

Titel:

Nachbarklage gegen Baugenehmigung zur Erweiterung eines Wohnhauses für freiberufliche Nutzung

Normenketten:

BayBauO Art. 59 S. 1 Nr. 1 lit. a, Art. 68 Abs. 1 S. 1

BauNVO 1962 § 3, § 13

VwGO § 80 Abs. 5, § 80a Abs. 3

Leitsätze:

1. Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine Umgebung fehlen lässt und dieses Gebot im Einzelfall Nachbarschutz vermittelt; nur daraufhin ist das genehmigte Vorhaben in einem nachbarrechtlichen Anfechtungsprozess zu prüfen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Nachbar im Plangebiet kann sich gegen die Zulässigkeit einer gebietswidrigen Nutzung im Plangebiet wenden, auch wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird; der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)
3. § 13 BauNVO 1962 lässt in allen Baugebieten (außer den Sondergebieten) nur eine freiberufliche bzw. freiberufähnliche Nutzung von Räumen, nicht aber eines gesamten Gebäudes zu. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)
4. Der Begriff der „Räume“ iSd § 13 BauNVO 1962 kennzeichnet Raumeinheiten, die nur Teile des Gebäudes und jedenfalls nicht umfangreicher sind als jeweils eine Wohnung, so wie sie im Zeitpunkt des Beginns der Nutzung für den freien Beruf vorgefunden werden. (Rn. 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung, baurechtliche Nachbarklage, Baugenehmigung für Modernisierung und Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau für freiberufliche Nutzung, reines Wohngebiet, freiberufliche Nutzung, „Räume“, Abgrenzung „Gebäude“ und „Räume“, Überwiegen der freiberuflichen Nutzung über Wohnnutzung, zu berücksichtigende Flächen, Baugenehmigung, Erweiterungsbau, Wohnhaus, gebietswidrige Nutzung, Räume, Gebäude, Nachbarklage, nachbarschützende Vorschriften

Tenor

- I. Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 19. Januar 2022 gegen den Bescheid der Stadt Würzburg vom 21. Dezember 2021 wird angeordnet.
- II. Die Antragsgegnerin und der Beigeladene haben die Kosten des Verfahrens jeweils zur Hälfte zu tragen.
- III. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

1

Die Antragstellerin begehrt die Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage gegen den Bescheid der Stadt W. vom 21. Dezember 2021, mit welchem dem Beigeladenen die Baugenehmigung zur Modernisierung und Erweiterung eines Wohnhauses durch einen Anbau für freiberufliche Nutzung erteilt wurde.

2

1. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Fl.Nr. ...7/15 der Gemarkung W., ... Straße ... in W. Das streitgegenständliche Bauvorhaben soll auf dem nordöstlich des Grundstücks der Antragstellerin angrenzenden Grundstück Fl.Nr. ...8 der Gemarkung W.,

... Straße ... (Baugrundstück) durchgeführt werden. Dieses ist seit dem Jahr 1987 mit einem Einfamilienhaus (mit Walmdach) mit Garage und zwei Büroräumen (Baugenehmigung vom 25.9.1987 an den Voreigentümer des Baugrundstücks) bebaut. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss (vollständig) sowie teilweise im Untergeschoss („Gästezimmer I“), die Büroräume („Büro I“, „Büro II“) im Untergeschoss. Ausweislich der Bauantragsunterlagen beträgt die Wohnfläche 141,5 m², die gewerbliche Nutzfläche 55,78 m². Auf den Bauantrag vom 4. Dezember 2019 erteilte die Antragsgegnerin mit Bescheid vom 12. Mai 2020 dem Beigeladenen die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Gästezimmers im Untergeschoss (18,37 m²) zu einem Büroraum.

3

Das Baugrundstück und das Grundstück Fl.Nr. 2927/15 der Antragstellerin befinden sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „... ..“ der Stadt W. vom 2. Dezember 1964 / 9. Dezember 1965, in Kraft getreten am 10. November 1966. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für den betroffenen Bereich ein reines Wohngebiet fest. Für das Baugrundstück ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in den textlichen Festsetzungen eine Geschossflächenzahl sowie eine Grundflächenzahl von jeweils 0,25 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) ist mit „bergseits ein, talseits zwei Vollgeschosse“ festgelegt, wobei insoweit gilt, dass die „zusätzlich zu den festgesetzten Geschosßzahlen sichtbare Sockelhöhe (...) über dem natürlichen Gelände bergseits und talseits höchstens 0,4 m betragen“ darf und das „talseitig zweite Geschoß (...) niveaugleich mit dem bergseitigen Erdgeschoß sein“ muss. Festgesetzt wurde des Weiteren hinsichtlich des Baugrundstücks die offene Bauweise (Einzelhäuser) und die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen. Unter den textlichen Festsetzungen findet sich weiter eine Regelung, wonach für die Abstandsflächen die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung maßgebend sind.

4

2. Mit Bauantrag vom 25. Oktober 2019 beantragte der Beigeladene die „Modernisierung und Erweiterung eines Wohnhauses, hier: Aufstockung eines Bürogeschosses, Grundrissänderungen der Wohnungen im Keller- und Erdgeschoss sowie Errichtung von 8 PKW-Stellplätzen“ auf dem Baugrundstück. Dieser sah vor, das bestehende Wohnhaus (talseitig zwei- und bergseitig eingeschossig) zu sanieren und weiterhin für Wohnzwecke zu nutzen. Geplant waren weiter ein Anbau und eine Aufstockung durch einen länglichen, straßenseitig auskragenden Flachdach-Baukörper, die freiberuflich für das Büro des Beizuladenden genutzt werden und über einen eigenen Eingang verfügen sollten. Nachdem die Bevollmächtigte der Antragstellerin bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Verstöße reklamiert hatte und die Bauaufsichtsbehörde die Versagung der Baugenehmigung gegenüber dem Bau- und Ordnungsausschuss der Antragsgegnerin befürwortet hatte, weil sich das Vorhaben sowohl im Hinblick auf die Art als auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als bauplanungsrechtlich unzulässig erweise, nahm der Beigeladene mit Schreiben vom 14. August 2020 den Bauantrag zurück.

5

3. Am 26. März 2021 reichte der Beigeladene bei der Antragsgegnerin einen neuen, geänderten und auf den 19. März 2021 datierten Bauantrag für die „Modernisierung und Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau für freiberufliche Nutzung“ ein. Der Bauantrag wurde - geringfügig geändert - schließlich final unter dem 13. August 2021 vorgelegt.

6

Aufgeplant wurde nun ein in Richtung Südost bzw. Süden deutlich vergrößerter Anbau, während das Obergeschoss gegenüber der früheren Planung deutlich reduziert ist. Ausweislich der Planzeichnungen soll der überwiegende Teil des Anbaus im Untergeschoss sowie ein kleiner Teil des bisher als Wohnung genutzten Teils im Untergeschoss (WC-Herren und WC-Damen) freiberuflich genutzt werden, der übrige Bereich des Bestandsgebäudes im Untergeschoss zu Wohnzwecken bzw. als Raum für die Heizungsanlage. Im Erdgeschoss soll der Anbau freiberuflich genutzt werden, wie auch ein Raum des Bestandsgebäudes („Teeküche“). Der übrige Bereich gehört zur Wohneinheit. Im Obergeschoss finden sich zwei Büroräume und im Übrigen der Luftraum über den Büroarbeitsplätzen im Erdgeschoss. Angegeben wird in den Berechnungen zum Bauantrag eine GRZ I und II mit 0,245 und eine GFZ von 0,318. Ausweislich der Flächenberechnungen ergibt sich eine Fläche der Räume für Wohnnutzung mit 200,50 m², davon Wohnfläche von 165,44 m² und eine Gesamtfläche Büronutzung von 183,89 m², davon Hauptnutzfläche von 109,41 m². Das Verhältnis der Summe Wohnnutzung zu Büronutzung wird mit 52,2% zu 47,8% angegeben. Die Fassade des Anbaus nach Südwesten soll über zwei Stockwerke hinweg auf einer Fläche von ca. 10,81

m Breite und ca. 5,13 m Höhe vollständig mit Photovoltaikmodulen verkleidet werden. Auf dem Grundstück sollen sechs Pkw-Stellplätze errichtet werden, die teils in einer Garage, teils in einem Carport und teils im Freien untergebracht werden. Nach der „Beschreibung der freiberuflichen Nutzung“ ist eine Büronutzung für zehn Mitarbeiter vorgesehen. Beantragt wurden Befreiungen von den Festsetzungen der GFZ, der Geschossigkeit, des Garagenstandortes und der Baugrenze.

