

Titel:

Anforderungen an die hinreichende Bestimmtheit einer Baugenehmigung für den Neubau hinsichtlich der Art der Nutzung und der maximalen Belegung

Normenketten:

BayVwVfG Art. 37

BauGB § 34 Abs. 1

BayBO Art. 59

VwGO § 113 Abs. 1 S. 1

Leitsätze:

1. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Im bauaufsichtlichen Verfahren nach der Bauordnung sind die Einhaltung von nachbarschützenden Vorschriften Abstandsflächen sowie die Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu prüfen. Bei der Vorschrift des § 34 BauGB kommt es für die Beurteilung einer Verletzung von nachbarlichen Rechten allein darauf an, ob sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und es im Übrigen die mit dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB) geforderte Rücksichtnahme wahrt. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
3. Für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, vermittelt § 34 BauGB dagegen grundsätzlich keinen Drittschutz. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
4. Die hinreichende Bestimmtheit gem. Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG erfordert, dass die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig erkennbar und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sind. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
5. Ein Nachbar muss aus der Baugenehmigung in der Gesamtschau Zweck, Sinn und Inhalt der Regelung so vollständig, klar und unzweideutig erschließen, dass er feststellen kann, ob und in welchem Umfang er betroffen ist und er sein Verhalten entsprechend ausrichten kann. Insbesondere müssen die Reichweite des genehmigten Bauvorhabens und dessen Nutzung ersichtlich sein. (Rn. 23) (redaktioneller Leitsatz)
6. Soll ein Vorhaben an der Schnittstelle zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb genehmigt werden, bedarf es einer detaillierten und widerspruchsfreien Betriebsbeschreibung, aus der insbesondere Belegungszahl, Aufenthaltsdauer, Mietstruktur und Betriebskonzept eindeutig hervorgehen. (Rn. 29 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baurecht, Nachbarklage, Unbestimmtheit hinsichtlich nachbarrechtlicher Fragen, Abgrenzung Wohnnutzung/Beherbergungsbetrieb, Bestimmtheitsgebot, Drittschutz, Baugenehmigung, Abstandsflächen, Rücksichtnahmegebot, Nutzungskonzept, Arbeiterwohnheim, Wohnnutzung, Beherbergungsbetrieb, Betriebsbeschreibung

Tenor

- I. Die Baugenehmigung vom 22. April 2024 (Az. 2023 – ... * **) wird aufgehoben.
- II. Die Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladenen tragen ihre außergerichtlichen Kosten selbst.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Der Kläger wendet sich gegen eine den Beigeladenen zu 1 und 2 von der Beklagten erteilte Baugenehmigung.

2

Die Beigeladenen sind Eigentümer des 630 m² großen, im unbeplanten Innenbereich gelegenen Vorhabengrundstücks FINr. 1070/627, Gemarkung ..., für welches sie im August 2023 einen Bauantrag für ein mit einer Grundfläche von 18 m x 12 m zu errichtendes Wohnhaus mit drei Wohnungen zur Unterbringung von Arbeitern stellten. Nachdem die Beklagte den Antrag als nicht genehmigungsfähig erachtete und eine Reduzierung des Baukörpers forderte, zogen sie den Bauantrag zurück.

3

Am 7. November 2023 stellten sie erneut einen Bauantrag für den „Neubau eines Arbeiterwohnheims“ (E + I + DG) mit den Hauptbaukörpermaßen 11,49 m x 15,99 m, und einer Höhenentwicklung von 11,35 m. Weiter beantragten sie die Fällung einer auf der Südseite des Vorhabengrundstücks stockenden Fichte mit einem Stammumfang von 2,55 m.

