

**Titel:**

**Erfolgreiche Klage auf bauaufsichtliches Einschreiten durch Untersagung der Nutzung einer Lagerhalle**

**Normenketten:**

BayBO Art. 76 S. 2

BauGB § 34 Abs. 2

BauNVO § 5, § 6

VwGO § 113 Abs. 5 S. 1

**Leitsatz:**

**Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Betrieb der Lagerhalle abweichend von der erteilten Genehmigung so ausgeübt wird, dass sich ein Anspruch auf Einschreiten ergäbe. Da es somit bereits an der Voraussetzung für einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten oder auf ermessensfehlerfreie Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde fehlt, erübrigen sich Ausführungen zur Ermessensbetätigung durch die Beklagte. (Rn. 21 – 26) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten (verneint), Gebietserhaltungsanspruch, Gebot der Rücksichtnahme, Gemengelage, Erschließung, Nachbarklage, Heizung- und Sanitärbetrieb

**Fundstelle:**

BeckRS 2022, 20144

**Tenor**

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begehrt bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber der Beigeladenen in Form der Untersagung der Nutzung einer Lagerhalle.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer der Grundstücke FINrn. 364/1 und 364/2 Gemarkung ... Westlich der Grundstücke liegt das im Eigentum der Beigeladenen stehende Grundstück FINr. 42 Gem. ... (Vorhabensgrundstück). Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

**3**

Mit am 5. April 2018 beim Beklagten eingegangenen Bauantrag beehrte die Beigeladene für das Vorhabensgrundstück die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in ein gewerbliches Lager und den Anbau eines überdachten Lagers. Die beehrte Baugenehmigung wurde mit Bescheid vom 30. Juli 2018 erteilt. Diese hat der Kläger im Verfahren Az. M 1 K 18.4396 angefochten, über welches ebenfalls mit Urteil vom 5. April 2022 entschieden wurde

**4**

Unter dem ... Juni 2019 forderte der Bevollmächtigte des Klägers die Beklagte auf, bauaufsichtlich gegen das Vorhaben vorzugehen. Entgegen der Betriebsbeschreibung, in der als Lieferverkehr „2x, 7:00 - 20:00“ angegeben ist, würde täglich eine Vielzahl von Lieferfahrzeugen den unmittelbar an den Grundstücken des

Klägers vorbeiführenden Weg nutzen. Dies stehe im Widerspruch zur erteilten Baugenehmigung. Der Kläger legte eine Auflistung von Fahrzeugbewegungen für den Zeitraum von Januar 2017 bis Oktober 2018 vor, die er wahrgenommen hatte.

**5**

Mit Bescheid vom 5. August 2019 lehnte die Beklagte den Antrag ab. Die nähere Umgebung des Vorhabensgrundstücks stelle sich als faktisches Dorf- bzw. Mischgebiet dar. Das Vorhaben sei als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig. Das Vorhabensgrundstück sei über die N. Straße erschlossen, die Zufahrt im Norden des Vorhabensgrundstücks bis zur Lagerhalle im Süden sei auch für Lieferfahrzeuge möglich. Ferner bestünden auch bei einer Zufahrt über die unmittelbar an den Grundstücken des Klägers vorbeiführende K. Straße keine Bedenken. Die vom Kläger vorgelegte Auflistung belege eine gebietsverträgliche Anzahl an Fahrzeugbewegungen. Die Anlieferung sei von der Beigeladenen neu geregelt worden, sodass keine Anlieferungen vor 6:00 Uhr mehr stattfänden. Die geringe Anzahl der Anlieferungen sowie die Zeiten der täglichen Fahrzeugbewegungen führten zu keiner Ermessensreduzierung auf Null.

**6**

Der Kläger hat am ... September 2019 Klage erhoben und beantragt zuletzt,

**7**

1. den Bescheid der Stadt ... vom 05.08.2019, Az. ... .. aufzuheben und

**8**

2. die Beklagte zu verpflichten, die Nutzung der Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 42, Gem. ... zu untersagen, soweit die Auflage in Ziffer III. 5 im Bescheid vom 30.07.2018 nicht eingehalten wird, Fahrzeugbewegungen über das Maß der Betriebsbeschreibung hinaus und die Erschließung der Halle über die Grundstücke FINrn. 360/4, 365/1 und 365 Gem. ... erfolgen.

