

**Titel:**

**Nachbareilantrag, Beherbergungsbetrieb („Serviced, Apartments“) im festgesetzten Kerngebiet, (Keine) Unbestimmtheit der Baugenehmigung, (Keine) Verletzung des Rücksichtnahmegebots, Immissionsbelastung, Lärmgutachten**

**Normenketten:**

VwGO § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BauNVO § 7 Abs. 2 Nr. 2

**Schlagworte:**

Nachbareilantrag, Beherbergungsbetrieb („Serviced, Apartments“) im festgesetzten Kerngebiet, (Keine) Unbestimmtheit der Baugenehmigung, (Keine) Verletzung des Rücksichtnahmegebots, Immissionsbelastung, Lärmgutachten

**Fundstelle:**

BeckRS 2025, 35501

**Tenor**

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin trägt die Kosten des Verfahrens. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert wird auf EUR 7.500,- festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Die Antragstellerin begehrt die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage vom ... November 2024 gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom 15. Oktober 2024 für das Grundstück FINr. 2206/1 Gemarkung Sektion II, L. str. 16 („Vorhabengrundstück“). Das Vorhabengrundstück ist mit einem viergeschossigen Baukörper („streitgegenständliches Gebäude“) bebaut, welcher bislang im Erdgeschoss als Büro und in den oberen Geschossen zu Wohnzwecken genutzt wurde.

2

Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Grundstücks FINr. 2223 Gemarkung Sektion II, L. str. 18 („Nachbargrundstück“). Dieses ist mit einem mehrgeschossigen Wohngebäude bebaut.

3

Sowohl das Baugrundstück als auch das Nachbargrundstück befinden sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 15c. Dieser setzt für das Plangebiet als Gebietsart ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO fest. Zudem enthält der Plan in § 3 der Satzung die Festsetzung, dass eine Wohnnutzung nur oberhalb des dritten Vollgeschosses zulässig ist und die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Darüber hinaus trifft der Plan zudem Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise.

4

Mit seinem am ... April 2024 bei der Antragsgegnerin eingegangenen Bauantrag beantragte der Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung des Büros im Erdgeschoss des streitgegenständlichen Gebäudes zu einem Beherbergungsbetrieb mit zehn sogenannten „Serviced Apartments“. Diese sollten über insgesamt 60 Betten, aufgeteilt auf 10 Beherbergungsräume, verfügen. Jede dieser Einheiten sollte zudem mit einem eigenen Bad, sowie einer Küchenzeile versehen sein. Laut der am ... Juli 2024 bei der Antragsgegnerin nachgereichten Betriebsbeschreibung zum Bauvorhaben

sollten die Serviced Apartments über einschlägige online Buchungsportale sowie über eine eigene Website buchbar sein. Die Mindestbuchungsdauer betrage eine Nacht, die maximale Buchungsdauer einen Monat. Der Checkin werde zu jeder Tages- und Nachtzeit möglich sein. Über eine barrierefreie Online-Rezeption werde eine durchgehende Betreuung der Gäste sichergestellt. Der festangestellte Mitarbeiterstab (Hausmeister, Reinigungspersonal, Objektmanager) betreue mehrere Objekte gleichzeitig und sei nicht dauerhaft vor Ort, kontrolliere das streitgegenständliche Objekt aber regelmäßig. Eine Reinigung der Zimmer finde nach dem Check-Out der Gäste statt. Den Bauantragsunterlagen waren keine Berechnungen/Gutachten über die zu erwartenden Immissionsbelastungen für die benachbarten Gebäude beigelegt.

**5**

Am ... Oktober 2024 erteilte die Antragsgegnerin dem Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung. Diese wurde im Amtsblatt der Antragsgegnerin am ... Oktober 2024 öffentlich bekannt gemacht. Die Baugenehmigung enthält keine Bestimmungen hinsichtlich der einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte.

**6**

Mit Schriftsatz vom 29. November 2024, eingegangen bei Gericht am selben Tag, ließ die Antragstellerin durch ihren Bevollmächtigten Klage erheben mit dem Antrag, die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom ... Oktober 2024 aufzuheben. Diese Klage wird bei dem erkennenden Gericht unter dem Aktenzeichen M 8 K 24.7220 geführt. Über sie wurde noch nicht entschieden.

**7**

Mit Schriftsatz vom 16. Juli 2025, eingegangen bei Gericht am selben Tag, beantragt die Antragstellerin im vorliegenden Verfahren:

**8**

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin vom 29.11.2024 gegen den Baugenehmigungsbescheid der Antragsgegnerin vom ...10.2024 (Az. ...\*) wird angeordnet.

