Titel:

Erfolglose Nachbarklage gegen Asylbewerberunterkunft

Normenketten:

BauGB § 34

BauNVO § 15 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Asylbewerberunterkunft stellt eine Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter dar. Als solche ist sie sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet ohne Weiteres allgemein zulässig. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Asylbewerberunterkunft mit üblicher Belegungsdichte begründet für sich genommen keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich der Lebensrhythmus und die Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Ortsansässigen abheben. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Bei der Zunahme von Geräuschemissionen durch Bewohner einer Asylbewerberunterkunft infolge von Gesprächen, Zurufen, Abspielen von Tonträgern, Fernsehen bei offenem Fenster und anderen Lebensäußerungen handelt es sich um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Belästigungen im jeweiligen Einzelfall ist mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen. (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)
4. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung seines Grundstücks bewahrt zu werden, gibt es nicht. (Rn. 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Asylbewerberunterkunft mit 36 Plätzen, allgemeines Wohngebiet, soziale Anlage mit wohnähnlichem Charakter, kein Umschlagen von „Quantität in Qualität“, Wertminderung, kein Verstoß gegen Gebot der Rücksichtnahme

Fundstelle:

BeckRS 2023, 39037

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Kosten des Verfahrens hat der Kläger zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zur Erweiterung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Asylunterkunft mit 36 Plätzen.

2

Mit Formblattantrag vom 29. September 2022 hatte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Erweiterung und Nutzungsänderung Wohnhaus zu einer Asylunterkunft mit 36 Liegeplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr., Gemarkung ...“ beantragt. Der Kläger ist Eigentümer des unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden, mit einem Wohngebäude bebauten Grundstücks Fl.Nr. ... der Gemarkung .... Beide Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich. Das Baugrundstück liegt nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen an. Im Grundbuch sind für das Baugrundstück zu Lasten des klägerischen Grundstücks Grunddienstbarkeiten für ein Garagenein- und ausfahrtsrecht, für ein Geh- und Fahrtrecht und für ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht eingetragen (Grundbuch, Band ... Blatt ...).

3
Der Markt ... erteilte das gemeindliche Einvernehmen.

4
Mit Bescheid vom 22. Dezember 2022 (Az. ...), dem Kläger zugestellt am 28. Dezember 2022, erteilte das Landratsamt ... (im Folgenden: Landratsamt) die beantragte Baugenehmigung unter Erteilung von Abweichungen von Art. 32 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie von Art. 31 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Auf die Gründe des Bescheids vom 22. Dezember 2022 wird verwiesen.

5
Hiergegen ließ der Kläger am 25. Januar 2023 Klage erheben. Mit Schriftsatz vom 16. März 2023 wurde beantragt,

6
den Bescheid des Landratsamts A. vom 22. Dezember 2022 (Az. ...) aufzuheben.