7

Mit Schriftsatz vom 22. April 2021 machte die Bevollmächtigte der Antragstellerin umfangreiche rechtliche Bedenken gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, das Rücksichtnahmegebot sowie die Abstandsflächen geltend.

8

Mit Bescheid vom 21. Dezember 2021 erteilte die Stadt W. dem Beigeladenen die begehrte Baugenehmigung zur Modernisierung und Erweiterung eines Wohnhauses durch Anbau für freiberufliche Nutzung nach den Plänen vom 13. August 2021 unter Auflagen, Hinweisen und einer Abweichung. Des Weiteren wurden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Abweichung erteilt:

„1210

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossflächenzahl (zulässig: 0,25; geplant: 0,32) wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.

1220

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze auf der Nordwestseite um bis zu 9,00 m wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.

1230

Eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (zulässig: bergseits ein, talseits zwei, geplant: bergseits zwei, talseits zwei) wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.

1240

Eine Befreiung von dem im Bebauungsplan festgesetzten Garagenstandort wird gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt.“

9

In der Begründung wurde hinsichtlich der von Antragstellerseite vorgebrachten Einwendungen ausgeführt, dass diese nicht ausreichend seien, um eine Versagung der Baugenehmigung zu begründen. Die nachbarlichen Belange seien im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umfassend gewürdigt und insbesondere bei der Erteilung der Befreiungen sowie bei der Zulassung der Abweichung berücksichtigt worden. Darüber hinaus sei das Bauvorhaben aufgrund der geltend gemachten Bedenken vom Bauherrn teilweise umgeplant worden, sodass diese nunmehr weitestgehend gegenstandslos geworden seien. Im Übrigen liege eine Verletzung von nachbarschützenden Vorschriften nicht vor.

10

4. Gegen den Bescheid vom 21. Dezember 2021, der Bevollmächtigten der Antragstellerin zugestellt am 23. Dezember 2021, ließ die Antragstellerin am 19. Januar 2022 durch ihre Bevollmächtigte Klage erheben (W 5 K 20.94). Sie stellte am 27. Januar 2022 im hiesigen Verfahren den Antrag,

die aufschiebende Wirkung der Klage vom 19. Januar 2022 (W 5 K 22.94) gegen die Baugenehmigung der Stadt W. vom 21. Dezember 2021 anzuordnen.

11

Zur Begründung wurde vorgetragen: Der Antrag sei zulässig und begründet. Die streitgegenständliche Baugenehmigung sei rechtswidrig und verletze die Antragstellerin in eigenen, nachbarschützenden Rechten. Eine summarische Prüfung müsse deshalb zu dem Ergebnis führen, dass die aufschiebende

Wirkung anzuordnen sei. Zu diesem Ergebnis müsse auch die durchzuführende Interessenabwägung führen.

12

Der angegriffene Bescheid sei formell wie materiell rechtswidrig. Die formelle Rechtswidrigkeit ergebe sich daraus, dass der Bescheid nicht durch die Fachabteilung Bauaufsicht ohne Beteiligung des Bau- und Ordnungsausschusses hätte erlassen werden dürfen. Die Antragsgegnerin stütze sich insoweit auf Art. 37 Abs. 1 Nr. 1 GO i.V.m. § 14 Abs. 1 Nr. 16 der Geschäftsordnung, gehe also davon aus, dass es sich um eine laufende Angelegenheit handle, die für die Gemeinde keine grundsätzliche Bedeutung habe. Diese Voraussetzungen lägen hier allerdings nicht vor. Auch materiell sei der Bescheid rechtswidrig. Die Zulassung der Büronutzung im beantragten und genehmigten Umfang widerspreche der Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung und verletze den der Antragstellerin zustehenden Gebietserhaltungsanspruch. Der Bebauungsplan „... ..“ setze für das Baugrundstück ein reines Wohngebiet fest. Nach § 13 BauNVO seien in reinen Wohngebieten nur Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausübten, zulässig. Die Antragsgegnerin gehe davon aus, dass die Büronutzung vorliegend dieser Zulässigkeitsregel unterfalle. Dies sei in mehrfacher Hinsicht nicht der Fall. Räume, die freiberuflich genutzt würden, seien in diesem Sinne nur Teile eines überwiegend anders genutzten Gebäudes. Als Faustregel gelte, dass jedenfalls nicht mehr als die Hälfte der Wohnungen und der Wohnfläche für freiberufliche Nutzungen in Anspruch genommen werden dürfe. Jedenfalls müsse der spezifische Gebietscharakter auch für das einzelne Gebäude erhalten bleiben. Die Unzulässigkeit ergebe sich hier bereits daraus, dass es sich bei dem geplanten Büro sowohl im Hinblick auf Flächen und Kubatur als auch im Hinblick auf die personelle Frequentierung um ein „Großbüro“ im Sinne der Rechtsprechung handle, das selbst unterhalb der 50%-Grenze geeignet sei, den Wohnhauscharakter und den Wohnfrieden zu beeinträchtigen und das im reinen Wohngebiet von vornherein unverträglich sei. Unabhängig davon sei die vom Beigeladenen vorgenommene Flächenberechnung nicht geeignet, die notwendige Unterordnung der Büronutzung zu begründen. Ausgehend von der Berechnung im Bauantrag ergebe sich hinsichtlich der anzusetzenden Aufenthaltsräume bei der Wohnnutzung eine Gesamtfläche von 110,19 m² und bei der Büronutzung eine Gesamtfläche von 121,26 m² und somit ein Überwiegen der relevanten Flächen für Büronutzungen. Letztlich komme es hierauf allerdings noch nicht einmal an, weil sich die freiberufliche Tätigkeit entsprechend der Bauantragsplanung gerade nicht auf „Räume“ im Sinne des § 13 BauNVO beschränke: „Räume“ in diesem Sinne kennzeichneten sich dadurch aus, dass sie keinen separaten Zugang aufwiesen, sondern einen gemeinschaftlichen Zugang mit der Hauptnutzung des Gebäudes. Hier verfüge aber die Wohnung über einen separaten Eingang, die Büronutzung sogar über zwei separate Eingänge im UG und EG. Auch mit Blick auf die personelle Frequentierung erweise sich die genehmigte Büronutzung deutlich als Hauptnutzung des Gebäudes, sie überwiege die Wohnnutzung etwa um das Dreifache. Schließlich zeige sich die Unverträglichkeit mit dem reinen Wohngebiet insbesondere auch im Stellplatzbedarf. Eine notwendige Befreiung sei nicht erteilt worden und hätte auch nicht zulässigerweise erteilt werden können.

13

Es liege ein Verstoß gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch vor. Durch die Vielzahl und Intensität der Abweichungen verletze das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl. Ausweislich der Bauantragsunterlagen solle eine GRZ von 0,245 verwirklicht werden. Tatsächlich errechne sich aber unter Berücksichtigung der Terrasse, die nach der BauNVO 1962 heranzuziehen sei, eine GRZ von 0,295. Der Bebauungsplan setze eine GRZ von 0,25 fest; eine Befreiung sei nicht erteilt worden. Hinsichtlich der GFZ sei für eine solche von 0,32 (festgesetzt im Bebauungsplan: 0,25) eine Befreiung erteilt worden. Die anzusetzende GFZ liege aber schon aufgrund der zu korrigierenden Grundfläche höher. Im Übrigen lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der erforderlichen Befreiungen für die GFZ und GRZ nicht vor und ergäben sich insbesondere auch nicht aus der Begründung des entsprechenden Antrags. Soweit eine Befreiung für die Geschossigkeit (bergseits maximal eins und talseits maximal zwei Vollgeschosse) für bergseits wie talseits zwei Geschosse erteilt worden sei, decke der Umfang der erteilten Befreiung nicht die tatsächliche Abweichung des Vorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Denn tatsächlich weise dieses talseits drei statt der zulässigen zwei Vollgeschosse auf. Die Baugrenze werde auf der Nordwestseite um bis zu 9,00 m, und damit massiv, überschritten. Diesbezüglich lägen die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht vor. Auch hinsichtlich der Befreiung für die Stellplätze lägen gerade in Anbetracht der massiven Überschreitung und der damit einhergehenden Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft die

Voraussetzungen nicht vor. Das Vorhaben verstoße auch gegen die Abstandsflächenvorschrift des Art. 6 Abs. 3 Nr. 2 BayBO 1962, die wegen der statischen Verweisung im Bebauungsplan hier zugrunde zu legen sei.