**9**

Die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung verletze die Antragstellerin in ihren nachbarlichen Rechten. Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen seien ihr nicht zumutbar. Es sei davon auszugehen, dass sich vor den beiden Eingängen zu dem genehmigten Betrieb regelmäßig Personen aufhielten und dort auch verweilten, etwa bei der Anreise zur ersten Orientierung, bei der Abreise, bei Aufbruch/Rückkehr von Ausflügen oder zum Rauchen und Telefonieren. Es komme zudem sowohl vor dem Eingang zu dem genehmigten Betrieb an der L. straße als auch in dem vorhandenen Innenhof regelmäßig zur Bildung von Gruppen mit teilweise bis zu 20 Personen. Diese unterhielten sich lautstark und konsumierten Genussmittel wie Alkohol und Zigaretten, was zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führe. Mangels anwesenden Personals vor Ort finde auch keine eindämmende Kontrolle des lärmrelevanten Gästeverhaltens statt.

**10**

Die Unzumutbarkeit der Lärmbelästigungen werde sowohl durch das dem Antrag beigelegte Gutachten der Firma S. & P. , als auch durch das von den Anwohnern der L. straße 16 gefertigte Lärmprotokoll und die eidesstattlichen Versicherungen der Anwohner belegt. Der maßgebliche Immissionsrichtwert werde zur Nachtzeit um bis zu 18 dB(A) überschritten. Wie sich aus dem Gutachten ergebe, führe sogar bereits eine einzige zur Nachtzeit für die Dauer von zweieinhalb Minuten vor dem Betrieb telefonierende Person zu einer Überschreitung der für ein Kerngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte um 14 dB(A). Die von dem Gutachter gewählten Ansätze seien, insbesondere bei alkoholisierten Gästen, eher zurückhaltend gewählt. Das Lärmprotokoll der Anwohner sowie die eidesstattlichen Versicherungen der Anwohner würden bestätigen, dass es seit der Nutzungsaufnahme im April 2025 zu fortgesetzten, erheblichen Überschreitungen der Lärmgrenzwerte komme.

**11**

Auch der mittlerweile beauftragte Sicherheitsdienst habe nicht zu einer Verbesserung der Situation geführt, da dieser bei Ruhestörungen nicht eingeschritten sei.

**12**

Die Antragsgegnerin beantragt den Antrag abzulehnen.

### 13

Das Vorhaben verletze das Gebot der Rücksichtnahme nicht. Die Nutzung als Beherbergungsbetrieb sei in einem Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Vorliegend handle es sich um einen Beherbergungsbetrieb im Sinne dieser Vorschrift. Von dem Vorhaben gingen bei typisierender Betrachtung der beabsichtigten Nutzung unter Berücksichtigung der typischen Art und Weise des Betriebs in der Regel keine Belästigungen aus, die mit dem im Kerngebiet zulässigen Störgrad nicht vereinbar wären. Insbesondere führten die regelmäßigen Betriebsabläufe nicht zu erheblichen Immissionen, die das Maß dessen, was in einem Kerngebiet üblich und zulässig sei, überschritten. Der Bereich vor der L. str. lade nicht zu einem längeren Verweilen ein. Dort befänden sich weder Sitz- noch Liegemöglichkeiten. Zudem führten die vom Innenhof ausgehenden Emissionen, auch laut dem im Klageverfahren eingebrachten Gutachten, an den Immissionsorten auf dem Nachbargrundstück weder zur Tages- noch zur Nachtzeit zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte. Nicht von Bedeutung für die Beurteilung seien ferner die von der Antragstellerin vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen, da diese sämtlich von Bewohnern der L. str. 16 stammten und daher nicht die Antragstellerin beträfen. Zudem seien die von dem Gutachter gewählten Ansätze (Personen, Pegel, Aufenthaltszeiten) insbesondere für die Tagzeit eher hoch gewählt.

### 14

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts und des Vorbringens der Beteiligten wird auf die Gerichts- und beigezogenen Behördenakten in diesem Verfahren und im Hauptsacheverfahren M 8 K 24.7220 Bezug genommen.

II.

### 15

Der zulässige Antrag nach § 80a Abs. 3 VwGO i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO hat in der Sache keinen Erfolg, da die in der Hauptsache erhobene Anfechtungsklage voraussichtlich ohne Erfolg bleiben wird. Die angefochtene Baugenehmigung verletzt nach summarischer Prüfung voraussichtlich nicht nachbarschützende Vorschriften (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

I.