4

Den Bauvorlagen zufolge stehen für das (später genehmigte) Vorhaben zehn Fahrradstellplätze und vier Kfz-Stellplätze, die in einer teilversenkten Duplexgarage zu errichten sind, zur Verfügung. Auf den verschiedenen Geschossen sind zudem folgende Räume vorgesehen:

5

Kellergeschoss:

- ein Raum für Hausanschluss/Technik (23,66 m²)
- ein Waschraum (17,58 m²)
- ein Raum für Kellerabteile EG mit fünf Abteilen und einer Gesamtfläche von 19,58 m²
- ein Raum für Kellerabteile OG mit sieben Abteilen und einer Gesamtfläche von 17,58 m²
- ein Raum für Kellerabteile DG mit sieben Abteilen und einer Gesamtfläche von 15,07 m²
- zwei Abstellräume (46,39 und 47,51 m²)

6

Erdgeschoss:

- drei Schlafzimmer unterschiedlicher Größe (12,54 – 24,44 m²), jeweils mit einem Bett und integrierter Nasszelle
- ein Gemeinschaftswohnraum mit Kochzeile (35,74 m²)
- ein behindertengerechtes Schlafzimmer (18,01 m²), mit einem Bett und integrierter Nasszelle
- ein Gästezimmer (17,05 m²), ebenfalls mit einem Bett und integrierter Nasszelle

7

Obergeschoss:

- sechs Schlafzimmer unterschiedlicher Größe (12,54 – 21,17 m²), jeweils mit einem Bett und integrierter Nasszelle
- ein Gästezimmer (17,05 m²); ebenfalls mit einem Bett und integrierter Nasszelle

8

Dachgeschoss:

- sechs Schlafzimmer unterschiedlicher Größe (10,8 – 14,78 m²), jeweils mit einem Bett und integrierter Nasszelle
- ein Gästezimmer (11,88 m²), ebenfalls mit einem Bett und integrierter Nasszelle

9

Die in den handgezeichneten Plänen dargestellten Betten weisen dabei mehrheitlich die Maße 90 × 200 cm bzw. 100 × 200 cm auf, zwei Betten (Zimmer 2 und Zimmer 5) werden jedoch mit einer Bettbreite von ca. 140 cm bzw. 150 cm dargestellt.

10

Die Beigeladenen haben im Baugenehmigungsverfahren für das beantragte Vorhaben folgende „Betriebsbeschreibung“ vorgelegt:

„Mit diesem Arbeiterwohnheim ist beabsichtigt Arbeitern meiner eigenen Firma und befreundeten Firmen eine einfache Wohnmöglichkeit anzubieten.

Die Zimmer sollen an die Arbeiter langfristig vergeben werden.

Im Gemeinschaftsraum besteht die Möglichkeit, Frühstück und Abendessen zuzubereiten und einzunehmen. Im Kellergeschoss sind Abstellräume und ein Wasch- und Trockenraum vorgesehen.

In der Außenanlage sind Terrassen und eine Sitzgruppe angeordnet.

Fahrräder können in einem überdachten Bereich abgestellt werden.

4 Stellplätze sind ausreichend, da meine Mitarbeiter meist keine Autos besitzen. Insgesamt wird mit diesem Haus eine Möglichkeit geschaffen Arbeiter kostengünstig in dringend gesuchten Zimmern in einer Wohngemeinschaft unterzubringen.“

11

Nach Einreichung nachgeforderter Unterlagen (u.a. Brandschutznachweis, Erklärung zur Standsicherheit) und positiver Beurteilung des Vorhabens durch die interne Organisationseinheit Baumschutz erteilte die Beklagte mit Bescheid vom 22. April 2024 die beantragte Baugenehmigung für das gem. Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 und Art. 2 Abs. 4 Nr. 11 BayBO als Gebäude der Klasse 3 und Sonderbau eingestufte Vorhaben „Neubau eines Arbeiterwohnheims“. Weiterhin wurde die beantragte Fällung der Fichte gestattet. Dabei wurden die Pläne und die Betriebsbeschreibung zum Bestandteil des Bescheids gemacht und die Errichtung von vier Kfz- und zehn Fahrradabstellplätzen beauftragt. In den Bescheidsgründen wird ausgeführt, dass das Bauvorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspreche, die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. Da im Bauantrag nicht angegeben worden sei, ob die Nachbarn beteiligt worden seien, sei im Interesse der Nachbarn von einem Nichtvorliegen der Zustimmung ausgegangen worden. Nachbarrechtlich geschützte Belange würden nicht beeinträchtigt, insbesondere würden keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt, die nachbarrechtlich von Bedeutung seien.

