

Titel:

Nutzungsuntersagung für Wohnen im faktischen Gewerbegebiet

Normenkette:

BayBO Art. 76 S. 2

BauNVO § 8 Abs. 3 Nr. 1

BGB § 133, § 157

Leitsätze:

1. Bei der Ermittlung des objektiven Erklärungswertes einer Baugenehmigung sind in erster Linie die Bezeichnung und die Regelungen im Baugenehmigungsbescheid einschließlich der in Bezug genommenen Bauvorlagen und weiteren Unterlagen, aber auch sonstige den Beteiligten bekannte oder erkennbare Umstände heranzuziehen. (Rn. 9) (redaktioneller Leitsatz)

2. Derjenige, der den Bestandsschutz wegen materieller Legalität einer allgemeinen Wohnnutzung für sich in Anspruch nehmen will, ist beweisbelastet. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung für Wohnen im faktischen Gewerbegebiet, Auslegung einer Baugenehmigung., Nutzungsuntersagung, Wohnen, faktisches Gewerbegebiet, Baugenehmigung, Auslegung, Bestandsschutz, materielle Legalität, Beweislast

Vorinstanz:

VG Augsburg, Urteil vom 28.03.2024 – Au 5 K 23.2021

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin wendet sich gegen eine Nutzungsuntersagung betreffend Wohnen in dem genauer bezeichneten Gebäude auf ihrem Grundstück.

2

Mit Baugenehmigung vom 3. Oktober 1968 wurde der Rechtsvorgängerin der Klägerin die „Erstellung eines Betriebsgebäudes und eines Wohnhauses“ auf dem nunmehr der Klägerin gehörenden Baugrundstück erteilt. Betrieben werden sollte ein Autowartungsdienst. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des 2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. ...68 der Beklagten, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

3

Die Beklagte untersagte der Klägerin mit Bescheid vom 8. November 2023 die Nutzung des Wohnhauses zum allgemeinen Wohnen durch sie und Dritte, da das Gebäude in dem damals faktischen Gewerbegebiet nur als Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter des Gewerbebetriebs genehmigt wurde. Die hiergegen erhobene Klage der Klägerin wurde vom Verwaltungsgericht Augsburg mit Urteil vom 28. März 2024 abgewiesen. Zur Begründung wurde insbesondere ausgeführt, dass die Nutzung des Gebäudes als allgemeines Wohnhaus nicht von der Baugenehmigung aus dem Jahr 1968 gedeckt sei und sich die Klägerin nicht auf Bestandsschutz berufen könne. Die Nutzungsuntersagung sei ermessensfehlerfrei und verhältnismäßig. Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung.

4

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und der vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

5

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

6

1. Die Berufung ist nicht nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO zuzulassen.

7

Die Klägerin macht ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils des Verwaltungsgerichts geltend (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Klägerin als Rechtsmittelführerin innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Aus dem Zulassungsvorbringen ergeben sich solche ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts allerdings nicht.

8

a) Die Klägerin ist der Ansicht, das Verwaltungsgericht habe die Baugenehmigung vom 3. Oktober 1968 in Bezug auf die genehmigte Wohnnutzung fehlerhaft ausgelegt und zu Unrecht eine Zuordnung zu einem Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO angenommen. Mit diesem Vorbringen wendet sie sich gegen die Sachverhalts- und Beweiswürdigung des Verwaltungsgerichts gem. § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO. In diesem Fall kommt eine Zulassung der Berufung wegen ernstlicher Zweifel im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nur in Betracht, wenn aufgezeigt wird, dass die Richtigkeit der richterlichen Überzeugungsbildung mangelhaft ist, weil das Verwaltungsgericht mit Blick auf entscheidungserhebliche Tatsachen von einem unzutreffenden Sachverhalt ausgegangen ist oder die Beweiserhebung gedankliche Lücken oder Ungereimtheiten aufweist, was insbesondere bei einer Verletzung von gesetzlichen Beweisregeln, Denkgesetzen oder allgemeinen Erfahrungssätzen, bei aktenwidrig angenommenem Sachverhalt oder offensichtlich sachwidriger und damit willkürlicher Beweiswürdigung anzunehmen ist (vgl. BayVGH, B.v. 6.11.2024 – 15 ZB 24.1582 – juris Rn. 8; BVerwG, B.v. 26.10.2022 – 4 BN 22.22 – juris Rn. 16). Derartige Mängel in der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung, die auf eine völlig unvertretbare Beweiswürdigung hinauslaufen, zeigt die Zulassungsbegründung indes nicht auf.

