VGH München, Beschluss v. 21.10.2024 – 1 CS 24.1295, 1 CS 24.1297

Titel:

Erfolglose Beschwerde im Verfahren gegen eine Nutzungsuntersagung von Räumlichkeiten als Sattler- und Polsterwerkstatt

Normenketten:

VwGO § 80 Abs. 5, § 93 S. 1, § 146
BayBO Art. 76 S. 2
BauNVO § 4a

Leitsatz:

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden (Art. 76 S. 2 BayBO). Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßer Ermessensausübung, wenn die Bauaufsichtsbehörde eine formell illegale Nutzung durch den Erlass einer Nutzungsuntersagung unterbindet. Sie darf aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung für eine Sattler- und Polsterwerkstatt, Nutzungsuntersagung, Sattlerwerkstatt, Polsterwerkstatt, keine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit, faktisches allgemeines Wohngebiet, störender Handwerksbetrieb, Einzelfallprüfung

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 09.07.2024 – M 1 S 24.2837

Tenor

I. Die Verfahren 1 CS 24.1295 und 1 CS 24.1297 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

II. Die Beschwerden werden zurückgewiesen.

III. Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens je zur Hälfte.

IV. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 15.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Antragsteller wenden sich gegen eine Nutzungsuntersagung von Räumlichkeiten als Sattler- und Polsterwerkstatt.

2
Aufgrund von Nachbarbeschwerden stellte die Antragsgegnerin im August 2022 fest, dass in dem Gebäude auf dem Hinterliegergrundstück FlNr. …, Gemarkung B … (nachfolgend: Vorhabengrundstück), eine Werkstatt betrieben wird. Für die Räumlichkeiten liegt eine ältere Baugenehmigung für eine Lager- und Büronutzung vor; sie sind von dem Antragsteller zu 1 gemietet, für den Antragsteller zu 2 besteht ein Untermietvertrag. Der Antragsteller zu 1 ist Inhaber eines Raumausstatterbetriebs auf dem Nachbargrundstück, der Antragsteller zu 2 hat auf dem Vorhabengrundstück einen Einzelhandelsbetrieb mit Kfz-Zubehör (Neu- und Gebrauchtteile, überwiegend Interneteinzelhandel) und eine Sattlerei angemeldet. Der Grundstückseigentümer reichte am 21. Oktober 2022 einen Bauantrag ein, mit dem die Nutzungsänderung eines Büros und Lagers in eine Sattler- und Polsterwerkstatt samt Lager beantragt wurde. Als eingesetzte Maschinen in der Werkstatt werden ein multifunktionaler Arbeitstisch/Hebebühne, Druckluftwerkzeuge, eine Feinmechaniker-Drehbank, eine Tischbohrmaschine, ein Kompressor, Druckluftwerkzeuge, eine Polier- und Schleifmaschine, ein mobiles Schweißgerät und elektrische Handwerkzeuge angegeben; dabei handelt es sich nach den eingereichten schalltechnischen Untersuchungen bei dem zum Einsatz kommenden Drucklufttucker um das mit Abstand lauteste Werkzeug.

Mit Bescheid vom 5. April 2024 lehnte die Antragsgegnerin den Bauantrag ab, da es sich bei der Werkstatt, in der auch größere Gegenstände hergestellt und repariert werden sollten (z.B. Cabrioverdecke), nach typisierender Betrachtung um einen störenden Gewerbebetrieb handele, der in dem faktischen allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sei. Weiter wurde den Antragstellern mit sofort vollziehbaren und zwangsgeldbewehrten Anordnungen die Nutzung der Räumlichkeiten als Sattler- und Polsterwerkstatt untersagt und der Grundstückseigentümer zur Duldung der Nutzungsuntersagung verpflichtet.

3
Die Antragsteller erhoben Klage gegen den Bescheid vom 5. April 2024 und begehren im einstweiligen Rechtsschutzverfahren die aufschiebende Wirkung der Klage gegen die Nutzungsuntersagungen und die Zwangsgeldandrohungen wiederherzustellen bzw. anzuordnen. Die Eilanträge lehnte das Verwaltungsgericht mit den Beschlüssen vom 9. Juli 2024 ab. Die Nutzungsuntersagungen und die Zwangsgelddrohungen seien voraussichtlich rechtmäßig. Die genehmigungspflichtige Nutzungsänderung sei nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung könne im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nicht abschließend geklärt werden. Unabhängig davon, ob man bei der näheren Umgebung von einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausgehe, ein Mischgebiet annehme oder die nähere Umgebung keinem der in der BauNVO bezeichneten Baugebiete zugeordnet werden könne, sei die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht offensichtlich. Die Antragsteller seien zu Recht als Handlungsstörer in Anspruch genommen worden, eine alleinige Nutzung durch den Antragsteller zu 2 sei angesichts der im Verwaltungsverfahren abgegebenen Erklärungen und gemachten Angaben nicht glaubhaft.