7
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. ... über das klägerische Grundstück Fl.Nr. ... erfolgen solle. Im Grundbuch von ... seien zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. ... mehrere Grunddienstbarkeiten, unter anderem ein Geh- und Fahrtrecht sowie Ein- und Entsorgungsleitungsrechte eingetragen, welche jeweils in den 80-er Jahren bestellt worden seien. Den Grunddienstbarkeiten habe dabei die Vorstellung von einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. ... zugrunde gelegen, nicht jedoch eine Nutzung mit 36 Personen. Diese Mehrnutzung sei von den Grunddienstbarkeiten nicht gedeckt und stehe damit einer baurechtlich gesicherten Erschließung entgegen. Das Grundstück des Klägers werde durch das streitgegenständliche Vorhaben eine erhebliche Wertminderung von bis zu 150.000 € erfahren. Aufgrund des streitgegenständlichen Vorhabens habe bereits einer der Mieter das Mietverhältnis gekündigt. Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletze den Kläger in nachbarlichen Rechten. Sie sei zum einen inhaltlich nicht ausreichend bestimmt. Für den Kläger sei nicht ohne weiteres aus der Baugenehmigung und den genehmigten Planzeichnungen erkennbar, inwieweit und in welcher Art und Weise das bestehende Wohnhaus erweitert werden solle. Eine „Erweiterung“, wie sie die streitgegenständliche Baugenehmigung vorsehe, sei insbesondere nicht erkennbar in den Planzeichnungen hervorgehoben, beispielsweise durch farbliche Kennzeichnung. Das Vorhaben verletze auch den Gebietserhaltungsanspruch des Klägers. Die nähere Umgebung sei als faktisches allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren. Das Vorhaben stehe aufgrund seines Umfangs im Widerspruch zur Eigenart der näheren Umgebung und wirke aufgrund seiner Nutzungsweise störend. Die genehmigte Bewohnerdichte im Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum klägerischen Wohngebäude gehe weit über das hinaus, was das maßgebliche Gebiet präge und was der Kläger auch zulässiger Weise zu erwarten und hinzunehmen habe. So würde eine entsprechende baurechtliche Zulassung grundsätzlich zu zivilrechtlichen Duldungspflichten für den Kläger führen. Das Vorhaben verstoße auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Mit einer Belegungsdichte von 36 Personen würden sich in dem streitgegenständlichen Gebäude deutlich mehr Personen auf engerem Raum als in einem normalen Wohnhaus befinden. Das streitgegenständliche Vorhaben führe zu einer erheblichen, für den Kläger unzumutbaren Intensivierung durch die Unterbringung von nunmehr 36 Personen. Insbesondere sei der zwischen dem klägerischen und dem streitgegenständlichen Gebäude liegende Innenhof/Zwischenhof bei der Bewertung zu berücksichtigen. Durch diesen werde ein erheblicher Hall erzeugt. Es sei zu erwarten, dass sich eine Vielzahl der in dem streitgegenständlichen Wohngebäude dann lebenden Personen in dem Innenhof aufhalten würden. Dies werde insbesondere wegen der geringen Flächen für Gemeinschaftsräume und dem vorgesehenen Platz von im Schnitt weniger als 7 m² pro Person zu erwarten sein. Hinzu komme, dass die Grundstücke des Klägers und der Beigeladenen untrennbar miteinander verbunden seien und aufgrund der Grunddienstbarkeiten auch in Zukunft nicht, beispielsweise durch einen Zaun, trennbar seien. In der Baugenehmigung werde auch nicht durch hinreichend konkrete Festlegungen sichergestellt, dass durch die genehmigte Nutzung keine unzumutbaren Lärmbelästigungen auf das klägerische Grundstück ausgingen. Für die Bewältigung der Konfliktlage zwischen der Wohnnutzung des Klägers einerseits und der beabsichtigten Nutzung als Asylunterkunft wären entsprechende Regelungen in der Baugenehmigung erforderlich gewesen. Mit der Nutzungsänderung des Wohnhauses zu einer Asylunterkunft seien also Störungen verbunden, die den Kläger in der Nutzung seines Grundstücks unzumutbar und damit rücksichtslos beeinträchtigen würden.

8
Auf die weiteren Ausführungen im Schriftsatz vom 16. März 2023 wird verwiesen.

9
Für den Beklagten beantragte das Landratsamt mit Schriftsatz vom 31. Januar 2023,

10
die Klage abzuweisen.

