichts zur vorläufigen Bewertung der Rechtslage erinnert.

## **11**

Die Antragstellerin beantragt,

die aufschiebende Wirkung der Klage vom 2. November 2021 gegen den Bescheid der Stadt ... vom 24. September 2020 (Az. ...\*) anzuordnen.

## **12**

Die Antragsgegnerin beantragt,

den Antrag abzulehnen.

## **13**

Der Bescheid verletze die Antragstellerin nicht in ihrem Recht auf Gebietserhaltung, da es sich um einen Beherbergungsbetrieb handle, der im festgesetzten Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 Baunutzungsverordnung 1964 zulässig sei.

## **14**

Die Antragsgegnerin verwies inhaltlich auf ihren Klageschriftsatz vom 7. Dezember 2021, wonach offenbleiben könne, ob die in den verschiedenen Plänen angesprochene „Abstandsflächensicherung“ an der nördlichen Fassade des Rückgebäudes existiere oder nicht. Entsprechend der fachlichen Stellungnahme des Brandschutzprüfers der Bauordnungsbehörde im Vermerk vom 30. April 2020 sei von einer genehmigten Bestandssituation auszugehen. Das neue Fenster in der Außenwand werde daher ohne weitere Maßnahmen als zulässig erachtet. Streitgegenständlich sei im Kern eine Nutzungsänderung und

kein Neubau. Das Rückgebäude habe seit langer Zeit in der Nordfassade Öffnungen. Mutmaßlich habe dort sogar der Hauptzugang zum Gebäude bestanden. Die Belange des Brandschutzes und des Abstandsflächenrechts seien im Hinblick auf das nördlich angrenzende Nachbargrundstück nicht neu berührt. Verwiesen werde auch auf das Rundschreiben der Obersten Baubehörde vom 25. Juli 2011. In brandschutzfachlicher Hinsicht sei darauf hinzuweisen, dass der nachbarschützende Gehalt des Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO sich darauf beschränke, ein Übergreifen von Feuer auf das Grundstück der Antragstellerin zu verhindern. Die Gefahr des Übergreifens von Feuer auf das Grundstück der Antragstellerin werde mit dem Bauvorhaben der Beigeladenen nicht größer. So würden die neuen Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes untereinander brandschutztechnisch voneinander abgeschottet sein. Die Trennwände zwischen den Beherbergungsräumen seien als raumabschließende Bauteile feuerhemmend herzustellen (Auflage Nr. 20 der Baugenehmigung).

#### 15

Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass die von der Antragstellerin in Bezug genommene Wohnnutzung im 1. Obergeschoss des Vorderhauses nicht Antragsgegenstand im streitgegenständlichen Baugenehmigungsverfahren gewesen sei. Mit Eingang vom 25. Januar 2022 habe die Beigeladene einen Änderungsantrag zu der Baugenehmigung eingereicht. Demnach sollten die Fenster im Obergeschoss auf der Nordseite komplett entfallen. Aus der neu eingereichten Betriebsbeschreibung ergebe sich, dass die Aufenthaltsdauer der Gäste im Einzelfall lediglich bis zu drei Monaten betragen solle. Das Tekturverfahren sei noch nicht abgeschlossen, werde aber vordringlich bearbeitet. Nach Erteilung der Tekturgenehmigung bestehe die behauptete Rechtsverletzung der Antragstellerin nicht mehr. Mit der Reduzierung der maximalen Aufenthaltsdauer der Gäste auf drei Monate erledige sich die von der Antragstellerin behauptete Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs. Es könne nicht mehr von einer wohnähnlichen Nutzung ausgegangen werden, zumal sich schon aus der Ausstattung der Zimmer bzw. der Betriebsbeschreibung ergebe, dass auch die maximale Verweildauer nur für den absoluten Einzelfall gelten solle. Durch den Entfall der Fenster im Obergeschoss auf der Nordseite würde sich der behauptete Verstoß gegen Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erledigen. Eine Gefahr des Übergreifens von Feuer auf das Grundstück der Antragstellerin werde durch das Bauvorhaben nicht erhöht.

#### 16

Die Beigeladene beantragt,  
den Antrag abzulehnen.

#### 17

Soweit die Antragstellerin sich gegen die angeblich gebietsfremde Wohnnutzung im Vordergebäude wende, sei dies in Anbetracht des Inhalts der Baugenehmigung unverständlich. Deren Gegenstand sei die Zulassung der vormals als Wohnraum genutzten Räume im Vordergebäude in Verwaltungsräume für das Gästehaus im Rückgebäude. Nach Vollzug der geplanten Nutzungsänderung werde insofern dort kein Wohnraum mehr bestehen. Der von der Beigeladenen geplante Betrieb sei als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren. Das Vorhandensein eines Gemeinschaftsraums für die Gäste, eines regelmäßig durchgeführten Reinigungsservice für die Räumlichkeiten und Bettwäsche sowie der Umstand, dass für die Gäste auf den Zimmern keine separate Kochmöglichkeit bestehe, spreche ebenfalls für einen Beherbergungsbetrieb. Notwendig sei insofern, dass der Aufenthalt der Gäste jeweils nur vorübergehender Natur sei, um Beherbergungsbetriebe von Wohnheimen und Ferienhotels abzugrenzen. Welche zeitliche Dimension der Aufenthalt eines Gastes unter diesen Gesichtspunkten annehmen dürfe, um noch als „kurzfristig“ zu gelten, sei bislang höchstrichterlich ungeklärt. Es bestehe jedoch kein Grund dafür, die klar als Auflage formulierte Regelung, dass der Aufenthalt eines Gastes die Dauer von sechs Monaten nicht übersteigen dürfe, pauschal als „unzureichend“ abzutun. Darüber hinaus sei nicht ersichtlich, inwiefern die Antragstellerin als Nachbarin durch eine „unzureichende“ Auflage in ihren subjektiven Rechten verletzt sei. Auch die pauschale Behauptung der Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs würde der Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Ein Beherbergungsbetrieb falle unter den grundsätzlich weit auszulegenden Begriff des Gewerbebetriebs des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

#### 18

Mit Schriftsatz vom 11. Mai 2022 wurde das bereits im Hauptsacheverfahren erfolgte Vorbringen dahingehend ergänzt, dass die Beigeladene am 25. Januar 2022 bei der Antragsgegnerin einen ersten Tekturantrag mit einer maximalen Beherbergungsdauer von drei Monaten und später noch einen zweiten

Tekturantrag mit einer maximalen Aufenthaltsdauer im Einzelfall von bis zu sechs Wochen eingereicht habe. Aufgrund des noch nicht verbeschiedenen zweiten Tekturantrages könne der streitgegenständliche Hotelbetrieb im Gewerbegebiet nicht als Wohnnutzung angesehen werden und sei damit zulässig.

#### **19**

Mit Schriftsatz vom 25. Januar 2022 reichte die Beigeladene einen Tekturantrag zum genehmigten Bauvorhaben ein. Beigefügt waren Formblätter und Planunterlagen vom 13. Januar sowie eine Betriebsbeschreibung vom 17. Januar 2022. Entsprechend der Planunterlagen sollten die beiden im 1. OG geplanten Fenster an der Nordseite des Rückgebäudes entfallen. Entsprechend der Betriebsbeschreibung solle das Rückgebäude als Gästehaus genutzt werden. Es sollten preiswerte Unterkünfte für Besucher, Messe- und Feriengäste, sowie Monteure geschaffen werden. In den Behördenakten finden sich zwei Varianten von Betriebsbeschreibungen vom 17. Januar 2022. Demnach betrage die Aufenthaltsdauer der Gäste im Normalfall 1-5 Nächte, in Einzelfällen bis zu 3 Monaten (Variante 1) bzw. 6 Wochen (Variante 2).

#### **20**

Mit Bescheid vom 13. Mai 2022 erteilte die Antragsgegnerin die beantragte Tekturbaugenehmigung. Gem. Ziff. 3 des Bescheids erhielt die Ziff. 2 des Bescheids vom 24. September 2020 folgende Fassung: „Es gelten die in der Betriebsbeschreibung vom 17. Januar 2022 gemachten Angaben.“

#### **21**

Mit Schriftsatz vom 31. Mai 2022 reichte die Beigeladene eine geänderte Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022 ein und bat um entsprechende Ersetzung der Betriebsbeschreibung vom 17. Januar 2022. Hinsichtlich der Aufenthaltsdauer von maximal sechs Wochen möge nun eine Auflage erteilt werden. Entsprechend der Betriebsbeschreibung betrage die Aufenthaltsdauer der Gäste im Normalfall 1-5 Nächte, in Einzelfällen bis zu 6 Wochen.

#### **22**

Mit Änderungsbescheid vom 15. Juni 2022 erteilte die Antragsgegnerin die beantragte Tekturbaugenehmigung. Gem. Ziff. 3 des Bescheids erhielt die Ziff. 2 des Bescheids vom 24. September 2020 folgende Fassung: „Es gelten die in der Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022 gemachten Angaben.“

#### **23**

Mit Schriftsatz vom 24. Juni 2022 bezog die Antragstellerin die Tekturbaugenehmigungen vom 13. Mai und 15. Juni 2022 in das Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes und in das Hauptsacheverfahren mit ein. Zudem wurde ausgeführt, dass unklar sei, welche Regelung beabsichtigt sei, wenn laut Bescheid nur ein Änderungsantrag abgeändert werde. Ferner sei nicht ersichtlich, dass durch die Änderung das bestehende Brandschutzproblem hinsichtlich der nördlichen Wandöffnungen in Richtung zum Grundstück der Antragstellerin bewältigt sei. Schließlich sei die Gebietsverträglichkeit der Nutzung nicht durch eine entsprechende Nebenbestimmung hinsichtlich der Dauer einer Beherbergung abgesichert.

#### **24**

Am 18. Juli 2022 legte die Antragsgegnerin dem Gericht die Behördenakten des zweiten Tekturgenehmigungsverfahrens vor.

#### **25**

Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte - auch im Verfahren AN 9 K 20.02329 - sowie der vorgelegten Behördenakten sowie des Protokolls über die mündliche Verhandlung vom 8. Dezember 2021 Bezug genommen.

II.

#### **26**

Der Antrag ist zulässig und begründet.

#### **27**

Ein Antrag nach § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer Klage gegen eine Baugenehmigung hat nur dann Erfolg, wenn das Aussetzungsinteresse eines Antragstellers das öffentliche Interesse am Sofortvollzug des streitgegenständlichen Verwaltungsakts überwiegt. Da an der Umsetzung eines rechtswidrigen Verwaltungsakts kein öffentliches Interesse besteht, richtet sich diese Interessenabwägung in der Regel nach den Erfolgsaussichten in der Hauptsache bei

summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO. Sind die Erfolgsaussichten einer Klage offen, findet eine Abwägung der gegenseitigen Interessen statt.

## **28**

Vorliegend überwiegt das Aussetzungsinteresse der Antragstellerin das Interesse am Vollzug der angefochtenen Baugenehmigungen, da die Klage nach summarischer Prüfung der Sach- und Rechtslage derzeit Erfolgsaussichten besitzt. Die Antragstellerin wird durch die Erteilung der Baugenehmigungen vom 24. September 2020 sowie der beiden Tekturgenehmigungen vom 13. Mai und 15. Juni 2022 in sie schützenden Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 S. 1 VwGO).

## **29**

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 59 f. Bayerische Bauordnung (BayBO) ist eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Einem Nachbarn des Bauherrn steht ein Anspruch auf Versagung der Baugenehmigung grundsätzlich nicht zu. Er kann eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg anfechten, wenn Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf das Grundstück des Nachbarn fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt. Nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen (vgl. OVG Münster, B.v. 5.11.2013 - 2 B 1010/13 - juris; BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94 - juris; BVerwG, U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84; BVerwG, U.v. 13.6.1980 - IV C 31.77 - juris; VG Würzburg, U.v. 11.8.2016 - W 5 K 15.830 - juris, Rn. 51). Es ist daher unerheblich, ob die (Tektur-)Baugenehmigungen einer vollständigen Rechtmäßigkeitsprüfung standhalten.

## **30**

Die streitgegenständlichen Baugenehmigungen wurden - zu Recht - im (regulären) Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO erteilt, da ihnen ein Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 BayBO aufgrund der geplanten insgesamt 22 Betten zur Beherbergung zu Grunde liegt.

## **31**

Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung nur insoweit angreifen, als die als verletzt gerügte Norm zum Prüfprogramm zählt und daher von der Feststellungswirkung der Baugenehmigung umfasst wird. Im nicht vereinfachten Baugenehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nach Art. 60 Satz 1 BayBO die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (Nr. 1), Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes (Nr. 2) und andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (Nr. 3).

## **32**

Zwar ist kein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauplanungsrechts gegeben, jedoch werden Vorschriften des Bauordnungsrechts verletzt.

## **33**

1) Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist nicht unbestimmt.

## **34**

Gemäß Art. 37 Abs. 1 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) muss eine Baugenehmigung inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Die getroffene Regelung muss zumindest durch Auslegung für jeden Beteiligten eindeutig sein (vgl. BayVGh, B.v. 20.3.2018 - 15 CS 17.2523 - juris). Maßgeblich für den Rechtsschutz des Nachbarn ist dabei, dass er feststellen kann, ob und in welchem Umfang er betroffen ist (vgl. BayVGh, B.v. 5.7.2017 - 9 CS 17.603 - juris; VG München, U.v. 26.2.2018 - 8 K 16.1293 - beck-online). Ein Nachbar kann die Unbestimmtheit einer Baugenehmigung nur geltend machen, soweit durch die Unbestimmtheit eine Einhaltung der dem Nachbarschutz dienenden Vorschriften nicht gewährleistet ist (Busse/Kraus/Decker, 145. EL Januar 2022, BayBO Art. 68 Rn. 255, m.w.N. aus der Rspr.).

## **35**

Soweit der Antragstellervertreter vorbringt, dass der erteilte Änderungsbescheid vom 15. Juni 2022 die konkret beabsichtigte Regelung nicht erkennen lasse, „wenn laut Bescheidstenor ein Änderungsantrag abgeändert werde“, kann dem nicht gefolgt werden.

### 36

Aufgrund dieser Formulierung ist hieraus eine nicht hinreichende Bestimmbarkeit des Umfangs der erteilten Baugenehmigung nicht ersichtlich. Aufgrund des Regelungsgehalts des Änderungsbescheids vom 15. Juni 2022, aus welchem sich lediglich die Änderung der Auflage in Ziff. 2 des ursprünglichen Bescheids vom 24. September 2020 ergibt und im Übrigen im Wesentlichen die Weitergeltung des Ursprungsbescheids angeordnet wird, lässt sich für einen objektiven Betrachter erkennen, dass die Änderung der Betriebsbeschreibung als maßgeblicher Regelungsgehalt anzusehen ist. Dies gilt erst recht für die Antragstellerin, welcher die Erörterung der Problematik der Aufenthaltsdauer künftiger Gäste aus dem Verfahren in der Hauptsache, AN 9 K 20.02329, hinlänglich bekannt ist. Entbehrlich ist demzufolge auch eine von der Antragstellerin geforderte Nebenbestimmung zur Festlegung der maximalen Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen. Indem die Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022 zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht wurde, ist die Legalisierungswirkung der angefochtenen Baugenehmigung auf eine Aufenthaltsdauer von bis zu sechs Wochen begrenzt, ohne dass es hierfür noch zusätzlicher Nebenbestimmungen bedürfte. Unabhängig davon hat die Antragstellerseite auch schon nicht erkennen lassen, inwieweit sie durch eine behauptete Unbestimmtheit die Möglichkeit der Verletzung nachbarlicher Recht berührt sieht.

### 37

2) Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauplanungsrechts ist nicht gegeben.

### 38

a) Die Antragstellerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung in ihrem Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt.

### 39

Der aus § 15 Abs. 1 BauNVO abgeleitete Gebietserhaltungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet (§ 9 Satz 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 BauNVO) das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Gebiet nicht zulässige Vorhaben unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung zur Wehr zu setzen (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - juris, Rn. 13; B.v. 27.8.2013 - 4 B 39/13 - juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 10.8.2016 - 9 ZB 16.944 - juris, Rn. 11; B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris, Rn. 29; EZBK/Söfker, 144. EL Oktober 2021, BauNVO § 15, Rn. 37). Der identische Nachbarschutz besteht auch im unbeplanten Innenbereich, wenn die Eigenart der näheren Umgebung als faktisches Baugebiet i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht (vgl. BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94,151).

### 40

Der Anspruch wird allein durch die Zulassung eines mit dem (faktischen) Gebietscharakter unvereinbaren Vorhabens ausgelöst; eine tatsächlich spürbare und nachweisbare Beeinträchtigung des jeweiligen Nachbarn ist gerade nicht erforderlich. Dies ist damit zu begründen, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben (festgesetzten oder faktischen) Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG hat jeder Eigentümer - unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung - das Recht, sich gegen eine „schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen“ (vgl. BayVGh, B.v. 24.3.2009 - 14 CS 08.3017 - juris, Rn. 29; B.v. 22.1.2020 - 15 ZB 18.2547 - juris, Rn. 6). Eine Verletzung des nachbarlichen Rechts auf Gebietserhaltung kann dabei nur vorliegen, wenn auch die Voraussetzungen der ausnahmsweisen Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind (vgl. BayVGh, B.v. 30.4.2008 - 15 ZB 07.2914 - juris, Rn. 10).

### 41

Das Grundstück der Antragstellerin sowie das Grundstück des Beigeladenen liegen in einem einheitlichen (festgesetzten) Plangebiet. Der qualifizierte Bebauungsplans Nr. ... „Für das Gebiet zwischen Ä\* ..., verlängerter J\* ..., K\* ... und M\* ...“ setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet fest, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, zu welchen auch Beherbergungsbetriebe gehören können. Ein Beherbergungsbetrieb liegt vor, wenn Räume ständig

wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, sind im Gewerbegebiet aber von vornherein unzulässig, weil sie dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets, in dem das Wohnen nicht vorgesehen ist, nicht entsprechen (EZBK/Söfker, 144. EL Oktober 2021, BauNVO § 8, Rn. 24).

