

Az. RO 2 K 22.939



**Bayerisches Verwaltungsgericht Regensburg  
Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\*\*\*

vertreten durch die Geschäftsführer

\*\*\*\*\*

- Klägerin -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*

gegen

**Freistaat Bayern**

vertreten durch das Landratsamt C\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

- Beklagter -

beigeladen:

\*\*\*\*\*

beteiligt:

**Regierung der Oberpfalz**

**als Vertreter des öffentlichen Interesses**

Emmeramsplatz 8, 93047 Regensburg

wegen

baurechtlicher Nachbarklage

erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht Regensburg, 2. Kammer, unter Mitwirkung von

Vorsitzendem Richter am Verwaltungsgericht \*\*\*\*\*

Richterin am Verwaltungsgericht \*\*\*\*\*

Richterin \*\*\*\*\*

ehrenamtlichem Richter \*\*\*\*\*

ehrenamtlichem Richter \*\*\*\*\*

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 17. Oktober 2023

**am 17. Oktober 2023**

folgendes

### **Urteil:**

- I. Die Baugenehmigung des Landratsamts C\*\*\*\*\* vom 18.2.2022 wird aufgehoben.
- II. Der Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin wendet sich als Nachbarin gegen eine der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung für ein Apartmenthotel.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstückes Fl.Nr. 1\*\*\*\*\* der Gemarkung P\*\*\*\*\* (wie alle nachfolgend genannten Flurnummern), das derzeit als Parkplatz für ihren südlich davon gelegenen Gewerbebetrieb genutzt wird. Nördlich davon liegt das Baugrundstück Fl.Nr. 2\*\*\*\*\*, das derzeit unbebaut ist.

Das Baugrundstück als auch das Grundstück der Klägerin liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet P\*\*\*\*\*“, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet i.S.v. § 8 BauNVO festsetzt. Das Gewerbegebiet liegt zwischen der unmittelbar östlich angrenzenden Bundesautobahn \*\*\*\*\* sowie der westlich angrenzenden Bundesstraße \*\*\*\*\*, die sich im Norden kreuzen (BAB-Ausfahrt \*\*\*\*\*). Im Süden liegt die Kreisstraße \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* Straße), von dort führt die Erschließungsstraße „A\*\*\*\*\*“ in das Gewerbegebiet, die als Stichstraße zwischen Baugrundstück und klägerischem Grundstück in Form eines ringförmigen Kreisels (Wendemöglichkeit) endet.

Mit Vorbescheid vom 17.2.2020 stellte das Landratsamt unter Zugrundelegung des eingereichten und mit Prüfvermerk vom 14.2.2020 versehenen Lageplans M 1:1000 über die Situierung des Vorhabens fest, dass das auf dem Baugrundstück geplante Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. Gegenstand des Vorbescheidsantrags war der „Neubau eines gewerblichen Boarding Hauses/Aparthotel mit ca. 80 – 90 Zimmern“. In dem genehmigten Lageplan

sind „ca. 26 – 30 Stellplätze“ im nördlichen Grundstücksbereich und „ca. 23 – 25 Stellplätze“ im südlichen Grundstücksbereich und ein dreistöckiges Gebäude (EG, 1. OG und 2. OG) eingetragen. Aus den vorgelegten Akten ergibt sich nicht, dass der Vorbescheid der Klägerin zugestellt wurde.

Am 16.11.2020 beantragte die Beigeladene die Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Neubau eines Apartmenthotels“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 2\*\*\*\*\*. Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG) mit 124 Apartments/Zimmern mit insgesamt 255 Betten. Es handelt sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 8 Alt. 2 BayBO. Nach der Betriebsbeschreibung und den vorgelegten Plänen sind Einzelzimmer sowie Doppelzimmer (mit 2 Einzelbetten, einem Doppelbett oder Einzelbetten in separaten Räumen) geplant. Die Zimmer sollen vollständig möbliert ausgestattet sein, mit einer Küchenzeile inkl. Küchenausstattung, eigenem Bad inkl. Dusche, WC, Waschbecken sowie Handtücher vor Ort, Bett mit Bettwäsche, Arbeitsplatz, Essecke mit Sitzgelegenheit, Kleiderschrank, TV etc.. Die Aufenthaltsdauer soll von einer Übernachtung bis zu drei Monaten möglich sein. Die Buchung sei über Internetportale sowie über telefonische Reservierungen in der Rezeption möglich. Die Rezeption sei täglich von 8.00 bis 24.00 Uhr besetzt. Auf Wunsch könne der Gast ein Frühstückslunchpaket auf das Zimmer bestellen. Zur Verpflegung würden Snack- und Getränkeautomaten zur Verfügung gestellt. Es gebe einen Fitnessraum und Waschräume, die von den Hotelgästen genutzt werden könnten. Nach der Betriebsbeschreibung befinden sich mindestens 43 Parkplätze vor dem Hotel, die von den Hotelgästen kostenlos genutzt werden könnten. In den eingereichten Plänen sind 44 nummerierte Parkplätze und 13 weitere im nordöstlichen Bereich des Grundstücks dargestellt.