11
Zur Begründung wurde mit Schriftsatz vom 3. April 2023 ausgeführt, dass der Bauantrag zur Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohnhauses zu einer Asylunterkunft mit 36 Liegeplätzen in rechtmäßiger Weise genehmigt worden sei. Die durch die Zulassung des Vorhabens befürchtete Wertminderung des Grundstücks des Klägers sowie die Ankündigung der Beendigung privatrechtlicher Mietverhältnisse könne eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht begründen. Die Baugenehmigung sei auch nicht unbestimmt. Dass das Wohnhaus erweitert und zu einer Asylunterkunft umgenutzt werden solle, ergebe sich bereits aus der Vorhabensbezeichnung. Aus den genehmigten Planunterlagen (insbesondere Grundrisse, Plan NR. 03) sei durch die unterschiedliche Darstellung der Wände (schwarz und schraffiert) eindeutig erkennbar und hervorgehoben, welcher Part des Wohnhauses die Erweiterung darstelle. Auf die Möglichkeit zur Einsichtnahme der genehmigten Planunterlagen seien die Nachbarn hingewiesen worden. Eine farbliche Kennzeichnung sei nicht verpflichtend. Der Gebietserhaltungsanspruch des Klägers werde nicht verletzt. Aus Sicht des Landratsamts liege ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Dies könne jedoch dahingestellt bleiben, da Gemeinschaftsunterkünfte Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter seien und sowohl in einem Mischgebiet, als auch in einem Wohngebiet allgemein zulässig seien. Ein Umschlagen von Quantität in Qualität liege angesichts der konkreten Verhältnisse nicht vor. Die Erschließung des Vorhabens sei nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO vollumfänglich gesichert. Zum Nachweis der Erschließung sei die eingetragene Grunddienstbarkeit, die keine Beschränkung enthalte, ausreichend. Auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme werde nicht verletzt. Eine Asylunterkunft sei als soziale Einrichtung auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets eine allgemein zulässige Nutzungsart. Bei den vom Kläger befürchteten Immissionen, die mit den Lebensäußerungen der Bewohner verbunden seien, handle sich es sich um typische, grundsätzlich im Wohngebiet (und Mischgebiet) hinzunehmende Wohngeräusche. Dies führe noch nicht zu einer bodenrechtlich relevanten Störung, die mit einer Verletzung des Rücksichtnahmegebots einhergehen könnte. Eine unzumutbare Intensivierung der Nutzung liege damit nicht vor. Die von Klägerseite vorgebrachten Erwartungen, dass sich eine Vielzahl der in dem streitgegenständlichen Wohngebäude lebenden Personen in dem Innenhof aufhalten werde, könne das Landratsamt nicht teilen. Auf der westlichen und nordwestlichen Seite, und somit überwiegend auf der vom Kläger abgewandten Seite, seien Terrassen geplant, welche den zu erwartenden Nutzungsmittelpunkt im Freien darstellten. Außerdem sei darauf hinzuweisen, dass geräuschinduzierte Störungen, die aus einer hohen Bewohnerdichte resultieren könnten, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unbeachtlich seien. Anlagen für soziale Zwecke, denen Gemeinschaftsunterkünfte für Geflüchtete und Asylsuchende zweifelsohne zuzurechnen sein, seien gemäß Nr. 1 Abs. 2 lit. h) TA Lärm explizit vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen. Des Weiteren lasse das Vorhaben aufgrund seiner wohnähnlichen Nutzung auch keine gebietsunverträglichen Störungen erwarten. Ein möglicher befürchteter Aufenthalt der Bewohner auf dem Grundstück des Klägers bzw. bei Nutzung der Zufahrt in anderer Weise als die grundbuchrechtlich eingetragene Art sei privatrechtlich zu klären. Sozialen Konflikten, die wegen der Unterbringung von Asylbewerbern besorgt würden, könne nicht mit Mitteln des Baurechts, sondern nur im jeweiligen Einzelfall mit denen des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden.

12
Mit Beschluss vom 26. Januar 2023 wurde die Bauherrin zum Verfahren beigeladen.

13
Am 21. August 2023 fand ein nicht öffentlicher Augenscheinstermin statt. Auf das hierüber gefertigte Protokoll wird verwiesen.

14
Zur Ergänzung des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der vorgelegten Behördenakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die Klage ist zulässig, aber nicht begründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom 22. Dezember 2022 (Az. ...) verletzt den Kläger nicht in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO).

16
1. Die Klage ist zulässig.

17
Der Kläger ist klagebefugt (§ 42 Abs. 2 VwGO). Er kann sich als Nachbar im baurechtlichen Sinn auf die Möglichkeit der Verletzung in drittschützenden Normen stützen. Die Klage wurde auch innerhalb der Frist des § 74 Abs. 1 Satz 2 VwGO erhoben.

18
2. Die Klage ist jedoch nicht begründet.

19
Einen Rechtsanspruch auf Aufhebung der Baugenehmigung hat der anfechtende Nachbar nur, wenn das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden, öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Art. 55 ff. BayBO und die verletzte Norm zumindest auch dem Schutz des Nachbarn dient, ihr also drittschützende Wirkung zukommt (vgl. BVerwG, U.v. 6.10.1989 – 4 C 14.87 – BVerwGE 82, 343). Die Baugenehmigung muss dabei gegen eine im Baugenehmigungsverfahren zu prüfende Vorschrift verstoßen. Weiterhin muss der Nachbar durch den Verstoß gegen diese Norm in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in einem schutzwürdigen Recht betroffen sein. Eine objektive Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung reicht dabei nicht aus, denn der Nachbar muss in eigenen, subjektiven Rechten verletzt sein.

