



VERWALTUNGSGERICHT TRIER

BESCHLUSS

In dem Verwaltungsrechtsstreit
des Herrn ***,

- Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Lauer-Nack und Partner, Abt-
Richard-Straße 13, 54550 Daun,

g e g e n

den Landkreis Vulkaneifel, vertreten durch die Landrätin, Mainzer Straße 25,
54550 Daun,

- Antragsgegner -

w e g e n Baurechts (Nutzungsänderung)
hier: Antrag nach § 123 VwGO

hat die 5. Kammer des Verwaltungsgerichts Trier aufgrund der Beratung vom
13. März 2024, an der teilgenommen haben

beschlossen:

Der Antrag wird abgelehnt.

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

G r ü n d e

Der Antrag, den Antragsgegner zu verpflichten, dem jeweiligen Eigentümer des Gebäudes Gemarkung Gerolstein-Michelbach, Flur ***, Flurstücke ***, *** und *** (***) die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber/Flüchtlinge solange zu untersagen, wie eine erforderliche Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderungsgenehmigung nicht bestandskräftig erteilt worden ist, ist gemäß § 123 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – statthaft und auch im Übrigen zulässig, aber unbegründet.

Gemäß § 123 Abs. 1 Satz 1 VwGO kann das Gericht auf Antrag, auch schon vor Klageerhebung, eine einstweilige Anordnung in Bezug auf den Streitgegenstand treffen, wenn die Gefahr besteht, dass durch eine Veränderung des bestehenden Zustands die Verwirklichung eines Rechts des Antragstellers vereitelt oder wesentlich erschwert werden könnte (sog. Sicherungsanordnung). Einstweilige Anordnungen sind auch zur Regelung eines vorläufigen Zustands in Bezug auf ein streitiges Rechtsverhältnis zulässig, wenn diese Regelung, vor allem bei dauernden Rechtsverhältnissen, um wesentliche Nachteile abzuwenden oder drohende Gewalt zu verhindern oder aus anderen Gründen nötig erscheint (sog. Regelungsanordnung). Voraussetzung hierfür ist, dass der Antragsteller sowohl einen Anordnungsanspruch als auch einen Anordnungsgrund glaubhaft macht (§ 920 Abs. 2 der Zivilprozessordnung – ZPO – i.V.m. § 123 Abs. 3 VwGO).

Dem Antragsteller steht kein Anordnungsanspruch zu. Die geltend gemachte formelle Illegalität des Vorhabens begründet keinen Anspruch des Nachbarn auf baupolizeiliches Einschreiten. Das Vorhaben verletzt auch weder einen Gebietserhaltungsanspruch des Antragstellers noch erweist es sich ihm gegenüber als rücksichtslos.

Gemäß § 81 Satz 1 der Landesbauordnung – LBauO – kann die Bauaufsichtsbehörde unter anderem die Nutzungsuntersagung illegal errichteter baulicher Anlagen anordnen. Beruht die Illegalität der baulichen Anlage auf einem

Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften, reduziert sich das der Bauaufsichtsbehörde eingeräumte Einschreitensermessen grundsätzlich auf Null, wenn der Nachbar ein Einschreiten zum Schutz seiner Rechte verlangt. Eine solche Ermessensreduzierung tritt nur dann nicht ein, wenn eine Befreiung oder ein Dispens von der nachbarschützenden Vorschrift in Betracht kommt, übergeordnete, sich aus der Sache selbst ergebende öffentliche Interessen einem Einschreiten entgegenstehen oder sich die Abweichung von der nachbarschützenden Vorschrift im Bagatellbereich hält. Dies beruht im Wesentlichen auf der Erwägung, den Umfang der subjektiven Rechtsmacht eines Grundstückseigentümers einheitlich zu bestimmen, unabhängig davon, ob für das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück eine Baugenehmigung erteilt oder es ohne eine solche errichtet worden ist (vgl. OVG RP, Urteil vom 7. Dezember 2015 – 8 A 11062/05.OVG – n.v.).