12

Die am 22. April 2024 zur Post gegebene Nachbarausfertigung wurde dem mit der FINr. 1070/1036 unmittelbar östlich in voller Länge an das Vorhabensgrundstück der Beigeladenen angrenzenden Kläger sowie einer Frau N.K. laut Postzustellungsurkunde erst am 8. Juni 2024 zugestellt und nicht wie den weiteren Vorhabensnachbarn bereits am 24. oder 26. April 2024. Die Zustellung an die beigeladenen Bauherren erfolgte am 24. April 2024.

13

Am 28. Mai 2024 ließ der Kläger seine Bevollmächtigte Klage erheben mit dem Antrag,

die Baugenehmigung gemäß Bescheid der Beklagten vom 22. April 2024, Aktenzeichen ..., aufzuheben.

14

Zur Begründung wird im Wesentlichen vorgetragen, die Baugenehmigung verletze den Kläger in seinen subjektivöffentlichen Rechten in Form des Gebietserhaltungsanspruchs und des Rücksichtnahmegebots. Das betroffene Grundstück liege in einem Gartenstadtquartier mit niedriger Bebauungsdichte, großen Gartenanteilen und überwiegend Einfamilien- oder kleineren Mehrfamilienhäusern. Faktisch stelle es sich als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO dar. Abgesehen von einer Kindertagesstätte gebe es ausschließlich Wohnnutzung. Die beantragte Nutzung erfülle jedoch nicht die Kriterien für dauerhaftes, selbstbestimmtes Wohnen. Aufgrund einer Gemeinschaftsküche mit gerade einmal 35 m² für 38 Bewohner (19 Wohneinheiten für je zwei Bewohner), zentralen Sanitäreinrichtungen, regelmäßigem Bewohnerwechsel und der Funktion als Arbeiterunterkunft handele es sich um einen Beherbergungsbetrieb. Dieser sei gebietsunverträglich, wie die bereits gegenwärtig erfolgende Nutzung des Bestandsbaus als

Arbeiterunterkunft mit feststellbarer hoher Fluktuation, hohem Lärm, Geruchsbelästigung durch sich über Stunden hinziehendes Grillen, hohem Kfz-Aufkommen und verbotswidrigem Parken zeige. Die Unterbringung so vieler Personen in winzigen Einheiten führe zu hohem Frustrations- und Konfliktpotential, was sich auch bereits jetzt in aggressivem Verhalten gegenüber Nachbarn und untereinander äußere. Zudem wichen die Geschossflächenzahl und der geringe Freiflächenanteil erheblich von der Umgebungsbebauung ab.

15

Die Beklagte hat am 16. Januar 2026 ohne Äußerung in der Sache die Behördenakte vorgelegt. Sie beantragt,

die Klage abzuweisen.

16

Die Beigeladenen haben keinen Antrag gestellt und sich in der Sache auch nicht geäußert.

17

Die Kammer hat am 18. März 2026 durch Einnahme eines Augenscheins über die örtlichen Verhältnisse Beweis erhoben und zur Sache mündlich verhandelt.

18

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll über den Augenschein und die Verhandlung sowie auf die Gerichtsakte und die vorgelegte Behördenakte verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

19

Die Klage ist zulässig und begründet.