14

Ungeachtet dessen liege auch ein Verstoß gegen das drittschützende, bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme vor. So seien die „Breitseiten“ des Vorhabens mit ca. 22 m Länge zuzüglich Garage bzw. Carport und insgesamt demnach ca. 30 m Länge den jeweils seitlich angrenzenden Nachbargrundstücken zugewandt, sodass sich aus deren Sicht eine „massive Wand“ ergebe. Nach Südwesten - zum Grundstück der Antragstellerin hin - sei zudem eine schwarze Wand aus Photovoltaik-Modulen mit einer Fläche von deutlich über 50 m² geplant. Selbst wenn die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung eingehalten wären, ergäbe sich gerade durch diese massive Bebauung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot. Selbst bei offenen Erfolgsaussichten in der Hauptsache rechtfertige die vorzunehmende Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen bzw. den Interessen des Beigeladenen und den Interessen der Antragstellerin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung.

15

5. Die Antragsgegnerin stellte den Antrag,

den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage W 5 K 22.94 abzulehnen.

16

Zur Begründung wurde vorgetragen: Der zulässige Antrag sei unbegründet, da die angefochtene Baugenehmigung formell und materiell rechtmäßig sei und die Antragstellerin nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sei. Die Baugenehmigung sei formell rechtmäßig ergangen und sei insbesondere vom zuständigen Gemeindeorgan entschieden worden. Bei der streitgegenständlichen baulichen Anlage handele es sich um ein Einfamilienwohnhaus von keiner übergeordneten Bedeutung. Weiterhin sei dessen Änderung und Nutzungsänderung in dem beantragten und genehmigten Umfang lediglich von geringer Bedeutung. Im Gegensatz dazu sei die vorhergehende Planung aufgrund der Dimension und baulichen Gestaltung sowie der damit einhergehenden Wirkung für die Umgebungsbebauung von städtebaulicher Relevanz gewesen. Die Entscheidung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren stelle demnach eine laufende Angelegenheit im Sinne des Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO dar.

17

Das Bauvorhaben löse keinen Gebietserhaltungssowie Gebietsprägungserhaltungsanspruch aus und verstoße nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Die künftige Nutzung des Wohnhauses sei sowohl dem Grunde nach wie auch im beantragten und genehmigten Umfang in dem im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet allgemein zulässig. Der beigeladene Bauherr beabsichtige, im bestehenden Wohngebäude nach einer Modernisierung und baulichen Erweiterung eine Wohnsowie eine Büroeinheit herzustellen. Letztere sei nach § 13 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang freiberuflicher Nutzungen sei auf Räume und somit nur auf Teile eines im Übrigen überwiegend anders genutzten Gebäudes beschränkt. Hierbei werde bei der Beurteilung des „Überwiegens“ in der Regel auf die Flächenverhältnisse abgestellt, wobei bei der Gegenüberstellung nur Räume einbezogen würden, die Aufenthaltsräume seien und auch als solche genutzt würden. Dies zugrunde gelegt, müsse die Flächenberechnung der Bevollmächtigten der Antragstellerin insoweit berichtigt werden, dass die Bibliothek im Kellergeschoss bei der Ermittlung der Büronutzflächen unberücksichtigt bleibe. Demnach beliefen sich die Nutzungen des streitgegenständlichen Bauvorhabens auf 110,19 m² Wohnfläche und 109,41 m² Bürofläche. Es könne somit nicht von einer überwiegend freiberuflichen Tätigkeit ausgegangen werden. Ferner sei es nicht zu beanstanden, dass der Luftraum im Obergeschoss und damit generell die Kubatur sowie die Anzahl der Nutzer der jeweiligen Einheiten nicht gesondert berücksichtigt worden seien, da nach den von Rechtsprechung und Literatur entwickelten Auslegungsgrundsätzen lediglich auf die Flächenanteile und die Zahl der Wohneinheiten abzustellen sei. Der geplante Erweiterungsanbau stelle kein selbstständiges Gebäude dar. Auch wenn die Gebäudeteile über eigene Zugänge verfügten, stünden die beiden Einheiten in einem baulichen und funktionalen Zusammenhang. Die Wohn- und Büroflächen nutzten gemeinschaftliche Zuwegungen und würden mittels eines anlagentechnischen Verbunds mit Energie versorgt. Nachdem sich die freiberufliche Nutzung im rückwärtigen Bereich befinde, sei das Gebäude von außen nach wie vor primär als Wohnhaus wahrnehmbar.

18

Der Antragstellerin stehe kein Schutzanspruch auf die Bewahrung der typischen Prägung des reinen Wohngebietes zu, da sich das allgemein zulässige Vorhaben auch generell als gebietsverträglich erweise. Insbesondere rufe der Umfang der freiberuflichen Raumnutzung und der damit einhergehende Zu- und Abfahrtsverkehr keine Beeinträchtigungen oder Störungen der Wohnruhe hervor. Eine Verletzung des nachbarschützenden Gebotes der Rücksichtnahme liege nicht vor. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens seien die nachbarlichen Belange umfassend gewürdigt worden. Vor diesem Hintergrund sei die ursprünglich eingereichte Planung u.a. aufgrund der hiervon im reinen Wohngebiet auslösenden Spannungen nicht für genehmigungsfähig erachtet worden. Weiterhin seien die zu dem streitgegenständlichen Vorhaben vorgetragenen Einwendungen berücksichtigt worden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Antragstellerin ergebe sich auch nicht aus den erteilten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und dem ausgewiesenen Garagenstandort. Im Gegensatz zur Art der baulichen Nutzung entfalteten diese bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Regel keine drittschützende Wirkung. Es sei auch richtigzustellen, dass die Befreiungen entsprechend den Anforderungen des § 31 Abs. 2 BauGB in zulässiger und ausreichender Weise erteilt worden seien.

19

6. Der Beigeladene stellte den Antrag,

den Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung abzulehnen.

20

Zur Begründung wurde vorgebracht, dass der Antrag keine Aussicht auf Erfolg habe. Die Baugenehmigung sei nicht rechtswidrig und verletze die Antragstellerin auch nicht in subjektiv-öffentlichen Rechten. Die Baugenehmigung vom 21. Dezember 2021 sei nicht formell rechtswidrig. Die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Wohnhaus im reinen Wohngebiet stelle für die Antragsgegnerin eine laufende Angelegenheit dar.

21

Der angegriffene Bescheid sei auch nicht materiell rechtswidrig. Die streitgegenständliche Genehmigung verstoße nicht gegen drittschützende Festsetzungen des Bebauungsplans. Anders als die Antragstellerin suggeriere, sei in der Vergangenheit für das streitgegenständliche Haus eine Büronutzung bereits bestandskräftig genehmigt worden. Somit scheide die behauptete Verletzung eines Gebietserhaltungsanspruches durch (erstmalige) Zulassung einer Büronutzung von vornherein aus. Das genehmigte Vorhaben sei im Hinblick auf § 13 BauNVO zulässig. Soweit sich die Antragstellerin auf den Standpunkt stelle, dass es sich vorliegend um ein „kompromissloses“ Wohngebiet handle, vermöge dies im Hinblick auf die tatsächlich vorhandene Umgebung nicht zu überzeugen. Das Bauvorhaben sowie das Wohnhaus der Antragstellerin lägen beide unmittelbar an der Erschließungsstraße ... Straße, einer vielbefahrenen Verbindungsstraße zwischen Innenstadt und dem Stadtteil ... bzw. in Richtung ... Im unmittelbaren Bereich der hier relevanten Anwesen befänden sich zwei Bushaltestellen. Auch ein Blick in die Umgebung zeige, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans ... weitere freiberufliche Nutzungen vorhanden seien. Entscheidend sei nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass die Prägung als Wohngebäude erhalten bleibe. Dies sei vorliegend aber der Fall. Ausweislich der genehmigten Bauantragsunterlagen überwiege die Wohnnutzung die Büronutzung. Eine übermäßige Zurückdrängung der Wohnnutzung liege hingegen nicht vor. Es handle sich bei der genehmigten Nutzung nach dem äußeren Erscheinungsbild nicht um ein Großbüro. Die der Baugenehmigung zu Grunde liegende Flächenberechnung sei nicht zu beanstanden. Soweit die Antragstellerin das Musterlager/Bibliothek im Keller mit 11,85 m² hinzurechne, sei dies fehlerhaft, denn es handle sich bei diesem Raum nicht um einen Aufenthaltsraum, da dieser nicht ausreichend belichtet sei. Die Argumentation der Antragstellerin zur Thematik „Räume und Gebäude“ greife zu kurz. Die Zugänglichkeit allein könne vorliegend nicht das entscheidende Kriterium dafür sein, dass es sich um ein oder zwei Gebäude handle. Vielmehr komme es nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auf die funktionale Selbstständigkeit an. Wohnnutzung bzw. Büronutzung ließen sich vorliegend - insbesondere auch mit Blick auf die Erschließung und die gemeinsame Haustechnik - aber nicht als rechtlich, technisch und funktionell selbstständiges Gebäude einstufen. Die beiden Nutzungen griffen hier ineinander über, die Büronutzung trete nach außen kaum in Erscheinung. In der 165 m² großen Wohnung finde eine vierköpfige Familie ohne weiteres Platz. Bezüglich der Arbeitszeiten der Mitarbeiter enthalte die Baugenehmigung eine klare Regelung.