4
Mit den Beschwerden wird geltend gemacht, dass die schalltechnische Untersuchung vom 25. Juni 2024 bei der Entscheidung des Gerichts nicht ausreichend berücksichtigt worden sei. Die schalltechnischen Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet könnten bei der angegebenen Betriebsweise des Gewerbebetriebes „SchraubKultur“ an den maßgeblichen Immissionsorten im Umgriff eingehalten werden. Die Werkstatt werde vom Antragsteller zu 2 als Einmannbetrieb geführt, das Verwaltungsgericht habe die abgegebenen eidesstattlichen Versicherungen nicht zutreffend gewürdigt. Der Antragsteller zu 1 könne daher auch nicht als Betreiber einer Polsterei und Sattlerei herangezogen werden. Es fehle auch jegliche Auseinandersetzung mit der Frage, ob das Vorhaben nicht in einem Gebiet nach § 4a BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig sei.

5
Die Antragsgegnerin tritt dem Beschwerdevorbringen entgegen.

6
Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegte Behördenakte Bezug genommen.

II.

7
Die Verbindung der Beschwerdeverfahren zur gemeinsamen Entscheidung beruht auf § 93 Satz 1 VwGO.

8
Die zulässigen Beschwerden haben keinen Erfolg.

9
Das Verwaltungsgericht hat die Anträge gemäß § 80 Abs. 5 VwGO zu Recht abgelehnt. Nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung werden die Klagen gegen die Nutzungsuntersagungen bei Beurteilung der Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung des Senats im Hauptsacheverfahren voraussichtlich erfolglos bleiben, sodass das Interesse der Antragsteller an der aufschiebenden Wirkung ihrer Klagen gegenüber dem Vollzugsinteresse der Antragsgegnerin nachrangig ist.

10
Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden (Art. 76 Satz 2 BayBO). Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßer Ermessensausübung, wenn die Bauaufsichtsbehörde eine formell illegale Nutzung durch den Erlass einer Nutzungsuntersagung unterbindet. Sie darf aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nur dann nicht untersagt werden, wenn sie offensichtlich genehmigungsfähig ist (vgl. BayVGH, B.v. 25.3.2024 – 1 CS 24.65 – juris Rn. 9; B.v.

9.11.2020 – 9 CS 20.2005 – juris Rn. 18). Dies ist nur der Fall, wenn ohne ins Einzelne gehende Prüfung beurteilt werden kann, ob die geänderte Nutzung zulässig ist (vgl. OVG Berlin-Bbg, B.v. 15.5.2020 – OVG 2 S 17/20 – juris Rn. 5; BayVGH, U.v. 19.5.2011 – 2 B 11.353 – BauR 2011, 1961). Die baurechtliche Prüfung in einem Genehmigungsverfahren ist grundsätzlich nicht vorwegzunehmen (vgl. BayVGH, B.v. 25.11.2022 – 1 CS 22.2013 – juris Rn. 11).

11
Nach diesen Maßgaben zeigen die Beschwerden keine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der untersagten Sattler- und Polsterwerkstatt auf. Dies gilt sowohl für einen Werkstattbetrieb, in dem beide Antragsteller gemeinsam oder einzeln tätig sind, als auch für den zuletzt vorgetragenen Einmannbetrieb.