9

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass sich aus den zur Genehmigung aus dem Jahr 1968 eingereichten Unterlagen ein klarer Zusammenhang zwischen dem Betrieb der (damaligen) Bauherren und dem Wohnhaus ergibt und der Bauherr selbst eine funktionale Verbindung der Gebäude hergestellt hat, die zunächst noch als „Betriebs- und Wohnhaus“ und erst im Laufe des Verfahrens wegen der zwei separaten Baukörper in „Betriebsgebäude und Wohnhaus“ geändert worden war. Dies habe der Bauherr dergestalt begründet, dass er als selbständiger Betriebsinhaber des im Betriebsgebäude befindlichen Autowartungsdienstes das Wohnhaus selbst bewohnen wird (UA S. 11 f.). Hiergegen ist nichts zu erinnern, zumal bei der Ermittlung des objektiven Erklärungswertes der Baugenehmigung in erster Linie die Bezeichnung und die Regelungen im Baugenehmigungsbescheid einschließlich der in Bezug genommenen Bauvorlagen und weiteren Unterlagen, aber auch sonstige den Beteiligten bekannte oder erkennbare Umstände heranzuziehen sind (vgl. BayVGH, B.v. 7.10.2015 – 15 ZB 12.2042 – juris Rn. 13; BVerwG, B.v. 30.6.2011 – 3 B 87.10 – juris Rn. 3).

10

Auch der Hinweis der Klägerin auf eine sprachliche Verknüpfung des Satzes 2 mit Satz 1 in der Nebenbestimmung C) Nr. 4 der Baugenehmigung vom 3. Oktober 1968 lässt die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Auslegung nicht als zweifelhaft erscheinen. Die Verknüpfung („deshalb“) legt dem Wortlaut nach vielmehr den vom Verwaltungsgericht gezogenen Rückschluss nahe, dass die Beklagte das Wohnhaus bereits als betriebsbezogen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eingestuft hat, und „deshalb“ – aufgrund der baulichen Gestaltung mögliche weitere – Wohnnutzungen im Betriebsgebäude für unzulässig erachtet. Dementsprechend hat das Verwaltungsgericht darauf abgestellt, dass sich die Beklagte bei einer Auslegung des Satzes 2 in dem von der Klägerin avisierten Sinn „selbst in Widerspruch gesetzt hätte“ (UA S. 12). Dieser nachvollziehbar begründeten Annahme setzt die Klägerin lediglich ihre eigene

gegenteilige Auffassung entgegen. Allein die bloße Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung jedoch nicht (vgl. BayVGh, B.v. 20.2.2024 – 15 ZB 23.1895 – juris Rn. 10).

11

b) Das Vorbringen, das Verwaltungsgericht habe den Bestandsschutz nicht ausreichend beachtet, führt ebenfalls nicht zum Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat darauf abgestellt, dass es sich bei dem maßgeblichen Gebiet um ein faktisches Gewerbegebiet handelt und die Klägerin als diejenige, die den Bestandsschutz wegen materieller Legalität einer allgemeinen Wohnnutzung für sich in Anspruch nehmen will, beweisbelastet ist (UA S. 15). Dies ist zutreffend (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2022 – 15 ZB 22.867 – juris Rn. 30 m.w.N.; BVerwG, B.v. 17.7.2003 – 4 B 55.03 – juris Rn. 5). Tatsachenanerkennnisse, die eine von ihr behauptete Beweislastumkehr bewirken könnten, legt die Klägerin nicht dar. Die hierzu angeführte Stellungnahme des Stadtplanungsamts der Beklagten vom 24. Juli 1990, deren rechtliche Bewertung nicht mehr nachvollziehbar ist, genügt hierfür nicht, zumal unklar bleibt, auf welches Gebiet und welche Grundstücke sich diese im einzelnen bezieht, und auch auf einen Gewerbegebietscharakter von Grundstücken hingewiesen wird.

12

c) Soweit die Klägerin eine ermessensfehlerhafte Entscheidung der Beklagten im Bescheid vom 8. November 2023 geltend macht und vorbringt, die Beklagte habe besonders gelagerte Umstände des Falles außer Betracht gelassen und nicht alle Tatsachen- und Gesichtspunkte in Ansatz gebracht und abgewogen, bleibt der Antrag ebenfalls erfolglos. Das Verwaltungsgericht hat sich umfangreich mit der Ermessensentscheidung auseinandergesetzt (UA S. 15 ff.) und ausgeführt, dass die Beklagte im angefochtenen Bescheid in ausführlichen Erwägungen die relevanten, in das Ermessen einzustellenden Aspekte beleuchtet und zutreffend gewichtet hat. Soweit von der Klägerin weitere Ermessensgesichtspunkte thematisiert wurden, war es der Beklagten nach § 114 Satz 2 VwGO möglich, diese in ihre Entscheidung mit einzubeziehen (UA S. 16). Hiermit setzt sich das Zulassungsvorbringen nicht auseinander.

13

2. Die Rechtssache weist keine besonderen tatsächlichen oder rechtlichen Schwierigkeiten auf (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO).

14

Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten im Sinne des § 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO weist eine Rechtssache dann auf, wenn die Beantwortung der für die Entscheidung erheblichen Fragen in tatsächlicher oder rechtlicher Hinsicht voraussichtlich das durchschnittliche Maß nicht unerheblich überschreitende Schwierigkeiten bereitet, wenn sie sich also wegen der Komplexität und abstrakten Fehleranfälligkeit aus der Mehrzahl der verwaltungsgerichtlichen Verfahren heraushebt und die im Zulassungsverfahren erforderliche kursorische Prüfung der Rechtssache anhand des verwaltungsgerichtlichen Urteils keine hinreichend sichere Prognose über den voraussichtlichen Ausgang des Rechtsstreits zulässt (vgl. BayVGh, B.v.26.6.2024 – 15 ZB 24.263 – juris Rn. 11).

15

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Auslegung einer Baugenehmigung am Maßstab der §§ 133, 157 BGB ist regelmäßig Gegenstand verwaltungsgerichtlicher Entscheidungen. Allein, dass die Baugenehmigung aus dem Jahr 1968 datiert, genügt nicht, tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten annehmen zu können. Die Erwägungen zum Ermessen und zur Verhältnismäßigkeit der Nutzungsuntersagung mögen im Hinblick auf die zeitlichen Umstände und den Gegenstand der Anordnung umfangreich sein; sie zeigen aber nicht die von der Klägerin behauptete Komplexität. Allein die unterschiedliche Bewertung des Sachverhalts durch das Verwaltungsgericht und die Klägerin genügt nicht, um besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufzuzeigen (vgl. BayVGh, B.v. 1.12.2023 – 15 ZB 23.1654 – juris Rn. 11).

16

3. Die Rechtssache hat auch nicht die von der Klägerin geltend gemachte grundsätzliche Bedeutung (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO).

17

Die Zulassung der Berufung wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache setzt voraus, dass eine konkrete, noch nicht geklärte Rechts- oder Tatsachenfrage aufgeworfen wird, deren Beantwortung sowohl für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts von Bedeutung war als auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich sein wird und die über den konkreten Fall hinaus wesentliche Bedeutung für die einheitliche Anwendung oder für die Weiterentwicklung des Rechts hat. Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig und entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BVerwG, B.v. 22.1.2019 – 5 B 1.19 D – juris Rn. 2; BayVGH, B.v. 26.6.2024 – 15 ZB 24.263 – juris Rn. 15).

18

Die von der Klägerin aufgeworfene Frage, „lässt sich eine Baugenehmigung für ein ‚Wohnhaus‘, bei der weder im Genehmigungsbescheid noch im Bauantrag von einem Betriebsleiterhaus, einer Betriebsleiterwohnung, einer betriebsbezogenen Wohnnutzung durch Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichtspersonen o.ä. die Rede ist, dennoch als genehmigte Betriebswohnung auslegen, wenn diese von demselben Bauherrn in unmittelbarer Nähe auf demselben Baugrundstück zu einem Betriebsgebäude gleichzeitig zur Genehmigung beantragt wurde“, beinhaltet, den Inhalt der Baugenehmigung und damit des genehmigten Vorhabens – wie jeden Regelungsgehalt eines Verwaltungsakts – durch Auslegung nach den auf öffentlich-rechtliche Willenserklärungen entsprechend anzuwendenden Auslegungsregeln der §§ 133, 157 BGB zu ermitteln (vgl. BVerwG, B.v. 18.6.2018 – 4 B 63.17 – juris Rn. 10; B.v. 30.6.2011 – 3 B 87.10 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 7.10.2015 – 15 ZB 12.2042 – juris Rn. 13). Darüberhinausgehende verallgemeinerungsfähige Fragen legt die Klägerin nicht dar. Eine möglicherweise angedeutete unrichtige Anwendung allgemeiner Auslegungsregeln betrifft lediglich den Einzelfall und vermag der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zu verleihen.

19

Gleiches gilt für die zweite Frage, „lässt sich eine ‚funktionale Verbindung‘ zwischen zwei solchen Gebäuden im Sinne eines Erfahrungssatzes allein aus dem Zeitpunkt der Antragstellung und der räumlichen Entfernung zwischen diesen Gebäuden ableiten“. Auch insoweit stellen sich keine über die vom Verwaltungsgericht angewandten allgemeinen Auslegungsregeln hinaus verallgemeinerungsfähig zu klärenden Fragen.

20

Die dritte Frage, „geht die materielle Beweislast eines etwaigen Bestandsschutzes auch dann zu Lasten des von der Beseitigungsanordnung Betroffenen, wenn die Behörde zuvor selbst nachweislich Tatsachen anerkannt hat, die für den Bestandsschutz sprechen (‚faktisches Mischgebiet‘), hiervon aber nachträglich im Zuge einer Anordnung einer Nutzungsuntersagung wieder abrücken will“, ist nicht entscheidungserheblich, da ein derartiges „Anerkenntnis“ weder dargelegt noch ersichtlich ist. Die insoweit angeführte Stellungnahme des Stadtplanungsamtes der Beklagten vom 24. Juli 1990 genügt – wie bereits ausgeführt – hierfür nicht. Zudem erfordert die Klärung der Frage eine Würdigung der maßgeblichen Umstände des Einzelfalles und ist nicht verallgemeinerungsfähig.

21

Bei allen drei Fragen wird zudem über die bloße Fragestellung hinaus nichts zur Klärungsbedürftigkeit, zur Entscheidungserheblichkeit und zu einer über den Einzelfall hinausreichenden Bedeutung ausgeführt. Es sind deshalb auch die Darlegungsanforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 und Abs. 5 Satz 2 VwGO insgesamt nicht erfüllt.

22

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO.

23

Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

24

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).