

Verwaltungsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 13 WEG; 34 BauGB; Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO

- 1. Der Sondereigentümer kann nur baurechtliche Nachbarrechte aus eigenem Recht nach § 13 Abs. 1 Halbsatz 2 WEG geltend machen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht.**
- 2. Es genügt nicht, dass sowohl ein geltend gemachter Gebietserhaltungsanspruch als auch eine mögliche Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme das Sondereigentum des Klägers allenfalls im gleichen Maß wie alle anderen Sondereigentümer sowie das Anwesen insgesamt und damit das Gemeinschaftseigentum betreffen.**
- 3. Bei den Geräuschmissionen, wie z. B. Gespräche, Zurufe, Abspielen von CD und Radio bei offenem Fenster, handelt es sich im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in der Gemengelage um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche.**
- 4. Das allgemeine Bauplanungsrecht gewährleistet keinen "Milieuschutz" für die von der vorhandenen Wohnbevölkerung abweichenden Lebensgewohnheiten der künftigen Bewohner des Asylantenwohnheims.**

VG München, Urteil vom 22.06.2015; Az.: 8 K 14.4864

In der Verwaltungsstreitsache erlässt das Bayerische Verwaltungsgericht München, 8. Kammer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 22. Juni 2015 am 22. Juni 2015 folgendes Urteil:

Tenor:

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Der Kläger hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Die Beigeladene trägt ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Sondereigentümer von acht Wohnungen in einer

Wohnungseigentümergeinschaft. Mit seiner Klage wendet er sich gegen die der Beigeladenen erteilte Baugenehmigung vom September 2014 für eine Nutzungsänderung auf dem südlich an das Grundstück der Eigentümergeinschaft angrenzenden Grundstück.

Die Beigeladene beabsichtigt, das bereits bestehende Wohnheim statt mit bisher 104 nunmehr mit 250 Betten zur befristeten Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen zu nutzen und dafür Umbauten vorzunehmen, insbesondere den Anbau einer Außentreppe als 2. baulichen Rettungsweg sowie den Einbau einer Brandmeldeanlage.

Zur baulichen Situation auf den Grundstücken sowie zur Umgebungsbebauung siehe folgenden Lageplan 1:1.000. Der Plan ist aufgrund des Einscannens möglicherweise nicht mehr maßstabsgetreu.

Mit Bescheid vom September 2014 erteilte die Beklagte der Beigeladenen die beantragte Baugenehmigung als Sonderbau befristet auf 10 Jahre bis zum 1. Oktober 2024 sowie eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO von Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayBO wegen Nichteinhaltung erforderlicher Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken durch eine außenliegende Fluchttreppe. Diese sei als zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Durch das Vorhaben werde kein zusätzlicher Kfz-Stellplatzbedarf ausgelöst. Die Art der Nutzung ändere sich nicht, es bleibe bei einer Wohnheimnutzung. Es handele sich um eine Anlage für soziale Zwecke, die in einem Allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig sei. Es gäbe keine Anhaltspunkte für eine Verletzung der Lärmrichtwerte. Der von dem Kinderspielplatz ausgehende Lärm sei nicht relevant, mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen müsse nicht gerechnet werden, da die Bewohner in der Regel keine Autos besitzen würden.

Eine Nachbarausfertigung der Baugenehmigung vom September 2014 wurde dem Kläger mit Postzustellungsurkunde am 1. Oktober 2014 zugestellt.

Mit Schriftsatz vom 23. Oktober 2014, bei Gericht am 24. Oktober 2014 eingegangen, erhoben die Bevollmächtigten des Klägers Klage und beantragten,

die der GbR erteilte Baugenehmigung vom September 2014 zur Nutzungsintensivierung eines bestehenden Wohnheims von 104 auf 250 Betten, nebst Anbau einer Außentreppe als 2. baulichem Rettungsweg und Einbau einer Brandmeldeanlage zur befristeten Unterbringung von Flüchtlingen und Wohnungslosen (10 Jahre), aufzuheben.

Zugleich beantragten sie, die Vollziehung der erteilten Baugenehmigung vom September 2014 auszusetzen und der Beklagten aufzugeben, die Baustelle auf dem Grundstück stillzulegen.

Diesen Antrag im einstweiligen Rechtschutzverfahren hat das Verwaltungsgericht mit Beschluss vom 22. Juni 2014 (M 8 SN 14.4862) abgelehnt.

Mit Schreiben vom 18. November 2014 beantragte die Beklagte,
die Klage wird abgewiesen.

Da die Parteien ihr Vorbringen im vorliegenden Hauptsacheverfahren gegenüber ihrem Sachvortrag im einstweiligen Rechtschutzverfahren nicht substantiiert haben, verweist das Gericht gem. § 117 Abs. 3 VwGO diesbezüglich auf Ziffer I. des Beschlusses vom 22. Juni 2014 im Verfahren M 8 SN 14.4862.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird im Übrigen auf die Gerichts- und die vorgelegte Behördenakte sowie das schriftsätzliche Vorbringen der Beteiligten verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist bereits unzulässig und darüber hinaus auch unbegründet, da die Baugenehmigung vom September 2014 den Kläger als Sondereigentümer nicht in seinen Rechten verletzt, § 113 Abs. 1 VwGO, Art. 60 BayBO.

