

Titel:

Bauaufsichtsrechtliche Nutzungsuntersagung für nicht genehmigten unselbständigen Lagerplatz eines Gewerbebetriebs

Normenkette:

BayBO Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b, Art. 76

Leitsatz:

Für sich gesehen genehmigungsfreie Teile eines Vorhabens werden von der Baugenehmigungspflicht erfasst, wenn sie unselbständige Teile eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind und mit diesem eine Einheit bilden. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich daher auch auf unselbstständige Teile des Gesamtvorhabens, mögen sie auch erst später durch erweiternde Änderungen hinzugefügt werden. Das gilt insbesondere auch für Lagerplätze als unselbstständige Teile eines Gewerbebetriebs. (Rn. 25 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bauaufsicht, Nutzungsuntersagung, Lagerplatz, fehlende Baugenehmigung, Genehmigungsfreiheit, Einzelvorhaben, Genehmigungspflicht, Unselbständiger Bestandteil, Gewerbebetrieb

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 14.07.2025 – 15 CS 25.1102

Fundstelle:

BeckRS 2025, 18803

Tenor

- I. Der Antrag wird abgelehnt.
- II. Der Antragsteller trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Der Streitwert wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Antragsteller begehrt unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 20. August 2024 (Az. RO 7 S 24.1513) die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers gegen die Ziffer I des Bescheids des Landratsamts S* ... vom 30. April 2024 und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers gegen die Ziffer III des Bescheids vom 30. April 2024.

2

Der Antragsteller ist Eigentümer der Grundstücke Fl.-Nrn. ...1 und ...2 der Gemarkung ... (* ...*), welche nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegen. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...1 der Gemarkung ... betreibt der Antragsteller einen Kfz-Meisterbetrieb.

3

Das Landratsamt S* ... stellte bei den am 9. März 2016, 26. Oktober 2021, 29. August 2022 und 8. September 2023 durchgeführten Baukontrollen fest, dass auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... Fahrzeuge (u.a. Pkw, Unfall-Pkw, Lkw-Zugmaschinen, Lkw-Auflieger, Transportfahrzeuge, landwirtschaftliche Zugmaschinen und Wohnmobile) sowie unterschiedliche Gegenstände und Materialien (u.a. Reifen, Holzpaletten, Brennholz, Flüssigkeitslagerbehältnisse, Schachtringe, Maschinenanbauteile) gelagert wurden.

4

Mit Bescheid des Landratsamts S* ... vom 30. April 2024 wurde dem Antragsteller die Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... als Lager- und Abstellplatz mit Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung des Bescheids, hilfsweise im Fall der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung mit Ablauf eines Monats nach Vollziehbarkeit des Bescheids untersagt (Ziffer I). Unter Ziffer II wurde die sofortige Vollziehung der Ziffer I angeordnet. Unter Ziffer III wurde dem Antragsteller für den Fall, dass der Unterlassungsverpflichtung in Ziffer I zuwidergehandelt wird, ein Zwangsgeld in Höhe von 2.500,00 EUR angedroht.

5

Gegen diesen Bescheid, welcher dem Bevollmächtigten des Antragstellers am 3. Mai 2024 per Empfangsbekenntnis zugestellt wurde, hat der Antragsteller am 28. Mai 2024 durch seinen Prozessbevollmächtigten Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erheben lassen (RO 7 K 24.1250), über die noch nicht entschieden wurde. Am 27. Juni 2024 hat der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten beim Verwaltungsgericht Regensburg um einstweiligen Rechtsschutz gegen den Bescheid des Landratsamts S* ... vom 30. April 2024 nachsuchen lassen. Das Verwaltungsgericht Regensburg hat mit Beschluss vom 20. August 2024 den Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage des Antragstellers gegen den Bescheid des Landratsamts S* ... vom 30. April 2024 abgelehnt. Auf die Begründung des Beschlusses wird Bezug genommen.

6

Am 31. März 2025 hat der Antragsteller durch seinen Prozessbevollmächtigten um Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg nachsuchen lassen. Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen: Für die Beurteilung der Rechtswidrigkeit einer Nutzungsuntersagung sei auf den Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung abzustellen, da es sich bei der Nutzungsuntersagung um einen Verwaltungsakt mit Dauerwirkung handele. Die Voraussetzungen für eine Nutzungsuntersagung lägen nicht mehr vor. Es liege keine genehmigungspflichtige Anlage mehr vor. Die in Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO vormals enthaltene Begrenzung auf 300 m² sei im Zuge der zum 1. Januar 2025 erfolgten Änderung der Bayerischen Bauordnung gestrichen worden. Die gegenständliche Nutzung sei angesichts der Änderung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO nun verfahrensfrei.