### 16

Der auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung gerichtete Eilantrag gegen die Baugenehmigung ist zwar zulässig, insbesondere fehlt es der Antragstellerin nicht an dem erforderlichen allgemeinen Rechtsschutzbedürfnis. Die Antragstellerin wendet sich mit ihrem Antrag ausschließlich gegen rein nutzungsbezogene Beeinträchtigungen ihres Eigentums, nämlich gegen die sich aufgrund der genehmigten Nutzung ergebenden immisionsschutzrechtlichen Konflikte. Es ist daher nicht schädlich, dass die Baugenehmigung bereits vollständig ausgeführt und die Nutzung durch den Beherbergungsbetrieb bereits aufgenommen wurde. Anders als bei substanzbezogenen Beeinträchtigungen (vgl. dazu BayVGh, B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 11, 12; B.v. 14.6.2007 – 1 CS 07.265 – juris Rn. 16; VGh BW, B.v. 1.4.2019 – 5 S 2102/18 – juris Rn. 4) kann die Anordnung der aufschiebenden Wirkung bei einer bereits aufgenommenen Nutzung dem Antragsteller noch einen Vorteil bringen, nämlich die einstweilige Einstellung der Nutzung bis über die Klage in der Hauptsache entschieden worden ist (siehe dazu BayVGh, B.v. 12.2.2020 – 15 CS 20.45 – juris Rn. 11, 12; B.v. 12.8.2010 – 2 CS 10.20 – juris Rn. 3; VGh BW, B.v. 1.4.2019 – 5 S 2102/18 – juris Rn. 4; OVG LSA, B.v. 12.12.2018 – 2 M 82/18 – juris Rn. 17; Schoch in: Schoch/Schneider, Verwaltungsrecht, Band VwGO, Werkstand: 46.EL August 2024, § 80 Rn. 498).

II.

### 17

Der Antrag ist unbegründet.

### 18

Gemäß § 212a Abs. 1 BauGB hat eine Anfechtungsklage eines Dritten gegen die einem anderen erteilte bauaufsichtliche Zulassung keine aufschiebende Wirkung. Das Gericht kann auf Antrag gemäß § 80a Abs. 3 Satz 2 VwGO in entsprechender Anwendung von § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO die aufschiebende Wirkung der Anfechtungsklage ganz oder teilweise anordnen. Dabei nimmt das Gericht eine eigene, umfassende Abwägung zwischen dem Interesse des Antragstellers auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung einerseits und dem Interesse des Bauherrn an der Ausnutzung seiner Baugenehmigung andererseits vor. Die Interessen des Nachbarn und diejenigen des Bauherrn stehen sich dabei grundsätzlich gleichwertig

gegenüber. Im Rahmen dieser Abwägung sind die Erfolgsaussichten der Klage in der Hauptsache als wesentliches, aber nicht einziges Indiz zu berücksichtigen (vgl. Hoppe in: Eyermann, Verwaltungsgerichtsordnung, 16. Auflage 2022, § 80 Rn. 85 ff.). Fällt die Erfolgsprognose der Klage in der Hauptsache nach summarischer Prüfung mit hoher Wahrscheinlichkeit zugunsten des Antragstellers aus, erweist sich die angefochtene Baugenehmigung also als rechtswidrig, so überwiegen in der Regel die Interessen des Antragstellers an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung. Erweist sich die Baugenehmigung hingegen als mit hoher Wahrscheinlichkeit rechtmäßig und die Klage in der Hauptsache damit als nicht erfolgversprechend, so überwiegen in der Regel die Interessen des Bauherrn an der Ausnutzung der Baugenehmigung (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2011 – 14 CS 11.535 – juris Rn. 18). Sind die Erfolgsaussichten offen, so findet eine reine Abwägung aller für und gegen den Sofortvollzug sprechenden Interessen statt (vgl. BayVGh, B.v. 26.7.2011, a.a.O.).

## 19

Bei der Beurteilung der Erfolgsaussichten ist zu berücksichtigen, dass ein Dritter eine Baugenehmigung, die einem anderen erteilt wurde, nur dann erfolgreich anfechten kann, wenn öffentlichrechtliche Vorschriften verletzt sind, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind und die auch dem Schutz des Nachbarn dienen, weil dieser in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise in schutzwürdigen Rechten betroffen ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; vgl. BayVGh B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m.w.N.).

## 20

Nach der im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes nur möglichen, aber auch ausreichenden summarischen Prüfung erweist sich die Klage in der Hauptsache als voraussichtlich unbegründet. Die angefochtene Baugenehmigung vom ... Oktober 2024 verletzt voraussichtlich keine nachbarschützenden Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen waren (Art. 59 BayBO, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO), insbesondere ist sie voraussichtlich nicht in nachbarrechtlicher Hinsicht unter Verstoß gegen Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG unbestimmt bzw. verstößt nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme (1.). Auch die Verletzung anderer nachbarschützender Vorschriften ist nicht erkennbar (2.)

## 21

1. Ein Nachbar hat zwar keinen materiellen Anspruch darauf, dass der Bauantragsteller einwandfreie und vollständige Bauvorlagen einreicht (vgl. Gaßner/Reuber in: Bus-se/Kraus, BayBO, Werkstand 156. EL Dezember 2024, Art. 64 Rn. 84). Nachbarrechte können aber dann verletzt sein, wenn infolge der Unbestimmtheit der Bauvorlagen der Gegenstand und Umfang der Baugenehmigung nicht eindeutig festgestellt und deshalb nicht ausgeschlossen werden kann, dass das genehmigte Vorhaben gegen nachbarschützendes Recht verstößt (vgl. BayVGh, B.v. 5.12.2001 – 26 ZB 01.1775 – juris Rn. 11 m.w.N.; B.v. 25.7.2019 – 1 CS 19.821 – juris Rn. 14; VGh BW, B.v. 23.11.2017 – 3 S 1933/17 – juris Rn. 8; VG München, U.v. 24.11.2014 – M 8 K 13.5076 – juris Rn. 24). Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. BayVGh, B.v. 31.10.2016 – 15 B 16.1001 – juris Rn. 4; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris Rn. 13, jeweils m.w.N.). Die im Genehmigungsbescheid getroffene Regelung – d.h. insbesondere der Inhalt, die Reichweite und der Umfang der genehmigten Nutzung – müssen ggf. nach Auslegung eindeutig erkennbar sein (vgl. BVerwG, U.v. 29.10.1998 – 4 C 9/97 – juris Rn. 19; BayVGh, B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7). Der Nachbar muss insofern auch erkennen können, mit welchen Immissionen er zu rechnen hat und ob er gegebenenfalls schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt ist (vgl. BayVGh, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris Rn. 22). Wie weit das nachbarrechtliche Bestimmtheitserfordernis im Einzelnen reicht, beurteilt sich dabei nach dem jeweils anzuwendenden materiellen Recht (vgl. BVerwG, B.v. 15.11.2007 – 4 B 52.07 – juris Rn. 6; OVG NW, U.v. 6.6.2014 – 2 A 2757/12 – juris Rn. 73; OVG SH, B.v. 11.8.2014 – 1 MB 18.14 – juris Rn. 9; NdsOVG, B.v. 26.1.2012 – 1 ME 226/11 – juris Rn. 22).

## 22

Bei den hier von den Antragstellern geltend gemachten Lärmbeeinträchtigungen ist zudem zu berücksichtigen, dass bei der Bewertung von Gefahren und Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen nur solche Störungen berücksichtigt werden können, die typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung des Vorhabens auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind (vgl. BayVGh, B.v. 21.8.2015 – 9 CE 15.1318 – juris Rn. 19; B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19; B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 9). Handelt es sich um Auswirkungen, die nicht auf die Verwirklichung des Vorhabens selbst,

sondern auf das Fehlverhalten von Benutzern einer Einrichtung zurückzuführen sind, haben diese Auswirkungen allerdings nur dann bodenrechtliche Relevanz, wenn das Fehlverhalten dem Vorhaben zuzurechnen ist, etwa weil sich die Benutzer einer Einrichtung üblicherweise in dieser Weise verhalten (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20/11 – juris Rn. 5). Dafür bedarf es jedoch konkreter Anhaltspunkte. Die bloße Möglichkeit, dass die Benutzer einer Einrichtung zu einem bestimmten Verhalten neigen könnten, genügt für die Annahme einer bodenrechtlichen Relevanz nicht (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20/11 – juris Rn. 5; BayVGh, B.v. 17.1.2022 – 9 ZB 20.18 – juris Rn. 17; B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 10). Mithin ist ein konkreter Bezug zu dem jeweiligen Betrieb zu fordern. Anderen Gefahren kann im jeweiligen Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden (vgl. BayVGh, B.v. 21.8.2015 – 9 CE 15.1318 – juris Rn. 19; B.v. 31.3.2015 – 9 CE 14.2854 – juris Rn. 19). Das allgemeine Bauplanungsrecht ist im Allgemeinen nicht in der Lage, soziale Konflikte zu lösen und gewährleistet insbesondere keinen Milieuschutz (BayVGh, B.v. 4.7.2018 – 9 ZB 17.1984 – juris Rn. 9).

## 23

Dies zugrunde gelegt ist die Baugenehmigung der Beklagten vom ... Oktober 2025 voraussichtlich nicht in nachbarrechtlicher Hinsicht unbestimmt bzw. verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Zwar hat die Antragsgegnerin von dem Beigeladenen weder die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens gefordert, noch im Genehmigungsbescheid Schutzauflagen oder Immissionsrichtwerte festgelegt. Dies führt allerdings nicht zu einer Nachbarrechtsverletzung der Antragstellerin, da das Gericht nach vorläufiger Einschätzung davon ausgeht, dass durch den typischerweise bei bestimmungsgemäßer Nutzung des zugelassenen Vorhabens ausgelösten Lärm voraussichtlich keine unzumutbaren Immissionsbeeinträchtigungen für das Grundstück der Antragstellerin zu befürchten sind und die nach Nr. 6.1 Buchst. d) der TA-Lärm in Kerngebieten geltenden Immissionsgrenzwerte von 60/45 dB(A) tags/nachts jederzeit eingehalten werden können.