12
Die Nutzungsuntersagungsverfügung beinhaltet nicht nur das Gebot, die beanstandete Nutzung (einmalig) einzustellen, sondern auch das Verbot, auf Dauer dieselbe oder eine vergleichbare Nutzung dort wieder aufzunehmen. Es handelt sich um einen Dauerverwaltungsakt, maßgeblicher Zeitpunkt für die rechtliche Überprüfung ist die gerichtliche Entscheidung (vgl. BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – NVwZ-RR 2015, 607; OVG NW, U.v. 19.12.1995 – 11 A 2734/93 – juris Rn. 13). Sie erledigt sich aber nicht dadurch, dass der untersagte Betrieb (vorübergehend) eingestellt wird (vgl. BayVGH, B.v. 26.4.2023 – 1 ZB 22.1869 – juris Rn. 13). Sinn der Nutzungsuntersagung ist es auch, eine Neuaufnahme des Betriebs zu unterbinden (vgl. OVG NW a.a.O. juris Rn. 23). Die Nutzungsuntersagung gegenüber dem Antragsteller zu 1 ist daher nicht aufzuheben, weil aktuell keine Wiederaufnahme einer Werkstattnutzung in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten beabsichtigt ist. Soweit vorgetragen wird, dass auch in der Vergangenheit nur der Antragsteller 2 die Räumlichkeiten als Werkstatt benutzt habe, werden mit der Beschwerdebegründung die dezidierten Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht in Frage gestellt. So hat das Verwaltungsgericht zu Recht auf die vor und im Bauantragsverfahren abgegebenen und auch vom Antragsteller zu 1 unterzeichneten Betriebsbeschreibungen (vgl. Erklärungen vom 24.2.2022, 12.8.2022, 13.10.2022 und 10.12.2022) abgestellt, in denen ausgeführt wird, dass die Antragsteller mit ihren Firmen die Räumlichkeiten zur gemeinsamen, nicht unbedingt gleichzeitigen Nutzung gewerblich angemietet haben und die Flächen jeweils – auch zeitmäßig – hälftig benötigt würden (die Firma des Antragstellers zu 1 zu 20% als Polsterei und zu 80% als Lager). Gegenüber Mitarbeitern der Behörde gab der Antragsteller zu 1 zudem an, dass er die Räume für dreckige Arbeiten der Polsterei benutze (vgl. Aktenvermerk vom 11.8.2022) und bei der Ortsbesichtigung am 16. Februar 2023, in der es auch um die Nutzung durch den Handwerksbetrieb des Antragstellers zu 1 ging, wurde darauf hingewiesen, dass sich der Betrieb hinsichtlich der Lärmentwicklung inzwischen deutlich verbessert habe (vgl. Aktenvermerk Bl. 154 der Behördenakte). Das Verwaltungsgericht hat weiter auf eine Erklärung gegenüber der Presse abgestellt (vgl. Presseartikel vom 25.11.2023) und den Umstand, dass der Antragsteller zu 2 als Untervermieter monatlich nur einen Mietzins in Höhe von 500 € zahlen müsse. Mit dem alleinigen Argument der abgegebenen und teilweise ergänzten eidesstattlichen Versicherungen der Antragsteller können diese Umstände nicht widerlegt werden. Eidesstattliche Versicherungen sind Gegenstand der Beweiswürdigung, sie sind lediglich auf Glaubhaftmachung angelegt und können keinen vollen Beweis für eine Tatsache erbringen (vgl. BVerwG, B.v. 27.7.2017 – 6 B 41.17 u.a. – juris Rn. 18 f.). Eine abgegebene eidesstattliche Versicherung ist im Gesamtzusammenhang aller Erkenntnisse frei zu würdigen, wodurch ihr Beweiswert entkräftet werden kann (vgl. BVerfG, B.v. 11.11.1993 – 2 BvR 2451/93 – juris Rn. 5; BVerwG, B.v. 1.10.2018 – 3 B 20.17 – juris Rn. 10). Zudem besagt die zuletzt abgegebene, ergänzte eidesstattliche Versicherung des Antragstellers zu 2 nur, dass der Antragsteller zu 1 in den Werkstatträumen keine auf Dauer angelegte gewerbliche Tätigkeit ausgeübt hat; darauf kommt es aber nicht maßgeblich an.

13
Eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit eines Sattler- und Polsterbetriebs, in dem beide Antragsteller mit ihren Firmen tätig sind, wird im Beschwerdeverfahren bereits nicht geltend gemacht. Die Betriebsbeschreibungen, die von einer Nutzung der Räumlichkeiten durch beide Antragsteller ausgehen, waren zum Zeitpunkt des Erlasses des Bescheides vom 5. April 2024 auch nicht überholt, sondern in der letzten Betriebsbeschreibung vom 17./19. April 2023 wurden gerade keine (neuen) Angaben zu den Beschäftigten gemacht. Soweit die Beschwerde darauf abstellt, dass nunmehr lediglich ein Einmannbetrieb beabsichtigt sei, ist dieser ebenfalls nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Wie in den Beschlüssen des Verwaltungsgerichts ausgeführt, kommt es für die Frage, ob bei Annahme eines faktischen allgemeinen Wohngebiets ein störender Handwerksbetrieb vorliegt, auf eine typisierende Betrachtungsweise an. Dies gilt