7

Der Antragsteller beantragt,

die aufschiebende Wirkung der am 28. Mai 2024 erhobenen Anfechtungsklage des Antragstellers gegen den Bescheid des Landratsamts S* ... vom 30. April 2024 wiederherzustellen.

8

Das Landratsamt S* ... beantragt für den Antragsgegner,
den Antrag abzulehnen.

9

Das Vorhaben sei weiterhin nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig. Zwar sei Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO inzwischen dahingehend geändert worden, dass es für die Verfahrensfreiheit von Lager- und Abstellplätzen keine Größenbeschränkung mehr gebe, sodass ein isolierter Lager- und Abstellplatz nun verfahrensfrei wäre. Der Lager- und Abstellplatz sei jedoch aufgrund seiner räumlichen und funktionalen Eingliederung in den Kfz-Betrieb des Antragstellers als unselbstständiger Bestandteil des Kfz-Betriebs auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...1 der Gemarkung ... anzusehen. Auch der Antragsteller habe ausgeführt, dass das Grundstück Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... zu betrieblichen Zwecken verwendet werde, wodurch ein direkter Zusammenhang zum Kfz-Betrieb gegeben sei.

10

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichtsakte in diesem Verfahren, die beigezogenen Gerichtsakten in den Verfahren RO 7 K 24.1250, RO 7 S 24.1513 sowie auf die in diesen Verfahren vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

11

Der Eilantrag ist gemäß § 122 Abs. 1 VwGO i.V.m. § 88 VwGO dahingehend auszulegen, dass der Antragsteller die Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 20. August 2024

(Az. RO 7 S 24.1513) begehrt. Vor dem Hintergrund, dass die Kammer mit Beschluss vom 20. August 2024 bereits über einen gleichlautenden Antrag des Antragstellers entschieden hat, zielt der Antrag unter Berücksichtigung des Vortrags des Antragstellers zur Änderung der Rechtslage auf eine Abänderung der bereits ergangenen Entscheidung vom 20. August 2024 ab.

12

Der so verstandene Eilantrag hat keinen Erfolg.

13

Der Antrag ist zulässig, insbesondere statthaft. Nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO können die Beteiligten die Aufhebung oder Änderung von Beschlüssen nach § 80 Abs. 5 VwGO wegen veränderter oder im ursprünglichen Verfahren ohne Verschulden nicht geltend gemachter Umstände beantragen. Der vorliegende Antrag ist auf die Abänderung der Entscheidung der Kammer im Beschluss vom 20. August 2024 gerichtet und damit gemäß § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO statthaft. Darüber hinaus ist der Antragsteller antragsbefugt. Die Antragsbefugnis ist schon gegeben, wenn zumindest die Möglichkeit einer abändernden, günstigeren Entscheidung besteht (vgl. Hoppe in Eyermann, VwGO, 16. Auflage 2022, § 80 Rn. 133; NdsOVG, B.v. 21.12.2020 – 12 ME 140/20 – juris Rn. 26). Der Antragsteller beruft sich vorliegend darauf, dass aufgrund der Änderung des Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO keine genehmigungspflichtige Anlage mehr vorliege. Damit macht er eine Änderung der Rechtslage und in ausreichendem Maße veränderte Umstände geltend, die zum maßgeblichen Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung auch zu berücksichtigen sind (vgl. hierzu BayVGh, B.v. 31.1.2025 – 1 CS 24.1488 – juris Rn. 7; BayVGh, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 24).

14

Der Antrag erweist sich als unbegründet.