1. Der einzelne Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1, § 21 Abs. 1 WEG) ist grundsätzlich nicht berechtigt, aufgrund seines ideellen Anteils am gemeinschaftlichen Eigentum wegen einer Beeinträchtigung dieses Eigentums Abwehrrechte gegen ein Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück geltend zu machen. Der Sondereigentümer kann nur baurechtliche Nachbarrechte aus eigenem Recht nach § 13 Abs. 1 Halbsatz 2 WEG geltend machen, wenn eine konkrete Beeinträchtigung seines Sondereigentums im Raum steht (vgl. BayVGH Urt. v. 12.07.2012 - 2 B 12.1211).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Klagebefugnis des Sondereigentümers zu bejahen, sofern der Behörde bei ihrer Entscheidung über die Baugenehmigung auch der Schutz der nachbarlichen Interessen des Sondereigentümers aufgetragen ist (BVerwG Beschluss vom 20.8.1992 - 4 B 92/92). Dies ist möglicherweise dann der Fall, wenn das Sondereigentum beispielsweise im Bereich der Abstandsflächen liegt oder aber das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot unmittelbar das Sondereigentum betrifft (BayVGH Urt. v. 12.07.2012 - 2 B 12.1211).

Für nicht ausreichend erachtet der Bayerische Verwaltungsgerichtshof den Fall, dass sowohl ein geltend gemachter Gebietserhaltungsanspruch als auch eine mögliche Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme das Sondereigentum des Klägers allenfalls im gleichen Maß wie alle anderen Sondereigentümer sowie das Anwesen insgesamt und damit das Gemeinschaftseigentum betreffen (BayVGH Urt. v. 12.07.2012 a.a.O.).

Eine Verletzung von Sondereigentumsrechten durch Nichteinhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen kommt nach der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs nur dann in Betracht, wenn die fragliche Wand des Bauvorhabens den Fenstern gegenüber liegt, die zur Wohnung des Sondereigentümers gehören (BayVGH vom 22.03.2010 - 15 CS 10.352, BayVGH

Beschl. v. 21.01.2009 - 9 CS 08.1330; BayVGH Beschl. v. 11.02.2004 - 2 CS 04.18; a.A. BayVGH vom 06.11.2008 - 14 ZB 08.2327, unter Hinweis auf BayVGH vom 12.09.2005, a.a.O.).

Nach diesen Maßgaben ist eine konkrete Beeinträchtigung des Sondereigentums des Klägers, die über das hinausginge, was die Eigentümergemeinschaft als solche für das Gemeinschaftseigentum geltend machen kann (vgl. BayVGH Urt. v. 26.03.2003 - 8 ZB 02.2918 - BayVBl 2004, 50 = NVwZ 2004, 629) weder dargelegt noch erkennbar. Die außenliegende Rettungstreppe liegt nicht auf der dem Kläger zugewandten Grundstückseite, so dass eine Verletzung der gesetzlichen Abstandsflächen von vornherein ausscheidet.

Die Klage ist daher bereits mangels Klagebefugnis unzulässig.

2. Selbst wenn man die erforderliche Klagebefugnis wegen eines möglichen Verstoßes gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot bejahen wollte, wäre die Klage des Sondereigentümers jedenfalls unbegründet, da die angefochtene Baugenehmigung vom September 2014 keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt, § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, Art. 60 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 BayBO.

3. Als nachbarschützende Rechte im Bauplanungsrecht macht der Kläger vorliegend einen Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart sowie einen Anspruch auf Wahrung der gebotenen Rücksichtnahme geltend, die jedoch beide nicht durch die streitgegenständliche Baugenehmigung verletzt worden sind.

3.1. Dem Kläger steht bereits wegen seiner Stellung als bloßer Sondereigentümer kein Anspruch auf Gebietserhaltung zu (vgl. BayVGH Urt. v. 12.07.2012 - 2 B 12.1211).

Unabhängig von der fehlenden Klagebefugnis als Sondereigentümer kann ein Anspruch auf Bewahrung des Charakters als "teure und gehobene Wohnlage" vorliegend nicht mit Erfolg geltend gemacht werden, da das Ergebnis des Augenscheins am 22. Juni 2015 gezeigt hat, dass es sich bei der maßgeblichen näheren Umgebung des Bauvorhabens im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB weder um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO noch um ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO handelt. Das Geviert entspricht in seiner zufälligen Zusammensetzung keinen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen i.S.d. BauNVO. Es liegt vielmehr eine sog. Gemengelage vor, in der grundsätzlich kein Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart besteht (vgl. BayVGH, B. v. 26.02.2013 - 2 ZB 11.2793).

