

Titel:

Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens, Nutzungsänderung von Lager- und Verkaufsflächen in eine Flüchtlingsunterkunft, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Gemeindliches Einvernehmen, Nutzungsänderung, Flüchtlingsunterkunft, Gesunde Wohnverhältnisse, Belegungsdichte, Städtebaulicher Missstand, Bauplanungsrecht

Normenketten:

BauGB § 36 Abs. 2 S. 1

Halbsatz 1 BauGB § 34 Abs. 1 S. 2

Schlagworte:

Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens, Nutzungsänderung von Lager- und Verkaufsflächen in eine Flüchtlingsunterkunft, Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, Gemeindliches Einvernehmen, Nutzungsänderung, Flüchtlingsunterkunft, Gesunde Wohnverhältnisse, Belegungsdichte, Städtebaulicher Missstand, Bauplanungsrecht

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 19.05.2026 – M 11 S 26.514

Tenor

I. Der Antrag wird abgelehnt.

II. Die Antragstellerin hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

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

Gründe

I.

1

Die Antragstellerin wendet sich im einstweiligen Rechtsschutzverfahren gegen eine unter Ersetzung ihres gemeindlichen Einvernehmens erteilte Nutzungsänderung von Lager- und Verkaufsflächen in eine Flüchtlingsunterkunft.

2

Die Beigeladene beantragte am 18. August 2025 die Nutzungsänderung für ein im Gemeindegebiet der Antragstellerin liegenden Gebäudes. Danach sollen die Räumlichkeiten im Untergeschoss (bisher „Lagerfläche“) und im Erdgeschoss (bisher „Verkaufsfläche“) des bestehenden Gebäudes in eine Flüchtlingsunterkunft mit insgesamt 52 Betten umgenutzt werden; die Wohnnutzung für die zwei Obergeschosse bleibt unverändert. Das Vorhabengrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

3

Mit Beschluss vom 17. September 2025 verweigerte die Antragstellerin hierzu ihr gemeindliches Einvernehmen. Mit Anhörungsschreiben vom 5. November 2025 wies der Antragsgegner die Antragstellerin darauf hin, dass sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Mit Schreiben vom 26. November 2006 verweigerte die Antragstellerin erneut das gemeindliche Einvernehmen.

4

Mit Bescheid vom 14. Januar 2026 erteilte der Antragsgegner die begehrte Baugenehmigung unter Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens.

5

Hiergegen erhob die Antragstellerin am 22. Januar 2026 Klage und beantragte die Anordnung der aufschiebenden Wirkung derselben. Diesen Antrag lehnte das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 19. Mai 2026 u.a. mit der Begründung ab, die Antragstellerin werde voraussichtlich durch die unter Ersetzung ihres Einvernehmens erteilte Baugenehmigung nicht in ihren Rechten verletzt, da sich die Klage nicht mit Erfolg auf das Vorbringen stützen lasse, dass das Vorhaben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nicht wahre.

6

Mit der Beschwerde verfolgt die Antragstellerin ihr Rechtsschutzziel weiter. Das Vorhaben wahre nicht die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB. Zur Begriffsbestimmung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse könne auf § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zurückgegriffen werden. Vorliegend seien die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wegen der ungenügenden Belichtung und Besonnung der Zimmer im Kellergeschoss (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a BauGB) und wegen der beengten Unterbringung der dortigen Bewohner mit den damit einhergehenden Risiken für die körperliche und seelische Gesundheit sowie die Sicherheit der Bewohner (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB) nicht gewahrt.

7

Der Antragsgegner verteidigt den angegriffenen Beschluss. Die Belegungsdichte der streitgegenständlichen Unterkunft stelle keinen städtebaulichen Belang und damit keinen bei der Beurteilung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB berücksichtigungsfähigen Umstand dar, so dass die Antragstellerin, deren Einvernehmenserteilung nur an den in § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten städtebaulichen Gründen bzw. Voraussetzungen zu messen sei, nicht berechtigt gewesen sei, das gemeindliche Einvernehmen zu verweigern.