Der Antragsteller hat keinen Verstoß gegen nachbarschützende Rechte glaubhaft gemacht. Dies gilt zunächst für den Einwand, die Nutzung des Vorhabens werde ohne die erforderliche Genehmigung aufgenommen. Zwar spricht aus Sicht der Kammer vieles dafür, dass die für einen Beherbergungsbetrieb erteilte Baugenehmigung, die zudem seit Jahren nicht ausgenutzt worden ist, die antragsgegnerisch geplante Nutzung nicht erfasst und die Nutzungsänderung ein Bedürfnis nach einer Baugenehmigung hervorrufen dürfte; auch in diesem Fall hat der Antragsteller aber keinen Anspruch auf ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen die formell illegale Nutzung, solange sie keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt. Das Genehmigungsbedürfnis dient allein öffentlichen Belangen und schützt die effektive baupolizeiliche Überwachung von baulichen Anlagen. Sie dient nicht zugleich dem Schutz von Nachbarn als solchen.

Ein Anspruch des Antragstellers auf baupolizeiliches Einschreiten folgt auch nicht aus einem Gebietsbewahrungsanspruch. Der Gebietsbewahrungsanspruch gibt den Eigentümern von Grundstücken, die in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet oder in einem „faktischen“ Baugebiet (§ 34 Abs. 2 des Baugesetzbuchs – BauGB –, §§ 2 bis 14 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –) liegen, das Recht, sich gegen Vorhaben zur Wehr zu setzen, die in dem Gebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässig sind. Der Anspruch beruht auf der drittschützenden Wirkung, die eine Baugebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan bzw. § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den

Baugebietsvorschriften der Baunutzungsverordnung gegenüber den Eigentümern aller Grundstücke im (faktischen) Baugebiet haben. Diese Auslegung der Ermächtigungsgrundlage bzw. von § 34 Abs. 2 BauGB ist geboten, weil die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Die dem Einzelnen auferlegten Beschränkungen bei der Nutzung seines Grundstücks erscheinen deswegen gerechtfertigt, weil die Nutzung der anderen Grundstücke im Gebiet in derselben Weise beschränkt ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes – GG –) hat jeder Eigentümer – unabhängig davon, ob er tatsächlich beeinträchtigt ist – das Recht, sich gegen eine "schleichende Umwandlung" des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung zur Wehr zu setzen (BayVGH, Urteil vom 14. Juli 2006 – 1 BV 03.2179 –, juris Rn. 30).

Die geplante Nutzung des Grundstücks stellt sich nicht als gebietsfremd dar. Wie der Antragsteller zutreffend ausführt, dürfte es sich bei dem Gebiet, dessen nähere Umgebung um das Vorhabengrundstück den gesamten Bebauungszusammenhang der Ortsgemeinde Michelbach umfasst, um ein allgemeines Wohngebiet oder um ein Dorfgebiet handeln.

Die geplante Nutzung sieht eine „Anlage für soziale Zwecke“ vor. Zweck der baulichen Anlage während der beabsichtigten Nutzung soll die vorübergehende, relativ kurzzeitige Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen sein (vgl. Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 36. Edition 15.1.2024, BauNVO § 4 Rn. 88). Damit ist die Unterbringung dieser Personen und nicht die Zurverfügungstellung von Räumen für Reisende (im Sinne einer Beherbergung) der Nutzungszweck der baulichen Anlage. Auch eine Wohnnutzung ist erkennbar nicht beabsichtigt. Die Kriterien, nach denen zu beurteilen ist, ob es sich um eine Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung handelt, sind eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts. Diese Kriterien dienen insbesondere auch der Abgrenzung von anderen Nutzungsformen, etwa der Unterbringung, des Verwahrens unter gleichzeitiger Betreuung, der bloßen Schlafstätte oder anderer Einrichtungen, die dann nicht als Wohngebäude, sondern als soziale Einrichtungen

einzustufen sind (BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 – 4 B 302/95 –, juris Rn. 12).