## 24

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, der nach der Art der baulichen Nutzung in dem nach dem Bebauungsplan Nr. 15c für das Gebiet festgesetzten Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 3 BauNVO allgemein zulässig ist. Die mit einem Beherbergungsbetrieb in der Regel einhergehenden Lärmbeeinträchtigungen sind daher der Antragstellerin grundsätzlich zumutbar. Denn der Grundstücksnachbar einer in einem Baugebiet allgemein zulässigen Nutzung hat die mit der bestimmungsgemäßen Benutzung dieser Anlage üblicherweise einhergehenden Beeinträchtigungen grundsätzlich hinzunehmen, selbst wenn damit für den Nachbarn gewisse Belästigungen verbunden sind (BayVGh, B.v. 20.12.2010 – 9 CS 10.2515 – juris Rn. 21; B.v. 28.1.1999 – 2 ZS 98.2829 – juris Rn. 4; B.v. 21.2.2001 – 2 ZB 00.1399 – juris Rn. 5; NdsOVG, B.v. 9.7.2020 – 1 LA 162/18 – juris Rn. 10; zu einer kirchlichen Anlage siehe auch BVerwG, U.v. 27.2.1992 – 4 C 50/89 – juris Leitsatz und Rn. 18 f.). In einem festgesetzten Kerngebiet gilt dies insbesondere auch für das Verhältnis einer Wohnbebauung gegenüber einer im Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzung, da Kerngebiete nach dem gesetzgeberischen Leitbild gerade nicht vorwiegend dem Wohnen, sondern „der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ dienen (§ 7 Abs. 1 BauNVO).

## 25

Von diesem Grundsatz ist weder aufgrund der dem Bauantrag beigefügten Unterlagen, insbesondere der Betriebsbeschreibung (a.), noch aus dem von der Antragstellerin vorgelegten Gutachten (b.) oder dem Lärmprotokoll und den eidesstattlichen Versicherungen der Anwohner (c.) abzuweichen.

## 26

a. Nach der den Bauantragsunterlagen beigefügten Betriebsbeschreibung ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass von dem geplanten Vorhaben unzumutbare, die Immissionsgrenzwerte eines Kerngebiets nach Nr. 6.1 Buchst. d) der TA-Lärm von 60/45 dB(A) tags/nachts überschreitende Immissionsbelastungen ausgehen.

## 27

Der geplante Betrieb bleibt in seinem Umfang deutlich hinter dem zurück, was in einem Kerngebiet allgemein zulässig wäre. In Kerngebieten sind grundsätzlich Beherbergungsbetriebe jeden Umfangs zulässig, also auch mehrgeschossige Hotels mit integrierter Gastronomie und umfangreichem

Freizeitangebot (z.B. Wellnessbereich, Poolanlage, Fitnessraum). Vorliegend umfasst der geplante Beherbergungsbetrieb gerade einmal ein Geschoss und verfügt lediglich über zehn Zimmer mit einer maximalen Kapazität von insgesamt 60 Betten. Der geplante Betrieb soll zudem weder über ein gastronomisches Angebot verfügen (kein integriertes Restaurant, kein Frühstücksangebot), noch sollen dort Freizeitaktivitäten angeboten werden. Auch die Ausrichtung besonderer Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Konferenzen ist nicht vorgesehen. Die Zimmer sollen außerdem mit eigener Kochnische mit einem kleinen Herd und Kühlschrank ausgestattet sein, um eine vollständig autonome Alltagsgestaltung vergleichbar wie bei einer kleinen Wohnung zu erlauben. Ferner soll keine tägliche Zimmerreinigung erfolgen, sondern lediglich eine Endreinigung nach der Abreise der Gäste. Daher handelt es sich insgesamt vielmehr um eine Form der Beherbergung, die einer Wohnnutzung vergleichsweise nahekommt.

## **28**

Zuletzt ist auch keine Nutzung des Freibereichs vor dem an der L. straße gelegenen Eingang vorgesehen. Dort sind weder Sitzgelegenheiten vorhanden, noch lädt der Bereich sonst zu einem längeren Verweilen ein, was zu einer erhöhten Immissionsbelastung bei der Antragstellerin führen könnte. Die streitgegenständliche Baugenehmigung lässt auf der Freifläche nur Fahrradabstellplätze zu. Eine Nutzung der Freifläche durch den Beherbergungsbetrieb, die einen längeren Aufenthalt von dessen Gästen ermöglichen würde, ist nicht Inhalt der Baugenehmigung.

## **29**

b. Auch die beiden von der Antragstellerin in diesem Verfahren sowie im Hauptsacheverfahren vorgelegten Gutachten lassen keine Zweifel daran aufkommen, dass das geplante Vorhaben in der Lage ist, die geltenden Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

## **30**

Das von der Antragstellerin im Eilverfahren vorgelegte Gutachten der Firma S. & P. vom ... Februar 2025 trifft schon überhaupt keine Aussage zum Grundstück der Antragstellerin, sondern betrifft lediglich die Anwesen L. straße 16 sowie T. str. 4-10. Inwieweit dieses Gutachten für das vorliegende Verfahren von Bedeutung sein soll, lässt die Antragstellerin im Dunkeln.