15

Das Gericht der Hauptsache kann gemäß § 80 Abs. 7 Satz 1 VwGO Beschlüsse über Anträge nach § 80 Abs. 5 VwGO jederzeit ändern oder aufheben. Nach § 80 Abs. 7 Satz 2 VwGO kann jeder Beteiligte die Änderung oder Aufhebung wegen veränderter oder im ursprünglichen Verfahren ohne Verschulden nicht geltend gemachter Umstände beantragen. Der Änderungsantrag ist im Falle der Geltendmachung gegenüber der Ausgangsentscheidung veränderter tatsächlicher und rechtlicher Gesichtspunkte – wie sonst auch – nur dann begründet, wenn diese bei summarischer Prüfung entscheidungserheblich sind und auch vorliegen. Der Entscheidungsmaßstab im Änderungsverfahren gemäß § 80 Abs. 7 VwGO entspricht demjenigen im ursprünglichen Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO. Danach trifft das Gericht eine originäre Interessenabwägung, ob die Interessen überwiegen, die für die Wiederherstellung beziehungsweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung streiten, oder diejenigen, die für einen sofortigen Vollzug des angegriffenen Verwaltungsakts sprechen. Dabei sind die Erfolgsaussichten der Klage im Hauptsacheverfahren wesentlich zu berücksichtigen, soweit sie bereits überschaubar sind. Nach allgemeiner Meinung besteht an der Wiederherstellung beziehungsweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung einer voraussichtlich aussichtslosen Klage kein überwiegendes Interesse. Wird dagegen der in der Hauptsache erhobene Rechtsbehelf bei der im einstweiligen Rechtsschutzverfahren nur möglichen summarischen Prüfung voraussichtlich erfolgreich sein, so wird regelmäßig nur die Wiederherstellung beziehungsweise Anordnung der aufschiebenden Wirkung in Betracht kommen. Sind die Erfolgsaussichten im Hauptsacheverfahren als offen zu qualifizieren, so ist die Entscheidung aufgrund einer Folgenabwägung zu treffen (vgl. BayVGh, B.v. 15.2.2023 – 10 AS 23.94 – juris Rn. 29).

16

Zwar haben sich im Zuge des Wegfalls der vormals in Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO vorgesehenen Flächenbegrenzung von 300 m² die rechtlichen Umstände geändert.

17

Allerdings geht die von der Kammer vorzunehmende, eigene Interessenabwägung unter Berücksichtigung der veränderten Umstände nach wie vor zu Lasten des Antragstellers aus.

18

Nach summarischer Prüfung wird die Klage gegen die Ziffer I des Bescheids vom 30. April 2024 auch unter Berücksichtigung der veränderten rechtlichen Umstände erfolglos bleiben, weil sich die Ziffer I des

Bescheids nach wie vor als rechtmäßig erweist und der Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

19

Die verfügte Nutzungsuntersagung ist bei kursorischer Prüfung nicht zu beanstanden, insbesondere nicht in materiell-rechtlicher Hinsicht.

20

Die streitgegenständliche Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... als Lager- und Abstellplatz ist auch unter Berücksichtigung der veränderten Umstände formell baurechtswidrig.

21

Die Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... als Lager- und Abstellplatz ist nach wie vor genehmigungspflichtig i.S.v. Art. 55 Abs. 1 BayBO. Der Lager- und Abstellplatz stellt eine bauliche Anlage nach Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayBO dar und es ist weiterhin keine Ausnahme von der Genehmigungspflicht gegeben.

22

Insbesondere liegt entgegen der Auffassung des Antragstellers weiterhin keine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO in der Fassung vom 1. Januar 2025 vor, auch wenn die zuvor in Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO in der Fassung vom 1. August 2024 normierte Flächenbegrenzung von 300 m² im Zuge der Änderung der Bayerischen Bauordnung durch das Erste Modernisierungsgesetz vom 10. Dezember 2024 (LT-Drs.19/3023; GVBl 2024, S. 605) entfallen ist.

23

Gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO sind nicht überdachte Stellplätze und sonstige Lager- und Abstellplätze und deren Zufahrten verfahrensfrei, außer im Außenbereich.

24

Allerdings ist Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b BayBO vorliegend nicht anwendbar, da der streitgegenständliche Lager- und Abstellplatz unselbstständiger Teil eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens ist.

25

Art. 57 BayBO stellt weniger bedeutsame Vorhaben nur als Einzelvorhaben von der Baugenehmigungspflicht frei, wenn sie nicht im räumlichen, zeitlichen und funktionellen Zusammenhang mit einem anderen (Gesamt-)Vorhaben stehen. Anlagen, die gemäß Art. 57 BayBO isoliert gesehen nicht genehmigungspflichtig wären, sind als Teil eines Gesamtvorhabens genehmigungspflichtig, wenn das Gesamtvorhaben als solches genehmigungspflichtig ist. Die aus Art. 55 Abs. 1 BayBO folgende Genehmigungspflicht ist für ein einheitliches Vorhaben einheitlich zu beurteilen. Für sich gesehen genehmigungsfreie Teile eines Vorhabens werden deshalb von der Baugenehmigungspflicht erfasst, wenn sie unselbstständige Teile eines genehmigungspflichtigen Gesamtvorhabens sind und mit diesem eine Einheit bilden (vgl. BayVGh, B.v. 10.11.2021 – 15 ZB 21.1329 – juris Rn. 9, Lechner/Busse in Busse/Kraus, BayBO, Stand: Dezember 2024, Art. 57 Rn 12ff).