#### 42

Das streitgegenständliche Vorhaben ist von der Art der genehmigten Nutzung in diesem Gebiet zulässig.

#### 43

Dabei richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb eines Baugebietes nicht allein nach der Einordnung des Vorhabens in eine bestimmte Nutzungs- oder Anlagenart, sondern auch nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Gebiets (vgl. hierzu BVerwG, U.v. 2.2.2012 - 4 C 14.10 - juris, Rn. 16; U.v. 24.2.2000 - 4 C 23.98 - juris, Rn. 12; BayVGh, U.v. 19.10.2015 - 1 B 15.886 - juris, Rn. 23).

#### 44

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof führt mit Entscheidung vom 19. Oktober 2015 (Az. 1 B 15.886) diesbezüglich aus:

„Die Prüfung der Gebietsverträglichkeit rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung, die durch die Zuordnung von Nutzungen zu den einzelnen Baugebieten die vielfältigen und oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem schonenden Ausgleich im Sinn einer sachgerechten Städtebaupolitik bringen will. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn die von der Baunutzungsverordnung dem jeweiligen Baugebiet zugewiesene allgemeine Zweckbestimmung den Charakter des Gebiets eingrenzend bestimmt (vgl. BVerwG, U.v. 2.2.2012 - 4 C 14.10 - BayVBl 2012, 571). Dabei besteht zwischen der Zweckbestimmung des Baugebiets und den jeweils zugeordneten Nutzungsarten ein funktionaler Zusammenhang, der für die Auslegung und Anwendung jeder tatbestandlich normierten Nutzungsart maßgeblich ist (vgl. BVerwG, U.v. 21.3.2002 - 4 C 1.02 - BVerwGE 116, 155). Von entscheidender Bedeutung für die Frage, welche Vorhaben mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Baugebiets unverträglich sind, sind die Anforderungen des jeweiligen Vorhabens an ein Gebiet, die Auswirkungen des Vorhabens auf ein Gebiet sowie die Erfüllung eines spezifischen Gebietsbedarfs. Entscheidend ist, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträglich (vgl. BVerwG, U.v. 2.2.2012 a.a.O.).“

#### 45

Dieses bodenrechtlich beachtliche Störpotential, das sich mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträglich, kann dabei nicht nur im Störgrad, sondern auch in der Störfähigkeit eines Vorhabens liegen (vgl. BVerwG U.2. 2.2.2012 - 4 C 14.10 - juris, Rn. 17; BayVGh, U.v. 19.10.2015 - 1 B 15.886 - juris, Rn. 26).

#### 46

Für Beherbergungsbetriebe ist jedenfalls eine grundsätzliche, ausdrücklich in der BauNVO geregelte Zulässigkeit in Gebieten gem. §§ 4a, 5, 6, 6a und 7 BauNVO gegeben. Hinzu kommt eine ausnahmsweise Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet. Der Beherbergungsbetrieb stellt insoweit eine eigene Nutzungskategorie mit eigenem Zulässigkeitsregime dar. Möglich erscheint zudem unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles eine Unterbringung als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet.

#### 47

Zur Bestimmung dieser Umstände kann auf die von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien zurückgegriffen werden, die für die Frage der Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in einem Gewerbegebiet herangezogen werden. Diesbezüglich werden als relevante Abgrenzungskriterien neben der Dauer des Aufenthaltes, der Zweck der Unterkünfte, die Zielgruppe und die Ausstattung der Räume genannt (siehe hierzu BVerwG, U.v. 29.4.1991 - 4 C 43/89 - juris, Rn. 20; VG München, U.v. 24.11.2020 - M 1 K 18.279 - juris, Rn. 31)

#### 48

Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden

können. Dies kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsorts oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet unzulässig. Nicht zulässig sind nach der Rechtsprechung z. B. Unterkünfte, die Arbeitnehmern für eine längere Zeit (z. B. zwei bis sechs Monate, vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 - 4 C 43/89 - juris, Rn 21) oder über erhebliche Zeiträume in wiederkehrendem Rhythmus (z. B. drei- bis viermal in der Woche während der Beschäftigungsperiode, vgl. BayVGh, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - juris, Rn. 25) zur Verfügung stehen.

#### **49**

Das Vorhaben der Beigeladenen ist unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe als in einem Gewerbegebiet zulässiger Beherbergungsbetrieb anzusehen. Dem Eingabeplan ist zu entnehmen, dass den Gästen je Zimmer ein gemeinsames Bad sowie im Keller eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung steht. Eine Bewirtung oder ein Frühstücksangebot erfolgt nicht. Daneben bietet die Beigeladene die Reinigung der Unterkunft und das Waschen der Bettwäsche an. Gegen eine Nutzung der Räume zu Wohnzwecken spricht auch, dass die Beherbergungsräume überwiegend Besuchern, Messe- und Feriengästen sowie Monteuren für deren vorübergehenden und kurzfristigen Aufenthalt dienen sollen. Die Beigeladene spricht in ihrer Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022 hinsichtlich der Aufenthaltsdauer der Gäste selbst nur von 1-5 Nächten, in Einzelfällen bis zu sechs Wochen. Sowohl die Ausstattung der Unterkünfte als auch die angebotenen Dienstleistungen einschließlich des Konzepts zeigen, dass es sich um einen Beherbergungsbetrieb mit beschränktem Komfort handeln soll, bei dem die Gäste ständig wechseln. Gerade im Hinblick auf die kurze Aufenthaltsdauer ist eine für ein Wohnen erforderliche eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens nicht zu erwarten. Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich daher um einen zulässigen Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, der keine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung darstellt.