20

1. Die Klage ist zulässig, insbesondere wurde sie fristgemäß erhoben. Laut der sich in der Behördenakte befindlichen Postzustellungsurkunde wurde der Bescheid dem Kläger zwar erst am 8. Juni 2024 und damit nach der am 28. Mai 2024 erfolgten Klageerhebung zugestellt. Dies führt jedoch nicht zur Unzulässigkeit: Soweit der Kläger die zu diesem Zeitpunkt angesichts der erfolgten Zustellung an die Beigeladenen und weitere Nachbarn existente Baugenehmigung nicht bereits vor der Zustellung der Nachbarausfertigung auch an ihn selbst beklagt haben sollte – wovon angesichts der Beweiskraft der Postzustellungsurkunde auszugehen ist –, wäre von einer Heilung des Zustellungsmangels nach Art. 9 VwZVG zum Zeitpunkt des tatsächlichen Zugangs, der zwingend vor der Klageerhebung gelegen haben muss, auszugehen. Anhaltspunkte dafür, dass dieser Zustellungszeitpunkt weiter als einen Monat vor Klageerhebung zurück liegen könnte, wurden von der Beklagten, die die Beweislast für einen früheren Zugang als den beurkundeten trägt, nicht dargetan. Sie sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere ist der Postbedienstete, der die Zustellung an den Kläger beurkundete, nicht mit den Zustellern identisch, die die Nachbarausfertigungen am 24. April und 26. April 2026 an die weiteren Nachbarn zugestellt haben.

21

2. Die zulässige Klage ist auch begründet. Die Baugenehmigung vom 22. April 2024 ist rechtswidrig (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO).

22

2. 1 Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn diese rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sind. Es genügt nicht, wenn die Baugenehmigung gegen Rechtsvorschriften des öffentlichen Rechts verstößt, die nicht – auch nicht teilweise – dem Schutz der Eigentümer benachbarter Grundstücke zu dienen bestimmt sind. Dementsprechend findet im gerichtlichen Verfahren aufgrund einer Nachbarklage keine umfassende Rechtmäßigkeitskontrolle statt. Vielmehr hat sich die Prüfung darauf zu beschränken, ob durch die angefochtene Baugenehmigung drittschützende Vorschriften verletzt sind, die dem Nachbarn einen Abwehranspruch gegen das Vorhaben vermitteln (BayVGh, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20 m.w.N.).

23

Die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfenden Vorschriften ergeben sich aus Art. 59 BayBO. Danach sind vorliegend insbesondere die Einhaltung von Abstandsflächen (Art. 59 Satz 1 Nr. 1b BayBO) sowie die Zulässigkeit des Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Art. 59 Satz 1 Nr. 1a BayBO) zu prüfen. Insbesondere bei den Vorschriften zur Einhaltung der Abstandsflächen handelt es sich um nachbarschützende Vorschriften (Kraus in Busse/Kraus, BayBO, 160. EL Dezember 2025, Art. 6 Rn. 14). Bei der Vorschrift des § 34 BauGB kommt es für die Beurteilung einer Verletzung von nachbarlichen Rechten allein darauf an, ob sich das Vorhaben nach der Art der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt und es im Übrigen die mit dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) geforderte Rücksichtnahme wahrt (BayVGh, B.v. 20.5.2020 – 9 ZB 18.2585 – juris Rn. 5 m.w.N.). Für die Frage des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, vermittelt § 34 BauGB dagegen grundsätzlich keinen Drittschutz (BayVGh, B.v. 20.5.2020 – 9 ZB 18.2585 – juris Rn. 5).

24

Davon unabhängige notwendige Voraussetzung einer positiven Beurteilung ist, dass das Vorhaben in dem zugrundeliegenden Antrag hinsichtlich der nachbarrechtlich relevanten Merkmale hinreichend bestimmt ist. Letzteres ist vorliegend jedoch nicht der Fall.

25

2. 2 Die Baugenehmigung ist vorliegend in nachbarrechtlich relevanter Weise bereits zu unbestimmt.

