



## Übung im Öffentlichen Recht für Fortgeschrittene

### – Baurecht: Übungsfall 2 –

E ist Eigentümer eines Grundstücks in einem unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Großen Kreisstadt Torgau im sächsischen Landkreis Nordsachsen. Auf dem Grundstück des E steht ein sechsgeschossiges Gebäude mit einer Höhe von 20 Metern und einer Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>. In diesem Gebäude waren bisher verschiedene kleinere Gewerbebetriebe untergebracht. Die Bebauung in der näheren Umgebung des Grundstücks ist gemischt. Es befinden sich dort Wohnhäuser, zwei Tankstellen, mehrere Bürogebäude, eine Gärtnerei, ein Hotel, zwei Gaststätten, ein Autohaus mit Werkstatt sowie verschiedene kleinere Gewerbebetriebe. Bei den Wohngebäuden handelt es sich sowohl um Ein- als auch um Mehrfamilienhäuser.

Als 2023 in den Medien verstärkt über die Situation der Geflüchteten aus der Ukraine berichtet wird, beabsichtigt E, das Gebäude so umzubauen, dass 40 in sich abgeschlossene, komplett ausgestattete Wohneinheiten entstehen. Diese Einheiten will E für die langfristige Unterbringung von etwa 200 Geflüchteten im Rahmen der „dezentralen Unterbringung“ den zuständigen Behörden sowie dem entsprechenden Personenkreis zur eigenständigen Anmietung zur Verfügung stellen. Ihm liegt es am Herzen, dass Geflüchtete ihr Leben selbst und eigenverantwortlich gestalten können. Deshalb will er es unbedingt vermeiden, dass sein Vorhaben wie eine der üblichen Gemeinschaftsunterkünfte wirkt. Vor Ort soll es daher keinerlei Hilfsangebote geben. Dem E wird die für die Umbaumaßnahmen und die Nutzungsänderung erforderliche Baugenehmigung in formell ordnungsgemäßer Weise erteilt.

Das Gebäude des E liegt mit der Rückseite parallel zum Grundstück des N. Diese Seite des Gebäudes, auf der sich kein Eingang und nur wenige Fenster von Wohnungen befinden, wird nach Abschluss der Umbauarbeiten noch knapp 8 Meter Abstand von der Grundstücksgrenze zu N haben. Auf dem Grundstück des E stehen an dieser Grenze 11 als Lagerräume genutzte Garagen, die als Auflage zur Baugenehmigung auch bestehen bleiben müssen.

N erfährt von der erteilten Baugenehmigung und ist empört. Dadurch, dass die Geflüchteten „den lieben langen Tag nichts zu tun“ hätten, befürchtet er das Aufkommen von „Langeweile-



Kriminalität“ in der Gegend. Außerdem werde es unter Umständen gewaltsame Protesten von „Russlandfreunden“ im Umfeld der Unterbringung geben und eine nicht unerhebliche Lärmbelästigung durch die zahlreichen Bewohner der Unterkunft. Außerdem meint er, dass für das „Wohnheim“ ein in der Nähe zur Verfügung stehendes Alternativgrundstück hätte in Betracht gezogen werden müssen. N hält eine Wohnanlage für Geflüchtete in der Nachbarschaft für unzumutbar.

N legt Widerspruch gegen die Baugenehmigung ein, unternimmt aber im Übrigen nichts. Nachdem er in Erfahrung gebracht hat, dass nun auf dem Nachbargrundstück mit den Umbauarbeiten begonnen werden soll, will er vor dem Verwaltungsgericht gegen den unmittelbar bevorstehenden Beginn der Bauarbeiten vorgehen.