#### **50**

b) Keine Rechtsverletzung der Antragstellerin ist im Übrigen aus der von der Antragstellerin vorgetragene Wohnnutzung im vorderen Gebäude im ersten Obergeschoss festzustellen, nachdem hinsichtlich dieses Teils des Vordergebäudes eine Nutzungsänderung nicht zum Gegenstand des Bauantrags und damit der angefochtenen Baugenehmigung und der beiden anschließenden Tekturgenehmigungen geworden ist. Vielmehr beschränkt sich der Bauantrag auf die Entfernung einer Innenwand und dem Verschließen einer Türöffnung. Die redaktionelle Eintragung einer bereits mit Baugenehmigungsbescheid vom 30. September 1964 genehmigten Wohnnutzung führt nicht dazu, dass mit dem streitgegenständlichen Bescheid erstmalig eine Wohnnutzung legalisiert werden würde.

#### **51**

c) Die Antragstellerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht in dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerten (bzw. sich aus dem Begriff des „Einfügens“ in § 34 Abs. 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO ergebenden) drittschützenden bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot verletzt.

#### **52**

Ein Vorhaben ist danach unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn es solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt nach der Rechtsprechung wesentlich von den jeweiligen Umständen ab (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5/93 - juris). 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, welcher das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 - 4 C 5/93 - juris; BVerwG, U.v. 13.3.1981 - 4 C 1/78 - juris). Bei diesem Ansatz kommt es für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BayVGh, B.v. 25.10.2010 - 2 CS 10.2137 - juris). Das Gebot der Rücksichtnahme ist demnach nur dann verletzt, wenn die der Antragstellerin

aus der Verwirklichung des geplanten Vorhabens resultierenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was ihr als Nachbarin billigerweise noch zumutbar ist. Dafür ist vorliegend nichts ersichtlich.

### 53

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben auf das Grundstück der Antragstellerin in unzumutbarer Weise eine erdrückende, einmauernde oder abriegelnde Wirkung ausüben könnte, zumal die Kubatur des bereits bestehenden Gebäudes keine wesentliche Änderung erfährt und sich das Vorhaben vorrangig auf die Änderung der Nutzung beschränkt.

### 54

Durch das genehmigte Vorhaben ist die Antragstellerin keinen unzumutbaren Lärmimmissionen ausgesetzt. Auch das Vorhaben selbst wird keinen solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (§ 15 Abs. 1 BauNVO). Diesbezüglich wurde von Seiten der Antragstellerin auch schon nichts vorgetragen und ist auch sonst nichts ersichtlich.

### 55

3) Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauordnungsrechts ist nur insoweit gegeben, als die Vorschriften über Brandwände nicht eingehalten werden und eine notwendige Abweichung von brandschutzrechtlichen Vorschriften nicht erteilt wurde.

### 56

a) Die Antragstellerin ist durch Erteilung der Baugenehmigung unter nicht hinreichender Berücksichtigung der Vorschriften über Brandwände gem. Art. 28 BayBO in ihren Rechten verletzt. Eine erforderliche Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO hat die Antragsgegnerin nicht erteilt.

### 57

Die Nutzungsänderung von einer Schreinerei mit Ausstellungsraum hin zu einem Beherbergungsbetrieb unterfällt nicht dem formellen Bestandsschutz.

### 58

Die Antragsgegnerin verweist in ihrem Schriftsatz im Hauptsacheverfahren vom 7. Dezember 2021 zu Recht hinsichtlich der Frage des Bestandsschutzes in bestehenden Gebäuden auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 25. Juli 2011, Az.: II B 7 - 4112.420 - 013/11. Demnach ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, wenn sie genehmigt und genehmigungskonform errichtet worden ist („formeller Bestandsschutz“) oder wenn sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung dem geltenden Recht entsprochen hat („materieller Bestandsschutz“) und danach jeweils nicht rechtswidrig geändert worden ist (Ziff. 1.1). Der Bestandsschutz endet, wenn Verhältnisse geschaffen werden, die durch die Baugenehmigung nicht abgedeckt sind. Ein solcher Verlust des Bestandsschutzes kann sowohl durch bauliche Maßnahmen bewirkt werden als auch durch betrieblich/organisatorische, die Nutzung betreffende Änderungen (Ziff. 1.3). Bei Nutzungsänderungen kommt Bestandsschutz daher nicht mehr in Betracht, sobald die jeder Nutzung eigene, tatsächliche Variationsbreite überschritten wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine andere Qualität zukommt als der alten (Busse/Kraus/Decker, 145. EL Januar 2022, BayBO Art. 76 Rn. 122). Von einem Verlassen der legalisierten Variationsbreite ist bei einer Änderung von einer bislang genehmigten Nutzung von einer Schreinerei mit Ausstellungsraum hin zu einem Beherbergungsbetrieb unzweifelhaft auszugehen.

„Bei [...] [derartigen] Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden sind die geltenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen zu beachten“ (Ziff. 2.1. StMI vom 25. Juli 2011). Können bei der beabsichtigten Maßnahme bestimmte Anforderungen aufgrund der Qualität des Bestands nicht eingehalten werden (z. B. aus Gründen des Denkmalschutzes oder wenn der eigentlich erforderliche Anschluss neu zu errichtender feuerwiderstandsfähiger Wände/Decken an Bauteile mindestens gleicher Feuerwiderstandsfähigkeit nicht möglich ist, weil die bestehenden Bauteile die erforderliche Feuerwiderstandsfähigkeit nach den aktuellen Fassungen der einschlägigen technischen Regeln nicht [mehr] aufweisen), ist unter Berücksichtigung der konkreten Umstände zu prüfen, ob eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden kann; auch bei Brandschutzvorschriften ist die Zulassung von Abweichungen nicht generell ausgeschlossen (vgl. BayVGh, B.v. 3.8.2000 - 25 ZB 98.2263 zu bereits im Bestand nicht eingehaltenen Brandschutzabständen). Ohne der dazu erforderlichen Einzelfallbetrachtung vorzugreifen, lässt sich doch feststellen, dass in den genannten Fällen eine Abweichung in der Regel dann vertretbar sein wird, wenn und soweit durch die beabsichtigte Maßnahme

keine grundlegenden, die Genehmigungsfrage neu aufwerfenden Belange berührt werden (Ziff. 2.2). Auch bei bloßen Nutzungsänderungen (ohne Eingriffe in den baulichen Bestand) ist vom Bauherrn bzw. Entwurfsverfasser zu prüfen, ob und inwieweit dadurch die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird (Ziff. 2.3).