20
Die streitgegenständliche Baugenehmigung verstößt nicht gegen nachbarschützende Vorschriften, die vom Regelungsumfang der angefochtenen Baugenehmigung umfasst sind. Beim Bauvorhaben der Beigeladenen handelt es sich als Einrichtung zur Unterbringung von Personen i.S. des Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO um einen Sonderbau, so dass das Prüfprogramm des Art. 60 Satz 1 BayBO maßgeblich ist. Auf die Zusammensetzung der Bewohner und auf den Grund des Aufenthalts kommt es hierbei nicht an (Dirnberger in Busse/Kraus, Bayerische Bauordnung, Stand: Februar 2023, Art. 2 Rn. 456 f.; BayVGH, B.v. 10.7.2014 – 9 CS 14.998 – juris Rn. 13; VG Würzburg, B.v. 14.3.2016 – W 4 S 16.179 – juris Rn. 17).

21
a) Die angefochtene Baugenehmigung ist hinreichend bestimmt.

22
Nach Art. 37 Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) muss ein Verwaltungsakt hinreichend bestimmt sein. Vorliegend sind die geplanten baulichen Änderungen in den genehmigten Plänen zwar nicht gemäß § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) farblich gekennzeichnet. Darauf kann der Kläger sich jedoch nicht berufen, weil die geplanten baulichen Veränderungen den genehmigten Plänen auch ohne farbliche Kennzeichnung hinreichend deutlich zu entnehmen sind. Aus einer Gesamtschau der genehmigten Planunterlagen, insbesondere aus dem Eingabeplan Grundrisse – Plan NR. 03, lassen sich die geplanten baulichen Veränderungen durch die unterschiedliche Darstellung der Wände (schwarz und schraffiert) klar entnehmen. Daraus lässt sich auch zweifelsfrei erkennen, dass die baulichen Veränderungen auf der dem Wohnhaus des Klägers abgewandten Seite erfolgen. Die geplante künftige Nutzung wird durch die Vorhabenbezeichnung „Erweiterung und Nutzungsänderung Wohnhaus zu einer Asylunterkunft mit 36 Liegeplätzen“ klar definiert. Ausgehend hiervon war es dem Kläger möglich, eine mögliche Betroffenheit in nachbarlichen Rechten durch die Baugenehmigung hinreichend sicher zu erkennen.

23
b) Die genehmigte Asylbewerberunterkunft ist bauplanungsrechtlich zulässig (Art. 60 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

24

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich deshalb nach § 34 Abs. 1 BauGB. Eine Verletzung klägerischer Rechte durch die erteilte Baugenehmigung ist insoweit nicht ersichtlich, weil sich das Bauvorhaben der Beigeladenen nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und auch nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstößt.

25
aa) Das Vorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

26
Es kann dahingestellt bleiben, ob die nähere Umgebung als Allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet einzustufen ist. Die geplante Asylbewerberunterkunft stellt eine Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter dar (BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 25 m.w.N.; VG Augsburg, U.v. 27.11.2014 – 5 K 14.649 – juris Rn. 36). Als solche ist sie sowohl in einem Allgemeinen Wohngebiet als auch in einem Mischgebiet ohne Weiteres allgemein zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bzw. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Damit fügt sich das Vorhaben der Beigeladenen seiner Art nach in die nähere Umgebung i.S. des § 34 Abs. 1 BauGB ein, eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs des Klägers ist nicht ersichtlich.

27
Zwar kann ein Vorhaben auch dann, wenn es im konkreten Baugebiet regelhaft zulässig ist, also mit der Gebietsart vereinbar ist, gleichwohl (generell) gebietsunverträglich sein, wenn es aufgrund seiner Nutzungsweise störend wirkt (BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – juris Rn. 11). Bei der anzustellenden, typisierenden Betrachtungsweise wirkt sich ein Asylbewerberheim jedoch weder im Allgemeinen Wohngebiet noch im Mischgebiet aufgrund seiner Nutzungsweise störend aus. Der wohnähnliche Charakter der Unterkünfte ist nicht gebietsstörend, vielmehr sind Anlagen für soziale Zwecke in beiden Gebietskategorien sogar allgemein zulässig und sind mit ihrem wohnähnlichen Charakter dem in diesen Gebieten regelmäßig zulässigen Wohnen angenähert. Einen „Milieuschutz“, der ausnahmsweise zur Unzulässigkeit führen könnte, gibt es nicht (BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364 – juris Rn. 72; VG München, U.v. 17.5.2016 – M 1 K 16.629 – juris Rn. 31). Auch ein „Kippen“ des Gebietscharakters kommt nicht in Betracht. Ungeachtet dessen, dass es keinerlei konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass über die Belegung des streitgegenständlichen Anwesens mit Asylbewerbern hinaus in weiteren Gebäuden in der näheren Umgebung Asylbewerberunterkünfte geschaffen werden sollen, würde die Einrichtung solcher Anlagen für soziale Zwecke den Gebietscharakter nur bestätigen, nicht jedoch kippen.

28
Darüber hinaus schränkt § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, nach dem die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall ein (vgl. BVerwG, U.v. 25.1.2007 – 4 C 1.06 – BVerwGE 128, 118 ff.). Zwar kann, bezogen auf das Merkmal des „Umfangs“, im Einzelfall Quantität in Qualität umschlagen, so dass die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann (BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20). Dies kommt z.B. in Betracht bei atypischen Folgewirkungen wie etwa erhöhtem Verkehrsaufkommen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Mai 2023, § 15 BauNVO Rn. 17). Für derartige Folgewirkungen gibt es bei einer Belegung der streitgegenständlichen Unterkunft mit 36 Asylbewerbern jedoch keine Anhaltspunkte (vgl. BayVGH, B.v. 10.4.2018 – 1 ZB 17.3 – juris Rn. 8 zu einer Asylbewerberunterkunft für 34 Personen). Eine Asylbewerberunterkunft mit üblicher Belegungsdichte begründet für sich genommen auch keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich der Lebensrhythmus und die Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Ortsansässigen abheben (vgl. BayVGH, U.v. 13.9.2012 – 2 B 12.109 – juris Rn. 40; BayVGH, B.v. 27.2.2015 – 15 ZB 13.2384 – juris Rn. 14 f; VG München, U.v. 17.5.16 a.a.O. Rn. 22). Im Rahmen der mündlichen Verhandlung hat der Vertreter des Beklagten darauf hingewiesen, dass es sich bei der geplanten Belegungsdichte mit ca. 7 m² pro Person um eine übliche, eher etwas großzügiger bemessene Belegungsdichte handle. Der Trend gehe angesichts des Mangels an Unterkünften zu deutlich dichteren Belegungen.

29
bb) Das Vorhaben verstößt auch nicht gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme.

30
Die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, hängen wesentlich von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (BVerwG, U.v. 18.11.2004 – 4 C 2.04 – juris). Entscheidend ist letztlich, ob eine für den Rücksichtnahmebegünstigten unzumutbare Beeinträchtigung entsteht. Ob und inwieweit sich Belästigungen und Störungen auswirken können, ist dabei nach objektiven Maßstäben unter Berücksichtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Anlage und der sich daraus ergebenden Erwartung von Auswirkungen zu beurteilen (vgl. Söfker, a.a.O. § 15 BauNVO, Rn. 21 ff., 28). Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Vorhaben rücksichtslos und damit unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.