Die Gemeinde, die das gemeindliche Einvernehmen zu dem Vorhaben erteilt hatte, teilte dem Landratsamt mit Schreiben vom 3.2.2022 mit, dass nach Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde die gemeindliche Stellplatzsatzung am 29.1.2021 in Kraft getreten sei. Auf Grund dessen erteile die Gemeinde eine Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Es werde der Bauherrin zugutegehalten, dass der Bauantragseingang vor Inkrafttreten der Stellplatzsatzung gewesen sei. Die Abweichung werde in der Form gewährt, dass als Grundlage für die Beurteilung der Stellplätze die GaStellV anzuwenden sei.

Mit den Bauantragsunterlagen wurde auch ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros „H\*\*\*\*\* mbH“ vom 14.6.2021 vorgelegt. Dieses befasst sich u.a. mit dem Straßenverkehrslärm, dem das Vorhaben ausgesetzt ist. Zur Belastung durch Gewerbelärm wird ausgeführt, in Anbetracht der ausgedehnten Gewerbenutzungen im Umfeld des geplanten Bauvorhabens werde davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm vor den Fassaden vollständig ausgeschöpft würden. Das Lärmschutzgutachten enthält insbesondere

Ausführungen zu den einzuhaltenden Schalldämmmaßnahmen. Nach der Stellungnahme des Umweltschutzingenieurs des Landratsamtes bestünden gegen das Vorhaben keine Bedenken, wenn bestimmte Auflagen eingehalten werden. Insbesondere seien die Anforderungen und Empfehlungen zum Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-9 entsprechend dem Gutachten bei der Bauausführung zu beachten. Alle schutzbedürftigen Räume des Hotels seien mit kontrollierten Lüftungsanlagen zu versehen. Die Fenster von schutzbedürftigen Räumen seien grundsätzlich geschlossen zu halten.

Mit Bescheid vom 18.2.2022 erteilte das Landratsamt die baurechtliche Genehmigung für das Bauvorhaben nach Maßgabe der beigefügten und mit Prüfstempel vom 16.2.2022 versehenen Bauvorlagen. Im Bescheid wurde eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde P\*\*\*\*\* (43 statt 124 Stellplätze) zugelassen. Der Bescheid enthält verschiedene Auflagen, u.a. die vom Umweltschutzingenieur vorgeschlagenen Auflagen zum Immissionsschutz.

Gegen den der Klägerin am 22.2.2022 zugestellten Bescheid ließ sie am 18.3.2022 Klage erheben. Zur Begründung wird ausgeführt, das Vorhaben verstoße gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme und verletze die Klägerin mithin in ihren Rechten. Mit der angefochtenen Genehmigung werde eine Abweichung von der nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde vorzuweisenden Stellplatzanzahl von 124 Stellplätzen auf 43 Stellplätze zugelassen. Vorgesehen seien mithin lediglich ca. ein Drittel der eigentlich nach der Stellplatzsatzung vorzuhaltenden Stellplätze. Es seien deshalb unzumutbare Beeinträchtigungen zu Lasten der Klägerin, insbesondere in Form von Park- und Parksuchverkehr sowie auch in Form des unzulässigen Abstellens von Fahrzeugen auf dem Grundstück der Klägerin bzw. an Zufahrten zum Grundstück der Klägerin zu erwarten. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass das Vorhaben in einem Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahn vorgesehen sei. In der näheren Umgebung seien weder Bus- noch Bahnhaltestellen zu erkennen, so dass davon auszugehen sei, dass die künftigen Hotelbesucher nahezu vollständig mit Pkws anreisen würden, wobei Hotels in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß vorwiegend von Geschäftsreisenden besucht würden, die regelmäßig jeweils mit dem eigenen Fahrzeug anreisen würden. Bereits auf dieser Grundlage ergebe sich, dass die vorgesehene Stellplatzanzahl nicht annähernd ausreiche, den zu erwartenden Parkverkehr aufzunehmen. Des Weiteren befinde sich das Vorhaben am Ende einer Sackgasse. Öffentliche Parkplätze seien in der näheren Umgebung nicht ersichtlich. Die Betriebsgrundstücke der Klägerin befänden sich unmittelbar dem Bauvorhaben vorgelagert, so dass zu erwarten sei, dass der umfangreiche, durch die mangelhafte Parkplatzkapazität ausgelöste Park- und Parksuchverkehr gerade auch die Grundstücke der Klägerin bzw. die Bereiche vor den Grundstücken belaste. Insofern seien nicht hinzunehmende Beeinträchtigungen insbesondere hinsichtlich der Zufahrt zum Gewerbebetrieb der Klägerin zu erwarten. Die Stellplatzproblematik und die unzumutbaren Auswirkungen auf die