22

Falsch sei die Behauptung, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von Befreiungen nicht vorlägen und der Umfang der Befreiungen nicht ausreiche, weil die Abweichung des Vorhabens von den fraglichen Festsetzungen hierüber hinausgehe. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liege nicht vor. Die hier - zunächst unausgesprochen - in den Raum gestellte erdrückende Wirkung liege nicht vor. Generell sei es so, dass die Planung des Beigeladenen die größtmögliche Rücksicht auf die Nachbarn nehme.

23

7. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands sowie des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und Behördenakten - auch in den Verfahren W 5 K 22.93 und W 5 S 22.156 (Klage bzw. § 80 Abs. 5 VwGO-Antrag der Nachbarn nordöstlich des Baugrundstücks) - Bezug genommen.

II.

24

Der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO ist zulässig und begründet.

25

1. Der Antrag ist zulässig.

26

Die aufschiebende Wirkung der Drittanfechtungsklage im Verfahren W 5 K 22.94 (§ 80 Abs. 1 VwGO) entfällt vorliegend, weil die Antragstellerin sich gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens wendet (§ 212a Abs. 1 BauGB). In einem solchen Fall kann das Gericht der Hauptsache auf Antrag die aufschiebende Wirkung des Rechtsbehelfs ganz oder teilweise anordnen (§ 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO). Ein derartiger Antrag kann unmittelbar bei Gericht gestellt werden.

27

2. Der Antrag ist begründet.

28

Im Rahmen des § 80 Abs. 5 VwGO trifft das Gericht eine eigene Ermessensentscheidung anhand der in § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO normierten Kriterien. Hierbei ist das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung gegen das Interesse des Antragstellers an der aufschiebenden Wirkung seiner Klage bzw. seines Widerspruchs abzuwägen. Bei dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten in der Hauptsache dann von maßgeblicher Bedeutung, wenn nach summarischer Prüfung von der offensichtlichen Rechtmäßigkeit oder Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Verwaltungsakts und der Rechtsverletzung des Antragstellers auszugehen ist. Jedenfalls hat das Gericht die Erfolgsaussichten des Rechtsbehelfs bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen, soweit diese sich bereits übersehen lassen (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 - 1 BvR 165/09 - NVwZ 2009, 581; BayVG, B.v. 17.9.1987 - 26 CS 87.01144 - BayVBl. 1988, 369; Eyermann, VwGO, 15. Aufl. 2019, § 80 Rn. 89 ff.). Sind diese im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung vollkommen offen, ist eine reine Interessenabwägung vorzunehmen.

29

Vorliegend lässt sich nach der im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes gebotenen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung anhand der Akten feststellen, dass die Anfechtungsklage der Antragstellerin gegen die Baugenehmigung der Stadt W. vom 21. Dezember 2021 voraussichtlich Erfolg haben wird, da der angefochtene Bescheid die Antragstellerin in nachbarschützenden Rechten verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

30

Nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Die Stadt W. ist in zutreffender Weise vom vereinfachten Genehmigungsverfahren des Art. 59 BayBO ausgegangen, da kein Sonderbau gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO vorliegt.

31

Die Baugenehmigung ist nur dann aufzuheben, wenn sie rechtswidrig und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Nachbar eines Vorhabens kann eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften verletzt sind, die auch seinem Schutz dienen, oder wenn es das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf seine

Umgebung 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 - DVBl. 2014, 532; BVerwG, B.v. 28.7.1994 - 4 B 94/94; U.v. 19.9.1986 - 4 C 8.84; U.v. 13.6.1980 - IV C 31.77; alle juris).

32

2.1. Soweit die Antragstellerseite die formelle Rechtswidrigkeit des streitgegenständlichen Bescheids rügt und dies damit begründet, dass der Bescheid nicht durch die Fachabteilung Bauaufsicht ohne Beteiligung des Bau- und Ordnungsausschusses hätte erlassen werden dürfen, weil es sich nicht um eine laufende Angelegenheit handele, kann dies dem Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO nicht zum Erfolg verhelfen. Unabhängig davon, ob es sich vorliegend um eine laufende Angelegenheit i.S.v. Art. 37 Abs. 1 GO i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3 Nr. 14 Buchst. b) der Geschäftsordnung des Stadtrates W. vom 17. März 2016 („Änderungen oder Nutzungsänderungen bei Gebäuden aller Gebäudeklassen, soweit die Änderungen oder Nutzungsänderungen lediglich von geringer Bedeutung sind, insbesondere nicht das gesamte Gebäude betreffen und keine planerischen, technischen oder gestalterischen Schwierigkeiten erwarten lassen“) handelt und damit ein Verstoß gegen die Organkompetenz vorliegt, führt ein eventueller Verstoß jedenfalls nicht zu einer Rechtsverletzung der Antragstellerin. Denn nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Dritter (s. z. B. B.v. 15.10.1991 - 7 B 99/91 - NJW 1992, 256) die Befugnis zur Anfechtung der getroffenen Verwaltungsentscheidung grundsätzlich nicht allein aus der Verletzung der ihn betreffenden Verfahrensvorschriften herleiten. Vielmehr muss sich aus seinem Vorbringen darüber hinaus auch ergeben, dass sich der gerügte Verfahrensfehler möglicherweise auf seine (Abwehr-, Schutz- oder Einwirkungs-) Rechte selbst ausgewirkt hat, was hier nicht der Fall ist.

33

2.2. Aus bauplanungsrechtlichen Gründen spricht nach summarischer Prüfung vieles für einen Erfolg der Antragstellerin im Hauptsacheverfahren. Im vorliegenden Fall ist nach Überzeugung der Kammer ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts (Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO) gegeben.

34

Die Antragstellerin kann (nach summarischer Prüfung) eine Verletzung des sog. Gebietsbewahrungs- oder Gebietserhaltungsanspruchs geltend machen.

35

2.2.1. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts kann ein Nachbar im Plangebiet sich gegen die Zulässigkeit einer gebietswidrigen Nutzung im Plangebiet wenden, auch wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Der Nachbar hat also bereits dann einen Abwehranspruch, wenn das baugebietswidrige Vorhaben im jeweiligen Einzelfall noch nicht zu einer tatsächlich spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung führt. Der Abwehranspruch wird grundsätzlich bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ausgelöst. Begründet wird dies damit, dass im Rahmen des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses jeder Planbetroffene das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern können soll (vgl. BVerwG, B.v. 2.2.2000 - 4 B 87/99 - NVwZ 2000, 679; U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151).

36

Als Grundstückseigentümerin in einem durch qualifizierten Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet hat die Antragstellerin einen Anspruch darauf, dass in dem Baugebiet keine Vorhaben zugelassen werden, die dort hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig sind, denn Baugebietsfestsetzungen dienen nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, U.v. 16.9.1993 - 4 C 28/91 - BVerwGE 94, 151) auch dem Nachbarschutz. Dieser Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart wird durch die streitgegenständliche Baugenehmigung hinsichtlich des Anwesens des Beigeladenen verletzt, weil eine freiberufliche Nutzung in einem Umfang gestattet wurde, der über das zulässige Maß hinausgeht. Im Einzelnen:

37

2.2.2. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich hier nach § 30 Abs. 1 BauGB, da das Vorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „... ..“ der Stadt W. vom 2. Dezember 1964 / 9. Dezember 1965, in Kraft getreten am 10. November 1966, liegt.