**9**

Die Nutzung der Lagerhalle erfolge im Widerspruch zur Baugenehmigung vom 30. Juli 2018. Der Lieferverkehr finde vor 6:00 Uhr morgens und bis nach 20:00 Uhr abends statt. Die Auflistung der Fahrzeugbewegungen von 2018 sei weiterhin zutreffend. Zudem fänden Lieferfahrten auch an Wochenenden und Feiertagen statt. Die Beigeladene verstoße gegen die Auflage in Ziffer III. 5 des Bescheids vom 30. Juli 2018, wonach ein nächtlicher Betrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nicht zulässig ist. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen des Lieferverkehrs stünde im Widerspruch zur Betriebsbeschreibung. Dort sei angegeben, dass Lieferverkehr zweimal zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfinde, Kundenverkehr einmal pro Woche. Der Auflistung könne entnommen werden, dass alleine zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr zwischen zwei und sechs Fahrten durchgeführt würden. Ferner erfolge die Erschließung sowie die Anfahrt der Lieferfahrzeuge nicht über das Vorhabensgrundstück, sondern über die Grundstücke FINrn. 360/4, 365/1 und 365 Gem. ... Das Ermessen der Beklagten sei auf Null reduziert, weil diese durch entsprechende Auflagen zugunsten der Nachbarn im Bescheid vom 30. Juli 2018 die Nachbarrechte sicherstellen habe wollen. Es sei rechtsmissbräuchlich, wenn die Beklagte die Einhaltung der von ihr festgelegten Auflagen nicht vollziehe.

**10**

Mit Schriftsatz vom 21. Oktober 2019 beantragt die Beklagte,

**11**

die Klage abzuweisen.

**12**

Sie verweist auf die Ausführungen in der Klageerwiderung vom 13. Dezember 2018 im Verfahren M 1 K 18.4396. Danach verletze das Vorhaben nicht den Gebietserhaltungsanspruch. Das Gebiet sei als faktisches Misch- oder Dorfgebiet einzustufen. Aufgrund der nunmehr untergeordneten landwirtschaftlichen Nutzungen sei die Beklagte bei Erlass des Bescheids von einem Mischgebiet ausgegangen. In der Umgebung seien unter anderem ein Betrieb zur Metallteilefertigung sowie ein Bestattungsinstitut mit Büro, Lager und Ausstellungsraum vorhanden, was gegen ein allgemeines Wohngebiet spreche. Die streitgegenständliche Nutzung mit lediglich 110,09 m<sup>2</sup> Lagerfläche sei bei der gebotenen typisierenden Betrachtung als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im faktischen Mischgebiet gebietsverträglich. Das Vorhaben verletze auch nicht das Gebot der Rücksichtnahme. Es bestünden keine Anhaltspunkte

dafür, dass der Betrieb trotz seiner kleinen Betriebsfläche zu unzumutbaren Beeinträchtigungen des Klägers führen könne. Der Lieferverkehr lasse nicht die gebotene Rücksicht in einem Mischgebiet vermissen, weil die Betriebsausübung durch Auflage Nr. III.5 in der Baugenehmigung auf die Tagzeit beschränkt sei. Hinsichtlich des Kundenverkehrs finde eine Kundenbewegung pro Woche, hinsichtlich des Lieferverkehrs zwei pro Woche statt. Eine zugunsten des Klägers unterstellte Häufigkeit von zwei Lieferbewegungen pro Tag führe zu keiner anderen Beurteilung, weil auch ein solcher Verkehr mischgebietsverträglich und vom Kläger hinzunehmen sei. Zudem beziehe sich die Auflistung des Klägers in großem Maße auf einen Zeitraum vor Erteilung der Baugenehmigung. Die Erschließung sei gesichert, weil das Vorhabensgrundstück in ausreichender Breite an die N. Straße angrenze. Es bestehe eine Zufahrt zu dem Gebäude auf dem Vorhabensgrundstück, die benutzbar sei. Die Straße sei an der schmalsten Stelle am südöstlichen Ende ca. 3,50 m breit und reiche damit aus. Das Erschließungserfordernis habe zudem keinen nachbarschützenden Charakter.

**13**

Die Beigeladene beantragt,

**14**

die Klage abzuweisen.

**15**

Es finde kein nächtlicher Betrieb statt. Die Auflistung der Fahrzeugbewegungen stamme zum Teil aus einem Zeitraum vor Erteilung der Baugenehmigung. Es habe in den Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung tatsächlich Lieferungen zur Nachtzeit gegeben. Die Beigeladene habe jedoch die Lieferfirmen unter Vorlage der Baugenehmigung dazu bewegt, ihre Liefertouren umzustellen. Das Vorhabensgrundstück werde von einer Firma nunmehr nicht mehr als erstes, sondern als fünftes angefahren. Es gebe keine nächtlichen Lieferungen mehr. Die ersten Lieferungen begännen um 6:45 Uhr, die letzten kämen nicht später als 18:00 Uhr. Der Antrag auf Nutzungsuntersagung hinsichtlich der Anzahl der Fahrzeugbewegungen sei unbestimmt. Auf dem Vorhabensgrundstück befinde sich auch das Wohnhaus der Beigeladenen. Neben dem privaten Verkehr der Familie der Beigeladenen kämen auch private Lieferungen mit privaten Bestellungen zu deren Wohngebäude. Es finde aufgrund der noch landwirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks FINr. 42 zudem landwirtschaftlicher Verkehr statt. Die Lagerhalle sei ordnungsgemäß über die N. Straße erschlossen. Dies schließe auch eine Mehrfacherschließung oder andere Zufahrtsmöglichkeiten nicht aus. Es bestünden keine Anhaltspunkte für eine schwere Beeinträchtigung, die eine Ermessensreduzierung auf Null rechtfertige.

**16**

Das Gericht hat am 5. April 2022 Beweis erhoben über die baulichen und örtlichen Verhältnisse auf dem Vorhabensgrundstück sowie in dessen Umgebung durch Einnahme eines Augenscheins. Hinsichtlich der dort getroffenen Feststellungen wird auf das Protokoll verwiesen. Im Anschluss an die Beweiserhebung fand die mündliche Verhandlung statt. Wegen des Verlaufs der mündlichen Verhandlung wird auf die Niederschrift, wegen der weiteren Einzelheiten und des Vorbringens der Beteiligten im Übrigen wird auf die Gerichts- und die beigezogenen Behördenakten, auch im Verfahren M 1 K 18.4396, verwiesen.

## **Entscheidungsgründe**

**17**

I. Die zulässige Klage hat keinen Erfolg, da sie unbegründet ist. Die Ablehnung bauaufsichtlichen Einschreitens durch Bescheid vom 5. August 2019 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten; er hat keinen Anspruch auf das begehrte bauaufsichtliche Einschreiten, § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Maßgeblicher Zeitpunkt ist bei der Verpflichtungsklage der Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung (BayVGh, U.v. 18.10.2010 - 1 B 06.63 - juris Rn. 23).

**18**

Ein Anspruch des Nachbarn auf bauaufsichtliches Einschreiten gemäß Art. 76 Satz 2 BayBO erfordert zum einen, dass er durch die bauliche Anlage in nachbarschützenden Rechten verletzt ist, zum anderen, dass das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde auf Null reduziert ist. Liegt eine Ermessensreduzierung auf Null nicht vor, hat der Kläger lediglich einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über ein bauaufsichtliches Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde sowie über Art und Weise des Einschreitens (BayVGh, B.v. 4.7.2011 - 15 ZB 09.1237 - juris Rn. 11; B.v. 7.9.2018 - 9 ZB 16.1890 - juris Rn. 6).

## 19

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Genehmigung für das Vorhaben verletzt den Kläger nicht in seinen nachbarschützenden Vorschriften, die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind (1.). Ferner ist nicht ersichtlich, dass der Betrieb abweichend von der erteilten Genehmigung ausgeübt und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt wird (2.).

## 20

1. Zur Rechtmäßigkeit des mit Bescheid vom 30. Juli 2018 genehmigten Vorhabens wird auf das Verfahren M 1 K 18.4396 und die Ausführungen im Urteil vom 5. April 2022 verwiesen. Unter diesen Gesichtspunkten besteht gegenüber dem genehmigten Vorhaben kein Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde.

## 21

2. Es sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass der Betrieb abweichend von der erteilten Genehmigung so ausgeübt wird, dass sich ein Anspruch auf Einschreiten ergäbe. Dies hat auch der Kläger nicht substantiiert behauptet.

## 22

a) Soweit der Kläger vorträgt, dass Anlieferungen vor 7:00 Uhr stattfänden, folgt daraus keine von der Baugenehmigung abweichende Ausübung. Zwar ist in der Betriebsbeschreibung angegeben, dass Lieferverkehr erst ab 7:00 Uhr stattfindet. Die Baugenehmigung verbietet indes lediglich einen nächtlichen Betrieb zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr (Ziffer III. 5) - ein Betrieb ab 6:00 Uhr ist folglich zulässig. Dies ist die für die Beurteilung maßgebliche Festsetzung. Die Bauvorlagen haben gegenüber dem Bescheid nur eine konkretisierende und erläuternde Funktion. Weichen Darstellungen und Angaben in den mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauvorlagen vom Inhalt des Genehmigungsbescheides ab, geht der Inhalt des Baugenehmigungsbescheides vor; derartige Angaben werden von der Baugenehmigung dann nicht umfasst (Decker in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, 144. EL 2021, Art. 68 Rn. 252 m.w.N.; VG Ansbach, B.v. 24.5.2012 - AN 9 S 12.00292 - juris Rn. 36). Dies gilt erst recht dann, wenn die beigefügten Bauvorlagen ohnehin nicht mit einem Genehmigungsvermerk versehen sind.

## 23

Soweit der Kläger vorträgt, dass Anlieferungen vor 6:00 Uhr stattfänden, führt dies nicht zum Erfolg der Klage. Die vom Kläger vorgelegten Fahrzeugauflistungen belegen allenfalls für einen Zeitraum bis Oktober 2018 vereinzelt Anlieferungen vor 6:00 Uhr, dies zudem nur von einer Lieferfirma. Die Kammer hat keine Anhaltspunkte dafür, dass auch im maßgeblichen Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung weiterhin betriebliche Anlieferungen vor 6:00 Uhr erfolgen. Die Beigeladene hat diesbezüglich zunächst zugestanden, dass in den Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung Anlieferungen vor 6:00 Uhr stattfanden. Sie hat gleichwohl glaubhaft dargelegt, dass sie aufgrund der erteilten Baugenehmigung und der dort beauftragten Betriebszeit ab 6:00 Uhr Vereinbarungen mit den Lieferfirmen traf, um zu gewährleisten, dass Anlieferungen nicht mehr vor 6:00 Uhr erfolgen. Diese hätten daraufhin ihre Route geändert. Der Behauptung des Klägers, dass weiterhin Anlieferungen vor 6:00 Uhr stattfinden, ist die Beigeladene glaubhaft entgegengetreten. Der Kläger beschränkte sich insoweit auf die pauschale Aussage, dass von Montag bis Sonntag Anlieferungen, dies teilweise vor 4:00 Uhr, erfolgten; eine weitere substantiierte Darlegung erfolgte nicht. Soweit etwaiger Verkehr zu diesen Zeiten stattfindet, ist dieser auch nicht zwingend dem Betrieb der Beigeladenen zuzurechnen; die Beigeladene verweist insoweit nachvollziehbar auf private Besuche oder privat veranlasste Anlieferungen, die Anfahrtslärm entstehen lassen. Ferner ist ohnehin nicht ersichtlich, dass vereinzelt Anlieferungen vor der genehmigten Betriebszeit zu einer Verletzung des Klägers in seinen nachbarschützenden Rechten führen könnten.

## 24

b) Der Betrieb wird auch nicht hinsichtlich der Häufigkeit der Fahrzeugbewegungen von der Betriebsbeschreibung abweichend ausgeübt. Die vom Kläger vorgelegte Auflistung von Fahrzeugbewegungen belegt keine Lieferbewegungen über das zu Gunsten des Klägers unterstellte, angegebene Maß von zwei Fahrzeugen pro Tag hinaus, sondern bestätigt vielmehr diese Angabe. Etwaiger Verkehr durch Firmenfahrzeuge der Beigeladenen selbst ist nicht Gegenstand der Betriebsbeschreibung und steht daher nicht im Widerspruch zu dieser. Der Behauptung des Klägers, dass weiterhin drei bis fünf Lkws pro Tag das Vorhabensgrundstück anfahren würden, kann aus den o.g. Gründen nicht gefolgt werden. Auch insoweit gilt, dass etwaige über das genehmigte Maß hinausgehenden Fahrzeugbewegungen nicht kausal auf den Betrieb der Beigeladenen zurückzuführen sind.

**25**

c) Schließlich führt die Klage auch nicht deshalb zum Erfolg, weil die Beigeladene weitere Dienstleistungen, etwa die Vermietung von Fahrzeugen für Hochzeiten oder die Vermietung von Teleskopladern und Minibaggern, anbietet. Hinsichtlich der Hochzeitsvermietung äußerte der Ehemann der Beigeladenen im Rahmen des Augenscheins, dass das hinter dem Rolltor des genehmigten Lagergebäudes (vgl. Foto Nr. 1 der Fototafel) befindliche Fahrzeug nunmehr privat genutzt werde, die Vermietung für Hochzeiten sei aufgegeben worden. Die Kammer hat keine Zweifel an dieser Äußerung. Dies legt auch der diesbezügliche Internetauftritt der Beigeladenen nahe, der Link für Hochzeitsfahrten gibt eine Fehlermeldung aus. Hinsichtlich der Vermietung von Teleskopladern und Minibaggern wies der Ehemann der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung darauf hin, dass diese Fahrzeuge im Stadel auf dem Grundstück FINr. 41 untergebracht würden. Damit handelt es sich nicht um eine Nutzung des Vorhabensgrundstücks FINr. 42, auch diesbezüglich liegt eine von der Genehmigung abweichende Nutzung mithin nicht vor.

**26**

3. Da es somit bereits an der Voraussetzung für einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten oder auf ermessensfehlerfreie Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde fehlt, erübrigen sich Ausführungen zur Ermessensbetätigung durch die Beklagte.

**27**

II. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 162 Abs. 3 VwGO. Es entsprach der Billigkeit, dass der Kläger die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen trägt, da diese einen Antrag stellte und sich somit einem Prozessrisiko aussetzte.

**28**

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.