auch für eine Einzelfallprüfung, die Prüfung des dem Betrieb innewohnenden Störpotentials ist auf das Ausmaß der typischerweise bei einer solchen Betriebsform auftretenden Störungen auszurichten. Nicht entscheidend ist, ob mit der konkreten Nutzung die immissionsschutzrechtlich vorgegebenen Lärmwerte eingehalten werden können (vgl. BVerwG, B.v. 28.2.2008 – 4 B 60.07 – NVwZ 2008, 786; BayVGH, B.v. 15.7.2016 – 9 ZB 14.1496 – juris Rn. 9 ff.). Das Verwaltungsgericht hat hier für eine typisierende Betrachtung zu Recht auf die größeren Gegenstände abgestellt wie z.B. Cabrio- und Bootsverdecke, die in dem Werkstattbetrieb des Antragsstellers zu 2 hergestellt oder repariert werden sollen, und die dafür benötigten lärmintensiven Werkzeuge. Soweit die Beschwerde daher allein auf die nachgereichte schalltechnische Untersuchung vom 25. Juni 2024 abstellt, ist dieser Vortrag nicht geeignet, eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet zu begründen. Im Übrigen ist es gerade Inhalt eines Genehmigungsverfahrens, eine schalltechnische Untersuchung zu überprüfen.

14
Auch der Vortrag, dass sich die Antragsgegnerin nicht mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob das Vorhaben nicht in einem Gebiet nach § 4a BauNVO bauplanungsrechtlich zulässig sei, führt zu keiner Abänderung der verwaltungsgerichtlichen Entscheidung. Eine Anwendung des § 4a BauNVO über § 34 Abs. 2 BauGB scheidet aus, zur Steuerung der Entwicklung eines besonderen Wohngebiets ist der Erlass eines entsprechenden Bebauungsplans unerlässlich (vgl. BVerwG, B.v. 11.12.1992 – 4 B 209.92 – NVwZ 1993, 1100). Soweit darauf hingewiesen wird, dass in den Eilbeschlüssen des Verwaltungsgerichts auch eine denkbare Gebietseinstufung als Mischgebiet – ein Mischgebiet dürfte aufgrund des erforderlichen gleichwertigen und gleichgewichtigen Nebeneinanders von Wohnnutzung und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vgl. BVerwG, B.v. 19.2.2024 – 4 B 21.23 – ZfBR 2024, 247), eher fernliegen – oder Annahme einer Gemengelage angeführt sei, hat das Verwaltungsgericht jeweils ausgeführt, dass auch bei einer entsprechenden Gebietseinstufung bzw. Annahme keine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit vorliege. Dazu verhält sich die Beschwerdebegründung nicht. Der pauschale Bezug auf den beim Verwaltungsgericht eingereichten Schriftsatz vom 5. Juli 2024 erfüllt nicht das Darlegungserfordernis im Beschwerdeverfahren (§ 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO). Die Antragsgegnerin musste den Antragsteller zu 2 auch nicht auffordern, einen eigenen Bauantrag einzureichen. Der Eigentümer des Vorhabengrundstückes hatte für die Räumlichkeiten einen Bauantrag eingereicht, der im Laufe des Genehmigungsverfahrens abgeändert (Entfall der Selbsthilfewerkstatt) bzw. ergänzt wurde. Soweit im Hinblick auf den nunmehr geltend gemachten Einmannbetrieb eine weitere Anpassung erforderlich ist, obliegt es dem Antragsteller zu 2, dies beim Eigentümer anzuregen oder einen eigenen Antrag einzureichen. Die angeführten privaten Belange des Antragstellers zu 2 musste die Antragsgegnerin bei ihrer Entscheidung nicht höher gewichten, sie führen auch aktuell zu keinem Anspruch auf eine Aussetzung der getroffenen Entscheidung. Wer eine formell illegale Nutzung aufnimmt, muss jederzeit damit rechnen, mit einem Nutzungsverbot belegt zu werden (vgl. OVG NW, B.v. 25.10.2021 – 10 A 3199/20 – juris Rn. 8). Ein wirtschaftlicher Schaden, der dadurch entsteht, dass für den Fall der Genehmigungsfähigkeit einer Nutzung diese bis zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung nicht ausgeübt werden darf, ist begründet in der Genehmigungspflicht und trifft alle Bauwerber gleichermaßen (vgl. BayVGH, B.v. 5.7.2021 – 9 ZB 19.1610 – juris Rn. 15).

15
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2, § 159 Satz 1 VwGO i.V.m. § 100 Abs. 1 ZPO. Die Festsetzung des Streitwerts für das Beschwerdeverfahren beruht auf § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 1.1.3., 1.5. und 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und entspricht der Summe der vom Verwaltungsgericht für die einzelnen Verfahren festgesetzten Streitwerte.

16
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).