## **31**

Auch das im Hauptsacheverfahren M 8 K 24.7220 vorgelegte weitere Gutachten der Firma S. & P. vom \*. Februar 2025 ist nicht geeignet, eine Überschreitung der Grenzwerte durch das Vorhaben darzulegen. Vielmehr hält das Gericht die Ausführungen des Gutachters in diesem Gutachten für nicht tragfähig. Die gewählten Ansätze sind vor dem Hintergrund des konkret geplanten Betriebs sowie der baulichen Situation auf den betroffenen Grundstücken in weiten Teilen nicht nachvollziehbar. Sie sind nicht geeignet, die mit der zugelassenen Nutzung regelmäßig verbundene Lärmentwicklung wiederzugeben.

## **32**

aa. Zunächst ergeben sich Zweifel insbesondere daraus, dass der Gutachter mehrere „Variationen“ des Betriebs untersucht hat. Der vorliegend geplante Betrieb wird in der vorgelegten Betriebsbeschreibung eindeutig beschrieben. Verschiedene „Variationen“ des Betriebs sind nicht vorgesehen, sodass sich weder nachvollziehen lässt, weshalb der Gutachter solche untersucht, noch auf welcher Grundlage er diese „Variationen“ ermittelt hat.

## **33**

bb. Darüber hinaus erschließt sich dem Gericht nicht, weshalb der Gutachter auch die im Innenhof auftretenden Geräusche zur Ermittlung der Immissionsbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten auf dem Nachbargrundstück herangezogen hat. Der Innenhof liegt, anders als die Antragstellerin meint, nicht „in unmittelbarer Nähe“ zu ihrem Grundstück. Vielmehr liegt der Innenhof zwischen dem Vorhabengrundstück und den Gebäuden T. str. 4 – 10 und ist von der L. straße abgewandt. Das auf dem Vorhabengrundstück im Bestand vorhandene viergeschossige Gebäude schirmt das Anwesen der Antragstellerin von dem Innenhof ab. Das Gutachten geht auch nicht davon aus, dass auf dem Nachbargrundstück Immissionsorte vorhanden sind, die in Richtung des Innenhofs ausgerichtet sind. Vielmehr sind alle von dem Gutachter ermittelten Immissionsorte auf dem Nachbargrundstück in Richtung L. straße ausgerichtet. Inwiefern die im Innenhof verursachten Geräuschimmissionen maßgeblich zur Immissionsbelastung an den in Richtung L. straße gewandten Immissionsorten auf dem Nachbargrundstück beitragen sollen, ist angesichts der Lage der Baukörper und der Immissionsorte nicht nachvollziehbar.

cc. Ferner erscheint dem Gericht der von dem Gutachter gewählte Ansatz, dass sich dauerhaft während der Tagzeit – also über 16 volle Stunden zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr – jeweils fünf Personen vor beiden Eingängen (insgesamt also zehn Personen) zu dem streitgegenständlichen Betrieb aufhalten sollen, zweifelhaft. Das würde bei angenommener Vollbelegung (d.h. 60 Gäste) bedeuten, dass sich über 16% der Gäste die gesamte Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr vor den beiden Eingängen aufhalten. Zur üblichen Nutzung eines Beherbergungsbetriebs gehört zwar, vergleichbar wie bei einer Gaststätte, auch das Ein- und Ausgehen von Gästen, sowie der kurzfristige Aufenthalt im Freien zum Rauchen bzw. Luftschnappen (für Gaststätten siehe BVerwG, B.v. 7.5.1996 – 1 C 10.95 – juris Ls 2 und Rn. 35; BayVGh, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 4; U.v. 16.9.2010 – 22 B 10.289 – juris Rn. 19). Ein darüber hinausgehender, längerfristiger Aufenthalt von Personen vor dem Eingang verlässt hingegen den Bereich des typischerweise bei einer Beherbergungsnutzung Erwartbaren. Auch aufgrund der konkreten (baulichen) Gestaltung ergibt sich im vorliegenden Fall keine andere Beurteilung. Der Vorplatz vor dem Eingang zur L. straße lädt nicht aufgrund seiner Gestaltung zum längerfristigen Verweilen ein. Dort sind keine Sitzgelegenheiten vorgesehen, sondern lediglich Fahrradabstellplätze und Bepflanzung. Vor diesem Hintergrund hat das Gericht Zweifel daran, dass der gewählte Ansatz die von dem geplanten Betrieb ausgehenden Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zutreffend darstellt.

## 35

Für die Nachtzeit bestehen vergleichbare Bedenken. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich auf einer Freifläche, die keine Sitzmöbel aufweist, vor einem Beherbergungsbetrieb ohne jegliches gastronomisches oder anderes Zusatzangebot nachts über eine Stunde hinweg fünf Personen aufhalten sollen.