benachbarten Grundstücke auf Grund der unzureichenden Parkplatzkapazität hätten bereits keine Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren gefunden. Dass die Stellplatzsatzung bei Bauantragsstellung noch nicht in Kraft getreten sei, ändere nichts daran, dass diese hinsichtlich der Baugenehmigung im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung heranzuziehen gewesen wäre. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Sach- und Rechtslage sei insofern der Zeitpunkt der Behördenentscheidung, nicht der Antragszeitpunkt. Die Stellplatzsatzung zeige vielmehr, dass eine bereits vorhandene Stellplatzproblematik vorgelegen habe, die erheblich durch das nunmehr vorgesehene Vorhaben verschärft werde. Das Vorhaben stelle sich auch als gebietsunverträglich dar, jedenfalls in seiner konkreten Ausgestaltung. Die vorgesehene Bettenanzahl, insbesondere unter Berücksichtigung der hierbei unzureichenden Stellplätze widerspreche dem vorliegenden Gebietscharakter. Damit verstoße das Vorhaben gegen den Gebietserhaltungsanspruch, zumindest jedoch gegen den Gebietsprägungserhaltungsanspruch, den § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO vermittele. Darüber hinaus sei der zu erwartende Zufahrtsverkehr ganz offensichtlich nicht hinreichend bewertet und somit auch nicht hinreichend geregelt, was zu einer Unbestimmtheit der Baugenehmigung und zu nachteiligen Auswirkungen für die Klägerin führe.

Die Klägerin beantragt,

die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung zu einem Neubau eines Apartmenthotels auf dem Grundstück Fl.Nr. 2\*\*\*\*\* der Gemarkung P\*\*\*\*\* aufzuheben.

Das Landratsamt beantragt für den Beklagten,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung wird vorgebracht, gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO seien Stellplätze im Gewerbegebiet grundsätzlich ohne Einschränkungen zulässig und könnten daher auch keine unzumutbare Störung i.S.d. Gebots der Rücksichtnahme darstellen. Überdies seien die Vorschriften über die Erfüllung der gesetzlichen Stellplatzpflicht, Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV und/oder örtliche Stellplatzsatzungen grundsätzlich nicht nachbarschützend, sondern lägen ausschließlich im öffentlichen Interesse an einer Entlastung der öffentlichen Verkehrsflächen. Vorliegend könne auf Grund des im Gewerbegebiet zulässigen Störpotentials die Klägerin als Inhaberin eines Gewerbebetriebes einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme durch ein neues Vorhaben im Rahmen einer Stellplatzproblematik nur dann geltend machen, wenn das neue Vorhaben und das mit diesem verbundene Verkehrsaufkommen zu einer für das Gewerbegebiet ungewöhnlichen Belastung der öffentlichen Wege führe mit der Folge, dass

die Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet, z.B. durch Behinderung des Zu- und Anliegerverkehrs, unzumutbar beeinträchtigt werde. Die Schwelle der Unzumutbarkeit sei dabei regelmäßig an der maßgeblichen Art der baulichen Nutzung im konkreten Einzelfall – hier Gewerbegebiet – zu beurteilen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen sei weder ersichtlich noch substantiiert vorgetragen. Nach dem Erdgeschossplan mit Darstellung der Freiflächen sollen insgesamt 44 Stellplätze hergestellt werden. Hierzu werde zwar der nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderliche Stellplatzbedarf um ca. zwei Drittel unterschritten. Jedoch werde zumindest der nach der Anlage der GaStellV erforderliche Stellplatzbedarf vorliegend erfüllt. Da auch im diesbezüglichen Gesetzgebungsverfahren die Zahl der notwendigen Stellplätze an Mindestanforderungen für die einzelnen Verkehrsquellen angeknüpft worden sei, sei davon auszugehen, dass bei Wahrung der Vorgaben der GaStellV unabhängig von einer gemeindlichen Stellplatzsatzung insofern die Grenze des Gebots der Rücksichtnahme gewahrt werde. Die örtliche Stellplatzsatzung könne landesrechtlich nicht die Grenzen des bundesrechtlichen Gebots der Rücksichtnahme verändern bzw. verschärfen. Letztendlich sei vorliegend auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde P\*\*\*\*\* mit der im Jahr 2021 erlassenen Stellplatzsatzung, die für das gesamte Gemeindegebiet gelte, beabsichtige, Nachbarschutz zu begründen. Beherbergungsbetriebe seien im Übrigen auch nicht durch eine gleichzeitige An- und Abreise der Gäste gekennzeichnet. Nach alledem sei auf Grund der Lage in einem festgesetzten Gewerbegebiet und dem hierdurch verbundenen Störpotential nicht davon auszugehen, dass das streitgegenständliche Bauvorhaben in Bezug auf die Klägerin als rücksichtslos einzustufen wäre. Im Übrigen obliege es der Klägerin selbst, durch geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen die Zugänglichkeit des eigenen Grundstückes durch unbefugte Dritte zu verhindern und zu unterbinden. Individuelles Fehlverhalten könne der Baugenehmigung nicht angelastet werden, im Übrigen halte hierfür das Straßenverkehrsrecht ausreichende entsprechende Regelungen und Ermächtigungsgrundlagen bereit. Mit bestandskräftigem Vorbescheid vom 17.2.2020 sei bereits das nunmehr beabsichtigte Apartmenthotel für bauplanungsrechtlich zulässig erklärt worden, weshalb die streitgegenständliche Baugenehmigung nicht mehr aus bauplanungsrechtlichen Gründen angegriffen werden könne.