38

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „...“, der hier ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO 1962 festsetzt. Nach § 3 Abs. 2 BauNVO 1962 sind in dem festgesetzten reinen Wohngebiet, das nach der Zweckbestimmung in § 3 Abs. 1 BauNVO 1962 (allein) dem Wohnen dient, regelmäßig nur Wohngebäude zulässig. Bestimmte gewerbliche Nutzungen können nach § 3 Abs. 3 BauNVO 1962 zwar ausnahmsweise zugelassen werden; die engen Voraussetzungen dieser Ausnahmen liegen aber sämtlich nicht vor.

39

Als Grundlage für die Genehmigung der strittigen Nutzung kommt deshalb nur § 13 BauNVO 1962 in Betracht. Danach sind in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO 1962 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig. Die Voraussetzungen dieser Norm sind zwar insoweit gegeben, als es sich bei der Tätigkeit des Beigeladenen als Ingenieur für Tragwerksplanung um eine freiberufliche Betätigung im Bereich der freien technischen und naturwissenschaftlichen Berufe handelt (vgl. hierzu Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 21; Hornmann in BeckOK BauNVO, Stand 28. Ed. 15.1.2022, § 13 Rn. 23).

40

2.2.3. § 13 BauNVO 1962 lässt jedoch in allen Baugebieten (außer den Sondergebieten) nur eine freiberufliche bzw. freiberufsähnliche Nutzung von Räumen, nicht aber eines gesamten Gebäudes zu. Diese Voraussetzung, die für das reine Wohngebiet auch nach der BauNVO 1968, der BauNVO 1977 und der BauNVO 1990 gilt, ist vorliegend - nach summarischer Prüfung - nicht gegeben. Dies ergibt sich aus folgenden Erwägungen:

41

§ 13 BauNVO 1962 (wie auch § 13 BauNVO 1977) beschränkt die freiberufliche und die ihr gleichgestellte gewerbliche Nutzung in allen Baugebieten (mit Ausnahme der Sondergebiete) auf „Räume“, während in den Baugebieten nach §§ 4-9 BauNVO 1977 / BauNVO 1990 auch „Gebäude“ mit freiberuflicher und gleichgestellter Nutzung zulässig sind. Unverändert sind dagegen in den reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie in den Kleinsiedlungsgebieten nach wie vor nur Räume für die freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Tätigkeit zulässig, nicht aber (vollständige) Gebäude. Die Auslegung des Begriffs „Räume“ in § 13 BauNVO muss daher von dem in dieser Vorschrift enthaltenen Gegensatzpaar „Räume“ und „Gebäude“ ausgehen. Beide Begriffe werden in der Baunutzungsverordnung nicht legal definiert. Das Bundesverwaltungsgericht geht seit seiner Grundsatzentscheidung vom 20. Januar 1984 bei der Auslegung dieses Begriffspaares von dem Normzweck der Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters aus: Die Beschränkung auf Räume soll danach verhindern, dass in einem reinen Wohngebiet durch eine zu starke freiberufliche Nutzungsweise die planerisch unerwünschte Wirkung einer Zurückdrängung der Wohnnutzung und damit einer zumindest teilweisen Umwidmung des Plangebiets eintreten kann (BVerwG, U.v. 20.1.1984 - 4 C 56/80 - juris Rn. 13; vgl. Aschke in Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Aufl. 2018, § 13 BauNVO Rn. 5). Die Baunutzungsverordnung 1962 unterscheidet für die Wohngebiete zwischen (Wohn-)Gebäuden und Wohnungen (vgl. § 2 Abs. 3 Nr. 1, § 3 Abs. 2 und Abs. 4, § 4 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO). Der in § 13 BauNVO verwendete Begriff „Räume“ kennzeichnet daher Raumeinheiten, die nur Teile des Gebäudes und jedenfalls nicht umfangreicher als jeweils eine Wohnung sind, so wie sie im Zeitpunkt des Beginns der Nutzung für den freien oder den ähnlichen Beruf vorgefunden werden. Das bedeutet, dass ein freiberuflich oder ähnlich Tätiger in einem Wohnhaus äußerstenfalls alle Räume einer einzelnen Wohnung beruflich nutzen darf (BVerwG, U.v. 20.1.1984 - 4 C 56/80 - juris Rn. 13). Der bauplanungsrechtliche Begriff „Gebäude“ ist ein Unterfall des Anlagenbegriffs des § 29 Abs. 1 BauGB. Für den Begriff des Gebäudes ist in diesem Zusammenhang die tatsächliche selbständige Benutzbarkeit kennzeichnend. Unselbständige Teile eines Gebäudes können Räume sein, nicht aber (ganze) Gebäude (BVerwG, B.v. 13.12.1995 - 4 B 245/95 - juris Rn. 4; vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 35; Aschke in Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Aufl. 2018, § 13 BauNVO Rn. 5). Als Abgrenzungsmerkmal eignet sich insoweit - so das Bundesverwaltungsgericht im Beschluss vom 13. Dezember 1995 (4 B 245/95 - juris Rn. 4) - das Kriterium der selbständigen Benutzbarkeit, das auch bei der Bestimmung des bauordnungsrechtlichen Gebäudebegriffs eine maßgebliche Rolle spielt (vgl. hierzu Art. 2 Abs. 2 BayBO: „Gebäude sind selbständig benutzbare ... bauliche Anlagen“). Zwar nicht zur Definition, wohl aber zur Verdeutlichung kann

diesbezüglich auch die jeweilige Landesbauordnung herangezogen werden (vgl. Ziegler/Finger in Brügmann, Baugesetzbuch, Stand Okt. 2019, § 13 BauNVO Rn. 37). Erforderlich ist - so das Bundesverwaltungsgericht -, dass das Gebäude jedenfalls tatsächlich unabhängig von sonstigen baulichen Anlagen genutzt werden kann. Durch eine etwaige bauliche Verbindung mit anderen Gebäuden oder Anlagen wird die funktionale Selbständigkeit nicht in Frage gestellt. Dies belegt § 22 Abs. 2 BauNVO, für den es erkennbar ohne Belang ist, ob Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. In die gleiche Richtung deutet die in § 22 Abs. 3 BauNVO getroffene Regelung, dass in der geschlossenen Bauweise die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Unerheblich ist, welches äußere Erscheinungsbild mehrere Gebäude abgeben. Auch wenn der Eindruck von Haupt- und Anbau hervorgerufen wird, handelt es sich um verschiedene Gebäude, sofern jedes von ihnen unabhängig vom anderen zugänglich ist (BVerwG, B.v. 13.12.1995 - 4 B 245/95 - juris Rn. 4; so auch Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 35; Aschke in Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Aufl. 2018, § 13 BauNVO Rn. 5; Hornmann in BeckOK BauNVO, Stand 28. Ed. 15.1.2022, § 13 Rn. 31, 43). Auf die relative Größe der beiden Gebäude oder den optischen Eindruck als Haupt- und Anbau kommt es nicht an, wenn beide Gebäude jeweils unabhängig voneinander zugänglich sind (Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 35; Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 13 Rn. 20).

42

Unter Zugrundelegung dieser - in Rechtsprechung und Literatur anerkannten - rechtlichen Maßstäbe spricht vieles dafür, dass sich die vorliegend genehmigte freiberufliche Nutzung nicht als eine solche von „Räumen“ i.S.d. § 13 BauNVO 1962 darstellt, sondern als die eines „Gebäudes“. Soweit von Seiten der Antragsgegnerin wie auch des Beigeladenen der bauliche und funktionale Zusammenhang zwischen Wohnnutzung und freiberuflicher Nutzung damit begründet wird, dass Wohn- und Büroflächen gemeinschaftliche Zuwegungen nutzen würden und mittels eines anlagentechnischen Verbundes mit Energie versorgt würden (so die Antragsgegnerin) bzw. auf die Erschließung und die gemeinsame Haustechnik und darauf abgestellt wird, dass die beiden Nutzungen ineinander übergreifen würden (so der Beigeladene), können sie nicht durchdringen. Denn für das Kriterium der selbständigen Benutzbarkeit ist - zumindest nicht in erster Linie - die Abtrennung bzw. Abtrennbarkeit von anderen baulichen Anlagen nach statischer oder baukonstruktiver Betrachtung maßgeblich (BayVGh, B.v. 12.10.2021 - 9 ZB 21.300 - juris Rn. 13; OVG Münster, U.v 16.10.2008 - 7 A 3096/07 - juris Rn. 43, 45). Selbständige Benutzbarkeit setzt nicht Abtrennung oder Abtrennbarkeit von anderen baulichen Anlagen voraus, weshalb aneinander gebaute bauliche Anlagen auch dann mehrere Gebäude sein können, wenn sie über eine gemeinsame Trennwand oder durchlaufende Stahlbetondecken verfügen. Mithin ist nicht entscheidend, ob das Gebäude bei statischer bzw. baukonstruktiver Betrachtung für sich Bestand haben könnte oder aber von dem anderen Gebäude aus konstruktiven Gründen nicht getrennt werden kann (so OVG Münster, U.v 16.10.2008 - 7 A 3096/07 - juris Rn. 43, 45 zu § 2 Abs. 2 BauO NRW; vgl. auch OVG Lüneburg, B.v. 26.2.1980 - 6 A 86/79 - juris). Für die Haustechnik, wie z.B. die Versorgung mit Strom, kann nichts Anderes gelten (BayVGh, B.v. 12.10.2021 - 9 ZB 21.300 - juris Rn. 13). Vorliegend besteht ausweislich der Planzeichnungen eine klare bauliche Trennung zwischen den beiden Nutzungen: Das neu zu errichtende Obergeschoss soll ausschließlich der freiberuflichen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss soll die freiberufliche Nutzung in dem zu errichtenden Anbau sowie einem Teil des Bestandsgebäudes (bisher „Schlafen“, jetzt: „Teeküche“), in dem von der Wohnnutzung künftig durch eine massive geschlossene Wand abgetrennten Bereich durchgeführt werden. Im Untergeschoss soll die freiberufliche Nutzung ebenfalls in großen Teilen des Anbaus und in einem Teil des bisherigen Wohnbereichs, der ebenfalls durch massive geschlossene Wände vom Wohnbereich abgetrennt werden soll, erfolgen. Nach allem besteht eine klare bauliche Trennung zwischen den beiden Nutzungen. Es kann mithin auch - entgegen der Ansicht des Beigeladenen - nicht davon gesprochen werden, dass die beiden Nutzungen ineinander übergreifen würden.

43

Ausweislich der genehmigten Planzeichnungen bestehen - anders noch als in den mit Bescheiden vom 25. September 1987 und vom 12. Mai 2019 genehmigten freiberuflichen Nutzungen - jeweils eigenständige Zugänge zu den beiden Nutzungen. So führen nun zwei Zugänge in den Wohnbereich, nämlich im vorderen Bereich auf der Nord-Ost-Seite des Anwesens in das Erdgeschoss; von hier aus findet ein Zugang zum Wohnbereich im Untergeschoss über die Treppe vom Wohnbereich im Erdgeschoss statt. Des Weiteren führt auf der Nord-West-Seite ein Zugang in den Anbau des Untergeschosses, und von dort in die zum

Wohnbereich gehörenden Kellerräume. Zur freiberuflichen Nutzung führt ein Eingang: Im rückwärtigen Bereich auf der Nord-Ost-Seite in das Erdgeschoss, von wo aus auch die freiberuflich genutzten Bereiche des Untergeschosses und das Obergeschoss über Treppen zugänglich sind. Mithin ist der freiberuflich genutzte Bereich selbständig benutzbar, weil er eben gerade nicht (nur) vom Wohnbereich aus zugänglich ist, sondern vollkommen autonom; zwischen den beiden Bereichen besteht kein Durchgang. Ob eine gemeinschaftliche Zuwegung zu den Hauseingängen gegeben ist, ist insoweit nicht von rechtlicher Bedeutung. Dass die verschiedenen Einheiten des Vorhabens des Beigeladenen getrennte Zugänge aufweisen, der Nutzer also nicht auf den Zugang über andere bauliche Anlagen angewiesen ist, stellt ein starkes Indiz für eine selbständige Benutzbarkeit dar. Anders als die Beigeladenenseite meint, steht dem auch nicht die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. Januar 1984 (4 C 56/80) entgegen, wonach die Anwendung des § 13 BauNVO nicht voraussetzt, dass in der Nutzungseinheit (Wohnung) zugleich gearbeitet und gewohnt werden müsse. Denn damit sollte lediglich die früher - nicht aber heute mehr - übliche Praxis, dass freiberuflich Tätige in derselben Wohneinheit wohnen und arbeiten angesprochen werden. § 13 BauNVO hat aber nicht den Zweck, die den früheren, geringeren, nicht aber mehr den heutigen Wohnansprüchen genügenden Gewohnheiten festzuschreiben (so explizit BVerwG, U.v. 20.1.1984 - 4 C 56/80 - juris Rn. 14). Dies bedeutet, dass mit § 13 BauNVO 1962 nicht festgeschrieben wird, dass sich die für freiberufliche Zwecke genutzten Räume nicht in einer Wohnung befinden müssen, in der zugleich gewohnt wird (vgl. Hornmann in BeckOK BauNVO, Stand 28. Ed. 15.1.2022, § 13 Rn. 35); das Bundesverwaltungsgericht trifft aber hierdurch keine weitergehende Aussage zur Abgrenzung des Begriffspaares „Räume“ und „Gebäude“.

44

2.2.4. Selbst wenn man hier nicht von einer freiberuflichen Nutzung eines „Gebäudes“ ausgehen würde, käme vorliegend § 13 BauNVO nicht zur Anwendung. Denn entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin und des Beigeladenen überschreitet die Größe der für die freiberufliche Tätigkeit vorgesehenen Räumlichkeiten den Umfang dessen, was noch als „Räume“ i.S.d. § 13 BauNVO qualifiziert werden kann.

45

In seinem Urteil vom 20. Januar 1984 (4 C 56/80 - juris Rn. 13) hat das Bundesverwaltungsgericht ausgeführt, dass der Begriff der „Räume“ Raumeinheiten kennzeichne, die nur Teile des Gebäudes und jedenfalls nicht umfangreicher seien als jeweils eine Wohnung, so wie sie im Zeitpunkt des Beginns der Nutzung für den freien Beruf vorgefunden würden. In dem an diese Grundsatzentscheidung anknüpfenden Urteil vom 25. Januar 1985 (4 C 34/81 - juris Rn. 11) hat der Senat den wesentlichen Inhalt des § 13 BauNVO im Hinblick auf die Wohngebiete gemäß §§ 2 bis 4 BauNVO wie folgt zusammengefasst: Entscheidend sei, ob bei der Nutzung von „Räumen“ durch freie oder ähnliche Berufe der Charakter des Plangebiets verloren gehe. Die beabsichtigte Nutzungsänderung müsse den jeweiligen Gebietscharakter wahren. Da in einem als reines Wohngebiet ausgewiesenen Plangebiet das Errichten von Geschäfts- und Bürogebäuden nicht zulässig sei (vgl. § 3 Abs. 2 BauNVO), dürfe die hierauf gerichtete „gemischte“ Nutzung eines Gebäudes als Wohn- und Bürogebäude grundsätzlich nicht zugelassen werden. Mit der Beschränkung der freiberuflichen Nutzung auf Räume wolle der Ordnungsgeber verhindern, dass in einem reinen Wohngebiet durch eine zu starke freiberufliche Nutzungsweise - generell - die planerisch unerwünschte Wirkung einer Zurückdrängung der Wohnnutzung und damit einer zumindest teilweisen Umwidmung des Plangebiets eintreten könne. Deshalb dürfe die freiberufliche Nutzung in Mehrfamilienhäusern nicht mehr als die halbe Anzahl der Wohnungen und nicht mehr als 50% der Wohnfläche in Anspruch annehmen. Im Einzelfall könne die Büronutzung sogar auf wesentlich weniger als 50% der Wohnungsanzahl oder der Wohnfläche zu beschränken sein; unter besonderen Umständen mögen diese Grenzen auch etwas überschritten werden können. Niemals dürfe jedoch die geänderte Nutzungsweise für das einzelne Gebäude prägend sein. Der spezifische Gebietscharakter müsse - auch für das einzelne Gebäude - gewahrt bleiben. An dieser Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht auch in seinem Urteil vom 18. Mai 2001 (4 C 8/00 - juris) im Wesentlichen festgehalten, dies allerdings auch zum Anlass genommen, darauf hinzuweisen, dass die aufgestellten Regeln nicht rechtssatzartig angewendet werden dürften, um ungerechte Zufallsergebnisse zu vermeiden, aber als „Faustregel“ heranzuziehen seien. Dieser Rechtsprechung hat sich auch die Literatur angeschlossen (vgl. Stock in König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 13 Rn. 21 ff.; Aschke in Kröninger/Aschke/Jeromin, Baugesetzbuch, 4. Aufl. 2018, § 13 BauNVO Rn. 5 f.; Hornmann in BeckOK BauNVO, Stand 28. Ed. 15.1.2022, § 13 Rn. 35; Ziegler/Finger in Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand Okt. 2019, § 13 BauNVO Rn. 41 ff.).