31
Von einer baulichen Anlage ausgehende Störungen und Belästigungen sind nur insoweit auf ihre Nachbarverträglichkeit zu prüfen, als sie typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind. Andere (befürchtete) Belästigungen sind nicht Gegenstand baurechtlicher Betrachtung. Insbesondere ist das Baurecht im Allgemeinen nicht in der Lage, soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Asylbewerbern besorgt werden. Gegen die Annahme von bei bestimmungsgemäßer Nutzung auftretenden Störungen von bodenrechtlicher Relevanz spricht bereits, dass die geplante Asylbewerberunterkunft keine immissionsschutzpflichtige Anlage darstellt, nachdem es sich um eine wohnähnliche Nutzung handelt. Alleine die Belegung mit Asylbewerbern ist für sich betrachtet keine geeignete Grundlage, um die bebauungsrechtliche Zulassungsfähigkeit des Vorhabens in Zweifel zu ziehen. Dies gilt auch im vorliegenden Fall trotz der von der Klägerbevollmächtigten angeführten Belegungsdichte und der besonderen örtlichen Situation. Denn das allgemeine Bauplanungsrecht kann und soll keinen „Milieuschutz“ gewährleisten. Daher sind Wohnimmissionen, die von einer Asylbewerberunterkunft ausgehen, in der Regel (sogar) auch in solchen Wohngebieten hinzunehmen, die durch eine anderweitige homogene Wohnbevölkerung geprägt sind (vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13/94 – BVerwGE 101, 364; BayVGH, B.v. 9.12.2015 – 15 CS 15.1935 – juris Rn. 20). Bei der Zunahme von Geräuschemissionen durch die Bewohner der genehmigten Asylbewerberunterkunft infolge von Gesprächen, Zurufen, Abspielen von Tonträgern, Fernsehen bei offenem Fenster und anderen Lebensäußerungen handelt es sich um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche (BayVGH, B.v. 27.2.2015 a.a.O. Rn. 15; VG Regensburg, U.v. 23.9.2013 – RO 2 K 13.208 – juris Rn. 16). Diese Wohngeräusche sind auch nicht typischerweise mit der genehmigten Art der Nutzung verbunden, sondern stets abhängig von den individuellen Besonderheiten der jeweils untergebrachten Personen. Damit kann Störungen, die durch derartige Lebensäußerungen hervorgerufen werden, auch nicht mit baurechtlichen Instrumenten begegnet werden. Vielmehr ist Belästigungen im jeweiligen Einzelfall mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts zu begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19; VGH BW, B.v. 23.6.2016 – 5 S 634/16 – juris Rn. 15). Die Annahme des Klägers, dass der gemeinsame „Innenhof“ zwischen den Gebäuden von den künftigen Nutzern der Asylbewerberunterkunft verstärkt genutzt werden wird, ist zwar durchaus nachvollziehbar. Allerdings sind die baulicherseits geplanten Aufenthaltsmöglichkeiten für die Asylbewerber an der vom klägerischen Anwesen abgewandten Seite situiert, auch die kleine Terrasse im Norden des Gebäudes liegt deutlich abgesetzt vom klägerischen Wohnhaus, so dass der Innenhof nicht die einzige Aufenthaltsmöglichkeit im Freien darstellt. Auch war im Rahmen des Augenscheinstermins nicht zu erkennen, dass der Innenhof von den Mietern des klägerischen Anwesens derzeit als Freibereich intensiv genutzt würde. Vom Wohngebäude des Klägers führen keine Türen unmittelbar auf den Innenhof. Bis auf einen einzelnen Stuhl mit kleinem Tisch fanden sich keine Hinweise, dass der Innenhof von den Mietern des Klägers in nennenswerter Weise für ihre Freizeitgestaltung genutzt werde. Soweit der Innenhof zu Aufenthaltszwecken von Asylbewerbern mit genutzt werden sollte, sind die dabei entstehenden „Wohnimmissionen“, wie ausgeführt, als dem Wohnen immanent hinzunehmen. Baurechtlich relevante Störungen von bodenrechtlicher Relevanz können damit nicht begründet werden. Soweit die Nutzung des

Innenhofs zu privatrechtlichen Abgrenzungsfragen zwischen den Grundstücken des Klägers und der Beigeladenen führt, können diese nicht im Rahmen der Baugenehmigung geklärt werden. Die Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter (Art. 68 Abs. 5 BayBO).

32
Auch eine etwaige Wertminderung des klägerischen Grundstücks infolge der Ansiedlung einer Flüchtlingsunterkunft begründet für sich genommen keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots (BayVGH, B.v. 29.9.2021 – 9 CS 21.2175 – juris Rn. 23; B.v.29.12.2017- 9 ZB 16.1480 – Rn. 5; OVG Nordrhein-Westfalen, B.v. 19.7.2019 – 10 A 1802/18 – juris Rn. 25). Denn einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht (BayVGH, B.v. 29.9.2021 – 9 CS 21.2175 – juris Rn. 23).

33
cc) Die Erschließung i.S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist gesichert.