8

Im Übrigen wird auf die Sachverhaltsdarstellung des angegriffenen Beschlusses und auf die Gerichts- und Behördenakten Bezug genommen.

II.

9

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg, weil die dargelegten Gründe keine Abänderung oder Aufhebung der angefochtenen Entscheidung nach § 80a Abs. 3, § 80 Abs. 5 VwGO rechtfertigen (§ 146 Abs. 4 Sätze 3 und 6 VwGO).

10

Mit dem Verwaltungsgericht ist nach einer einem Eilverfahren wie diesem angemessenen summarischen Prüfung (vgl. BVerfG, B.v. 24.2.2009 – 1 BvR 165/09 – NVwZ 2009. 581) und unter Zugrundelegung des nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO zu berücksichtigenden Beschwerdevorbringens davon auszugehen, dass die Antragstellerin ihr Einvernehmen zu Unrecht verweigert hat, da die begehrte Nutzungsänderung nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, und die unter Ersetzung des Einvernehmens erteilte Baugenehmigung daher die Antragstellerin nicht in ihrem Selbstverwaltungsrecht aus Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 11 Abs. 2 BV verletzt (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Die Anfechtungsklage der Antragstellerin wird daher voraussichtlich keinen Erfolg haben, sodass das Interesse der Antragstellerin an der Anordnung der aufschiebenden Wirkung ihrer Klage das Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der angefochtenen Baugenehmigung nicht überwiegt.

11

1. Die Antragstellerin hat nach summarischer Prüfung ihr Einvernehmen zu Unrecht verweigert. Nach § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Vorliegend fügt sich das Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wahrt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 2, 1. Alt. BauGB. Der Antragsgegner durfte daher das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ersetzen.

12

1.1. Zwischen den Beteiligten ist unstreitig, dass das Vorhabengrundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegt und sich das Vorhaben nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

1.2. Entgegen der Ansicht der Antragstellerin liegen auch die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB vor. Das Verwaltungsgericht ist zutreffend davon ausgegangen (BA Rn. 27 ff.), dass trotz der geringfügig eingeschränkten Belichtung des zu Wohnzwecken umgenutzten Untergeschosses und trotz der hohen Belegungsdichte der Unterkunft für Flüchtlinge die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB gewahrt sind.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach das Einvernehmen der Gemeinde aus den sich aus § 34 Abs. 1 und 2 und 3 Buchstabe a BauGB ergebenden Gründen versagt werden darf, kann sich die Antragstellerin grundsätzlich auf die Verletzung des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB berufen, wenn dessen Voraussetzungen vorliegen. Ob sich hier die Antragstellerin – wie vom Erstgericht ausgeführt (BA S. 10) – im konkreten Einzelfall deswegen nicht auf § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB berufen kann, weil § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nur solche negativen Auswirkungen erfasst, denen die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung mit Festsetzungen nach § 9 BauGB und den ergänzenden Vorschriften der BauNVO begegnen kann, und sie hier im Rahmen eines Bebauungsplans nicht festsetzen könnte, wie viele Personen maximal in einem Zimmer untergebracht werden dürfen und wie groß die durchschnittliche Wohnfläche je Person mindestens sein muss, kann vorliegend dahingestellt bleiben.

Denn weder die hohe Belegungsdichte der Räumlichkeiten noch die von den Vorgaben des Bauordnungsrechts abweichende Größe der Fensteröffnungen führen hier dazu, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB nicht gewahrt sind. Denn das in § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB als äußerste Grenze einer Bebauung im Innenbereich bezeichnete Erfordernis, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, ist – soweit es neben dem Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) überhaupt eine eigenständige Bedeutung entfalten kann – in seiner Anwendung auf die Abwehr städtebaulicher Missstände beschränkt (vgl. BVerwG, B.v. 18.6.1997 – 4 B 238.96 – juris Rn. 6; vgl. BVerwG, U.v. 12.12.1990 – 4 C 40.87 – juris Rn. 28 ff.; U.v. 23.3.1994 – 4 C 17.92 – juris Rn. 17; B.v. 18.6.1997 – 4 B 238.96 – juris Rn. 6). Solche drohen hier durch die Nutzungsänderung nicht.