**Aufgabe: Prüfen Sie gutachtlich, ob N mit Aussicht auf Erfolg gerichtlich gegen den unmittelbar bevorstehenden Beginn der Bauarbeiten vorgehen kann.**



## Gliederung

### – Baurecht: Übungsfall 2 –

A.	Zulässigkeit .....	1
I.	Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges.....	1
1.	Generalklausel des § 40 I 1 VwGO .....	1
a)	Öffentlich-rechtliche Streitigkeit (+) .....	1
b)	Nichtverfassungsrechtliche Streitigkeit (+).....	1
c)	Keine (abdrängende) Sonderzuweisung (+).....	1
2.	Zwischenergebnis .....	1
II.	Statthafte Antragsart.....	1
1.	Ausprägung des einstweiligen Rechtsschutzes .....	1
2.	Antragsform nach § 80a III VwGO.....	2
3.	Statthaftigkeit des Verfahrens nach § 80a III 1, I Nr. 2 Alt. 1 VwGO .....	2
III.	Antragsbefugnis .....	3
1.	(Faktischer) Gebietserhaltungsanspruch (+) .....	3
2.	Rücksichtnahmegebot (+).....	4
3.	Einhaltung der Abstandsflächen (-).....	5
4.	Zwischenergebnis .....	5
IV.	Antragsgegner .....	6
V.	Beteiligten- und Prozessfähigkeit .....	6
VI.	Ordnungsmäßigkeit des Antrags.....	6
VII.	Rechtsschutzbedürfnis (+) .....	6
1.	Zeitgleiche Einlegung eines förmlichen Rechtsbehelfs .....	6
2.	Vorheriger Antrag bei der Behörde .....	6
3.	Keine offensichtliche Unzulässigkeit eines förmlichen Rechtsbehelfs .....	7
4.	Zwischenergebnis .....	7
VIII.	Zuständiges Gericht .....	7
IX.	Zwischenergebnis .....	7
B.	Notwendige Beiladung .....	7
C.	Begründetheit.....	8
I.	Interessenabwägung .....	8



1.	Rechtswidrigkeit.....	8
a)	Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs (-).....	8
aa)	Faktisches Baugebiet i.S.d BauNVO (+).....	8
bb)	Zulässigkeit des Vorhabens nach § 6 BauNVO (+).....	9
cc)	Zwischenergebnis.....	10
b)	Verletzung des Rücksichtnahmegebots (-).....	10
c)	Zwischenergebnis.....	12
2.	Rechtsverletzung.....	12
3.	Zwischenergebnis.....	12
II.	Zwischenergebnis.....	12
D.	Ergebnis.....	12



## Lösung

### – Baurecht: Übungsfall 2 –

#### A. Zulässigkeit

##### I. Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges (+)

1. Generalklausel des § 40 I 1 VwGO

a) Öffentlich-rechtliche Streitigkeit (+)

- Sonderrechtstheorie: streitentscheidende Normen berechtigen oder verpflichten ausschließlich Hoheitsträger
- Streitentscheidende Normen sind vorliegend solche des Baurechts (insb. §§ 29 ff. BauGB)
  - ➔ Baurecht ist öffentliches Sonderrecht

b) Nichtverfassungsrechtliche Streitigkeit (+)

c) Keine (abdrängende) Sonderzuweisung (+)

2. Zwischenergebnis

- Verwaltungsrechtsweg gem. § 40 I 1 VwGO eröffnet

##### II. Statthafte Antragsart (+)

- Richtet sich nach dem Begehren des Antragstellers, §§ 86 I 2, 88, 122 I VwGO
- E will gerichtlich gegen unmittelbar bevorstehenden Baubeginn vorgehen
  - ➔ Klageverfahren zu langwierig (Schaffung vollendeter Tatsachen durch Bau möglich, dazu sogleich)
  - ➔ Daher einstweiliger Rechtsschutz nach §§ 80 ff., 123 VwGO sachdienlich

1. Ausprägung des einstweiligen Rechtsschutzes

- Verfahren nach § 80 V VwGO, § 80a III VwGO oder § 123 I VwGO?
- „Weichenstellung“ nach § 123 V VwGO: §§ 80, 80a VwGO vorrangig, § 123 VwGO nur subsidiär
  - ➔ § 80 V VwGO oder § 80a III VwGO einschlägig?



