VG München, Urteil v. 17.12.2024 – M 1 K 21.1772

Titel:

Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet

Normenketten:

BauGB § 31 Abs. 1

BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1

Leitsätze:

1. Familiäre und persönliche Gründe sind nicht betriebsbezogen und vermögen eine Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet nicht zu rechtfertigen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Auch die zeitliche Lage der Kundenbesprechungen ändert daran nichts, denn jeder Betrieb könnte auf die Idee verfallen, Kundenbesprechungen in die Abendstunden zu verlagern, um seinen Kunden entgegenzukommen. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Klage auf Baugenehmigung für Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung (erfolglos), Baugenehmigung, Bebauungsplan, Gemeinde, Bescheid, Festsetzungen, Vorhaben, Bauantrag, Baugenehmigungsverfahren, Arbeitszeit, Wohnnutzung, Verpflichtungsklage, Gewerbegebiet, Hinterlegung, Ermessensentscheidung, Erteilung einer Baugenehmigung, Kosten des Verfahrens, Festsetzungen des Bebauungsplans, Versagungsgegenklage, Betriebsleiterwohnung, Ausnahme

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1

Der Kläger begehrt die Verpflichtung des Beklagten zur Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch eines Bauernhauses mit Nebengebäude und die Errichtung einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück FlNr. ...49, Gemarkung M. (Baugrundstück).

2

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „L.“ der Gemeinde S., der insoweit ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt, in dem Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig sind.

3

Im Juli 2020 beantragte der Kläger eine Baugenehmigung für das oben genannte Vorhaben. Geplant war die Errichtung eines Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Für einen Teil des Gebäudes war eine Nutzung als Lagerhalle/Werkstatt bzw. Büro- und Aufenthaltsraum vorgesehen, für den übrigen Teil eine Nutzung als Betriebsleiterwohnung. Der Kläger erklärte hierzu im Baugenehmigungsverfahren, dass ein Teil der Lagerfläche (ca. 200 m^2 von insgesamt ca. 395 m^2) sowie die Betriebsleiterwohnung für den Schreinereibetrieb der H. & Z. GbR benötigt werde, deren Mitinhaber der Sohn des Klägers sei. Die übrige Lagerfläche solle anderweitig vermietet werden. Der Sohn des Klägers wolle aus familiären Gründen in der Nähe des Betriebes wohnen. Zudem müsste er für die sehr oft abends und Samstagen stattfindenden Kundenbesprechungen nicht gesondert anfahren.

4

Im Rahmen der Anhörung zu der beabsichtigten Ablehnung seines Bauantrags erläuterte der Kläger, weshalb er eine Betriebsleiterwohnung auch aus betrieblichen Gründen für sinnvoll und notwendig halte.

5
Mit Bescheid vom … März 2021 lehnte der Beklagte den Bauantrag ab. Zur Begründung führte er insbesondere aus, dass die Voraussetzungen für die Zulassung einer Betriebsleiterwohnung als Ausnahme nicht vorlägen. Die vom Kläger vorgebrachten Erwägungen könnten bei jedem Betriebskonzept einer Schreinerei vorkommen und eröffneten nicht die Anwendung von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

6
Hiergegen hat der Kläger am 31. März 2021 Klage erhoben. Die Betriebsleiterwohnung sei objektiv sinnvoll und auch notwendig. Der Sohn des Klägers stelle individuelle hochqualitative Einzelanfertigungen her. Die Durchführung von Kundengesprächen, die Fertigung von Plänen und Skizzen und deren Übertragung auf Maschinen sowie die Instandhaltung dieser Maschinen bedinge einen hohen Zeitaufwand, auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten. Deshalb müsse der Sohn des Klägers vollumfänglich auf den Betrieb in seiner kompletten Ausstattung zurückgreifen können.

7
Der Kläger beantragt,

8
1. Der Bescheid des Landratsamts Rosenheim vom ..3.2021, Az. … S. …, wird aufgehoben.

9
2. a) Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger die beantragte Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Bauernhauses und Nebengebäudes und die Errichtung einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flur Nr. ...49, Gem. M. …, Gemeinde S. …, zu erteilen.

10
b) Hilfsweise:

11
Der Beklagte wird verpflichtet, über den Antrag des Klägers auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Abbruch des bestehenden Bauernhauses und Nebengebäudes und die Errichtung einer Lagerhalle mit Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück Flur Nr. ...49, Gem. M. …, Gemeinde S. …, neu zu entscheiden unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts.

12
Der Beklagte beantragt,

13
die Klage abzuweisen.

14
Er verteidigte den Bescheid im Wesentlichen unter Vertiefung und Ergänzung der rechtlichen Erwägungen in dessen Begründung.

15
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17. Dezember 2024 sowie die Gerichtsakte und die beigezogene Behördenakte.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage ist zulässig, aber sowohl im Haupt- als auch im Hilfsantrag unbegründet.

I.