Die Errichtung bzw. Nutzung einer Anlage zu sozialen Zwecken ist, wie bereits der Antragsteller ausführte, sowohl in einem allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 Var. 3 BauNVO) als auch in einem Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 Var. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Der antragstellerische Einwand, er könne eine drittschützende Rechtsposition daraus herleiten, dass in § 34 Abs. 3a Satz 1 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 246 Abs. 8 BauGB die nachbarlichen Interessen explizit erwähnt werden, greift nicht durch, da diese erst dann zu berücksichtigen sind, wenn über eine Abweichung für eine nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB unzulässige Nutzung zu entscheiden ist. Die geplante Nutzung genügt aber den Anforderungen nach § 34 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 2 BauGB, sodass es keiner Abweichung bedarf.

Der Antragsteller kann auch nicht mit Erfolg geltend machen, dass die Größe des Vorhabens nicht nur dessen Maß, sondern auch dessen Art dergestalt prägt, dass es der Eigenart des Baugebiets widerspräche und er unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch einen Anspruch auf baupolizeiliches Einschreiten hätte. Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die allein für die Art, nicht aber das Maß der baulichen Nutzung geltende Bestimmung geht davon aus, dass – ausnahmsweise – Quantität in Qualität umschlagen, mithin die Größe oder Lage einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann. Da es sich um eine Ausnahmvorschrift handelt, ist ein „Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets“ nur unter strengen Voraussetzungen anzunehmen. Der Widerspruch der hinzukommenden baulichen Anlage muss sich daher bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich aufdrängen; dass das neue Bauvorhaben nicht in jeder Hinsicht mit der vorhandenen Bebauung „im Einklang steht“, genügt dafür nicht. Hinsichtlich des „Umfangs“ kann eine Anlage der Eigenart des Baugebiets widersprechen, wenn sie im Verhältnis zu den Anlagen ihrer Umgebung größenmäßig aus dem Rahmen fällt und ihre Unangemessenheit augenscheinlich ist (OVG RP, Beschluss vom 5. März 2015 – 8 B 10144/15.OVG –, n.v. Seite 4). Die geplante Anlage stellt sich nach

diesen Maßstäben nicht als ausnahmsweise der Eigenart des Baugebiets widersprechende bauliche Anlage dar, da es sich um eine Anlage zu sozialen Zwecken handelt, die über das im Bestand Vorhandene nicht hinausgeht und daher quantitativ erst recht nicht aus dem Rahmen fallen kann.

Das geplante Vorhaben ist schließlich auch nicht dem Antragsteller gegenüber rücksichtslos, sodass auch das Gebot nachbarlicher Rücksichtnahme aus § 15 BauNVO den Antragsgegner nicht zum bauaufsichtlichen Einschreiten zwingt.

Die an das Gebot der Rücksichtnahme zu stellenden Anforderungen hängen wesentlich von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab. Bei der Bestimmung der Reichweite des Gebots der Rücksichtnahme ist zu berücksichtigen, wie empfindlich die Position des Nachbarn und wie verständlich und unabweisbar die vom Bauherrn verfolgten Interessen sind. Somit ist abzuwägen zwischen dem, was dem Rücksichtnahmeberechtigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (OVG RP, Beschluss vom 29. Mai 2015 – 8 B 10423/15.OVG – ESOVG m.w.N.).

Soweit der Antragsteller auf die sozialen Auswirkungen des Aufenthalts einer größeren zweistelligen Zahl von Asylbegehrenden bzw. Flüchtlingen in der kleinen Ortsgemeinde Michelbach hinweist, die keine besondere Infrastruktur aufweise, ist dies zwar nachvollziehbar, lässt aber baupolizeilich zu begegnenden, bodenrechtliche Störungen nicht erkennen. Maßgeblich ist insoweit das baurechtliche Nutzungskonzept und das dadurch typischerweise verursachte Störpotential und nicht das individuelle und mehr oder weniger störende oder als störend empfundene Verhalten der Bewohner („nachbarliche Schwierigkeiten“). Dagegen kann nur mit ordnungspolizeilichen Maßnahmen vorgegangen werden (vgl. HessVGH, Beschluss vom 18. September 2015 – 3 B 1518/15 –, juris Rn. 21 f.). Dass es sich bei den unterzubringenden Personen um solche mit von der vorhandenen Wohnbevölkerung abweichenden Lebensgewohnheiten handelt, begründet keine Rücksichtslosigkeit des Vorhabens, da das allgemeine Bauplanungsrecht keinen "Milieuschutz" gewährleisten kann und soll. Wohnimmissionen sind auch in solchen Gebieten hinzunehmen, die durch eine andere homogene Wohnbevölkerung geprägt sind. Sie können nur im Einzelfall aufgrund besonderer Umstände an einem bestimmten Standort rücksichtslos sein

(vgl. BVerwG, Urteil vom 23. August 1996 – 4 C 13.94 –, juris Rn. 72). Dies ist aber bei dem zu entscheidenden Sachverhalt nicht der Fall. Nichts anderes folgt aus der antragstellerisch zitierten Entscheidung des Verwaltungsgericht Düsseldorf (Urteil vom 4. April 2011 – 25 K 5561/10 –, Rn. 41), das in einem Einzelfall einen nachbarlichen Abwehranspruch annahm, als sich ein unmittelbar am Eingangsbereich der Unterkunft lebender Nachbar gegen die Unterbringung akut wohnungsloser, alleinstehender Männer wandte, die eine Vollversorgung benötigten, bei Aufnahme in der Regel arbeitslos und zum überwiegenden Teil sucht- oder psychisch krank gewesen seien, entsprechende gesundheitliche und psychosoziale Folgeerscheinungen aufgewiesen hätten, häufig in Auseinandersetzungen geraten wären und keine Rückzugsmöglichkeit gehabt hätten, was häufig nach Gewaltandrohungen bzw. Gewalttätigkeiten zu disziplinarischen Entlassungen geführt habe. Der Antragsteller hat nämlich weder glaubhaft gemacht, dass und aus welchem Grund solche ganz außergewöhnlichen Beeinträchtigungen bei dem hier geplanten Vorhaben zu erwarten stünden, noch, dass er solchen Beeinträchtigungen im Einzelfall aufgrund der baulichen Situation in atypischer und unzumutbarer Weise ausgesetzt wäre.

Nach alledem war der Antrag mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO abzulehnen. Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 53 Abs. 2 Nr. 2, 52 Abs. 1 des Gerichtskostengesetzes – GKG – i.V.m. Nr. 1.5 und 9.7.1. des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die Entscheidung über den vorläufigen Rechtsschutzantrag steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Trier**, Egbertstraße 20a, 54295 Trier, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle **innerhalb von zwei Wochen** nach Bekanntgabe der Entscheidung einzulegen. Die Beschwerdefrist ist auch gewahrt, wenn die Beschwerde innerhalb der Frist schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument bei dem Beschwerdegericht eingeht.

Die Beschwerde ist **innerhalb eines Monats** nach Bekanntgabe der Entscheidung zu begründen. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit der Beschwerde vorgelegt worden ist, bei dem **Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz**, Deinhardpassage 1, 56068 Koblenz, schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument einzureichen. Sie muss einen bestimmten Antrag enthalten, die Gründe darlegen, aus denen die Entscheidung abzuändern oder aufzuheben ist, und sich mit der angefochtenen Entscheidung auseinandersetzen. Das Oberverwaltungsgericht prüft nur die dargelegten Gründe.

Die Einlegung und die Begründung der Beschwerde müssen durch einen Rechtsanwalt oder eine sonstige nach Maßgabe des § 67 VwGO vertretungsbefugte Person oder Organisation erfolgen.

Gegen die Festsetzung des Streitwertes steht den Beteiligten und den sonst von der Entscheidung Betroffenen die **Beschwerde** an das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz zu, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 € übersteigt.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn sie **innerhalb von sechs Monaten**, nachdem die Entscheidung zur Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, eingelegt wird.

Die Beschwerde ist bei dem **Verwaltungsgericht Trier, Egbertstraße 20a, 54295 Trier**, schriftlich, nach Maßgabe des § 55a VwGO als elektronisches Dokument oder zu Protokoll der Geschäftsstelle einzulegen.