#### **59**

Die zur Entscheidung berufene Kammer folgt der Rechtsauffassung, welche im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 25. Juli 2011 niedergelegt wurde. Demnach ist aufgrund der beantragten gänzlich neuen Nutzung nicht von formellem Bestandsschutz auszugehen und sind grundsätzlich derzeit geltende Brandschutzvorschriften einzuhalten, sofern keine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden kann.

#### **60**

Trotz Kenntnis der Antragsgegnerin von den Einschätzungen des Staatsministeriums des Innern sowie trotz des ausdrücklichen Hinweises des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 8. Dezember 2021 hinsichtlich der Brandschutzproblematik, der ausweislich des Protokolls nicht lediglich auf neu zu errichtende Fenster im ersten Obergeschoss der nördlichen Fassade beschränkt war („insbesondere“), und auch trotz der protokollierten Bitte des Bevollmächtigten der Antragstellerin, es möge bis zum nächsten Verhandlungstermin die Frage des Bestandsschutzes der Fenster im Erdgeschoss überprüft werden, erfolgte im Rahmen der sich an diese mündliche Verhandlung anschließenden zwei Tekturverfahren keine ernsthafte Überprüfung. Obwohl das Gericht damit ausreichend zum Ausdruck gebracht hat, dass der brandschutzrechtlichen Beurteilung der Antragsgegnerin vom 30. April 2020 gerade nicht gefolgt wird, beschränkte sich die spätestens nach der mündlichen Verhandlung gebotene Überprüfung darauf, dass mit Vermerk vom 13. April 2022 lediglich auf die brandschutztechnische Stellungnahme vom 30. April 2020 (Blatt 187 der Behördenakte) verwiesen wurde.

#### **61**

Ein Nachbar hat bei der Abweichung von drittschützenden Normen aber einen Anspruch nicht nur darauf, dass seine eigenen Belange sachgerecht ermittelt und abgewogen werden, sondern dass die für und gegen die Abweichung sprechenden öffentlichen und privaten Belange ebenfalls korrekt ermittelt und gewürdigt werden und eine Abweichung tatsächlich ausgesprochen worden ist. Hat die Behörde keine Abweichung erteilt, ist das Ziel der Norm nicht hinreichend berücksichtigt worden oder ist die erteilte Abweichung nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, so wird der Nachbar durch die gleichwohl erteilte Baugenehmigung oder Abweichung in seinen Rechten verletzt (Busse/Kraus/Dhom/Simon, 145. EL Januar 2022, BayBO, Art. 63 Rn. 35).

#### **62**

Da die Antragsgegnerin keine Abweichung von den hier maßgeblichen, drittschützenden Vorschriften über Brandwände erteilt hat, wird die Antragstellerin in ihren Rechten verletzt. Nicht entscheidungserheblich ist in diesem Zusammenhang, dass gerade im Hinblick auf das bereits vor Jahrzehnten errichtete Bestandsgebäude eine Abweichung durchaus denkbar erscheint.

#### **63**

Brandwände sind gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erforderlich als Gebäudeabschlusswand, wenn diese Abschlusswände an oder mit einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden gesichert ist. Es handelt sich - anders ausgedrückt - gewissermaßen um einen „Schutzstreifen“ gegenüber der Grundstücksgrenze (Jäde, PdK Bayern, Bayerische Bauordnung (BayBO), Ziff. 2.1.). Im Ergebnis müssen Abschlusswände somit innerhalb von je 2,5 m breiten Streifen entlang beider Seiten der Grenze grundsätzlich als Brandwände ausgeführt werden (Schwarzer/König/König, 4. Aufl. 2012, BayBO Art. 28 Rn. 5).

#### **64**

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über Brandwände als Gebäudeabschlusswand (vgl. Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO) dienen - anders als die Vorschriften über innere Brandwände - dem Nachbarnschutz, weil sie das Übergreifen des Brandes auch auf Nachbargebäude verhindern sollen (vgl. Art. 28 Abs. 1 BayBO: „ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude ... verhindern“). Für Gebäudeabschlusswände an Stelle von Brandwänden i.S.d. Art. 28 Abs. 3 Satz 2 BayBO gilt nichts anderes (Art. 28 Abs. 11 BayBO). Öffnungen in Brandwänden als Gebäudeabschlusswand sind nach Art. 28 Abs. 8

Satz 1 BayBO grundsätzlich unzulässig, weil sie dem Schutzziel des Art. 28 Abs. 1 BayBO widersprechen, ausreichend lange die Brandausbreitung zu verhindern. Kann der Einbau von Fenstern in eine Brandwand als Gebäudeabschlusswand demnach nur im Weg der Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 BayBO gestattet werden, ist bei der vorzunehmenden Abwägung der zu berücksichtigenden, ggf. widerstreitenden öffentlich-rechtlichen nachbarschützenden Interessen und der öffentlichen Belange mit dem Abweichungsinteresse des Bauherrn der „Zweck der jeweiligen Anforderung“ maßgebend.

#### **65**

Zweck der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Öffnungen in Brandwänden als Gebäudeabschlusswand ist es, die Brandausbreitung auf andere Gebäude zu verhindern (Art. 28 Abs. 1 Alt. 1 BayBO). Die Brandwand bildet das klassische Bauteil der brandschutztechnischen Abschottung, an dem ein Brand zunächst auch ohne Eingreifen der Feuerwehr gestoppt werden soll und sich jedenfalls nicht weiter ausbreiten darf. Dieses Schutzziel kann nur erreicht werden, wenn die Brandwand keine Öffnungen aufweist, durch die Feuer und Hitze austreten können. Ein bewegliches Fenster widerspricht diesem Zweck, wenn nicht sichergestellt ist, dass es im Brandfall geschlossen ist, damit der Brand auch ohne Eingreifen der Feuerwehr innerhalb eines bestimmten Zeitraums gestoppt wird und sich jedenfalls nicht weiter ausbreitet. Sollen Abschlüsse von Öffnungen - wie bei beweglichen Fenstern - offen gehalten werden, so sind sie mit Feststellanlagen auszurüsten, die im Brandfall ein selbsttätiges Schließen bewirken (genau so BayVGh, B.v. 19.7.2016 - 9 CS 15.336 - BeckRS 2016, 50056, Rn. 16-19).