3.2. Das Vorhaben verletzt bei einer Belegungsobergrenze von 250 Betten auch nicht das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.

3.2.1 Wertminderungen, die etwa auch durch Mietminderungen der Mieter verursacht werden, als Folge der Ausnutzung der einem Dritten erteilten Baugenehmigung bilden für sich genommen keinen Maßstab dafür, ob Beeinträchtigungen im Sinn des Rücksichtnahmegebots zumutbar sind oder nicht, da sich jede Nachbarbebauung auf den Wert der umliegenden Grundstücke auswirken kann (vgl. BVerwG vom 23.08.1996 - 4 C 13.94, NVwZ 1997, 384).

3.2.2 Bei den Geräuschmissionen, wie z. B. Gespräche, Zurufe, Abspielen von CD und Radio bei offenem Fenster, handelt es sich im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und in der Gemengelage um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche (vgl. BayVGH Urt. v. 13.09.2012 - 2 B 12.109 bei Gemengelage). Derartige Wohnmissionen sind selbst in Wohngebieten hinzunehmen, die durch eine andere homogen Wohnbevölkerung geprägt sind (vgl. BVerwG Urt. v. 23.08.1996 - 4 C 13/94). Soweit auf die von der vorhandenen Wohnbevölkerung abweichenden Lebensgewohnheiten der künftigen Bewohner des Wohnheims hingewiesen wird, ist klarzustellen, dass das allgemeine Bauplanungsrecht keinen "Milieuschutz" gewährleistet (vgl. BVerwG Urt. v. 23.08.1996 - 4 C 13/94). Eine für Wohnheime übliche Belegungsdichte begründet für sich genommen keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich Lebensrhythmus und Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Ortsansässigen abheben können (vgl. BVerwG vom 23.08.1996 a.a.O.).

3.2.3 Auch der vom Kläger befürchtete Kinderlärm durch die im Wohnheim mit ihren Familien zusammen untergebrachten Kinder verstößt nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Was die Frage der Zumutbarkeit von Kinderlärm aus der Nutzung von Spielplätzen angeht, ist in der Rechtsprechung seit langem anerkannt ist, dass die mit einer solchen Nutzung für die nähere Umgebung unvermeidbar verbundenen Auswirkungen grundsätzlich von den Nachbarn hinzunehmen sind und nur in besonders gelagerten Einzelfällen eine andere Beurteilung in Betracht kommen kann. Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung gehören in die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung. Nach Art. 7 Abs. 2 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Die mit der bestimmungsgemäßen Nutzung typischerweise verbundenen Geräusche sind, soweit sie Folge der natürlichen Lebensäußerungen von Kindern sind, als ortsüblich und sozialadäquat zu werten (vgl. BVerwG Urt. v. 12.12.1991 - 4 C 5/88 - BauR 1992, 338; NdsOVG, Beschl. v. 29.06.2006 - 9 LA 113/04 - NVwZ 2006, 1199; VGH BW, Beschl. v. 03.03.2008 - 8 S 2165/07 - DVBl 2008, 1001). Auch nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen, Kindertagesstätten und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Auch nach Art. 2 KJG sind die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen.

Die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen gehen vorliegend daher nicht über das hinaus, was bei der Nutzung eines Spielplatzes zu erwarten und als sozialadäquat hinzunehmen ist.

4. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau im Sinn des Art. 2 Abs. 4 Nr. 6 BayBO, so dass im Rahmen des Nachbarrechtsbehelfs auch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu prüfen sind.

4.1 Bei dem gerügten Verstoß gegen brandschutzrechtliche Vorschriften der Art. 24 ff. BayBO ist von Seiten des Klägers nicht hinreichend konkret vorgetragen, welche

Brandschutzvorschriften hier gerade dem Schutz des Klägers als Nachbarn zu dienen bestimmt sind und inwieweit hiervon zu seinen Lasten abgewichen wurde.

4.2 Auch eine Verletzung von Nachbarrechten des Klägers wegen eines Verstoßes gegen bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorschriften ist zu verneinen. Die außenliegende Rettungstreppe wirft keine Abstandsflächen auf das Grundstück der WEG und damit auch nicht auf die im Sondereigentum des Klägers befindlichen Wohnungen, so dass eine Rechtsverletzung insoweit ausscheidet.

Da der Kläger sein Vorbringen im Hauptsacheverfahren nicht ergänzt hat, verweist das Gericht im Übrigen analog § 117 Abs. 5 VwGO auf die Ausführungen unter Ziffer II. im Beschluss vom 22. Juni 2014 (M 8 SN 14.4862).

5. Die Klage ist nach alldem mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

Es entspricht der Billigkeit, dem Kläger die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen nicht aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO), da diese keinen Antrag gestellt und sich somit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat, § 154 Abs. 3 VwGO.

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

Beschluss:

Der Streitwert wird auf EUR 7.500,00 festgesetzt (§ 53 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 52 Abs. 1 GKG und Nrn. 1.5 und 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit).