

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage gegen Nutzungsänderung - Gästehaus im Gewerbegebiet**

**Normenkette:**

BauGB § 30

BauNVO § 8

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

**Leitsätze:**

1. 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 von vornherein unzulässig, weil sie dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets, in dem das Wohnen nicht vorgesehen ist, nicht entsprechen. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
2. 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 zB bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebiets typischen Beherbergungsstätten angenommen werden. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)
3. Wird von einer Norm abgewichen, die konkurrierende private Interessen im Rahmen eines gegenseitigen Austauschverhältnisses ausgleicht und damit - wie die Anforderungen an Brandwände als Gebäudeabschlusswand - Drittschutz vermittelt, so genießen die nachbarlichen Interessen grundsätzlich einen hohen Stellenwert. (Rn. 67) (redaktioneller Leitsatz)
4. Eine abstandsflächenrechtliche Neubetrachtung ist bei der Änderung eines Gebäudes 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 Abstandsflächen nicht einhält und die Änderung möglicherweise zu nicht nur unerheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange führen kann. (Rn. 74) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Abgrenzung Beherbergungsbetrieb zu Wohnen/wohnähnlicher Nutzung, Gebietserhaltungsanspruch, Neubeurteilung der Abstandsflächen und des Brandschutzes, Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden, Abweichung, Gewerbegebiet, Nutzungsänderung

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Die Klägerin 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. 5 der Gemarkung ... Das

Baugrundstück und die angrenzenden Grundstücke der Klägerin Fl.Nrn. ... und ... befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. ... „...“, 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 ... 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 Befreiungen 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 H. P. H1. 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 sei und eine Abweichung von Art. 6 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO, a.F.) wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen zur nördlichen Grenze im Verfahren ... 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 erachtet.

### 6

Mit Bescheid vom 24. September 2020 (Az. ...), der Klägerin zugestellt am 5. Oktober 2020, erteilte die Beklagte 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 Klägerin 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 Klägerin 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 Beklagte 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 Klägerin 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 Klägerin beantragt zuletzt,

den Baugenehmigungsbescheid der Beklagten vom 24. September 2020 (Az. ...) in der Fassung des Bescheids vom 13. Mai 2022, in der Fassung des Änderungsbescheids vom 15. Juni 2022, in der Fassung des Änderungsbescheids vom 28. September 2022, geändert durch Erklärung zu Protokoll in der mündlichen Verhandlung vom 6. Oktober 2022, aufzuheben.

## 12

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

## 13

Der Bescheid verletze die Klägerin 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 Beklagte 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 Klägerin zu verhindern. Die Gefahr des Übergreifens von Feuer auf das Grundstück der Klägerin 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 Klägerin 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 Klägerin nicht mehr. Mit der Reduzierung der maximalen Aufenthaltsdauer der Gäste auf drei Monate erledige sich die von der Klägerin 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 Klägerin werde durch das Bauvorhaben nicht erhöht.

#### 16

Die Beigeladene beantragt,  
  
die Klage abzuweisen.

#### 17

Soweit die Klägerin 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, sprächen 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 höchststrichterlich 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 Klägerin 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 Vorbringen dahingehend ergänzt, dass die Beigeladene am 25. Januar 2022 bei der Beklagte 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 Beklagte 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 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 Beklagte 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 Klägerin 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 Klägerin 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 Beklagte dem Gericht die Behördenakten des zweiten Tekturgenehmigungsverfahrens vor.

## 25

Mit Beschluss vom 25. Juli 2022 ordnete das Verwaltungsgericht Ansbach die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid der Beklagten vom 24. September 2020 in der Form der Tekturbescheide vom 13. Mai 2022 und vom 15. Juni 2022 an.

## 26

Mit Schriftsatz vom 29. September 2022 legte die Beklagte dem Gericht einen Änderungsbescheid vom 28. September 2022 vor. Demnach werde der Änderungsantrag in Abänderung des Baugenehmigungsbescheides vom 24. September 2020 sowie des Änderungsbescheides vom 13. Mai 2022 genehmigt (Ziff. 1). Die Auflagen Ziff. 1 und 3-32 des Genehmigungsbescheides vom 24. September 2020 blieben vollumfänglich erhalten. Die Auflage Ziff. 2 des Genehmigungsbescheides vom 24. September 2020 sei mit Änderungsbescheid vom 13. Mai 2022 geändert worden. Diese bleibe erhalten (Ziff. 2). Gem. Ziff. 3 wurde die Baugenehmigung um folgende Auflagen ergänzt: Die bestehende westliche Fensteröffnung der nördlichen Außenwand im Erdgeschoss des Rückgebäudes, die in einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze vorhanden ist, muss mit einem hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Feuerschutzabschluss ausgestattet werden (Ziff. 1). Die bestehende Eingangstür in der nördlichen Außenwand im Erdgeschoss des Rückgebäudes, die in einem Abstand von weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze vorhanden ist, muss mit einem feuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Feuerschutzabschluss ausgestattet werden (Ziff. 2). Gem. Ziff. 4 wurden Abweichungen

zugelassen von den Anforderungen des Art. 28 Abs. 8 Satz 1 BayBO wegen der bestehenden Eingangstür und dem westlichen Bestandsfenster im Erdgeschoss der nördlichen Außenwand des Rückgebäudes, die sich in einem Abstand von ca. 1,60 m bis 1,90 m (Fenster) bzw. ca. 2,0 m bis 2,20 m (Eingangstür) und damit weniger als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. ... befinden - an Stelle einer öffnungslosen Brandwand (Spiegelstrich 1) sowie wegen dem südlichsten Fenster in der westlichen Außenwand des Rückgebäudes im 1. Obergeschoss, das in einem Abstand von ca. 1,30 m und einem Winkel von mehr als 90° zur Grundstücksgrenze Fl.Nr. ... errichtet werden soll (Spiegelstrich 2). Im Übrigen wird auf den Inhalt des Bescheides Bezug genommen.

## **27**

In der mündlichen Verhandlung am 6. Oktober 2022 änderte die Beklagte zu Protokoll des Gerichts den Änderungsbescheid vom 28. September 2022 in Ziffer 2 Satz 2 wie folgt ab: „Das Datum „13. Mai“ 2022 wird geändert in das Datum „15. Juni 2022“, außerdem wird folgender Satz 4 angefügt: „Grundlage der Baugenehmigung ist die Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022; im Übrigen bleibt der Bescheid unverändert.““

## **28**

Mit weiterem Schriftsatz vom 7. November 2022 bezog der Klägervertreter den Änderungsbescheid vom 28. September 2022 in der Gestalt durch die in der mündlichen Verhandlung vom 6. Oktober 2022 von der Beklagten zu Protokoll erklärten Änderungen in das Verfahren mit ein.

## **29**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Nutzung bestimme sich hier nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit der BauNVO 1962. Zulässig seien hiernach „Gewerbebetriebe aller Art“, aber nur „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“. Damit entstehe ein subjektiver Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit und eine Wechselbeziehung abhängig von den Nutzungen in der Nachbarschaft. Eine gewerbliche Nutzung müsse sich gegen eine heranrückende, emissionssensible Bebauung zur Wehr setzen können. Die Gebietsverträglichkeit der Nutzung sei auch nicht durch eine entsprechende Nebenbestimmung hinsichtlich der Dauer einer Beherbergung abgesichert. Weiterhin sei auch nicht ersichtlich, dass die bestehende Brandschutzproblematik hinsichtlich der nördlichen Wandöffnungen in Richtung zum Grundstück der Klägerin bewältigt sei. Der der Genehmigung zugrundeliegende, gestempelte Brandschutznachweis vom 12. März 2019 mit Änderung vom 9. Juni 2020 leide bereits an dem groben Mangel, dass der Verfasser die in Streit stehenden Außenwandöffnungen geringeren Abstands als 2,5 m nicht erkannt und in seine Begutachtung einbezogen habe. Die anzustellende Brandschutzprüfung sei unzureichend.

## **30**

Hinsichtlich des Sach- und Streitstands im Übrigen wird auf den Inhalt der Gerichtsakte - auch im Verfahren AN 9 S 22.00967 - sowie der vorgelegten Behördenakten sowie die Protokolle über die mündlichen Verhandlungen vom 8. Dezember 2021, 6. Oktober und 11. November 2022 Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe**

## **31**

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet, weil der angefochtene Bescheid die Klägerin nicht in eigenen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

## **32**

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.

**33**

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

**34**

Ein Nachbar kann eine Baugenehmigung aber 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).

**35**

Insbesondere ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauplanungsrechts oder des Bauordnungsrechts ist vorliegend nicht zu erkennen.

1)

**36**

Die streitgegenständliche Baugenehmigung ist nicht unbestimmt.

**37**

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.).

**38**

Soweit der Klägervertreter jedoch 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.

**39**

Aufgrund dieser Formulierung ist eine nicht hinreichende Bestimmbarkeit des Umfangs der erteilten Baugenehmigung nicht ersichtlich. Der Änderungsbescheid 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 für einen objektiven Betrachter erkennen, dass die Änderung der Betriebsbeschreibung als maßgeblicher Regelungsgehalt anzusehen ist. Dies gilt erst recht für die Klägerin, welcher die Erörterung der Problematik der Aufenthaltsdauer künftiger Gäste hinlänglich bekannt ist. Entbehrlich ist demzufolge auch eine von der Klägerin geforderte Nebenbestimmung zur Festlegung der maximalen Aufenthaltsdauer von Übernachtungsgästen. Indem die Betriebsbeschreibung vom 31. Januar 2022 - letztmalig geändert in der mündlichen Verhandlung am 6. Oktober 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 Klägerseite auch schon nicht substantiiert erkennen lassen, inwieweit sie durch eine behauptete Unbestimmtheit die Möglichkeit der Verletzung nachbarlicher Recht berührt sieht.

2)

**40**

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

a)

**41**

Die Klägerin wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung in ihrem Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt.

**42**

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).

**43**

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).

**44**

Das Grundstück der Klägerin sowie das Grundstück des Beigeladenen liegen in einem einheitlichen (festgesetzten) Plangebiet. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. ... „...“ 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, unter welche 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).

**45**

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

**46**

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).

**47**

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 - BayVBI 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 verträgt (vgl. BVerwG, U.v. 2.2.2012 a.a.O.).“

#### 48

Dieses bodenrechtlich beachtliche Störpotential, das sich mit der Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträgt, kann dabei nicht nur im Störgrad, sondern auch in der Störfähigkeit eines Vorhabens liegen (vgl. BVerwG U.v. 02.02.2012 - 4 C 14.10 - juris, Rn. 17; BayVG, U.v. 19.10.2015 - 1 B 15.886 - juris, Rn. 26).

#### 49

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.

#### 50

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)

#### 51

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 Arbeitnehmer 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. BayVG, U.v. 16.2.2015 - 1 B 13.648 - juris, Rn. 25) zur Verfügung stehen.

#### 52

Das Vorhaben der Beigeladenen ist unter Berücksichtigung dieser Maßstäbe als ein 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 in Mehrbettzimmern 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 trotz vorhandener Kochgelegenheiten 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 vorsieht. Ein von der derzeitigen Fassung des § 8 BauNVO abweichender Maßstab der planlichen Festsetzung wegen der redundanten Formulierung von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in der Fassung von 1962 ist nicht erkennbar.

b)

### 53

Keine Rechtsverletzung der Klägerin ist im Übrigen aus der von der Klägerin vorgetragenen Wohnnutzung im vorderen Gebäude im ersten Obergeschoss festzustellen, nachdem hinsichtlich diesen Teils des Vordergebäudes eine Nutzungsänderung nicht zum Gegenstand des Bauantrags und damit der angefochtenen Baugenehmigung und der anschließenden Tekturgenehmigungsverfahren 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.

c)

### 54

Die Klägerin 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.

### 55

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 Klägerin 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.

### 56

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben auf das Grundstück der Klägerin 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.

### 57

Durch das genehmigte Vorhaben ist die Klägerin 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 Klägerin auch schon nichts Substantielles vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich. Soweit der Klägersvertreter mit Schriftsatz vom 7. November 2022 anführt, dass sich ein Gewerbebetrieb gegen eine heranrückende immissionssensible Nutzung zur Wehr setzen

können müsse, ist diesem Grundsatz nichts entgegenzusetzen. Dies führt vorliegend jedoch nicht zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens, nachdem es sich - wie oben ausgeführt - um einen bauplanungsrechtlich im Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, der im Gewerbegebiet zulässige Immissionen hinzunehmen hat. Inwieweit sich durch die Verwirklichung des Vorhabens diesbezüglich Einschränkungen für den derzeitigen oder künftigen Betrieb der Klägerin ergeben sollen, vermochte der Klägervertreter in der mündlichen Verhandlung auch auf Nachfrage des Gerichts nicht zu verdeutlichen.

3)

**58**

Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des zu prüfenden Bauordnungsrechts ist seit Erlass des Änderungsbescheids vom 28. September 2022 nicht mehr gegeben. Die erteilten Abweichungen von brandschutzrechtlichen Vorschriften stellen sich als rechtmäßig dar.

a)

**59**

Die Klägerin ist durch Erteilung der Baugenehmigung unter hinreichender Berücksichtigung der Vorschriften über Brandwände gem. Art. 28 BayBO nicht in ihren Rechten verletzt. Erforderliche Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO hat die Beklagte in nicht zu beanstandender Weise erteilt.

**60**

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

**61**

Die Beklagte verweist in ihrem Schriftsatz 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 die Genehmigungsfrage neu aufgeworfen wird (Ziff. 2.3).

**62**

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 es sind grundsätzlich derzeit geltende Brandschutzvorschriften einzuhalten, sofern keine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO zugelassen werden kann.

#### 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 Nachbarschutz, 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 - wie vorliegend durch die Erteilung von Abweichungen durch Erlass des Änderungsbescheids vom 28. September 2022 - 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

**68**

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.

**69**

Eine derartige Abwägung von den hier maßgeblichen, drittschützenden Vorschriften über Brandwände hat die Beklagte vorgenommen. Die Klägerin wird hierdurch nicht in ihren Rechten verletzt.

**70**

Die Beklagte hat in nicht zu beanstandender Weise Erwägungen dahingehend angestellt, dass es sich um einen Bestandsbau handelt, deren vorhandene Öffnungen bereits im Rahmen der Baugenehmigung vom 20. Mai 1969 und Erteilung einer Abweichung von den damaligen Abstandsflächenvorschriften zugelassen worden seien. Der Betrieb einer Schreinerei mit damit einhergehenden deutlich höheren Brandgefahren als bei einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb sowie die bei Schreinereien darüber hinausgehenden Explosionsgefahren (vgl. die mit Baugenehmigung vom 20. Mai 1969 genehmigte Späneabsaugung) führe aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes für den Nachbarn dazu, dass durch die Nutzungsänderung mit einer Verbesserung der Brandschutzsituation zu rechnen sein werde. Hinter der betreffenden nördlichen Außenwand des Gebäudes befinde sich ein Beherbergungsraum mit einer Nutzfläche von 23,7 m<sup>2</sup>, der vollständig vom übrigen Gebäude durch eine raumabschließende, feuerhemmende Trennwand abgetrennt sei. Somit sei die Brandeinwirkung auf die nördliche Außenwand über einen Zeitraum von mindestens 30 Minuten auf die brennbaren Stoffe in diesem Beherbergungsraum begrenzt. In einem Abstand von ca. 1,8 m westlich der betreffenden Fensteröffnungen bzw. in einem Abstand von ca. 4,6 m westlich der bestehenden Eingangstür befinde sich auf dem Nachbargrundstück ein Nebengebäude (Kleingarage). Im Übrigen sei im betroffenen Bereich des Nachbargrundstücks kein Gebäude vorhanden. Künftige Gebäudeabschlusswände von Gebäuden auf dem Nachbargrundstück müssten innerhalb eines Abstandes von 2,50 m als Brandwände ausgeführt werden (Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO). Somit sei ein Abstand von ca. 4,1 m (Fenster) bzw. 4,5 m (Eingangstür) zu ungeschützten Außenwänden etwaiger künftige Gebäude gegeben. Das restliche Fenster im Erdgeschoss der Nordfassade sei zum Schutz bestehender und künftiger Gebäude mit hochfeuerhemmenden, dicht- und selbstschließenden Abschlüssen zu versehen. Da die Eingangstür bereits einen Abstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalte, sei hier ein feuerhemmender, dicht- und selbstschließender Abschluss ausreichend. Die Voraussetzungen bezüglich der Zulassung der Abweichung wegen dem südlichsten Fenster in der westlichen Außenwand des Rückgebäudes im 1. Obergeschoss lägen vor. Im Bereich des neuen Fensters sei bereits ein Fenster im Bestand vorhanden gewesen. Der betroffene Bereich des Nachbargrundstücks werde derzeit als Zufahrt genutzt. Das Grundstück habe hier eine Breite von ca. 4 m. Eine künftige Bebauung in diesem Bereich des Nachbargrundstücks sei daher sehr unwahrscheinlich, zumal die neuen Außenwände dann ebenfalls die Anforderungen des Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO erfüllen müssten. Die westliche Außenwand des Gebäudes sei zudem nicht zum Nachbargrundstück hin orientiert, sondern bilde mit der Grenze einen Winkel von mehr als 90°. Daher müsse eine Brandübertragung auf das Nachbargrundstück ausreichend lange nicht befürchtet werden. Die Anforderungen des Art. 3 BayBO seien somit auch ohne zusätzliche Maßnahmen an der Fensteröffnung erfüllt.