- §§ 80, 80a VwGO (+), wenn Suspendierung eines VA, also die aufschiebende Wirkung eines Rechtsbehelfs gegen diesen (vgl. § 80 I VwGO) in Rede steht<sup>1</sup>
  - ➔ Erfasst werden Sachverhalte, bei denen um die Vollziehbarkeit eines VA gestritten wird
- Hier: N will Beginn der Bauarbeiten verhindern
  - Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung nach § 80 V VwGO bzw. § 80a III VwGO würde die Vollziehbarkeit der erteilten Baugenehmigung hemmen
  - Baugenehmigung = VA i.S.d. § 35 S. 1 VwVfG i.V.m. § 1 S. 1 SächsVwVfZG
  - ➔ §§ 80, 80a VwGO (+)
- § 80 V VwGO erfasst nur „bipolare“ VAe, § 80a III VwGO hingegen „tripolare“ VAe, also VAe mit Doppelwirkung (§ 80 I 2 Var. 3 VwGO)
  - Hier: N wendet sich gegen eine dem E erteilte Baugenehmigung
  - Baugenehmigung = VA mit Doppelwirkung i.S.d. §§ 80 I 2 Var. 3, 80a VwGO
  - ➔ Verfahren nach § 80a III VwGO (+)

## 2. Antragsform nach § 80a III VwGO<sup>2</sup>

- § 80a III 1 VwGO verweist auf § 80a I und II VwGO
- Differenzierung danach, ob der Adressat des VA begünstigt (Abs. 1) oder belastet (Abs. 2) ist und ob dieser (Abs. 1 Nr. 1) der Dritte (Abs. 1 Nr. 2 o. Abs. 2) Rechtsschutz begehrt
- Hier: Adressat E ist begünstigt, Dritter N begehrt (Primär-)Rechtsschutz
  - ➔ § 80a III 1 i.V.m. § 80a I Nr. 2 Alt. 1 VwGO (+)

## 3. Statthaftigkeit des Verfahrens nach § 80a III 1, I Nr. 2 Alt. 1 VwGO (+)

- (+), wenn Rechtsbehelf gegen VA im konkreten Fall keine aufschiebende Wirkung entfaltet
- Grds. aufschiebende Wirkung auch bei VAen mit Drittwirkung (vgl. § 80 I 2 Var. 3 VwGO)
- Bei Baugenehmigungen Entfall der aufschiebenden Wirkung von Gesetzes wegen gem. § 80 II 1 Nr. 3 VwGO i.V.m. § 212a I BauGB

---

<sup>1</sup> Zum Streit um die konkrete Rechtsfolge des § 80 I VwGO vgl. *Gersdorf*, Verwaltungsprozessrecht, 6. Auflage 2019, Rn. 141 m.w.N.

<sup>2</sup> Einen Überblick über die diversen Antragsformen nach § 80a VwGO bietet *Gersdorf*, a.a.O., Rn. 188.



→ Daher: Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs des E gem. § 80a III 1, I Nr. 2 Alt. 1 VwGO statthaft (+)

### III. Antragsbefugnis (+)

- Analog § 42 II VwGO erforderlich
- N müsste geltend machen können, durch Baugenehmigung in eigenen Rechten verletzt zu sein (Möglichkeitstheorie)
- (+), wenn die dem geplanten Bauvorhaben i.R.d. § 72 I SächsBO möglicherweise entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zumindest auch den Schutz des N bezwecken (sog. Schutznormtheorie)

#### **Anmerkung:**

Ob eine Norm drittschützenden Charakter hat, ist nach der **Schutznormtheorie** durch Auslegung wie folgt zu ermitteln:

1. Ist die Norm neben Ihrer Zielsetzung zugunsten öffentlicher Interessen zumindest auch dem Schutz des Einzelnen zu dienen geeignet und bestimmt (subjektive Schutzrichtung)?
2. Wie weit reichen (abstrakt) der sachliche sowie der persönliche Schutzbereich der Norm?  
→ insb.: Nachbarbegriff
3. Ist Dritter/Nachbar (konkret) von diesem Schutzbereich im Einzelfall umfasst?

- Legalisierungswirkung der Baugenehmigung nach § 72 I SächsBO und damit Rechtsverletzung des N kann sich nur auf die Normen erstrecken, die im Genehmigungsverfahren geprüft wurden
  - Vorschriften des „öffentlichen Baurechts“ also insoweit drittschützend, als bei Genehmigung anzuwendende Vorschriften zumindest auch individualschützend sind und N dem persönlichen und sachlichen Schutzbereich der betreffenden Rechtsnormen unterfällt

#### 1. (Faktischer) Gebietserhaltungsanspruch (+)

- § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2-14 BauNVO
- Vorgaben über Art der baulichen Nutzung eines Gebiets binden alle Betroffenen (sog. „bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft“) → jeder Grundstückseigentümer, dessen Grundstück diesen Restriktionen unterliegt, kann Beachtung dieser Beschränkungen auch im Verhältnis zu Nachbarn durchsetzen