26

Gemäß Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss eine Baugenehmigung hinreichend bestimmt sein. Das erfordert, dass die im Bescheid getroffenen Regelungen für die Beteiligten – gegebenenfalls nach Auslegung – eindeutig erkennbar und einer unterschiedlichen subjektiven Bewertung nicht zugänglich sind (BayVGh, B.v. 28.10.2015 – 9 CS 15.1633 – juris Rn. 18; B.v. 16.4.2015 – 9 ZB 12.205 – juris Rn. 7). Eine Verletzung von Rechten Dritter liegt daher (nur) vor, wenn die Unbestimmtheit der Baugenehmigung eine diese schützende Frage betrifft und infolgedessen im Falle der Umsetzung des Bauvorhabens eine Verletzung von Drittrechten nicht auszuschließen ist (vgl. Decker in Busse/Kraus, BayBO, Stand Dezember 2025, Art. 68 Rn. 255 m.w.N.). Der Inhalt der Baugenehmigung bestimmt sich dabei nach der Bezeichnung und den Regelungen im Baugenehmigungsbescheid, der durch die in Bezug genommenen Bauvorlagen – insbesondere auch die gestempelten Eingabepläne – konkretisiert wird (vgl. Laser in Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 68 Rn. 56 m.w.N.). Einem Nachbarn müssen sich daraus in der Gesamtschau Zweck, Sinn und Inhalt der Regelung so vollständig, klar und unzweideutig erschließen, dass er feststellen kann, ob und in welchem Umfang er betroffen ist und er sein Verhalten entsprechend ausrichten kann. Insbesondere muss der Nachbar aus der Baugenehmigung in Verbindung mit den ihr zugrunde liegenden Unterlagen die Reichweite des genehmigten Vorhabens und dessen Nutzung erkennen können.

27

Unter diesem Gesichtspunkt erweist sich die erteilte Baugenehmigung in nachbarschützender Weise als unbestimmt, da nicht erkennbar ist, welche Art der Nutzung konkret zugelassen wurde und ob dadurch die Rechte des Klägers verletzt werden.

28

Zwar haben die Bauherren, die den Inhalt des Vorhabens im Sinne von § 29 BauGB bestimmen, die Genehmigung vorliegend für den Neubau eines Arbeiterwohnheims beantragt und diese unter der genannten Bezeichnung auch erhalten. Hiermit ist aber über die konkrete Art der beantragten und genehmigten Nutzung (Wohnen oder gewerbliche Nutzung) noch nichts verbindlich ausgesagt und folglich auch keine Bindung an den derart angegebenen Nutzungszweck möglich. Denn Arbeiterwohnheime stellen gemäß der obergerichtlichen Rechtsprechung – ähnlich wie Boardinghäuser – eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar. Dabei hängt die schwerpunktmäßige Zuordnung zu diesen Nutzungen von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls ab (BayVGh, B.v. 13.8.2020 – 15 CS 20.1512 – juris Rn. 37). Dies ist nachbarrechtlich sowohl hinsichtlich des Anspruchs auf die Wahrung der Gebietsart als auch im Hinblick auf das Rücksichtnahmegebot relevant. Da ein Arbeiterwohnheim in Gestalt eines Beherbergungsbetriebs in einem nach dem Eindruck des Augenscheins anzunehmenden reinen Wohngebiet, aber auch in einem allgemeinen Wohngebiet, nur ausnahmsweise zulässig ist, müssen die Antragsunterlagen zweifelsfrei klären, dass es sich um regelhaft zulässiges

Wohnen handelt, bzw. die (ausnahmsweise) Gebietsverträglichkeit anderweitig sichergestellt ist. Bei einer unklaren Nutzung lässt sich jedoch nicht beurteilen, ob generell oder im Einzelfall unzumutbare Störungen von ihr ausgehen.