**71**

Diese Erwägungen setzen sich mit den öffentlichen Belangen sowie den privaten, nachbarlichen Belangen umfangreich auseinander und bringen die gegenseitigen Interessen zu einem gerechten und nachvollziehbaren Ausgleich. Dem setzt auch die Klägerseite inhaltlich nichts Wesentliches entgegen. Soweit der Klägersvertreter im Schriftsatz vom 7. November 2022 bemängelt, dass der der Genehmigung zugrundeliegende, gestempelte Brandschutznachweis vom 12. März 2019 mit Änderung vom 9. Juni 2020 bereits an dem groben Mangel leide, dass der Verfasser die in Streit stehenden Außenwandöffnungen geringeren Abstands als 2,5 m nicht erkannt und in seine Begutachtung einbezogen habe und deswegen die anzustellende Brandschutzprüfung unzureichend sei, kann dies für sich genommen nicht zu einer Verletzung in nachbarschützenden Rechten führen. Die Vorschriften über bautechnische Nachweise, insbesondere auch über den Brandschutznachweis, entfalten nämlich keine drittschützende Wirkung,

sondern sie dienen nur dem Schutz der Allgemeinheit (VG Ansbach, U.v. 30.3.2021 - AN 17 K 19.00739 - BeckRS 2021, 8172; VG München, B.v. 20.7.2020 - M 9 SN 20.1652 - BeckRS 2020, 17060, Rn. 43; Busse/Kraus/Shirvani, 146. EL Mai 2022, BayBO Art. 62 Rn. 22). Soweit im Rahmen der in Art. 3, 12 BayBO verankerten bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz klägerseitig der subjektive Anspruch auf hinreichenden Schutz vor Brandüberschlag geltend gemacht wird, ist diesem Umstand durch die Erwägungen der Beklagten in den rechtmäßigen Abweichungsentscheidungen Genüge getan. Nicht entscheidungserheblich sind die Erwägungen der Klägerseite, die im Änderungsbescheid vom 28. September 2022 enthaltenen Auflagen hinsichtlich selbstschließender Fenster und Türen seien unzureichend, da hierdurch weiterhin die Möglichkeit bestehe, diese Öffnungen in der Brandwand etwa durch die Verwendung eines Keiles offen zu halten. Insoweit handelt es sich um einen Aspekt der Einhaltung der Baugenehmigung und des Verwaltungsvollzugs, welcher nicht per se zur Rechtswidrigkeit der angefochtenen Baugenehmigung führt. Anhaltspunkte dafür, dass die Beigeladene aller Voraussicht nach hiergegen verstoßen werde oder etwaige Verstöße von Gästen des Beherbergungsbetriebes nicht unterbinden werde, sind weder ersichtlich, noch klägerseits substantiiert vorgetragen worden.

b)

**72**

Die drittschützenden Abstandsflächenvorschriften des Bauordnungsrechts sind nicht verletzt.

**73**

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 einzuhaltenden 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 Nürnberg 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.

**74**

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).

**75**

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) 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 Klägerin zum Liegen, sondern im Wesentlichen auf den als Parkplatz genutzten Freiflächen. Aufenthaltsräume der Klägerin 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 Klägerin 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 Klägerin nichts. Eine unzumutbare Verschlechterung zu Lasten der Klägerin 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 Klägerin 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.

4)

#### **76**

Da eine Rechtsverletzung der Klägerin nicht festzustellen ist, war die Klage abzuweisen.

#### **77**

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO. Es entsprach der Billigkeit, der Klägerin die Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, weil die Beigeladene einen eigenen Antrag gestellt und sich damit einem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§ 154 Abs. 3, 162 Abs. 3 VwGO).

#### **78**

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.