Soweit die Antragstellerin sich darauf beruft, dass das Bundesverwaltungsgericht in den vom Verwaltungsgericht zitierten Entscheidungen (Az. 4 C 40.87 und Az. 4 C 17.92) im Rahmen der Regelung des § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB Bezug nehme und vorliegend die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf die Belichtung und Besonnung i.S.d. § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a BauGB deswegen nicht gewahrt würden, weil die Fensteröffnungen nicht den Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 Satz 2 BayBO entsprächen, übersieht sie, dass es sich bei der erforderlichen Größe der Fensteröffnungen um bauordnungsrechtliche Vorgaben handelt. Im Rahmen des § 34 BauGB können jedoch nur bauplanungsrechtliche, nicht aber bauordnungsrechtlichen Erwägungen berücksichtigt werden (vgl. Söfker/Hellriegel in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 162. EL Januar 2026, § 34 Rn. 76). Etwas anderes ergibt sich nicht daraus, dass das Bundesverwaltungsgericht in der oben zitierten Rechtsprechung auf § 136 Abs. 3 BauGB Bezug nimmt. § 136 BGB ist eine planungsrechtliche Vorschrift, die regelt, wann städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, also Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB), erforderlich sind. Auch diese Vorschrift impliziert dadurch, dass sie auf die Umgestaltung oder Verbesserung eines Gebietes und nicht nur auf einzelne Gebäude abstellt und ausdrücklich die Begrifflichkeit des „städtebaulichen“ Missstandes enthält, dass städtebauliche und nicht nur bauordnungsrechtliche Missstände gegeben sein müssen, um Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB erforderlich werden zu lassen. In der Rechtsprechung haben sich dementsprechend Fallgruppen für die Regelung des § 34 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt, die allesamt zum Gegenstand haben, dass Umstände von außen auf ein Gebäude einwirken, wie etwa schädliche Umwelteinwirkungen, Altlasten bzw. durch umweltgefährdende Stoffe belastete Böden, übermäßiges Ausnutzen des Maßes der baulichen Nutzung oder Baumwurfgefahr. Um solche von außen einwirkende Umstände, die dem Planungsrecht zugänglich sind, handelt es sich bei der Frage der ausreichenden Größe der Fensteröffnungen nicht.

Gleiches gilt für die Argumentation der Antragstellerin, die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB würden nicht gewahrt werden, weil ein städtebaulicher Missstand nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB deswegen vorliege, weil die geplante Belegungsdichte in den verfahrensgegenständlichen Räumlichkeiten zu hoch sei und daraus Beeinträchtigungen der (psychischen) Gesundheit der Bewohner resultierten. Auch hier übersieht die Antragstellerin, dass die Frage, wie viel Personen in einem Gebäude wohnen bzw. untergebracht werden, für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens nicht von Bedeutung ist. Dies ergibt sich bereits daraus, dass die Belegungsdichte in einem Bebauungsplan anders als die Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nicht festgesetzt werden kann. Nichts anderes ergibt sich aus § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB. Die Beschaffenheit von Wohnungen im Sinne dieser Vorschrift ergibt sich aus der baulichen Beschaffenheit bzw. dem Bauzustand der Gebäude und der auf sie einwirkenden Störungen – vornehmlich Einwirkungen durch Emissionen –, nicht jedoch aus der individuellen Nutzung der Wohnungen. Ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB liegt daher bei einer Überbelegung von Räumlichkeiten, die dem Wohnen dienen, nicht vor.

18

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt und sich damit nicht in ein Kostenrisiko begeben; sie trägt daher ihre außergerichtlichen Kosten selbst, § 162 Abs. 3 VwGO.

19

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG i.V.m. § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nummern 1.5 und 9.9 des Streitwertkatalog für die Verwaltungsgerichtsbarkeit in der Fassung der am 21. Februar 2025 beschlossenen Änderungen.