- Planerische Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung haben – unter Einbeziehung der in Bezug genommenen Normen der BauNVO – generell drittschützenden Charakter
- Wegen vergleichbarer Interessenlage bei sog. faktischen Baugebieten i.S.d. § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2-14 BauNVO gilt in diesen Konstellationen dasselbe
- Anders „Einfügen“ i.S.d. § 34 I BauGB: Kein Gebietserhaltungsanspruch bei sog. „Gemengelage“, § 34 I BauGB nicht generell drittschützend
  - Dann nur partieller Drittschutz i.R.d. Rücksichtnahmegebots möglich
- Hier: unbeplanter Innenbereich, Vorliegen eines faktischen Baugebiets, das einem der in §§ 2-14 BauNVO geregelten Gebietstypen entspricht, nicht ausgeschlossen
  - N wäre als Eigentümer seines im Gebiet gelegenen Grundstücks Nachbar im räumlichen und rechtlichen Sinn und somit auch vom persönlichen und sachlichen Schutzbereich des Gebietserhaltungsanspruchs erfasst
  - § 34 II BauGB i.V.m. §§ 2-14 BauNVO als Normen des Bauplanungsrechts stets vom Prüfprogramm der Baugenehmigung umfasst (§§ 63, 64 BauGB)

## 2. Rücksichtnahmegebot (+)

- § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. § 15 I 2 BauNVO
- Rücksichtnahmegebot grds. objektiv-rechtliches Prinzip → Bauvorhaben muss die Nachbargrundstücke beachten und für diese zumutbar sein
- Vermittelt Drittschutz aber in Anknüpfung an materiell-rechtliche Normen, die für sich genommen nicht generell drittschützend sind
  - Sog. partieller Drittschutz
- Rücksichtnahmegebot führt zu einer Abwägung der konfligierenden Interessen des Bauherrn einerseits und des Nachbarn andererseits
  - Inhalt des Rücksichtnahmegebots ist abhängig von Umständen des Einzelfalls
  - Je schutzwürdiger und empfindlicher die Stellung des durch eine Norm des Baurechts Begünstigten, umso mehr kann er Rücksichtnahme verlangen – und umgekehrt
  - Maßgebliches Kriterium: Zumutbarkeit
  - Fallgruppen können z.B. sein: Immissionen i.S.d. § 3 I, II BImSchG (Geräusche, Licht, etc.), erdrückende/erschlagende Wirkung des Vorhabens
- Im Bauplanungsrecht kommt Rücksichtnahmegebot bspw. in § 15 I 2 BauNVO (entsprechend anwendbar i.R.d. § 34 II Hs. 1 BauGB) sowie in § 34 I BauGB (Merkmal des „Einfügens“) zum Ausdruck





- Hier: unbeplanter Innenbereich, Unzumutbarkeit der von dem Grundstück des E ausgehenden Einwirkungen auf Grundstück des N nicht ausgeschlossen (insb. erhöhte Geräuschimmissionen durch Belegung mit zahlreichen Geflüchteten denkbar)
  - ➔ N wäre als Eigentümer seines im Gebiet gelegenen Grundstücks auch vom persönlichen und sachlichen Schutzbereich des Rücksichtnahmegebots erfasst
  - ➔ § 34 II BauGB i.V.m. § 15 I 2 BauNVO als Normen des Bauplanungsrechts stets vom Prüfprogramm der Baugenehmigung umfasst (§§ 63, 64 BauGB)