17
Der Hauptantrag zu 1. und 2. Buchst. a, den die Kammer als Verpflichtungsklage in Gestalt der Versagungsgegenklage (§ 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO) versteht, hat keinen Erfolg. Die Ablehnung der begehrten

Baugenehmigung ist nicht rechtswidrig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten, da er auf ihre Erteilung keinen Anspruch hat, vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO.

18
1. Der Kläger hat keinen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung aus Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO, da dem Vorhaben die im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO zu prüfenden Vorschriften über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen nach §§ 29 ff. BauGB entgegenstehen.

19
a) Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB nach den Festsetzungen des am 21. August 2013 in Kraft getretenen qualifizierten Bebauungsplans Nr. 27 „L.“, gegen dessen Wirksamkeit keine Bedenken bestehen.

20
b) Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unzulässig, da die vom Kläger beantragte Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnung in dem für das Vorhabengrundstück festgesetzten (eingeschränkten) Gewerbegebiet nur im Wege einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 1 BauGB zulässig sein könnte, deren Voraussetzungen aber nicht vorliegen.

21
Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Der hier einschlägige Bebauungsplan sieht zwar den Ausnahmetatbestand des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vor, wonach Wohnungen u.a. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Tatbestandsvoraussetzungen liegen im konkreten Fall nicht vor, denn es fehlt an der funktionalen Zuordnung der für den Sohn des Klägers vorgesehenen Wohnung zu dessen (des Sohnes) Schreinereibetrieb.

22
Diese Zuordnung besteht, soweit es sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal handelt, wenn diese Personen wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein müssen, und deswegen das Wohnen solcher Personen nahe dem Betrieb erforderlich ist. Für Betriebsleiter und Betriebsinhaber können wegen ihrer engen Bindungen an den Betrieb Wohnungen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück auch dann zulässig sein, wenn der Betrieb ihre ständige Einsatzbereitschaft nicht zwingend erfordert; aber auch dann muss ihr Wohnen auf oder nahe dem Betriebsgrundstück mit Rücksicht auf Art und Größe des Betriebes aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein (BVerwG, B.v. 22.6.1999 – 4 b 46.99 – juris Rn. 5; U.v. 16.3.1984 – 4 C 50/80 – juris Rn. 17; BayVGH, B.v. 1.3.1996 – 2 CS 95.981 – BeckRS 1996, 22453).

23
Für die Beurteilung ist eine umfassende Bewertung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalles vorzunehmen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 155. EL August 2024, § 8 BauNVO Rn. 37). Nicht jeder Wunsch eines Gewerbetreibenden, in der Nähe seines Betriebes eine Wohnung zu haben, rechtfertigt eine Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Erforderlich ist eine objektive Prüfung. Dabei darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden können, andererseits aber so gut wie jedes Gewerbe auf die Idee verfallen kann, eine Wohnung auf dem Betriebsgelände oder in seiner Nähe sei ihm von Nutzen. Durchschnittserwägungen, wie sie bei jedem Betriebskonzept vorkommen können, können eine Anwendung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO daher nicht eröffnen. Das würde dem Umstand nicht gerecht, dass Wohnnutzung nach der vom Verordnungsgeber vorgenommenen Typisierung im Gewerbegebiet nicht regelmäßig, sondern nur als Ausnahme zulässig ist. Dementsprechend muss der Gewerbetreibende ein Betriebskonzept präsentieren, welches gemessen an den oben wiedergegebenen Kriterien eine Ausnahmesituation zu begründen vermag (NdsOVG, B.v. 24.3.2003 – 1 LA 47/02 – juris Rn. 13; VG München, U.v. 20.11.2019 – M 9 K 17.4569 – juris Rn. 23; VG Freiburg, U.v. 31.1.2017 – 5 K 2263/15 – juris Rn. 30; VG Augsburg, U.v. 18.2.2008 – Au 5 K 06.163 – juris Rn. 25).

24

Ausgehend hiervon hat der Kläger keine vernünftigen sachlichen und betriebsbezogenen Gründe für die Genehmigung einer Betriebsleiterwohnung dargelegt.

