

**Titel:**

**Erledigung einer Baugenehmigung, Gewerbliche Betriebsbeschreibung,  
Schallschutznachweis**

**Normenketten:**

BayVwVfG Art. 37 Abs. 1

BayVwVfG Art. 43 Abs. 2

BauNVO § 15 Abs. 1 S. 2 i.V.m. dem Gebot der Rücksichtnahme

**Schlagworte:**

Erledigung einer Baugenehmigung, Gewerbliche Betriebsbeschreibung, Schallschutznachweis

**Tenor**

I. Der Bescheid des Beklagten vom 30. März 2023 (RAL-BG-\*\*\*\*\*) wird aufgehoben.

II. Der Beklagte hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger wendet sich im Wege der Nachbarklage gegen eine dem Beigeladenen erteilte Genehmigung für eine Nutzungsänderung einer Zimmerei in ein gewerbliches Lager und eine Werkstatt auf FINr. 3660/5, Gemarkung ... Die vorherige Nutzung (Zimmerei) wurde dem Beigeladenen mit Baugenehmigung vom 11. August 2022 genehmigt.

**2**

Der Kläger ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks FINr. 3660/3, das sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 13 „...-West II“ befindet, der unter anderem ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Grundstück des Beigeladenen ist nicht überplant.

**3**

Im November 2022 beantragte der Beigeladene die Nutzungsänderung der Zimmerei in ein gewerbliches Lager und Werkstatt. Aus der gewerblichen Baubeschreibung ergibt sich u.a., dass es sich um ein Lager für Estrichmaterial handle. Die maximale Anzahl von LKW je Tag sei 0,5 und der Betrieb umfasse 20 Beschäftigte.

**4**

Hierauf erteilte die Gemeinde ... mit Beschluss vom 8. Dezember 2022 das gemeindliche Einvernehmen.

**5**

Mit Baugenehmigung vom 30. März 2023 wurde dem Beigeladenen die Genehmigung im vereinfachten Verfahren erteilt. Die Genehmigung ist u.a. wie folgt beauftragt: Der Beurteilungspegel aller von der Lagerhalle ausgehenden Geräusche, einschließlich des Betriebsverkehrs, darf an den maßgeblichen Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eines Dorf-/Mischgebietes (FINr. 3360/4) von tags 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) und eines allgemeinen Wohngebietes (FINrn. 3360/1, 3360/2 und 3360/3) von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die nicht reduzierten Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 auf den Flächen der o.g. FINrn. Die Richtwerte für den Beurteilungspegel sind auf einen Bezugszeitraum von 16 Stunden während des Tages (6 bis 22 Uhr) und die ungünstigste Stunde während der Nacht (22 bis 6 Uhr) bezogen. Der Betrieb der Werkstatt darf, gemäß der Betriebsbeschreibung, nur von 7 bis 17 Uhr erfolgen. Sonstige Tätigkeiten außerhalb der Betriebszeit

oder während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) dürfen nur in der geschlossenen Halle erfolgen. Das Vorhaben sei bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuschreiben. Für die vorhergehenden Anträge auf Nutzungsänderung hätten schalltechnische Beurteilungen zum Nachweis der Immissionsrichtwerte beigelegt.

**6**

Hiergegen ließ der Kläger am ... April 2023 Klage zum Verwaltungsgericht München erheben. Er beantragt,

**7**

den Bescheid des Landratsamtes ... vom 30. März 2023 aufzuheben.