### 3. Einhaltung der Abstandsflächen (-)

- § 6 I SächsBO
- Schutzzwecke: „4 mal B“ ➔ Brandschutz, Belichtung, Belüftung, Besonnung
  - ➔ Bestimmung über Abstandsflächen daher generell drittschützend
- Unterschreitung wegen angesichts der Gebäudehöhe geringen Abstands des umgebauten Gebäudes zur Grundstücksgrenze des N nicht von vornherein ausgeschlossen
- Aber: § 6 SächsBO müsste hier auch zum Prüfprogramm des Baugenehmigungsverfahrens gehört haben
- Normen des Bauordnungsrechts nur im (ordentlichen) Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO im Prüfprogramm (§ 64 S. 1 Nr. 2 SächsBO)
  - ➔ Vorhaben müsste Sonderbau i.S.d. § 2 IV SächsBO sein (§ 64 S. 1 i.V.m. § 62 I 2 Nr. 1 SächsBO)
- Hier: im Gebäude des E sollen mehrere abgeschlossene Wohneinheiten eingerichtet werden, Grundfläche von 400 m<sup>2</sup>, Höhe von 20 Metern
  - ➔ Weder Hochhaus i.S.d. § 2 IV Nr. 1 SächsBO noch großes Gebäude i.S.d. § 2 IV Nr. 3 SächsBO
  - ➔ Daher Sonderbau (-)
  - ➔ Hier nur vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach § 63 SächsBO
- Evtl. Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen kann N mangels insofern bestehender Legalisierungswirkung der Baugenehmigung nicht in seinen Rechten verletzen
  - ➔ Insofern Antragsbefugnis (-)

### 4. Zwischenergebnis

- Antragsbefugnis nur im Hinblick auf Gebietserhaltungsanspruch und Rücksichtnahmegebot (+)



#### **IV. Antragsgegner (+)**

- Analog § 78 I Nr. 1 VwGO (Rechtsträgerprinzip)
- Hier: Landkreis Nordsachsen als Rechtsträger der unteren Bauaufsichtsbehörde (§ 57 I Nr. 1 SächsBO)

#### **V. Beteiligten- und Prozessfähigkeit (+)**

- N: § 61 Nr. 1 Alt. 1 VwGO – § 62 I Nr. 1 VwGO
- Landkreis: § 61 Nr. 1 Alt. 2 VwGO i.V.m. § 1 II SächsLKrO – § 62 III VwGO i.V.m. § 47 I 2 SächsLKrO

#### **VI. Ordnungsmäßigkeit des Antrags (+)**

- §§ 81, 82 VwGO analog

#### **VII. Rechtsschutzbedürfnis (+)**

##### 1. Zeitgleiche Einlegung eines förmlichen Rechtsbehelfs<sup>3</sup>

- E.A.: zumindest gleichzeitig mit Antrag auf Gewährung einstweiligen Rechtsschutzes muss förmlicher (Hauptsache-)Rechtsbehelf gegen Verwaltungsakt erhoben werden  
→ wg. Wortlaut des §§ 80a III 2, 80 Abs. 5 S. 2 VwGO kann nur Widerspruch gemeint sein
- A.A.: keine mindestens gleichzeitige Einlegung eines Rechtsbehelfs erforderlich
- Nach beiden Ansichten Rechtsschutzbedürfnis (+), da Widerspruch erhoben

##### 2. Vorheriger Antrag bei der Behörde<sup>4</sup>

- (P): Antrag nach § 80 IV VwGO bei Landkreis Nordsachsen als Ausgangsbehörde oder Landesdirektion Sachsen als Widerspruchsbehörde (§ 73 I 2 Nr. 1 VwGO i.V.m. §§ 57 I 2, I 1 Nr. 2, 58 I 1 SächsBO) vor gerichtlicher Antragstellung zwingend erforderlich? → str.
  - § 80a III 2 VwGO verweist auf § 80 VI VwGO
  - Verweis führt nur dann zur Erforderlichkeit des Antrags, wenn § 80a III 2 VwGO eine Rechtsfolgenverweisung darstellt, d.h. nur die Rechtsfolge des § 80 VI VwGO (Antragspflicht) bei Verfahren nach § 80a III 1 VwGO von Bedeutung ist,

---

<sup>3</sup> Für die Argumente der Ansichten vgl. *Gersdorf*, a.a.O., Rn. 155.