## 36

Auch bezüglich des weiteren untersuchten Ansatzes, dass sich nachts eine einzelne Person für die Dauer von zweieinhalb Minuten zum Telefonieren im Freien vor dem Eingang aufhält, hat das Gericht Zweifel. Zum einen ist schon fraglich, ob überhaupt ein konkreter, bodenrechtlicher Bezug eines solchen Verhaltens zu dem geplanten Betrieb besteht. Es handelt sich dabei um sozialtypische menschliche Lebensäußerungen, die nicht in einem konkreten Zusammenhang mit der genehmigten Nutzungsart stehen. Es handelt sich daher vielmehr um die bloße Möglichkeit, dass sich einzelne Nutzer der Anlage auf die beschriebene Weise (nächtliches, lautes Telefonieren im Freien) verhalten könnten. Belastbare Anhaltspunkte dafür, dass dieses Verhalten tatsächlich einen konkreten Bezug zu dem geplanten Betrieb aufweist, liegen nicht vor. Vergleichbare menschliche Lebensäußerungen können vielmehr genauso auch bei einer Wohnnutzung auftreten und sind in Verbindung mit dieser als sozialadäquat hinzunehmen.

## 37

dd. Selbst wenn man aber tagsüber den durchgehenden gleichzeitigen Aufenthalt von fünf Personen über 16 Stunden hinweg annähme, so ergeben sich zudem Zweifel hinsichtlich des weiteren Ansatzes, dass diese fünf Personen gleichzeitig in gehobener Sprechweise sprechen. Dass sich 16 Stunden lang vor jedem der beiden Eingänge jeweils fünf unabhängig voneinander telefonierende Personen – was das gleichzeitige Sprechen der fünf Personen erklären könnte – vor dem Eingangsbereich aufhalten sollen, erscheint abwegig. Wenn hingegen die fünf Personen jeweils miteinander sprechen, so ist nicht ersichtlich, weshalb der Gutachter davon ausgeht, dass alle fünf Personen gleichzeitig sprechen. Realistischer erschiene es in diesem Fall von zwei oder drei gleichzeitig sprechenden Personen auszugehen. Ebenso zweifelhaft ist der Ansatz der gehobenen Sprechweise bei einer Gruppe von fünf miteinander sprechenden Personen. Bei der L. straße handelt es sich um eine einspurige, innerstädtische Einbahnstraße (vgl. öffentlich zugängliche Lichtbilder auf google maps und apple maps). Auf dem Gehweg neben einer solchen einspurigen Einbahnstraße besteht auch bei einer Gruppe von bis zu fünf Personen in aller Regel für die sich dort aufhaltenden Personen keine Notwendigkeit, „die Stimme zu heben“. Vor diesem Hintergrund ist der Ansatz des Gutachters hinsichtlich der Zahl der Sprecher und der gewählten gehobenen Sprechweise nicht nachvollziehbar. Dies gilt umso mehr, als für die streitgegenständliche Genehmigung auf die mit der zugelassenen Nutzung regelmäßig verbundenen Emissionen und nicht auf das Fehlverhalten einzelner Nutzer abzustellen ist (vgl. BVerwG, B.v. 6.12.2011 – 4 BN 20/11 – juris Rn. 5).

## 38

Es bestehen außerdem Zweifel dahingehend, weshalb der Gutachter auch „normales Rufen“ in Ansatz bringt. Auch insoweit nimmt der Gutachter auf die VDI-RL 3770 Bezug. Weder zur Tagzeit noch zur Nachtzeit ist ersichtlich, weshalb Personen bei regelmäßigem Betrieb vor dem Eingang des vorliegenden

Beherbergungsbetriebs rufen sollten. Anders als vielleicht bei Sport- oder Freizeiteinrichtungen ist bei einem Beherbergungsbetrieb wie dem vorliegenden nicht davon auszugehen, dass dort mit gewisser Regelmäßigkeit vor dem Eingang gerufen wird. Wie eingangs erläutert, genügt die bloße Möglichkeit, dass sich die Nutzer des geplanten Betriebs auf eine solche Weise verhalten könnten, nicht.

**39**

Der als weitere „Variation“ gewählte Ansatz für „lautes Schreien“ erscheint dem Gericht nicht vertretbar. Lautes Schreien gehört nicht zum gewöhnlich zu erwartenden Gäste-/Nutzerverhalten eines kleinen, sich einer Wohnnutzung annähernden Beherbergungsbetriebs. Zwar kann an Orten, an denen sich Menschen aufhalten, nie vollständig ausgeschlossen werden, dass es nicht auch in Ausnahmefällen dazu kommen kann, dass eine Person laut schreit. Dieses Risiko besteht jedoch unabhängig von dem streitgegenständlichen Betrieb und kann diesem daher nicht mehr zugerechnet werden. Auch der Vortrag der Antragstellerin in diesem Zusammenhang, dass bei betrunkenen Gästen eine höhere Geräuscentwicklung zu erwarten sei, trägt nicht. Das konkrete Nutzungskonzept beinhaltet weder den Ausschank von Alkohol vor Ort, noch die explizite Beherbergung betrunkenen oder gar suchtkranker Gäste. Auch insoweit handelt es sich lediglich um eine ohne nähere Anhaltspunkte dargelegte Befürchtung der Antragstellerin, dass sich die Gäste möglicherweise betrinken und dann Lärm verursachen könnten.