**8**

Zur Begründung ließ er im Wesentlichen vortragen, die Baugenehmigung sei aufzuheben, da sie in nachbarschützender Weise nicht hinreichend bestimmt sei. Im Rahmen einer Immissionskonfliktlage sei eine hinreichende Betriebsbeschreibung erforderlich, die hier fehle. Es sei unklar, welchen Betriebsumfang das genehmigte Vorhaben habe. Der Schallschutznachweis sei völlig defizitär und die Aussagen zum Betriebsumfang seien widersprüchlich. Unklar sei, auf welche Betriebsbeschreibung der Bescheid Bezug nehme und weswegen für Betriebstätigkeiten von 22 bis 6 Uhr ein Schließen von Türen, Toren und Fenstern angeordnet werde, obwohl von Tätigkeiten zur Nachtzeit nie die Rede gewesen sei. Ebenfalls nicht nachvollziehbar seien die Lärmschutzauflagen, da Immissionsrichtwerte für nicht existente Flurnummern festgesetzt worden seien. Aus einem mit der Klagebegründung vorgelegten Schreiben der Lärmschutzberatung ... \* ... GmbH vom 13. November 2023 ergibt sich u.a., dass eine technische Prognose der Schallimmissionen nicht vorliege. Der vom Beigeladenen für die Zimmerei vorgelegte Schallschutznachweis sei auf Plausibilität geprüft worden, wobei insgesamt festzustellen sei, dass dieser nicht den Anforderungen der TA Lärm entspreche und daher nicht geeignet sei festzustellen, ob vom Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen ausgingen. Dieser defizitäre Schallschutznachweis beziehe sich nicht auf die hier streitgegenständliche Nutzungsänderung und habe deswegen hierfür nicht verwendet werden können.

**9**

Der Beklagte beantragt,

**10**

die Klage abzuweisen.

**11**

Die streitgegenständliche Nutzung sei bereits aufgenommen und wieder aufgegeben worden. Mit Baugenehmigung vom 12. Januar 2026 sei eine Nutzungsänderung des gewerblichen Lagers mit Werkstatt in ein gewerbliches Lager mit Spenglerei genehmigt worden, die bereits aufgenommen worden sei. Eine Aufhebung oder ein Widerruf der Baugenehmigung komme nicht in Betracht, da sie rechtmäßig erteilt und tatsächlich ausgeführt worden sei. Zudem sei sie vom Beigeladenen nicht zurückgegeben worden. Da die früheren Nutzungen inzwischen beendet seien, könnten sie jedoch nicht ohne einen neuen Bauantrag bzw. eine neue Baugenehmigung erneut aufgenommen werden. Es handle sich in allen Fällen lediglich um aufeinanderfolgende Nutzungsänderungen derselben Fläche, die sich erledigt hätten.

**12**

Der Kläger teilte am 20. April 2024 mit, falls der Beigeladene die angefochtene Baugenehmigung zurückgebe, könne er das Verfahren für erledigt erklären.

**13**

Der Beigeladene erklärte am 8. Mai 2023, dass er zunächst an der Genehmigung des Lagers mit Werkstatt festhalten wolle, bis die neue Nutzung vollständig genehmigt bzw. aufgenommen sei. Tatsächlich sei die Nutzung als Lager mit Werkstatt beendet und auch nicht mehr beabsichtigt.

**14**

Mit E-Mail vom 15. März 2026 teilte der Beigeladene mit, eine „Rücknahme der Bauanträge“ komme nicht in Betracht, da diese ausgeführt worden seien.

**15**

Die Baugenehmigung vom 11. August 2022 wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts München vom 17. März 2026 (M 1 K 22.4520) aufgehoben, da sie wegen widersprüchlicher Betriebsbeschreibung und defizitärem Schallschutznachweis nicht hinreichend bestimmt war.

#### 16

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die Gerichts- und vorgelegten Behördenakten, auch in den Verfahren M 1 K 22.4520 und M 1 K 26.772, sowie die Niederschrift der mündlichen Verhandlung vom 17. März 2026 Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

#### 17

Das Gericht konnte trotz des Nichterscheinens des Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung zur Sache verhandeln und entscheiden, weil in der ordnungsgemäßen Ladung hierauf hingewiesen worden war (§ 102 Abs. 2 VwGO).

#### 18

Die Anfechtungsklage gegen den Bescheid vom 30. März 2023 ist zulässig (I.) und begründet (II.). Die Nutzungsänderungsgenehmigung der Zimmerei in ein gewerbliches Lager mit Werkstatt ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen subjektiven Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Sie ist daher aufzuheben.

I.

#### 19

Die Anfechtungsklage ist zulässig, insbesondere hat sich die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht erledigt.

#### 20

Nach Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder auf andere Weise erledigt ist. Eine Rücknahme oder ein Widerruf der Genehmigung erfolgten nicht, auch ist sie nicht durch Zeitablauf (vgl. Art. 69 Abs. 1 BayBO) erloschen. Auch eine Erledigung „auf andere Weise“ liegt nicht vor. Hierfür ist grundsätzlich zu verlangen, dass der Berechtigte aus objektiver Sicht zumindest konkludent zu erkennen gegeben hat, dass er von der Baugenehmigung keinen Gebrauch mehr machen will, m.a.W. dass er (ggf. stillschweigend) auf sie verzichtet hat bzw. dass eine (ggf. stillschweigende) Übereinkunft der Beteiligten getroffen wurde, die Baugenehmigung sei obsolet (vgl. BayVGh, B.v. 11.10.2022 – 15 ZB 22.867 – juris Rn. 62 m.w.N). In die diesbezügliche Gesamtbetrachtung sind nach außen getretene Umstände einzustellen, die Rückschlüsse auf den Willen des Eigentümers zulassen. Zu berücksichtigen sind beispielsweise der Zustand der baulichen Anlage und das gegebenenfalls erforderliche Maß notwendiger Investitionen vor einer Wiederaufnahme der Nutzung, die tatsächlichen, insbesondere wirtschaftlichen, und – über das öffentliche Baurecht hinaus – rechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen einer erneuten Nutzung, die nach außen getretenen Gründe für die damalige Beendigung der Nutzung, sonstige Veränderungen des Baugrundstücks und der darauf bestehenden baulichen Anlagen, etwaige vertragliche Bindungen, gegebenenfalls auch das Vorliegen eines langfristigen Nutzungskonzepts. Maßgeblich ist, wie ein objektiver Dritter die Umstände des Einzelfalls unter Beachtung der Verkehrsauffassung verstehen muss (vgl. zu alledem BayVGh, B.v. 22.4.2022 – 15 CS 22.874 – juris Rn. 43).

#### 21

Gemessen hieran hat sich die streitgegenständliche Nutzungsänderungsgenehmigung vom 30. März 2023 nicht „auf andere Weise“ im Sinne des Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG erledigt. Der Beigeladene hat mehrfach im Verfahren betont, dass die ursprünglichen Nutzungen seiner Ansicht nach rechtmäßig sind. Weiter trug er vor, dass er zunächst an der Genehmigung des Lagers mit Werkstatt festhalten wolle, bis die neue Nutzung vollständig genehmigt bzw. aufgenommen sei. Gegen einen dauerhaften, objektiven Verzichtwillen spricht weiter, dass die verschiedenen und zahlreichen Nutzungen des Gebäudes auf dem Grundstück des Beigeladenen jeweils von kurzer Dauer waren und sich allesamt innerhalb einer ähnlichen „Variationsbreite“ (Nutzungsänderung von Stall in Holz- und Hackschnitzzellager, anschließend Zimmerei (M 1 K 22.4250), anschließend Lager mit Werkstatt, nun Lager und Spenglerei (M 1 K 26.772)) bewegen. Auch an der bauplanungsrechtlichen Art des Gebiets haben sich keine Änderungen ergeben, letztlich ist dem

Beigeladenen mit den verschiedenen Genehmigungen auch weiterhin kurzfristig und ohne großen Planungs- oder Umbaubedarf der Wechsel zwischen den genehmigten Nutzungen möglich.

## **22**

Nach alldem und im Wege einer Gesamtbetrachtung der Äußerungen des Beigeladenen vermag das Gericht keinen objektiven Verzicht auf die genehmigten Nutzungen erkennen, weswegen die Baugenehmigung – mangels Erledigung – wirksam und damit anfechtbar bleibt.

II.

## **23**

Die Klage ist begründet. Die Baugenehmigung vom 30. März 2023 ist rechtswidrig und verletzt den Kläger in seinen Rechten, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO.