Bei einem Flächenvergleich, aufgrund dessen im Allgemeinen zu entscheiden ist, ob sich eine freiberufliche Nutzung im Sinne von § 13 BauNVO auf „Räume“ beschränkt, sind die Räume der freiberuflichen Nutzung denen der Wohnnutzung gegenüberzustellen. Dabei ist in der Regel nur auf Räume des Gebäudes abzustellen, die zum dauernden Aufenthalt objektiv geeignet sind und auch für diesen Zweck - entsprechend der Baubeschreibung bzw. den genehmigten Planunterlagen - genutzt werden sollen; denn in aller Regel wird ein Gebäude hinsichtlich seiner Nutzungsart nur durch solche Räume geprägt (BayVGH, U.v. 14.5.2001 - 1 B 99/652 - juris Rn. 35; OVG Lüneburg, B.v. 17.8.2007 - 1 LA 37/07 - juris Rn. 6; VGH Mannheim, U.v. 1.10.2019 - 5 S 963/17 - juris Rn. 50; VG Augsburg, U.v. 14.12.2012 - Au 4 K 12.1159 - juris Rn. 37; VG München, U.v. 9.5.2016 - M 8 K 15.733 - juris Rn. 66; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 46; Hornmann in BeckOK BauNVO, Stand 28. Ed. 15.1.2022, § 13 Rn. 35; offen gelassen: OVG NW, U.v. 28.8.2013 - 10 A 2085/12 - juris Rn. 47 ff.). Der im Städtebaurecht nicht eigens definierte Begriff des Aufenthaltsraums kann unter Heranziehung des Bauordnungsrechts konkretisiert werden. Unter einem Aufenthaltsraum wird bauordnungsrechtlich der Raum eines Gebäudes verstanden, der zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet ist (vgl. Art. 2 Abs. 5 BayBO). Soweit auf die Eignung als Aufenthaltsraum abgestellt wird, bezieht sich diese auf Lage, Größe und Beschaffenheit. Keine Aufenthaltsräume sind u.a. Badezimmer, Toilettenräume, Nebenräume (wie Speisekammern, Vorratsräume, Abstellräume, Trockenräume und -böden, Waschküchen), Garagen, Heiz- und Kesselräume, Lagerräume und Maschinenräume. Flure und Treppenräume zählen bauordnungsrechtlich ebenfalls zu den Räumen, die nicht als Aufenthaltsräume eingeordnet werden. Auch Kellerräume sind auszuklammern (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand 143. EL August 2021, § 13 BauNVO Rn. 46).

47

Die Anwendung dieser Grundsätze führt vorliegend zu dem Ergebnis, dass die streitgegenständliche Nutzung insoweit nicht den Vorgaben des § 13 BauNVO entspricht. Ein nach den Vorgaben der Rechtsprechung durchgeführter Flächenvergleich ergibt, dass im vorliegenden Fall die freiberufliche Nutzung des Beigeladenen ca. 50% der den Aufenthaltszwecken dienenden Gesamtfläche des Anwesens ausmacht. Es liegen hier auch andere Anhaltspunkte vor, die das Anwesen unabhängig von dieser reinen Flächenberechnung insgesamt als ein dem spezifischen Gebietscharakter nicht entsprechendes Gebäude prägen, so dass hier der spezifische Gebietscharakter - bei dem es sich um die „Eigenart des Baugebiets“ i.S.d. § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO handelt, wenn es auch nicht um die Anwendung dieser Vorschrift geht (vgl. Ziegler/Finger, in Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand Okt. 2019, § 13 BauNVO Rn. 55) - auch für das einzelne Gebäude, nicht gewahrt ist. Insoweit waren für die Kammer folgende Erwägungen maßgeblich:

48

Der vom Beigeladenen ausweislich der Bauantragsunterlagen (vgl. Bl. 28 f. der Bauakte) angestellte Flächenvergleich kommt hinsichtlich der „Räume mit Wohnnutzung“ zu einer Gesamtfläche von 200,50 m², davon Wohnfläche von 165,44 m² und hinsichtlich der „Räume mit Büronutzung“ zu einer Gesamtfläche von 183,89 m² und einer Hauptnutzfläche von 109,41 m². Anschließend werden sodann vom Bauherrn die jeweiligen Gesamtflächen ins Verhältnis gesetzt, das sich dann auf 52,2% für die Wohnnutzung und 47,8% für die Büronutzung errechnet. Ob die Antragsgegnerin bei der Bearbeitung und Entscheidung über den Bauantrag diese (Verhältnis-)Zahlen zugrunde gelegt hat, lässt sich weder der Baugenehmigung selbst noch der Bauakte im Übrigen entnehmen. In der streitgegenständlichen Baugenehmigung findet sich nicht der geringste Anhaltspunkt dafür, dass die Bauaufsichtsbehörde einen Flächenvergleich durchgeführt hätte oder sich sonst mit den von Antragstellerseite im Baugenehmigungsverfahren (vgl. Schreiben des Antragstellerbevollmächtigten vom 22.4.2021, Bl. 74 f. der Bauakte) aufgeworfenen Frage des § 13 BauNVO und hier insb. des Überwiegens der freiberuflichen Nutzung auseinandergesetzt hätte. Dies muss schon deshalb verwundern, weil sowohl in der Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt- und Klimaschutz vom 4. Mai 2021 („wohnartige Nutzung ist damit zumindest sehr zweifelhaft und folglich ist auch die planungsrechtliche Zulässigkeit hier in Frage zu stellen (siehe auch o.g. Flächenberechnung)“) wie auch in der planungsrechtlichen Stellungnahme vom 24. Juni 2021 („Die Zulässigkeit der Büronutzung ist äußerst kritisch, da es an der wohnartigen Ausübung mangelt und die Flächen ohne die üppigen Verkehrsflächen verglichen werden“) insoweit erhebliche rechtliche Bedenken gegen die Heranziehung des § 13 BauNVO vorgebracht wurden.

Jedenfalls hält die vom Bauherrn in das Baugenehmigungsverfahren eingeführte Flächenberechnung den von der Rechtsprechung aufgestellten Maßstäben nicht stand. Vielmehr ergibt sich danach Folgendes:

50

Hinsichtlich der Wohnnutzung müssen im Erdgeschoss die Flächen für Bad und Diele unberücksichtigt bleiben. Hinsichtlich des Wohnzimmers ist die Fläche für den dort vorhandenen Treppenraum in das Untergeschoss in Abzug zu bringen. Im Untergeschoss kann das WC, das Badezimmer und die Ankleide (vgl. Nolte in Busse/Kraus, BayBO, Stand 144. EL Sept. 2021, Art. 45 Rn. 23) keine Berücksichtigung finden. Offenbleiben kann, ob nicht für die aus dem Schlafzimmer ins Erdgeschoss führende Treppe im Untergeschoss ein Abzug vorzunehmen ist. Nach alledem sind für die Wohnnutzung zu berücksichtigen: im Erdgeschoss das Wohnzimmer mit 42,87 m² (44,59 m² ./. 1,72 m²), Küche/Essen mit 21,22 m², das Kinderzimmer mit 17,34 m², das Gästezimmer mit 11,18 m² und im Untergeschoss das Schlafzimmer mit 17,58 m². Hieraus errechnet sich eine Fläche für die Wohnnutzung von 110,19 m².