Die Beigeladene hat sich im Verfahren nicht geäußert und keinen Antrag gestellt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Vorbringens und des Sachverhalts wird auf die Gerichtsakte, auf die vorgelegten Behördenakten (zum Baugenehmigungsverfahren und zum Vorbescheidsverfahren) und auf das Protokoll zur mündlichen Verhandlung verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Über die Klage konnte trotz Ausbleibens der Beigeladenen in der mündlichen Verhandlung entschieden werden, da die Beigeladene ordnungsgemäß geladen wurde und dabei darauf hingewiesen wurde, dass beim Ausbleiben eines Beteiligten auch ohne ihn verhandelt und entschieden werden kann (§ 102 Abs. 2 VwGO).

Die zulässige Klage ist begründet.

Im Rahmen von baurechtlichen Nachbarklagen gegen eine erteilte Baugenehmigung als Verwaltungsakt mit Doppelwirkung, der gegenüber dem Bauherrn begünstigende Rechtswirkungen entfaltet und gegenüber einem Nachbarn belastende Rechtswirkungen entfalten kann (vgl. § 80 a VwGO), ist zu beachten, dass der Rechtsbehelf des Nachbarn nur dann erfolgreich ist, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und die Rechtswidrigkeit auch auf der Verletzung von Normen beruht, die gerade auch dem Schutz des betreffenden Nachbarn zu dienen bestimmt sind (BayVGH, B.v. 24.3.2009 – 14 CS 08.3017 – juris Rn. 20). Denn nur dann ist ein Nachbar als Kläger gegen eine Baugenehmigung in seinen Rechten verletzt, was nach § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO dafür erforderlich ist, dass ein Verwaltungsakt vom Gericht aufgehoben wird.

Die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt die Klägerin in ihren Rechten. Die Klägerin kann sich hier auf den sog. Gebietserhaltungsanspruch als nachbarschützendes Recht berufen.

Der bauplanungsrechtliche Gebietserhaltungsanspruch gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks hinsichtlich der durch einen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart einen Abwehranspruch gegen die Genehmigung eines Bauvorhabens im Plangebiet, das von der zulässigen Nutzungsart abweicht und zwar unabhängig davon, ob die zugelassene gebietswidrige Nutzung des Nachbarn ihn selbst unzumutbar beeinträchtigt oder nicht (vgl. z.B. BayVGH, U.v. 12.7.2012 – 2 B 12.1211 – juris Rn. 27). Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses. Soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen (BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – juris Rn. 43).

Vorliegend setzt der einschlägige Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO fest. Einwände gegen die Wirksamkeit des

Bebauungsplans wurden nicht vorgebracht und sind nicht ersichtlich. Unabhängig davon ergäbe sich im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplans nichts anderes. Das Vorhaben wäre dann bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB entspricht aufgrund der vorhandenen, nach Kenntnis des Gerichts ausschließlich gewerblichen Betriebe in der näheren Umgebung des Vorhabens einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Aus der Gleichstellung beplanter und faktischer Baugebiete entsprechend der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung durch § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich, dass ein identischer Nachbarschutz schon vom Bundesgesetzgeber festgelegt worden ist (BVerwG, B.v. 22.12.2011 – 4 B 32.11 – juris Rn. 5). Dies bedeutet, dass auch innerhalb von faktischen Baugebieten über § 34 Abs. 2 BauGB eine nachbarschützende Wirkung entsteht. Der Grundsatz, dass sich ein Nachbar im Plangebiet auch dann gegen die Zulassung einer gebietswidrigen Nutzung wenden kann, wenn er durch sie selbst nicht unzumutbar beeinträchtigt wird, lässt sich daher auf den Nachbarschutz im faktischen Baugebiet übertragen.

Nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Hierzu können auch Beherbergungsbetriebe gehören (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 8 BauNVO Rn. 24). Ein Beherbergungsbetrieb setzt dabei voraus, dass Räume ständig wechselnden Gästen zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (vgl. BVerwG, B.v. 8.5.1989 – 4 B 78/89 – juris Ls.). Es sind jedoch nicht alle Beherbergungsbetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig. Nicht zulässig sind nach der obergerichtlichen Rechtsprechung solche Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, weil sie dem Gebietscharakter, der ein Wohnen grundsätzlich nicht vorsieht, nicht entsprechen (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Ls.; BayVGh, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 25). Um einen in einem Gewerbegebiet zulässigen Beherbergungsbetrieb handelt es sich nur dann, wenn den Gästen des Beherbergungsbetriebs die für ein Gewerbegebiet typischen Belästigungen zugemutet werden können. Dies kann beispielsweise bei größeren Hotels mit regelmäßig kurzer Verweildauer der Gäste und bei anderen kerngebietstypischen Beherbergungsstätten angenommen werden. Dagegen ist etwa die Fremdenpension eines Urlaubsorts oder ein Kurhotel mit dem Charakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar. Auch ein als Betrieb des Beherbergungsgewerbes einzustufendes Wohnheim ist in einem Gewerbegebiet unzulässig (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Rn. 20). Dasselbe gilt für das Vermieten von Apartments, weil dies nach dem allgemeinen Sprachgebrauch keine Beherbergung darstellt (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Rn. 17). Nicht zulässig sind nach der Rechtsprechung z. B. Unterkünfte, die Arbeitnehmern für eine längere Zeit (z.B. zwei bis sechs Monate, vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Rn. 21) oder über erhebliche Zeiträume in wiederkehrendem Rhythmus (z.B. drei-



bis viermal in der Woche während der Beschäftigungsperiode, vgl. BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 25; vgl. auch VG Stuttgart, U.v. 14.12.2018 – 2 K 7128/16 – juris Rn. 33) zur Verfügung stehen. Ob es sich um einen noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in einem Gewerbegebiet unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf dabei einer umfassenden Bewertung des konkreten Einzelfalls, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind (vgl. zum Ganzen etwa: VG Würzburg, U.v. 2.2.2021 – W 4 K 21.143 – juris Rn. 27; VG München, U.v. 24.11.2020 – M 1 K 18.279 – juris Rn. 31 m.w.N).

Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben ist die Kammer im vorliegenden Fall der Auffassung, dass mit Bescheid vom 18.2.2022 der Beigeladenen eine jedenfalls wohnähnliche und somit im vorliegenden Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht zulässige Nutzung genehmigt wurde. Wenn auch die Bandbreite der vorgesehenen Nutzungen weit ist und auch kurzfristige Aufenthalte von einer Nacht oder wenigen Tagen, z.B. bei einer Durchreise, möglicherweise noch nicht als wohnähnliche Nutzung zu qualifizieren sind, lässt die Baugenehmigung mit dem Vorhaben zumindest aber auch eine wohnähnliche Nutzung zu. Entscheidend ist, dass das zum Bestandteil der Genehmigung gemachte Nutzungskonzept eine Aufenthaltsdauer von bis zu drei Monaten vorsieht und die Ausstattung der Apartments hierfür eine eigenständige Lebensführung ermöglicht. Als Zielgruppe für derartige Aufenthalte sind in der Betriebsbeschreibung z.B. Bauarbeiter oder Saisonarbeiter genannt. Danach umfasst die Baugenehmigung vom Genehmigungsumfang her auch längere Aufenthalte, die in Zusammenschau mit den weiteren Umständen der Unterbringung ein Wohnen oder zumindest eine wohnähnliche Nutzung darstellen.

Dies ergibt sich aus Folgendem:

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ein Vermieten von Apartments schon nach allgemeinem Sprachgebrauch keine Beherbergung darstelle. In der BauNVO würden die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die damit vorgegebene Unterscheidung verbiete es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, dass er auch die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt. Ein Beherbergungsbetrieb liege nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können (B.v. 8.5.1989 – 4 B 78/89 – juris Rn. 3).