#### **66**

Die Eingangstür und die westlichen Bestandsfenster im Erdgeschoss der Nordfassade des Rückgebäudes sowie das südlichste Fenster im ersten Obergeschoss der Westfassade halten den gesetzlich geforderten Schutzstreifen von 2,50 m gegenüber dem jeweiligen Nachbargrundstück nicht ein. Sie widersprechen damit dem Schutzziel der brandschutztechnischen Abschottung von Brandwänden.

#### **67**

Wird von einer Norm abgewichen, die konkurrierende private Interessen im Rahmen eines gegenseitigen Austauschverhältnisses ausgleicht und damit - wie hier die Anforderungen an Brandwände als Gebäudeabschlusswand - Drittschutz vermittelt, so genießen die nachbarlichen Interessen grundsätzlich einen hohen Stellenwert, weil sie in das normative Konfliktschlichtungsprogramm Eingang gefunden haben und damit als besonders schutzwürdig anerkannt worden sind. Eine Zurückstellung derart geschützter Interessen verlangt daher private und/oder öffentliche Belange von herausgehobener Bedeutung, um sich gegen die Nachbarinteressen durchsetzen zu können (BayVGh, B.v. 19.7.2016 - 9 CS 15.336 - BeckRS 2016, 50056, Rn. 21, VG Ansbach, U.v. 05.03.2020 - AN 17 K 17.172, Rn. 32).

#### **68**

Eine derartige Abwägung hat die Antragsgegnerin nicht vorgenommen.

#### **69**

Dabei erscheint nicht ausgeschlossen, dass von den nachbarschützenden Vorschriften über Brandwände als Gebäudeabschlusswand im vorliegenden Fall ohne Rechtsverletzung der Antragstellerin nach Art. 63 Abs. 1 BayBO abgewichen werden könnte, wenn durch die Antragsgegnerin eine atypische Fallgestaltung festgestellt wird, die ein Abweichen von der Regelanforderung des Art. 28 Abs. 8 Satz 1 BayBO rechtfertigt und die Abweichung auch sonst unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderungen an Brandwände und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange der Antragstellerin mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 BayBO vereinbar ist.

#### **70**

Dabei hätte die Antragsgegnerin - im Rahmen der stets notwendigen Einzelfallbetrachtung - insbesondere Erwägungen dahingehend anstellen müssen, dass es sich um einen Bestandsbau handelt, der in Richtung der Grundstücke der Antragstellerin keine Erweiterung erfährt. Mit einzustellen in die Abwägung wäre auch gewesen, dass von der Antragstellerin oder deren Rechtsvorgänger der Betrieb einer Schreinerei mit damit einhergehenden deutlich höheren Brandgefahren als bei einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb sowie bei Schreinereien darüber hinausgehenden Explosionsgefahren (vgl. mit Baugenehmigung vom 20. Mai 1969 genehmigte Späneabsaugung) über Jahrzehnte hingenommen wurde und folglich durch die Nutzungsänderung wohl mit einer Verbesserung der Brandschutzsituation zu rechnen sein wird. Mit Baugenehmigung vom 20. Mai 1969 wurde zudem das damals eingeschossige Rückgebäude mit Öffnungen in der nördlichen Gebäudeabschlusswand genehmigt, wobei eine Rechtsvorgängerin der

Antragstellerin mittels Nachbarunterschriften auf den Eingabeplänen dem Bauvorhaben zustimmte. Ebenso wurden bei der Aufstockung des Gebäudes vor Erteilung der Baugenehmigung vom 18. Juli 1991 die Nachbarunterschriften durch die beiden Rechtsvorgänger der Antragstellerin geleistet. Auch kann der konkrete Inhalt einer bislang nicht aktenkundigen, aber in Eingabeplänen eingezeichneten Abstandsflächenübernahme auf das Grundstück der Antragstellerin nördlich des Rückgebäudes einen wesentlichen Anhaltspunkt für eine Abwägungsentscheidung ergeben, insbesondere ob innerhalb von Abstandsflächen grundsätzlich zulässige bauliche Anlagen noch denkbar erscheinen. Auch haben Erwägungen zu den tatsächlichen, genehmigten Nutzungen der Antragstellerin im maßgeblichen Bereich der Abweichung zu erfolgen und wie dem Schutzziel eines hinreichenden Brandschutzes gegenüber derzeitiger oder künftig denkbarer nachbarlicher Nutzungen durch Anordnung entsprechender Feuerwiderstandsklassen oder im Brandfall selbsttätig schließende Feststellanlagen (vgl. BayVGh, B.v. 19.07.2016 - 9 CS 15.336 - Beck RS 2016, 50056, Rn. 19) Genüge getan werden kann. Ebenso wäre einzustellen gewesen, inwieweit im Hinblick auf das südlichste Fenster im ersten Obergeschoss ein Brandüberschlag aufgrund einer möglichen faktischen Unbebaubarkeit aufgrund einer freizuhaltenen Zufahrtssituation zu befürchten sein könnte sowie dass sich das Fenster zwar innerhalb des Schutzstreifens von 2,50 m befindet, aber nicht auf das nachbarliche Grundstück hin, sondern nach Westen ausgerichtet ist und sich an der vorgesehenen Stelle bereits ein Fenster im Bestand befindet.

#### 71

b) Die generell drittschützenden Abstandsflächenvorschriften des Bauordnungsrechts sind hingegen nicht verletzt.