51

Hinsichtlich des Bereichs für die freiberufliche Nutzung sind sämtliche Räume im Untergeschoss, nämlich der Eingangsbereich mit 22,98 m², der Server/Plotter-Raum mit 12,91 m², der Muster-Bibliothek-Raum mit 11,58 m², der Flur mit 19,22 m² und der Raum für Archiv/Bibliothek mit 41,73 m² nicht in Ansatz zu bringen. Gleiches gilt im Erdgeschoss für den Windfang mit 3,10 m², und - trotz erheblicher Bedenken - für den Empfang/Flur mit 19,76 m² sowie im Obergeschoss für den Flur mit 13,33 m². Der Flächenberechnung zugrunde zu legen sind mithin im Erdgeschoss das Büro mit 55,99 m² und die Teeküche mit 19,34 m² sowie im Obergeschoss die Büros 1 und 2 mit je 17,04 m². Hieraus errechnet sich eine Gesamtfläche für die freiberufliche Nutzung von 109,51 m². Dies ergibt ein Verhältnis von 50,15% zu 49,85%, gerundet von 50% zu 50%.

52

Bei der vorgenommenen reinen Flächenbetrachtung in Bezug auf die Aufenthaltsräume ist mithin weder von einem Überwiegen der Wohnnutzung noch der freiberuflichen Nutzung auszugehen. Allerdings kann in dem hier gegebenen Einzelfall bei dem Verhältnis von 50% zu 50% durchaus von einer prägenden Wirkung der freiberuflichen Nutzung ausgegangen werden. Bei einer nur geringfügigen Flächendifferenz zwischen Wohnnutzung und Nutzung für freiberufliche Tätigkeit oder gar - wie hier - gleich großen Flächennutzung sind - wie oben dargelegt - die vom Bundesverwaltungsgericht angeführten Prozentsätze nicht rechtssatzmäßig anzuwenden, vielmehr ist die Prägung des Gebäudes für die einzelnen Nutzungsformen insgesamt zu bewerten. Es liegen hier besondere Umstände vor, durch welche die geänderte Nutzungsweise für das Anwesen des Beigeladenen prägend wird.

53

So hat die Kammer jenseits einer detaillierten Quadratmeterberechnung der Aufenthaltsräume - anhand der Bauakte und insb. der zur Genehmigung gestellten Planunterlagen - den Eindruck gewonnen, dass die freiberufliche Nutzung als Büro für Tragwerksplanung die wohnmäßige Nutzung des Anwesens überwiegt. Während sich die freiberufliche Nutzung bisher lediglich in drei Büros des Untergeschosses bewegt hat und der übrige (überwiegende) Bereich des Untergeschosses wie auch das komplette Erdgeschoss der Wohnnutzung vorbehalten war, wird nun mit der streitgegenständlichen Baugenehmigung im Bestandsgebäude ein Kellerraum sowie ein Raum im Erdgeschoss der freiberuflichen Nutzung zugeschlagen. Im Anbau des Untergeschosses wird der Eingangsbereich der Wohnnutzung zugewiesen. Im überwiegenden Teil des Anbaus im Untergeschoss wie auch im Anbau des Erdgeschosses findet ausschließlich freiberufliche Nutzung statt, so dass diese beiden Geschosse in etwa hälftig auf die beiden Nutzungsarten aufgeteilt sind. Demgegenüber ist das neu zu errichtende Obergeschoss einschließlich des großzügig bemessenen Luftraums über den Büroflächen im Erdgeschoss vollständig der freiberuflichen Nutzung vorbehalten. Darüber hinaus fällt hinsichtlich der zur Genehmigung gestellten Planung auf, dass - worauf bereits die beiden Fachstellen der Antragsgegnerin im Rahmen ihrer internen Stellungnahmen hingewiesen haben - der Beigeladene im Bereich der freiberuflichen Nutzung „üppige Verkehrsflächen“ aufgeplant hat, so beispielsweise im Erdgeschoss einen „Empfang/Flur“ mit 19,76 m² und im Obergeschoss einen „Flur“ mit 13,33 m².

54

Des Weiteren spricht vorliegend für die prägende Bedeutung der freiberuflichen Nutzung und das Zurücktreten der Wohnnutzung die personelle Frequentierung der einzelnen Nutzungen. So weisen die genehmigten Planunterlagen und die „Beschreibung der freiberuflichen Nutzung“ (Bl. 35 der Bauakte) zehn Büroarbeitsplätze aus; letztere spricht von zwei Führungskräften und acht Vollzeitbeschäftigten. Dass hiervon zwei Personen (derzeit) im Home-Office arbeiten und dass die Führungskräfte ca. 70% ihrer Arbeitszeit außer Haus verbringen sollen, ändert an der Zahl der zu berücksichtigenden Mitarbeiter nichts und kann auch nicht maßgeblich sein, da sich dies jederzeit ändern kann. Die Zahl der Arbeitsplätze, die vor Ort eingerichtet sind, bleibt gleich. Dem steht eine Wohnnutzung gegenüber, die auf lediglich drei bzw. maximal vier Personen ausgelegt ist. Die Zahl der freiberuflich Tätigen stellt aber neben der Art der Tätigkeit das wichtigste Kriterium für den Störgrad dar (vgl. Stock in König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Aufl. 2019, § 13 Rn. 30). Dieses Übergewicht der freiberuflichen Nutzung über die Wohnnutzung manifestiert sich vorliegend auch bei der Zahl der erforderlichen bzw. in der Praxis herzustellenden Pkw-Stellplätze: Dies sind für die freiberufliche Nutzung vier Pkw-Stellplätze und für die Wohnnutzung lediglich zwei Pkw-Stellplätze (vgl. Bl. 22 der Bauakte). Dies wird auch nicht dadurch kompensiert, dass durch die immissionsschutzfachliche Auflage Nr. 6 der Betrieb des Büros sowie zugehörige Parkbewegungen auf den Stellplätzen antragsgemäß in der Ruhezeit (werktags 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr) sowie in der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht zulässig sind. Denn jedenfalls in den übrigen Zeiten ist von einer Nutzung auszugehen, die für ein reines Wohngebiet untypisch ist. Unter dem rechtlichen Aspekt der Schutzwürdigkeit und Störepfindlichkeit des Wohnens ist durch die zu erwartende Frequentierung des reinen Wohngebiets durch zehn Mitarbeiter und den zu erwartenden Besucherverkehr eine Überschreitung dessen anzunehmen, was § 13 BauNVO 1962 als Ausnahmenvorschrift gestatten möchte. Schließlich ist auch noch zu berücksichtigen, dass im reinen Wohngebiet die Hauptnutzungsart dominanter ist als im allgemeinen Wohngebiet bzw. im Kleinsiedlungsgebiet, so dass jedenfalls im reinen Wohngebiet weniger Raum für eine Nutzung nach § 13 BauNVO ist als in den anderen beiden Wohngebieten (vgl. Stock in König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung, 4. Aufl. 2019, § 13 Rn. 30).

55

2.2.5. Nach allem kam es vorliegend auf die weiteren, zwischen den Beteiligten ausführlich erörterten Fragen, insbesondere ob vorliegend ein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 BauNVO 1962 gegeben ist, ob ein Verstoß gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch zu bejahen ist oder ein Verstoß gegen das nachbarliche Rücksichtnahmegebot wegen der erteilten Befreiungen oder schließlich ein Verstoß gegen abstandsflächenrechtliche Vorschriften, nicht mehr an.

56

3. Die Klage der Antragstellerin gegen die streitgegenständliche Baugenehmigung hat daher voraussichtlich Erfolg, so dass das Interesse an der aufschiebenden Wirkung der Klage das Interesse an einem alsbaldigen Vollzug der Baugenehmigung überwiegt.

57

Somit ist dem Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Der Beigeladene hat sich vorliegend durch eigene Antragstellung am Kostenrisiko des Verfahrens beteiligt, so dass ihm anteilig die Kosten des Verfahrens auferlegt werden konnten (§ 154 Abs. 3 VwGO).

58

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 63 Abs. 2 GKG. Nachbarklagen werden nach Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 mit 7.500,00 EUR bis 15.000,00 EUR im Hauptsacheverfahren bewertet. Die Kammer hält im vorliegenden Fall in der Hauptsache für jedes Nachbargrundstück, für das Abwehrrechte geltend gemacht werden, einen Streitwert von jeweils 10.000,00 EUR als angemessen, der für das vorliegende Sofortverfahren zu halbieren ist (Nr. 1.5 des Streitwertkatalogs).