**40**

Den gleichen Bedenken begegnen auch die für die Nachtzeit gewählten Ansätze. Insbesondere hinsichtlich der der gehobenen Sprechweise verschärfen sich die Zweifel sogar noch, da zur Nachtzeit von geringeren Umgebungsgeräuschen auszugehen ist und daher noch weniger Bedürfnis besteht in gehobener Stimmlage zu sprechen, ganz zu schweigen von „normalem Rufen“ oder „lautem Schreien“.

**41**

ee. Weiter ist auch nicht erkennbar, weshalb ein Ansatz für die Impulshaltigkeit von Geräuschen von 6,4 dB(A) angenommen wurde. Eingangs erläutert der Gutachter auf Seite 7 des Gutachtens, dass für die Impulshaltigkeit von Geräuschen ein Wert von 3 dB(A) oder 6 dB(A) anzusetzen ist. Dies entspricht der Regelung in Nr. A.2.5.3 des Anhangs zur TA-Lärm, die bestimmt, dass je nach Störpotenzial für die Impulshaltigkeit von Geräuschen ein Wert von 3 dB(A) oder 6 dB(A) anzusetzen ist. Auf Seite 9 des Gutachtens ermittelt der Gutachter jedoch sodann mittels einer Gleichung einen Wert von 6,4 dB(A) für die Impulshaltigkeit, mithin einen von der Regelung in Nr. A.2.5.3 des Anhangs zur TA-Lärm abweichenden, höheren Wert. Dabei verweist er lediglich auf die Herkunft der verwendeten Gleichung aus der VDI-RL 3770/2/, legt aber nicht dar, warum diese Gleichung zur Anwendung kommen soll. Dazu stellt sich dem Gericht die Frage, weshalb vorliegend statt der Regelung nach Nr. A.2.5.3 des Anhangs zur TA-Lärm eine Gleichung aus der VDI-RL 3770, die Emissionskennwerte von Schallquellen für Sport- und Freizeitanlagen betrifft, herangezogen wird. Denn der streitgegenständliche Beherbergungsbetrieb ist angesichts des vollständig fehlenden Zusatzangebots (keine Gastronomie, Freizeitbetätigungen, Veranstaltungen) nicht mit einer Sport- oder Freizeitanlage vergleichbar.

**42**

c. Zuletzt sind das von der Antragstellerin vorgelegte Lärmprotokoll, sowie die eidesstattlichen Versicherungen der Anwohner nicht geeignet, eine zu erwartende Überschreitung der Lärmgrenzwerte von 60/45 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten auf dem Nachbargrundstück durch den streitgegenständlichen Beherbergungsbetrieb darzulegen. Sowohl das Lärmprotokoll als auch die vorgelegten eidesstattlichen Versicherungen belegen lediglich, dass sich einzelne Bewohner durch bestimmte „Vorfälle“ gestört gefühlt haben. Dabei handelt es sich zudem jedenfalls bei den eidesstattlichen Versicherungen jeweils nur um Bewohner des Anwesens L. straße 16 und nicht des Anwesens der Antragstellerin. Das subjektive Störeffinden einzelner Anwohner, die jedenfalls teilweise nicht einmal Anwohner des Anwesens der Antragstellerin sind, vermag jedoch keine Aussage darüber zu treffen, ob der durch die Beherbergungsnutzung verursachte Lärm das in einem Kerngebiet noch Zumutbare übersteigt. Auch der am Ende jeder vorgelegten eidesstattlichen Versicherung zu findende Satz „Der Lärm war mit Sicherheit auch am Nachbargebäude L. straße 18 deutlich wahrnehmbar“ ändert daran nichts. Es handelt sich dabei lediglich um Vermutungen der Anwohner, die nicht geeignet sind, eine unzumutbare Lärmbelastung auf dem klägerischen Grundstück zu belegen.

**43**



2. Auch eine Verletzung anderer, nutzungsbezogener nachbarschützender Vorschriften ist nicht erkennbar. Da der geplante Beherbergungsbetrieb in dem nach dem Bebauungsplan Nr. 15c festgesetzten Kerngebiet allgemein zulässig ist und der Bebauungsplan Nr. 15c auch keine Beschränkungen für Beherbergungsbetriebe vorsieht, scheidet insbesondere eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs aus.

III.

**44**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

**45**

Der Beigeladene hat seine außergerichtlichen Kosten gem § 162 Abs. 3 VwGO billigerweise selbst zu tragen, da er keinen Antrag gestellt und sich daher nicht in ein Kostenrisiko gem. § 154 Abs. 3 VwGO begeben hat.

**46**

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. dem Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2025.