34
Das Baugrundstück wird über das klägerische Grundstück Fl.Nr. 155 erschlossen. Im Grundbuch sind für das Baugrundstück Grunddienstbarkeiten für ein Garagenein- und ausfahrtsrecht, für ein Geh- und Fahrtrecht und für ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht zu Lasten des klägerischen Grundstücks eingetragen (Grundbuch, Band ... Blatt ...). Eine Beschränkung, etwa auf eine Nutzung des Grundstücks Fl.Nr. ... mit einem Zweifamilienhaus, enthält die Dienstbarkeit nicht. Zudem wird die Anzahl der bereits bisher für das Baugrundstück erforderlichen vier Stellplätze durch das Bauvorhaben nicht verändert. Eine Zufahrt zu vier Stellplätzen, die nach Angaben der Beigeladenen für Dienstfahrzeuge des Landratsamts und Anlieferverkehr erforderlich sind, ist jedoch von der Grunddienstbarkeit ohne Weiteres abgedeckt. Auch ein Zugang zu der geplanten Unterkunft ist über die durch die Grunddienstbarkeit gesicherte Fläche grundsätzlich möglich. Dies ist für die Annahme einer gesicherten Erschließung i.S. des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ausreichend. Mit dieser Anforderung soll gewährleistet werden, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch für solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung erreichbar sind und zudem sicherstellen, dass der Gemeinde nicht als Folge der Genehmigung von Vorhaben unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden (vgl. BayVGH, U.v. 30.10.2014 – 15 B 13.2028 – juris Rn. 17). Diese Anforderungen sind hier durch die im Grundbuch gesicherte Grunddienstbarkeit uneingeschränkt erfüllt. Die als Geh- und Fahrtrecht bestellte Grunddienstbarkeit erlaubt zudem auch dritten Personen, die mit dem Eigentümer in besonderen Beziehungen stehen, z.B. Mietern und dergleichen, die Ausübung dieses Rechts (vgl. BayVGH, U.v. 30.10.2014, a.a.O. Rn. 28). Damit ist die Erschließung unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten gesichert. Soweit es darüber hinaus Unklarheiten wegen der Auslegung der Grunddienstbarkeit zwischen Kläger und Beigeladener geben sollte, bleibt dies im Hinblick auf Art. 68 Abs. 5 BayBO einer zivilrechtlichen Klärung vorbehalten.

35
c) Das Vorhaben der Beigeladenen verletzt auch keine drittschützenden Normen des Bauordnungsrechts.

36
aa) Das Vorhaben verstößt nicht gegen Abstandsflächenrecht. Nach Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO gehört auch das Abstandsflächenrecht zum Prüfprogramm bei Sonderbauten.

37
Laut dem genehmigten Abstandsflächenplan (Plan NR. 02) hält das Vorhaben die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen insgesamt ein. Zum klägerischen Grundstück hin kann die erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 H auf dem Grundstück der Beigeladenen selbst voll eingehalten werden.

38
Auch unter dem Gesichtspunkt einer abstandsflächenrechtlichen Neubetrachtung ergibt sich nichts Anderes. Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen eines Gebäudes, selbst wenn sie die für die Berechnung der Abstandsfläche maßgeblichen Bauteile nicht unmittelbar berühren, lösen grundsätzlich eine abstandsflächenrechtliche Neubeurteilung des gesamten Gebäudes aus, wenn sie im Vergleich zum bisherigen Zustand spürbare nachteilige Auswirkungen hinsichtlich der durch das Abstandsflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Belüftung und Besonnung oder des nachbarlichen „Wohnfriedens“ haben können (BayVGH, B.v. 27.2.2015 – 15 ZB 13.2384 – juris Rn. 11). Eine abstandsflächenrechtliche

Neubetrachtung wäre erforderlich, wenn sich entweder die für die Ermittlung der Abstandstiefe relevanten Merkmale ändern (was vorliegend nicht der Fall ist) 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 zu nicht nur unerheblichen nachteiligen Auswirkungen für Belichtung, Belüftung und Wohnfrieden führen kann (vgl. BayVGH, B.v. 9.10.2003 – 25 CS 03.897 – BayVBl. 2004, 149). Das bestehende Gebäude der Beigeladenen hält jedoch die nach geltendem Recht maßgeblichen Abstandsflächen, wie bereits ausgeführt, ein. Auch nicht nur unerhebliche nachteilige Auswirkungen für den Wohnfrieden können, wie bereits ausgeführt, nicht angenommen werden.

39
bb) Sonstige Verstöße gegen Vorschriften, die nach Art. 60 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BayBO zum Prüfprogramm der Baugenehmigung gehören und denen nachbarschützende Wirkung zukommt, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

40
3. Nach allem ist die streitgegenständliche Genehmigung zur Erweiterung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einer Asylunterkunft vom 22. Dezember 2022 nicht geeignet, den Kläger in drittschützenden Vorschriften zu verletzen. Die Klage ist demnach unbegründet und war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen. Als im Verfahren unterlegen hat der Kläger die Kosten des Verfahrens zu tragen. Nachdem die Beigeladene keinen eigenen Antrag gestellt hat und sich damit auch nicht dem Kostenrisiko ausgesetzt hat, entspricht es der Billigkeit, dass sie ihre außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 154 Abs. 3, § 162 Abs. 3 VwGO).

41
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung beruht auf § 167 Abs. 2 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Zivilprozessordnung (ZPO).