29

Der bauplanungsrechtliche Begriff des Beherbergungsbetriebs ist dabei in der Baunutzungsverordnung (BauNVO), deren §§ 1 bis 15 gemäß § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung auch auf unbeplante Innenbereiche wie den vorliegenden streitgegenständlichen Bereich anzuwenden sind, nicht näher umschrieben. Nach allgemeiner Auffassung gehören hierzu alle Betriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen, ohne dass die Gäste in den Räumen unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können (vgl. BVerwG, B.v. 7.9.1984 – 4 N 3/84 – juris). Diese Definition umfasst verschiedene Betriebsformen des Beherbergungsgewerbes, wie beispielsweise Hotels, Motels, Pensionen, Gasthöfe, Gästehäuser, Fremdenheime sowie bestimmte Formen von Jugendherbergen und Erholungsheimen, wenn diese der Unterbringung in den Ferien oder im Urlaub und nicht der Heilbehandlung dienen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, EL 161, § 4 BauNVO, Rn. 110). Demgegenüber setzt das „Wohnen“ eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit voraus, die sich durch die eigene Gestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts auszeichnet. Maßgeblich ist dabei das Nutzungskonzept und seine grundsätzliche Verwirklichung und nicht das individuelle und mehr oder weniger spontane Verhalten einzelner Bewohner. Das Kriterium der Dauerhaftigkeit ist dabei flexibel zu handhaben (vgl. BVerwG, B.v. 25.3.1996 – 4 B 302/95 – juris). Das Merkmal dient dazu, ein Wohngebäude als die Heimstatt im Alltag von anderen Nutzungen zu unterscheiden, die sich durch ein übergangsweises (nicht alltägliches Wohnen) oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen (BayVGH, B.v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269 – juris Rn. 13 m.w.N.). Die kurzzeitige Unterbringung wechselnder Arbeitskräfte für die bloße Dauer des Arbeitseinsatzes spricht in der Folge bei einer Gesamtbetrachtung für eine gewerbliche Fremdenbeherbergung (VG Ansbach, B.v. 21.8.2023 – AN 3 S 23.1454 – juris).

30

Bei Vorhaben, die wie das Vorliegende an der Schnittstelle zwischen Wohnen und Gewerbe liegen, ist daher eine die Planvorlagen flankierende detaillierte Betriebsbeschreibung zwingend erforderlich. Diese sollte (unter Berücksichtigung der objektiven baulichen Verhältnisse) Aussagen zur Mieterstruktur und Kapazität (maximale Personenzahl, die gleichzeitig untergebracht wird), zur (Mindest-/Durchschnitts) Dauer des Aufenthalts, zur räumlichen Organisation und Infrastruktur (Einbett-/Mehrbettzimmer, sonstige Gemeinschaftsräume, Hausordnung), zu betrieblichen Dienstleistungen und Serviceangeboten (Zimmerreinigung, Bettwäschewechsel, Bereitstellung von Verpflegung, Betreuung/Security), zur baulichen Ausstattung/Möblierung (Eigen-/Fremdmöblierung) sowie zur mietvertraglichen Gestaltung (Wohnraummietvertrag mit den individuellen Bewohnern oder einem Hauptmieter/Arbeitgeber; Abrechnungsmodalitäten) sowie zu etwaigen Lärmquellen ermöglichen. Fehlen hinreichend aussagekräftige Betriebsbeschreibungen und Planvorlagen bzw. sonstige zum Gegenstand der Genehmigung gemachte Unterlagen oder sind diese widersprüchlich, ist die Baugenehmigung angreifbar.