#### 72

Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO müssen die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe, welche 1 H entspricht, Art. 6 Abs. 4 Sätze 1 und 5 BayBO. Die Tiefe der einzuhaltenen Abstandsfläche beträgt 0,4 H in Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern 1 H, jeweils mindestens 3 m (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Abs. 5a Satz 1, BayBO), sofern nicht durch städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben wird (vgl. Satzung der Stadt ... über die Tiefe der Abstandsflächen (Abstandsflächensatzung - AFS)). Gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist die Einhaltung von Abstandsflächen jedoch nicht erforderlich vor Außenwänden, die an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

#### 73

Die Frage der Beurteilung von Abstandsflächen ergibt sich nicht nur bei Neubauten, sondern kann auch bei Nutzungsänderungen oder baulichen Veränderungen neu aufgeworfen werden. Eine abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung ist bei der Änderung eines Gebäudes immer dann veranlasst, wenn sich entweder die für die Ermittlung der Abstandsflächentiefe relevanten Merkmale ändern oder wenn die Änderung für sich betrachtet zwar keine abstandsflächenrelevanten Merkmale betrifft, das bestehende Gebäude aber die nach dem geltenden Recht maßgeblichen Abstandsflächen nicht einhält und die Änderung möglicherweise zu nicht nur unerheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange wie Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden führen kann (vgl. BayVGh, B.v. 27.2.2015 - 15 ZB 13.2384 - juris; BayVGh, U.v. 26.11.1979 - 51 XIV 78 - juris; VG Ansbach, U.v. 27.8.2014 - AN 9 K 13.00456 - juris, Busse/Kraus/Kraus, BayBO Art. 6 Rn. 26 - 30).

#### 74

Die Nutzungsänderung von einer Schreinerei mit Ausstellungsraum zum Beherbergungsbetrieb löst keine abstandsflächenrechtliche neue Gesamtbeurteilung aus, denn die Nutzungsänderung beeinflusst die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange (Belichtung, Belüftung, Wohnfrieden - vgl. hierzu Busse/Kraus/Simon, BayBO Art. 63 Rn. 42) nicht negativ bzw. die Möglichkeit einer solchen Beeinträchtigung ist auszuschließen. Die Abstandsflächen des in Streit stehenden Vorhabens kommen nicht auf einem Wohnhaus oder den gewerblich genutzten Anlagen der Antragstellerin zum Liegen, sondern im Wesentlichen auf den als Parkplatz genutzten Freiflächen. Aufenthaltsräume der Antragstellerin sind demzufolge nicht betroffen. Der Aspekt des Wohnfriedens, neu geschaffener Einblickmöglichkeiten oder dem unerwünschten Mithören sozialer Lebensäußerungen in der Nachbarschaft scheidet im Hinblick auf das vorliegende Gewerbegebiet und der - soweit ersichtlich - ausschließlich gewerblichen Nutzung der

Antragstellerin schon dem Grund nach aus (vgl. umgekehrt zu einer erstmaligen Änderung von Gewerbe zu einer Wohnnutzung: BayVGh, U.v. 3.12.2014 - 1 B 14.819 - BeckRS 2015, 40265). Da das Gebäude in seiner langjährigen Kubatur bestehen bleibt, ändert sich unter den Gesichtspunkten Belichtung und Belüftung durch die neue Nutzung für die Antragstellerin nichts. Eine unzumutbare Verschlechterung zu Lasten der Antragstellerin ist nicht zu erkennen und wurde von dieser auch nicht substantiell vorgetragen. Eine Unzumutbarkeit dergestalt, dass nun mit nicht hinnehmbaren Geräuschemissionen zu rechnen ist, ist nicht gegeben (zur fehlenden Neubewertung der Änderung einer Frühstückspension zu einem Wohnheim für 25 Asylbewerber gegenüber einem Wohnhaus: BayVGh, B.v. 27.2.2015 - 15 ZB 13.238 - BeckRS, 2015, 43035; VG Regensburg U.v. 23.9.2013 - RO 2 K 13.208 - BeckRS 2013, 56370). Auch ist nicht damit zu rechnen, dass das Vorhaben durch den Gewerbebetrieb der Antragstellerin unzumutbaren Geräuschemissionen ausgesetzt wäre, zumal gerade kein Wohnen oder wohnähnliche Nutzung aufgrund der beschränkt zulässigen Aufenthaltsdauer zulässig ist. Letztlich handelt es sich, wie unter Ziff. 2 Buchst. a festgestellt, um eine zulässige Nutzungsart innerhalb des Plangebiets.

#### **75**

Demnach kommt es nicht darauf an, ob das streitgegenständliche Bauvorhaben gemäß Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ggf. sogar gänzlich ohne Einhaltung von Abstandsflächen verwirklicht werden könnte, nachdem trotz der Festlegung einer offenen Bauweise im einschlägigen Bebauungsplan zahlreiche (Haupt-)Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand festzustellen sind. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke Fl.Nr. ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... und das Baugrundstück Fl.Nr. ... sowie in besonderem Maße die beiden an das Baugrundstück der Beigeladenen angrenzenden Grundstücke der Antragstellerin Fl.Nr. ... und ... Ob deswegen schon von einer teilweisen Funktionslosigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der festgelegten Bauweise ausgegangen werden müsste, braucht nach dem oben Ausgeführten nicht entschieden werden. Gleiches gilt für die Frage, ob bei einer entgegen der Ansicht der zur Entscheidung berufenen Kammer zu erfolgenden Neubewertung der Abstandsflächen aufgrund der geplanten Nutzungsänderung das Vorhaben nicht auch einer Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugänglich wäre.

#### **76**

Da eine Rechtsverletzung der Antragstellerin aufgrund der fehlenden Erteilung von Abweichungen hinsichtlich brandschutzrechtlicher Vorschriften festzustellen ist, war die aufschiebende Wirkung der Klage anzuordnen.

#### **77**

Als unterliegender Teil haben die Antragsgegnerin und die Beigeladene die Kosten des Verfahrens gemäß §§ 154 Abs. 1, 159 VwGO zur Hälfte zu tragen. Die Beigeladene war an der Kostenlast zu beteiligen, weil die Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt und sich damit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

#### **78**

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Ziff. 9.7.1 und 1.5 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.