<sup>4</sup> Für die Argumente der Ansichten vgl. *Gersdorf*, a.a.O., Rn. 194.



nicht jedoch die engen Voraussetzungen (Beschränkung auf Abgaben- und Kostensachen) eingehalten werden müssen

- E.A.: § 80a III 2 VwGO = Rechtsfolgenverweisung  
→ grds. vorheriger Antrag bei Behörde erforderlich, aber ausnahmsweise nicht bei „unmittelbar bevorstehendem Gebrauchmachen von Begünstigung“ (in Anknüpfung an Rechtsgedanken des § 80 VI 2 Nr. 2 VwGO)
- A.A.: § 80a III 2 VwGO = Rechtsgrundverweisung (hM)  
→ kein vorheriger Antrag bei Behörde erforderlich
- Hier: Baubeginn des E steht unmittelbar bevor  
→ Beide Ansichten führen zum gleichen Ergebnis, Streitentscheid daher nicht erforderlich

### 3. Keine offensichtliche Unzulässigkeit eines förmlichen Rechtsbehelfs

- Noch zur Verfügung stehender Rechtsbehelf gegen streitgegenständlichen Verwaltungsakt dürfte nicht offensichtlich unzulässig sein
- Hier: Widerspruch bereits erhoben, Klagemöglichkeit mangels abgeschlossenen Widerspruchsverfahrens noch nicht eröffnet

### 4. Zwischenergebnis

- Rechtsschutzbedürfnis (+)

## **VIII. Zuständiges Gericht (+)**

- Zuständig ist gem. §§ 80a III 2, 80 V 1 VwGO Gericht der Hauptsache
- Gericht der Hauptsache wäre nach § 45 VwGO (sachlich/instanziell) und § 52 Nr. 1 VwGO i.V.m. § 2 II Nr. 3 SächsJG (örtlich) das VG Leipzig

## **IX. Zwischenergebnis**

- Antrag des N wäre zulässig

## **B. Notwendige Beiladung**

- Entscheidung über einen VA mit Drittwirkung auf Antrag eines Dritten kann nur einheitlich für alle Beteiligten ergehen  
→ E daher gem. § 65 II VwGO notwendig beizuladen



## C. Begründetheit

Der Antrag des N auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung nach § 80a III 1, I Nr. 2 Alt. 1 VwGO ist begründet, wenn die gebotene umfangreiche Interessenabwägung ergibt, dass das Aussetzungsinteresse des N (Suspensivinteresse) gegenüber dem Interesse des E und der Behörde am Vollzug der getroffenen Regelung (Vollzugsinteresse) Vorrang genießt.

### I. Interessenabwägung (-)

Da kein öffentliches Interesse am Vollzug eines rechtswidrigen VA bestehen kann, genießt das Suspensivinteresse des N dann Vorrang gegenüber dem Vollzugsinteresse des E und der Behörde, wenn entsprechend der Regelung des § 113 I 1 VwGO ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung des E bestehen und der N dadurch in seinen Rechten verletzt ist.

#### 1. Rechtswidrigkeit (-)

- Zu prüfen sind – spiegelbildlich zur Antragsbefugnis – nur die drittschützenden Normen, auf die sich N berufen kann.

#### **Anmerkung:**

*Es wäre denkbar, die Rechtswidrigkeit hier „normal“, d.h. ohne „Drittschutz-Filter“, durchzuprüfen und die Verstöße gegen nicht drittschützende Normen erst unter dem Punkt „Rechtsverletzung“ auszuscheiden. Im Sinne einer effektiven Schwerpunktsetzung ist jedoch die hier gewählte Strategie zu empfehlen, zumal in einer nachbarrechtlichen Klausur regelmäßig kaum bis keinerlei Probleme bei nicht drittschützenden Normen bestehen werden.*

#### a) Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs (-)

- Gebietserhaltungsanspruch aus § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2-14 BauNVO dann verletzt, wenn das Gebiet, in dem die Grundstücke des E und des N liegen, einem der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen entspricht und das Vorhaben des E nicht mit den sich daraus ergebenden Anforderungen an Art der baulichen Nutzung vereinbar ist

#### aa) Faktisches Baugebiet i.S.d BauNVO (+)

- Eigenart der näheren Umgebung müsste sich einem der Baugebiete der BauNVO (§§ 2 ff. BauNVO) zuordnen lassen