26

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich daher auch auf unselbstständige Teile des Gesamtvorhabens, mögen sie auch erst später durch erweiternde Änderungen hinzugefügt werden. Das gilt insbesondere auch für Lagerplätze als unselbstständige Teile eines Gewerbebetriebs. Die Verfahrensfreiheitstatbestände des Art. 57 Abs. 1 BayBO gelten nur für selbstständige Lagerplätze (vgl. BayVGh, B.v. 2.11.2009 – 9 ZB 08.3021 – juris Rn. 2).

27

Ob ein Lagerplatz als Teil eines Gewerbebetriebs gesehen werden kann oder vielmehr selbstständig ist, hängt von seiner räumlichen und funktionalen Eingliederung ab (vgl. BVerwG, U.v. 15.11.1991 – 4 C 17/88 – juris).

28

Hiervon ausgehend ist der streitgegenständliche Lager- und Abstellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... als Teil des auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...1 der Gemarkung ... befindlichen Kfz-Betriebes des Antragstellers zu qualifizieren. Die funktionale Eingliederung des Lager- und Abstellplatzes in den Gewerbebetrieb des Antragstellers folgt bereits aus der Art der gelagerten Gegenstände. Die gelagerten

Gegenstände (u.a. Pkw, Lkw, Reifen) stehen in engem Zusammenhang zum Kfz-Betrieb des Antragstellers und können zu betrieblichen Zwecken eingesetzt werden. Insoweit hat der Antragsteller selbst ausgeführt, dass der auf dem Lager- und Abstellplatz befindliche Traktor sowie der dort befindliche Lkw zu betrieblichen Zwecken benötigt werden. Überdies ist der Lager- und Abstellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... angesichts der Nähe zum unmittelbar angrenzenden Kfz-Betrieb auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...1 der Gemarkung ... räumlich in den Gewerbebetrieb des Antragstellers eingegliedert.

29

Demnach erstreckt sich die aus Art. 55 Abs. 1 BayBO ergebende Genehmigungspflichtigkeit des Kfz-Betriebs auch auf den unselbstständigen Lager- und Abstellplatz auf dem Grundstück Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... Da die erforderliche Baugenehmigung für die Nutzung des Grundstücks Fl.-Nr. ...2 der Gemarkung ... als Lager- und Abstellplatz nach Aktenlage nicht vorliegt und im Übrigen keine Ermessensfehler ersichtlich sind (vgl. hierzu VG Regensburg, B.v. 20.8.2024 – RO 7 S 24.1513), erweist sich die in Ziffer I des Bescheides vom 30. April 2024 getroffene Nutzungsuntersagung nach wie vor nach kursorischer Prüfung als rechtmäßig und nicht rechtsverletzend.

30

Des Weiteren wird nach summarischer Prüfung die Klage gegen die in Ziffer III des Bescheides vom 30. April 2024 verfügte Zwangsgeldandrohung erfolglos bleiben, weil sich die Ziffer III des Bescheids als rechtmäßig erweist und der Antragsteller nicht in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen sind gegeben (vgl. hierzu VG Regensburg, B.v. 20.8.2024 – RO 7 S 24.1513). Insbesondere liegt nach wie vor ein sofort vollziehbarer Verwaltungsakt i.S.v. Art. 19 Abs. 1 Nr. 3 VwZVG vor.

31

Nach alledem wird die Klage des Antragstellers voraussichtlich erfolglos bleiben, weshalb der Eilantrag abzulehnen war, zumal auch sonst keine Aspekte ersichtlich sind, die in einer solchen Situation ausnahmsweise doch den Interessen des Antragstellers an der Aussetzung der Vollziehung Vorrang einräumen würden.

32

Der Antrag war daher mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 2, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG unter Berücksichtigung von Nr. 1.5 des aktuellen Streitwertkatalogs.