## **24**

1. Der streitgegenständliche Bescheid verstößt gegen im vorliegend einschlägigen Genehmigungsverfahren nach Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 i.V.m. Art. 59 BayBO zu prüfende, (auch) den Kläger schützende öffentlichrechtliche Vorschriften. Dritte können sich gegen eine Baugenehmigung nur dann mit Aussicht auf Erfolg zur Wehr setzen, wenn die angefochtene Baugenehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit zumindest auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (vgl. § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO; BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Es genügt daher 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. Dabei ist zudem zu beachten, dass ein Nachbar eine Baugenehmigung nur dann mit Erfolg anfechten kann, wenn die Genehmigung rechtswidrig ist und diese Rechtswidrigkeit sich aus einer Verletzung von Vorschriften ergibt, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, also die gerügte Rechtsverletzung Gegenstand des Prüfprogramms im einschlägigen Baugenehmigungsverfahren war (vgl. BayVGH, B.v. 20.3.2018 – 15 CS 17.2523 – juris Rn. 23; B.v. 8.8.2016 – 9 ZB 14.2808 – juris Rn. 9; B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Verstößt ein Vorhaben gegen eine drittschützende Vorschrift, die im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen war, trifft die Baugenehmigung insoweit keine Regelung und ist der Nachbar darauf zu verweisen, Rechtsschutz gegen das Vorhaben über einen Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten gegen die Ausführung dieses Vorhabens zu suchen (vgl. BVerwG, B.v. 16.1.1997 – 4 B 244/96 – juris Rn. 3; BayVGH, B.v. 14.10.2008 – 2 CS 08.2132 – juris Rn. 3).

## **25**

2. Gemessen hieran verstößt die Baugenehmigung vom 30. März 2023 gegen drittschützende Rechte des Klägers, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Art. 59 Satz 1 BayBO zu prüfen waren. Der Genehmigung liegt keine hinreichend bestimmte gewerbliche Betriebsbeschreibung zugrunde (2.1.), im Übrigen verstößt die Baugenehmigung gegen das Gebot der Rücksichtnahme (2.2.)

## **26**

2.1. Die Baugenehmigung vom 30. März 2023 ist inhaltlich nicht hinreichend bestimmt, da die ihr zugrundeliegende gewerbliche Betriebsbeschreibung defizitär ist.

## **27**

Nach Art. 37 Abs. 1 BayVwVfG muss ein Verwaltungsakt – wie der hier streitgegenständliche Bescheid – inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Demzufolge muss eine Baugenehmigung – auch im Interesse der von ihr betroffenen Nachbarn – Inhalt, Reichweite und Umfang der genehmigten Nutzung eindeutig erkennen lassen, damit die mit dem Bescheid getroffene Regelung für die Beteiligten des Verfahrens nachvollziehbar und eindeutig ist. Nachbarn müssen zweifelsfrei feststellen können, ob und in welchem Umfang sie betroffen sind (stRspr, vgl. BayVGH, B.v. 21.5.2025 – 15 ZB 25.509 – juris Rn. 6 m.w.N.; B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 22.; B.v. 5.7.2017 – 9 CS 17.603 – juris Rn. 13; B.v. 8.10.2015 – 1 CS 15.1876 – juris Rn. 3).

## **28**

Zur Einhaltung des Bestimmtheitserfordernisses dient bei Gewerbebetrieben u.a. eine gewerbliche Betriebsbeschreibung. Dies ergibt sich aus § 3 Nr. 3, § 9 Satz 1 BauVorlVO, wonach in der Baubeschreibung das Bauvorhaben und seine Nutzung zu erläutern sind, soweit dies zur Beurteilung erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht im Lageplan und den Bauzeichnungen enthalten sind.