Letztlich kommt es aber auf diese Begrifflichkeit hier nicht an, da § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht auf den bauplanungsrechtlichen Begriff des Beherbergungsbetriebs abstellt (anders etwa bei der Prüfung der Zulässigkeit eines Beherbergungsbetriebs in einem allgemeinen Wohngebiet nach Art. 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sondern auf den allgemeineren Begriff des Gewerbebetriebs. Wie ausgeführt ist die Frage, ob der konkrete Betrieb im Gewerbegebiet zulässig ist oder nicht, auch nach der Zweckbestimmung des Gewerbegebietes zu beantworten. In ihnen sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Dies bedeutet, dass Nutzungen im Gewerbegebiet nur zulässig sein können, wenn die typischen Belästigungen eines solchen Gebietes den Gästen des Vorhabens zugemutet werden können.

Dies ist hier bei Beurteilung der Umstände des konkreten Vorhabens nicht der Fall, weil eine zumindest wohnähnliche Nutzung genehmigt ist. Der zur Grundlage der Genehmigung gemachten Betriebsbeschreibung sowie den genehmigten Plänen ist zu entnehmen, dass hier in jedem Apartment den Gästen eine Kochgelegenheit durch eine Küchenzeile inkl. Küchenausstattung sowie Essecke mit Sitzgelegenheiten zur Einnahme von Mahlzeiten zur Verfügung stehen. Insoweit handelt es sich um ein wesentliches zum Wohnen gehörendes Ausstattungsmerkmal eines Gebäudes (vgl. BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Rn. 16; B.v. 23.12.1981 – 4 B 196/81 – juris Rn. 5; Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 150. EL Aug. 2023, § 3 BauNVO Rn. 37). Umgekehrt deutet das Fehlen wesentlicher Gemeinschaftseinrichtungen und -räume sowie der Umstand, dass nach dem Betriebskonzept keine nennenswerten Dienstleistungen angeboten werden, darauf hin, dass kein typischer Beherbergungsbetrieb vorliegt. Hier ist den genehmigten Plänen und der Betriebsbeschreibung zu entnehmen, dass den Gästen keine nennenswerten Dienstleistungen angeboten werden, wie sie etwa in Hotels üblich sind. Auch fehlen hier Gemeinschaftsräume, wie sie in typischen Beherbergungsbetrieben üblich sind. So findet sich in den Grundrissplänen lediglich im Erdgeschoss ein Raum mit einer Größe von 43,65 m<sup>2</sup>, der als Frühstücksraum/Bar bezeichnet ist. Eingezeichnet sind dort eine Theke mit sechs Sitzplätzen sowie drei Tische mit jeweils vier Sitzplätzen. Insoweit ist schon aus Platzgründen ersichtlich, dass dort kein Frühstücksangebot für potenziell 255 Gäste angeboten werden soll. Entsprechendes ergibt sich insbesondere auch nicht aus der Betriebsbeschreibung, wonach in der Bar, die bis 23 Uhr geöffnet sein soll, ausschließlich Getränke angeboten werden. Soweit in der Betriebsbeschreibung angegeben ist, die Gäste könnten ein Frühstückslunchpaket auf das Zimmer bestellen, so handelt es sich um einen Hinweis auf das Angebot eines regionalen Bäckers und gerade nicht um ein Angebot des Betreibers des Apartmenthotels. Entsprechende Bestellungen können wohl von jedermann, der im Lieferbereich des Anbieters wohnt bzw. sich dort aufhält, in Anspruch genommen werden. Den Plänen und der Betriebsbeschreibung ist vielmehr zu entnehmen, dass in dem Vorhaben keine Küche vorgesehen ist, um den Gästen Frühstück oder Mahlzeiten anzubieten.

Es werden lediglich Snack- und Getränkeautomaten zur Verfügung gestellt. Als Gemeinschaftseinrichtungen findet sich in den Plänen im 2. OG und im 3. OG jeweils ein kleinerer Fitnessraum, den die Gäste kostenlos nutzen können, ohne dass aber ersichtlich wäre, dass insoweit neben der Bereitstellung von Geräten besondere Leistungen angeboten würden. Ansonsten ist je Stockwerk je ein Waschraum vorgesehen, den die Gäste nutzen können. Hier werden offensichtlich Waschmaschinen zur Eigennutzung zur Verfügung gestellt, wie es beispielsweise auch in Studentenwohnheimen üblich ist. Die für einen Beherbergungsbetrieb typischen Leistungen wie ein Wäscheservice oder eine Zimmerreinigung werden nach dem Betriebskonzept offensichtlich nicht angeboten. Für beherbergungstypische Dienstleistungen ist nach dem Nutzungskonzept mit Ausnahme einer von 8 Uhr bis 24 Uhr besetzten Rezeption auch kein Einsatz von Personal vorgesehen.

Aus alledem ergibt sich, dass die Ausstattung der Apartments und die ergänzenden Angebote wie etwa die Möglichkeit, dort Wäsche (selbständig) zu waschen, eine eigenständige Lebensführung auch über längere Zeit ermöglichen und diese mangels beherbergungstypischer Angebote in dem Apartmenthotel auch erforderlich ist (vgl. dazu z.B. VGH Mannheim, B.v. 17.1.2017 – 8 s 1641/16 – juris Rn. 18). Zwar rechtfertigt die Abwesenheit hoteltypischer Nebenleistungen nicht zwangsläufig den Schluss, es liege kein Beherbergungsbetrieb vor, weil sich gerade im Billigsektor Beherbergungsbetrieb zunehmend auf das schlichte Bereitstellen eines Gästezimmers beschränken und von der Erbringung weiterer Nebenleistungen, wie dem Frühstück oder der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen, absehen (vgl. z.B. Stock, a.a.O., Rn. 110 zu § 4 BauNVO). Auch in Anbetracht dessen ergibt sich aber in Zusammenschau damit, dass das Nutzungskonzept darauf abzielt, dass auch längere Aufenthalte von bis zu drei Monaten möglich und vorgesehen sind, bei denen die Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung und unabhängigen Gestaltung des eigenen Wirkungskreises im Vordergrund steht, eine zumindest wohnähnliche Nutzung. Diese ist mit der Gebietsart eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO nicht vereinbar (vgl. z.B. auch Söfker, a.a.O., Rn. 24 zu § 8 BauNVO; BVerwG, U.v. 29.4.1992 – 4 C 43/89 – juris Rn. 21; BayVGH, U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 25; OVG Berlin-Brandenburg, B.v. 22.12.2020 – OVG 10 S 65/20 – juris Rn. 26 ff.; VG Würzburg, U.v. 2.2.2021 – W 4 K 21.143 – juris Rn. VG München, U.v. 16.9.2020 – M 9 K 18.2511 – juris Rn. 34).

Die Klägerin wird dadurch in ihrem Anspruch auf Wahrung der Gebietsart verletzt.

Eine Bindungswirkung des der Beigeladenen erteilten Vorbescheids vom 17.2.2020 steht dem Erfolg der Klage nicht entgegen. Ein Vorbescheid beinhaltet zwar grundsätzlich die verbindliche Feststellung der Bauaufsichtsbehörde, dass dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Ent-

scheidung gestellten Fragen öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die vorweg entschiedenen Zulässigkeitsfragen sind daher im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu prüfen. Die Bindungswirkung eines Vorbescheides für die spätere Baugenehmigung tritt grds. auch gegenüber Nachbarn ein, soweit diese im Vorbescheidsverfahren beteiligt worden sind (vgl. etwa Decker in Busse/Kraus, BayBO, 151. EL Aug. 2023, Rn. 95, 108 zu Art. 71). Nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes erstreckt sich die Bindungswirkung eines Vorbescheids für das künftige Baugenehmigungsverfahren aber nur auf Vorhaben, die inhaltlich dem Vorbescheid vollständig entsprechen oder von diesem ohne Veränderung der Grundkonzeption allenfalls geringfügig abweichen (vgl. z.B. BayVGH, B.v. 7.8.2011 – 2 CS 11.997 – juris Rn. 8). Wird das Vorhaben derart verändert, dass es in rechtserheblicher Weise von den entschiedenen Punkten abweicht und die Genehmigungsfrage neu aufwirft, entfällt die Bindungswirkung des Vorbescheids (vgl. Decker, a.a.O., Rn. 106 zu Art. 71; BayVGH, U.v. 4.11.1996 – 1 B 94.2923 – juris). Konsequenz ist auch, dass ein Vorbescheidsvorhaben bereits so konkretisiert und detailliert sein muss, dass es für die Bestimmung des Umfangs seiner sachlichen Bindungswirkung eindeutig identifizierbar ist. Wenn das Vorhaben im Vorbescheidsverfahren nur abstrakt beschrieben bzw. in den Plänen nur ungenau dargestellt ist, kann in einem späteren Baugenehmigungsverfahren nicht ausreichend festgestellt werden, ob es sich noch um dasselbe Vorhaben handelt oder sich das fragliche Vorhaben von dem Vorbescheidsvorhaben nicht nur geringfügig unterscheidet (vgl. VG München, U.v. 26.1.2015 – M 8 K 13.4259 – juris Rn. 38 ff.).

Vorliegend unterscheiden sich der Gegenstand des Vorbescheids und der hier streitigen Baugenehmigung aber derart, dass das streitgegenständliche baurechtlich genehmigte Vorhaben gegenüber dem Gegenstand des Vorbescheids ein aliud darstellt. Dies betrifft u.a. die Dimensionierung des Gebäudes (z.B. viergeschossig statt dreigeschossig) und den Umfang der Nutzung (Bettenanzahl 255 statt 80 – 90). Hinzu kommt, dass auch die Art der baulichen Nutzung im Vorbescheid unbestimmt ist. Das Vorhaben wurde im Vorbescheidsantrag lediglich als „Neubau eines Boardinghaus/Aparthotel mit ca. 80 bis 90 Zimmern“ bezeichnet und die Nutzung nicht näher durch eine Betriebsbeschreibung oder Pläne beschrieben. Der Begriff des Boardinghouses als Übergangsform zwischen einem Beherbergungsbetrieb und einer Wohnung ist aber hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht eindeutig, hier kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (vgl. z.B. Stock, a.a.O., Rn. 113a zu § 4 BauNVO).

Schließlich ist aus den Akten und den sonstigen Umständen auch nicht feststellbar, dass der Vorbescheid der Klägerin zugestellt worden wäre, so dass der Vorbescheid im Verhältnis zur Klägerin keine Bindungswirkung entfalten kann (vgl. Decker, a.a.O., Rn. 108 ff. zu Art. 71). Im Entwurf des Bescheides in den Akten (Bl. 33) ist die Klägerin bei den Nachbarn, denen der

Bescheid in Ausfertigung zugestellt werden sollte, nicht aufgeführt, obwohl sie nach den Ausführungen ihres Niederlassungsleiters in der mündlichen Verhandlung seit ca. 2013 Eigentümerin des Nachbargrundstücks ist und die Niederlassung seit 2019 besteht. Nach der Einlassung der Klägerin hat sie den Vorbescheid auch nicht erhalten und erst im vorliegenden Klageverfahren von dessen Existenz erfahren. Gegenteiliges wurde auch vom Beklagten nicht vorgebracht. Ein Zustellungsnachweis findet ebenfalls nicht in den vorgelegten Akten.

Die streitgegenständliche Baugenehmigung war nach alledem aufzuheben.

Die weiter diskutierte Frage, ob das Vorhaben im Hinblick auf den zu erwartenden Park- und Parkplatzsuchverkehr wegen unzureichender Stellplätze die Klägerin im planungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme verletzt, kann daher dahinstehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 1 Satz 1 VwGO. Da die Beigeladene keinen Antrag gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (vgl. § 154 Abs. 3 VwGO) und zudem die zu ihren Gunsten erteilte Baugenehmigung aufgehoben wurde entspricht es nicht der Billigkeit im Sinne des § 162 Abs. 3 VwGO, ihre außergerichtlichen Kosten für erstattungsfähig zu erklären.

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. Zivilprozessordnung (ZPO).

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil steht den Beteiligten die Berufung zu, wenn sie von dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof zugelassen wird. Der **Antrag auf Zulassung der Berufung** ist innerhalb **eines Monats** nach Zustellung des Urteils **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** zu stellen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg).

Der Antrag muss das angefochtene Urteil bezeichnen. **Innerhalb von zwei Monaten** nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist; die **Begründung** ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, **beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof** einzureichen (Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 340148, 80098 München).

Die Berufung ist nur zuzulassen, wenn 1. ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen, 2. die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist, 3. die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat, 4. das Urteil von einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgeschichtshofs, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder 5. wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Allen Schriftsätzen sollen jeweils 4 Abschriften beigelegt werden.

**Hinweis auf Vertretungszwang:** Vor dem Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof müssen sich alle Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch einen Prozessbevollmächtigten vertreten lassen. Dies gilt bereits für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof eingeleitet wird, die aber noch beim Verwaltungsgericht vorgenommen werden. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder die anderen in § 67 Absatz 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO sowie in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen und Organisationen zugelassen. Behörden und juristische Personen des öffentlichen Rechts können sich auch durch Beschäftigte mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen; Einzelheiten ergeben sich aus § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO.

\*\*\*\*\*

Vors. Richter am VG

\*\*\*\*\*

Richterin am VG

\*\*\*\*\*

Richterin

### **Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 12.500,- EUR festgesetzt.

### **Gründe:**

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1 Gerichtskostengesetz (GKG) i.V.m. Ziffer 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Beschluss steht den Beteiligten die Beschwerde an den Bayerischen Verwaltungsgeschichtshof zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,- EUR übersteigt, oder wenn die Beschwerde zugelassen wurde.

Die **Beschwerde** ist innerhalb von **sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, **beim Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg** einzulegen (Hausanschrift: Haidplatz 1, 93047 Regensburg; Postfachanschrift: Postfach 110165, 93014 Regensburg). Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist

festgesetzt worden, kann die Beschwerde auch noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Allen Schriftsätzen sollen jeweils 4 Abschriften beigefügt werden.

\*\*\*\*\*

Vors. Richter am VG

\*\*\*\*\*

Richterin am VG

\*\*\*\*\*

Richterin