31

So auch vorliegend. Neben der unklaren, sich widersprechenden Bezeichnung des Vorhabens durch die Bauherren selbst – in ihrer Betriebsbeschreibung sprechen sie einerseits von einem „Arbeiterwohnheim“, andererseits aber von „Zimmern in einer Wohngemeinschaft“ – ist unklar, mit wieviel Personen das Bauvorhaben maximal belegt werden soll. Explizite Angaben hierzu fehlen. Auch die Aufteilung der 19 Zimmer mit integrierten Nasszellen in den Plänen in 15 Schlafzimmer, drei Gästezimmer und ein behindertengerechtes Schlafzimmer schafft ohne textliche Fixierung keine Klarheit über die maximale Belegungszahl. Zumal zwei Zimmer in den Plänen mit 140 bis 150 cm breiten Betten eingezeichnet wurden. Die reine Raumbezeichnung in den Bauvorlagen regelt lediglich die bauliche Funktion im Plan, limitiert aber nicht automatisch die Anzahl der Betten oder Nutzer pro Raum. Ein „Schlafzimmer“ mit einem 1,40 bzw. 1,50 m breiten Bett und einer Größe von 24,44 m² bzw. 18,81 m² bietet Platz für zwei Personen und kann wahlweise als Einzel- oder Doppelzimmer (z. B. für Paare oder zwei Kollegen) genutzt werden. Baurechtlich hindert den Betreiber auch nichts daran, die sog. „Gästezimmer“ dauerhaft als reguläre Schlafplätze zu nutzen. Die Stellplatzberechnung für Fahrräder, die im Feld Größe/Anzahl den Eintrag 19 enthält, hat insoweit keine Klarstellungsfunktion. Sie zählt nicht zu den gestempelten, zum Gegenstand der

Baugenehmigung gemachten Unterlagen. Ihr kommt damit – wie auch dem Kfz-Stellplatznachweis – keinerlei rechtliche Bindungswirkung zu. Die maximale Belegungszahl wurde dabei auch nicht als feste Obergrenze (z. B. 19 Betten/Personen) in der Baugenehmigung über eine Nebenbestimmung vorgegeben.

32

Auch der bloßen (Absichts-)Erklärung „sollen langfristig vergeben werden“ kommt – insbesondere mit Blick auf die beabsichtigte Vermietung an befreundete Firmen bzw. deren Mitarbeiter – keine hinreichende Aussagekraft hinsichtlich der (Mindest-)Vermietungsdauer oder des Betriebskonzepts zu. Schließt der Betreiber Mietverträge direkt mit den einzelnen Arbeitnehmern ab oder gibt es auch Kontingentverträge/Belegungsverträge mit ausländischen oder inländischen Unternehmern und Firmen? Erfolgt die Abrechnung mit allen Arbeitern/Firmen über eine klassische Monatsmiete oder über tages- bzw. bettenbasierte Pauschalen inkl. Nebenkosten? Werden die Zimmer möbliert angeboten? Haben die Bewohner des von den Bauherren einerseits als „Arbeiterwohnheim“, andererseits aber als „Wohngemeinschaft“ bezeichneten Vorhabens Einfluss auf die Auswahl ihrer Mitbewohner, oder liegt die Belegung in der alleinigen Verantwortung des Betreibers? Inwieweit werden Serviceleistungen angeboten bzw. organisieren die Bewohner ihren Alltag und ihr Zusammenleben selbst? All diese Fragen, die für die Abgrenzung von Wohnen zu Gewerbe Relevanz entfalten, bleiben in den Bauantragsunterlagen offen.

33

Dies macht den Bauantrag in nachbarlicher Sicht unbestimmt, wobei der Unbestimmtheit der Antragsunterlagen von der Beklagten auch nicht über entsprechende Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung begegnet wurde.

34

Wegen einer insoweit nicht auszuschließenden Nachbarrechtsverletzung war die Baugenehmigung aufzuheben, ohne dass es auf die sich – angesichts einer Einstufung der näheren Umgebung als (faktisches) WR – ggf. weiter stellende Frage, ob ein Beherbergungsbetrieb nur mit einer Bettenzahl von deutlich unter 17 Betten als wohngebietsverträglich und damit als klein i.S.d. § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO anzusehen ist (vgl. hierzu VGH BW, B.v. 11.05.2015 – 3 S 2420/14 – juris), noch angekommen wäre.

II.

35

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO. Der unterliegende Teil trägt die Kosten des Verfahrens. Es entspricht der Billigkeit, dass die Beigeladenen ihre außergerichtlichen Kosten selbst tragen, da sie keinen Antrag gestellt und sich somit keinem Kostenrisiko ausgesetzt haben (§ 162 Abs. 3 und § 154 Abs. 3 VwGO).

III.

36

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit im Kostenpunkt beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.