Wird die gewerbliche Baubeschreibung – wie hier – zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht, kann die Baugenehmigungsbehörde dafür Sorge tragen, dass eine Baugenehmigung auch in Bezug auf nachbarrechtsrelevante Auswirkungen den Bestimmtheitsanforderungen genügt (vgl. BayVGh, B.v. 6.2.2017 – 15 ZB 16.398 – juris Rn. 22). Umfang und Detaillierungsgrad der Betriebsbeschreibung richten sich nach Größe, Art und Umfang des Betriebs (VG München, U.v. 20.1.2026 – M 1 K 21.5124 – juris Rn. 33).

### **29**

Diesen Anforderungen wurde im vorliegenden Fall nicht Rechnung getragen. Die gewerbliche Baubeschreibung gibt keine Auskunft über die geplante Nutzung der „kleinen Werkstatt“. Genaue Angaben zu den Tätigkeiten vor Ort, bis auf die Bezeichnung weniger Geräte/Maschinen, fehlen nahezu völlig. Dies erscheint vor allem deswegen fragwürdig, da bis zu 20 Beschäftigte, wenn auch sicherlich teils für das Lager, vor Ort sein sollen. Fragwürdig ist in diesem Zusammenhang auch die Angabe, dass bei 20 Beschäftigten kein höheres Verkehrsaufkommen als zuvor (Zimmerei: drei Beschäftigte) zu erwarten wäre. Unabhängig hiervon ergibt sich aus der Betriebsbeschreibung nicht die Anzahl an LKW, da die Angabe „max. 0,5 pro Tag“ nicht nachvollziehbar und auch nicht im Wege der Auslegung verständlich ist. Mangels hinreichend bestimmten gewerblichen und das gesamte Gewerbe umfassenden Betriebskonzepts, das die tatsächliche Nutzung substantiiert und widerspruchsfrei darlegt, ist der Umfang der Nutzung für die Nachbarn nicht erkennbar und etwaige Folgen in Bezug auf Nachbarrechte können nicht eingeschätzt werden. Die Baugenehmigung vom 30. März 2023 ist daher bereits aus diesem Grund aufzuheben.

### **30**

2.2. Unabhängig hiervon verstößt die streitgegenständliche Baugenehmigung auch gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO verankerte Gebot der Rücksichtnahme bzw. ist sie im Hinblick hierauf und damit in nachbarrechtlich relevanter Weise unbestimmt (vgl. BayVGh, B.v. 2.10.2012 – 2 ZB 12.1898 – juris Rn. 8; HessVGh, B.v. 30.1.2012 – 4 B 2379/11 – juris Rn. 5 ff.). Zur Vermeidung von Wiederholungen zu den Voraussetzungen des Gebots der Rücksichtnahme bei einer Immissionskonfliktlage, wird auf die Ausführungen im Urteil vom 17. März 2026 (M 1 K 22.4520, dort Rn. 31 f.) Bezug genommen. Gleiches gilt für die Defizite des vom Beigeladenen vorgelegten Schallschutznachweises (M 1 K 22.4520, dort Rn. 33). Da letzterer bereits nicht in der Lage war, eine geeignete Grundlage für die Genehmigung der vorherigen Zimmereinutzung zu geben, verbietet sich eine – wie hier erfolgte – Übernahme auf die anderweitige Nutzung als Lager mit (nicht näher erläuteter) Werkstatt ohnehin, sodass die Genehmigung bereits deswegen rechtswidrig ist. Überdies ist jedes Bauvorhaben bzw. jede Nutzungsänderung gesondert im Hinblick auf etwaige Immissionen zu betrachten, so dass für die Lager-/Werkstattnutzung eine eigenständige immissionsfachliche Stellungnahme hätte eingeholt werden müssen.

### **31**

Daher verletzt die streitgegenständliche Genehmigung vom 30. März 2023 die Rechte des Klägers und ist gemäß § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO aufzuheben.

### **III.**

### **32**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 VwGO.

### **33**

Der Beigeladene hat keinen Sachantrag gestellt und sich insofern keinem Kostenrisiko unterworfen (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO). Es entspricht daher der Billigkeit im Sinne von § 162 Abs. 3 VwGO, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

### **IV.**

### **34**

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.