25
Die vom Kläger in Baugenehmigungsverfahren mit Schreiben vom … September 2020 (Bl. 23 der Behördenakte – BA) sowie in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten familiären und persönlichen Gründe (mehr Zeit mit der Familie, Kinderbetreuung, Wegfall von Anfahrtszeiten) sind schon nicht betriebsbezogen, sondern privater Natur und deshalb aus bauplanungsrechtlicher Sicht unbeachtlich. Soweit der Kläger im Baugenehmigungsverfahren mit Schreiben vom … Februar 2021 sowie im gerichtlichen Verfahren ausgeführt hat, es fänden auch spät abends sowie an Abenden Kundenbesprechungen statt und der Sohn des Klägers stelle Einzel- bzw. Sonderanfertigungen für anspruchsvolle Privatkunden her, die planerisch und zeichnerisch in Nachtschichten oder am Wochenenden umgesetzt würden, ist nicht ersichtlich, wodurch sich der in Rede stehende Betrieb von anderen Schreinereien unterscheidet. Diese Tätigkeiten entsprechen dem typischen Berufsbild des Tischlerhandwerks (vgl. § 4 der Verordnung über die Berufsausbildung zum Tischler/zur Tischlerin vom 25.1.2006, BGBl. I S. 245; § 2 Abs. 2 der Tischlermeisterverordnung vom 13.5.2008, BGBl. I S. 826, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18.1.2022, BGBl. I S. 39). Auch die zeitliche Lage der Kundenbesprechungen ändert daran nichts, denn jeder Schreinereibetrieb könnte auf die Idee verfallen, Kundenbesprechungen in die Abendstunden zu verlagern, um seinen Kunden entgegenzukommen. Dasselbe gilt für die weiteren vom Kläger angeführten Arbeiten wie Programmieren und Instandhalten von Maschinen sowie Büroarbeiten, die in jeder Schreinerei anfallen, zumal der Kläger ausdrücklich ausgeführt hat, dass die Maschinen nur während der regulären Arbeitszeiten eingeschaltet werden und eine ständige Erreichbarkeit einer Aufsichtsperson somit nicht erforderlich ist (Schreiben des Klägers vom … Februar 2021, Seite 1, dritter Absatz, Bl. 50 BA; Klageschrift vom 31. März 2021, Seite 3 unten). Dass mit der Durchführung der vorgenannten Arbeiten außerhalb der regulären Arbeitszeiten lange Arbeitszeiten verbunden sind, versteht sich von selbst. Der Wunsch, die Ruhezeit zwischen zwei Arbeitstagen oder auch Ruhepausen während der Arbeitszeit in der eigenen Wohnung zu verbringen, ist jedoch ein privates Motiv und nicht betrieblich veranlasst.

26
Dass in dem Gewerbegebiet, in dem das klägerische Vorhaben verwirklicht werden soll, weitere Betriebsleiterwohnungen vorhanden sind, ist unbehelflich. Selbst wenn entgegen den Ausführungen des Beklagten in der mündlichen Verhandlung hierfür Baugenehmigungen erteilt worden sein sollten und diese Baugenehmigungen rechtswidrig wären, weil die Voraussetzungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht in allen Fällen vorlagen, so könnte der Kläger hieraus nichts für sich herleiten. Denn es besteht kein Anspruch auf „Gleichbehandlung im Unrecht“; der Bürger hat keinen Anspruch darauf, dass eine Behörde einen einmal begangenen Fehler wiederholt (BayVGH, B.v. 15.11.2019 – 1 ZB 17.2406 – juris Rn. 7; BVerwG, U.v. 22.3.1972 – IV C 121.68 – juris Rn. 27) und das Gericht die Behörde zu rechtswidrigem Handeln verpflichtet. Dies widerspräche der Gesetzesbindung der Verwaltung (Art. 20 Abs. 3 GG) und könnte im Baurecht im Extremfall dazu führen, dass die Bauaufsichtsbehörde durch Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung das gemeindliche Planungskonzept, das in einem Bebauungsplan Niederschlag gefunden hat, weitgehend aus den Angeln hebt.

27
2. Dahinstehen kann, ob der Verpflichtungsklage auch deshalb der Erfolg versagt bleiben muss, weil die vom Kläger im Baugenehmigungsverfahren vorgelegten Bauvorlagen nicht den Vorgaben der Bauvorlagenverordnung (insb. § 7 Abs. 3 Nr. 7 und Nr. 9 BauVorlV) entsprechen und Widersprüche aufweisen (Beschreibung des Vorhabens als Lagerhalle im Bauantragsformblatt und der gewerblichen Baubeschreibung, Bl. 1 und 14 BA, während im Grundriss des Erdgeschosses im Eingabeplan „Lagerhalle / Werkstatt“ eingetragen ist).

II.

28
Der Hilfsantrag zu 2. Buchst. a fällt zur Entscheidung an, da er erkennbar unter die zulässige innerprozessuale Bedingung gestellt wurde, dass der Kläger mit dem Hauptantrag nicht durchdringt. Er bleibt ohne Erfolg. Ein Verbescheidungsurteil darf nach § 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO grundsätzlich nur ergehen, wenn die Sache nicht spruchreif ist. Das ist jedoch nicht der Fall. Denn nach dem oben Gesagten

fehlt es bereits an den tatbestandlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB; für eine Ermessensentscheidung des Beklagten ist kein Raum. Es steht fest, dass der Kläger keinen Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung hat.

III.

29
Der Kläger hat gemäß § 154 Abs. 1 VwGO die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem eigenen Kostenrisiko ausgesetzt hat, §§ 162 Abs. 3, 154 Abs. 3 Halbs. 1 VwGO.

30
IV.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 173 Satz 1 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. VwGO.