- ➔ Beurteilung nach der Zweckbestimmung des Baugebiets (jeweiliger Abs. 1) sowie den allgemein (Abs. 2) und ausnahmsweise zulässigen (Abs. 3) Nutzungen
- Hier vorhandene Bebauung: Wohnhäuser, zwei Tankstellen, mehrere Bürogebäude, eine Gärtnerei, ein Hotel, zwei Gaststätten, ein Autohaus mit Werkstatt sowie verschiedene kleinere Gewerbebetriebe
- (Faktisches) allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 BauNVO?
  - Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 I BauNVO)
  - Vorhandenes Autohaus mit Werkstatt schwerlich als Laden i.S.d. § 4 II Nr. 2 BauNVO anzusehen, andere Einordnung i.R.d. § 4 BauNVO nicht möglich
  - Bürogebäude grundsätzlich nicht zulässig
  - Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Hotel (Betrieb des Beherbergungswesens) und nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig
  - Wohnnutzung durch Wohnhäuser überwiegt nicht die anderen vorhandenen Nutzungen
- ➔ Gebiet dient nicht vorwiegend dem Wohnen
- ➔ (Faktisches) allgemeines Wohngebiet (-)
- (Faktisches) Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO?
  - Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 I BauNVO)
  - Vorhandene Bebauung stellt Regelbebauung nach § 6 II BauNVO dar
  - „Nebeneinander“ von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung entspricht Zweckbestimmung des § 6 I BauNVO
- ➔ (Faktisches) Mischgebiet (+)

bb) Zulässigkeit des Vorhabens nach § 6 BauNVO (+)

- Vorhaben des E könnte als Wohngebäude i.S.d. § 6 II Nr. 1 BauNVO oder als Anlage für soziale Zwecke i.S.d. § 6 II Nr. 5 Var. 4 BauNVO allgemein zulässig sein
- „Wohngebäude“? → vorgesehene Nutzung als Wohnnutzung i.S.d. BauNVO?
- „Wohnen“ = eine *auf Dauer* angelegte *eigenständige* Führung des häuslichen Lebens auf der Grundlage von *Freiwilligkeit*
  - Eigenständige Haushaltsführung = abgeschlossene Räumlichkeiten + selbstständige Organisation des Lebens
    - ➔ Wohneinheiten sollen in sich abgeschlossen und komplett ausgestattet sein



- Keine Unterstützungsangebote vor Ort geplant, Bewohner sollen eigenständig ihren Alltag gestalten
- Eigenständigkeit (+)
- Dauerhaftigkeit des Aufenthalts = keine erhöhten Anforderungen, „gewisse Dauer“ ausreichend, jedoch genügen (von vornherein so geplante) kurzfristige Aufenthalte bzw. wöchentliche/monatliche Zu- und Abgänge nicht
  - E will nur langfristig vermieten, Konzept der dezentralen Unterbringung sieht keine kurzfristigen Wechsel vor
  - Dauerhaftigkeit (+)
- Freiwilligkeit des Aufenthalts = im weitesten Sinn gegeben, wenn trotz Zuweisung der Unterkunft nach AsylG die übrigen, für das nachbarliche Gefüge relevanten Anforderungen an das „Wohnen“ erfüllt werden
  - (+)
  - Wohnnutzung i.S.d. BauNVO (+)
  - Wohngebäude i.S.d. § 6 II Nr. 1 BauNVO (+)
- „Anlage für soziale Zwecke“ i.S.d. § 6 II Nr. 5 Var. 4 BauNVO (–)
  - Erfasst solche Nutzungen, die unmittelbar auf Hilfe, Betreuung, Beaufsichtigung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen gerichtet sind, einschließlich aller Unterkünfte, die keine Wohngebäude sind<sup>5</sup>
  - Räumlich sind gemeinschaftlich zu nutzende Räume kennzeichnend (z.B. Schlaf- räume für mehrere Personen, Aufenthalts-/Begegnungsräume)
  - Hier aber Wohngebäude, zudem keine fürsorgerischen Maßnahmen geplant

cc) Zwischenergebnis

- Vorhaben des E ist als Wohngebäude in einem Mischgebiet nach § 6 II Nr. 1 BauNVO bauplanungsrechtlich allgemein zulässig
- Anforderungen des § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. § 6 II BauNVO gewahrt
  - Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt

b) Verletzung des Rücksichtnahmegebots (–)

- Rücksichtnahmegebot gem. § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. § 15 I 2 BauNVO dann verletzt, wenn von dem Vorhaben des E Belästigungen oder Störungen ausgehen

---

<sup>5</sup> BVerwG NVwZ 2005, 1186 (1187); *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Stand: Februar 2023, § 4 BauNVO, Rn. 94.



können, die nach Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen näherer Umgebung unzumutbar sind

- Zumutbarkeit = Abwägung der Interessen des Bauherrn mit denen des Nachbarn
- Bei baurechtlicher Bewertung von Belästigungen nur solche Störungen beachtlich, die typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der baulichen Anlage auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind, also in Nutzungsart und ihrem Verhältnis zu anderen Nutzungsarten wurzeln und infolgedessen durch räumliche Trennung widerstreitender Nutzungsarten oder Verweisung in ein anderes Baugebiet zu lösen sind
- Hier: verschiedene Einwände des N
- Befürchtung von Straffälligkeiten der Bewohner und von Übergriffen Rechtsradikaler
  - Gefahren knüpfen nicht an örtliche Belegenheit der Unterkunft an, sondern an die persönlichen Eigenschaften der Bewohner bzw. Dritter → keine typische Folge der baulichen Nutzung, kein Baugebietsbezug
  - § 15 I 2 BauNVO vermittelt keinen „Milieuschutz“
  - Zudem nur sehr vage Befürchtungen
  - Unzumutbarkeit (-)
- Befürchtung von Lärmbeeinträchtigungen
  - 40 Wohnungen sollen etwa 200 Geflüchtete aufnehmen
  - Wohneinheiten sind im Schnitt 60 m<sup>2</sup> groß und mit durchschnittlich 5 Personen belegt → Wohnungen mithin nicht allzu groß ausgelegt
  - Insbesondere im Sommerhalbjahr daher mit einer verstärkten Inanspruchnahme der Außenbereiche und Freiflächen zu rechnen, was zu Unzuträglichkeiten, insbesondere zu Lärmbelästigungen führen kann
  - Gebäude nur 8 Meter vom Grundstück des N entfernt
  - Aber: an Grundstücksgrenze stehen 11 als Lagerräume genutzte Garagen, die als Auflage zur Baugenehmigung auch bestehen bleiben müssen → bewirken gewissen Schallschutz
  - Dem Grundstück des N zugewandte Gebäuderückseite hat keinen Ausgang und nur wenige Fenster, die zu Wohnungen gehören
  - Mischgebiet ist bezüglich Geräuschmissionen nicht so sensibel wie z.B. allgemeines oder reines Wohngebiet
  - Gewisse Belastung mit Geräuschmissionen auch schon bei ehemaliger Nutzung des Gebäudes des E durch Gewerbebetriebe → Belastung mit Geräuschen für N nicht neu



→ Unzumutbarkeit (-)

**Anmerkung:**

*Andere Ansicht mangels hinreichend stichhaltiger Anhaltspunkte im Sachverhalt nur schwer vertretbar.*

- Vorhandensein eines geeigneteren Alternativstandorts  
→ kein Belang, den Nachbar geltend machen kann, sofern Vorhaben die Nachbarrechte nicht verletzt
- Zudem: starkes öffentliches Interesse an angemessenen Unterkünften und Integration von Geflüchteten (vgl. §§ 1 VI Nr. 13, 31 II Nr. 1 BauGB, § 43 I AufenthG)
- Daher: Anforderungen des § 34 II Hs. 1 BauGB i.V.m. § 15 I 2 BauNVO gewahrt  
→ Gebietserhaltungsanspruch nicht verletzt

c) Zwischenergebnis

- Keine ernstlichen Zweifel an Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung

2. Rechtsverletzung (-)

- Mangels ernstlicher Zweifel an Rechtmäßigkeit keine Rechtsverletzung durch Baugenehmigung

3. Zwischenergebnis

- Voraussetzungen entsprechend § 113 I 1 VwGO liegen nicht vor

**II. Zwischenergebnis**

- Interessenabwägung ergibt daher – insb. im Lichte der gesetzgeberischen Wertung in § 212a I BauGB –, dass Suspensivinteresse des N hinter das Vollzugsinteresse des E zurücktritt
- Antrag daher unbegründet

**D. Ergebnis**

Der Antrag des N nach § 80a III 1, I Nr. 2 Alt. 1 VwGO auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs gegen die dem E erteilte Baugenehmigung ist zulässig, aber unbegründet und hat daher keine Aussicht auf Erfolg.