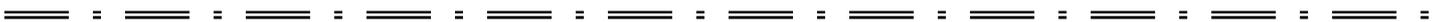


## Orientierungssätze:

1. Asylbewerberunterkünfte sind regelmäßig Anlagen für soziale Zwecke und damit weder Wohngebäude noch Beherbergungsbetriebe. Solche Anlagen dienen in erster Linie der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt.
2. Die TA Lärm gilt nicht für Anlagen für soziale Zwecke. Ihre Bewertungsmaßstäbe können nur herangezogen werden, wenn es um Geräusche aufgrund von technischen Anlagen geht. Verhaltensbedingter Lärm ist damit nicht vergleichbar. Bei Geräuschmischungen, wie z.B. Gespräche, Zurufe, Abspielen von Phonogeräten, handelt es sich um in der vorliegenden Gemengelage grundsätzlich hinnehmbare Wohngeräusche. Konfliktsituationen müssen in erster Linie mit Mitteln des Sicherheitsrechts gelöst werden.
3. Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen mit hoher Belegungsdichte weisen tatsächliche und rechtliche Besonderheiten auf, die dazu führen, dass das Vorhaben boden- bzw. bauplanungsrechtliche Relevanz hat. Die Auflage einer Belegungsobergrenze ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen des Nachbarschutzes erforderlich.

### Hinweis:

Die Landeshauptstadt München verlängerte die Genehmigung für die Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber in München bis zum 30.04.2014. Gegen diesen Bescheid klagte die Eigentümerin eines benachbarten Anwesens. Das Verwaltungsgericht München hat der Klage mit Urteil vom 27.09.2010 stattgegeben und den Verlängerungsbescheid aufgehoben. Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat dieses Urteil aufgehoben und mit Urteil vom 13.09.2012 entschieden, dass die Verlängerung der Baugenehmigung keine Nachbarrechte verletzt.



2 B 12.109  
M 8 K 09.1924

*Großes Staats-  
wappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache

\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

- Klägerin -

bevollmächtigt:

\*\*\*\*\* Rechtsanwälte,

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

gegen

**Landeshauptstadt München,**  
vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Lokalbaukommission,  
Blumenstr. 19, 80331 München,

- Beklagte -

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

beigeladen:

1. \*\*\*\*\* \*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

2. **Freistaat Bayern,**

vertreten durch:

Landesrechtsanwaltschaft Bayern,  
Ludwigstr. 23, 80539 München,

bevollmächtigt zu 1:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

wegen

Verlängerung Baugenehmigung B\*\*\*\*\* Straße 14  
FINr. 257/11 Gemarkung T\*\*\*\*\*, Nachbarklage,  
hier: Berufung der Beklagten und der Beigeladenen gegen das Urteil des  
Bayerischen Verwaltungsgerichts München vom 27. September 2010,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 2. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dösing,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Bauer,  
die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Winkler

aufgrund mündlicher Verhandlung vom 6. September 2012

**am 13. September 2012**

folgendes

**Urteil:**

- I. In Abänderung des Urteils des Verwaltungsgerichts München vom 27. September 2010 wird die Klage abgewiesen.
- II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens in beiden Rechtszügen einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen zu tragen.
- III. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags abwenden, sofern nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

### **Tatbestand:**

- 1 Die Klägerin wendet sich gegen die Verlängerung einer Baugenehmigung für eine vom Beigeladenen zu 2 betriebene Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung.
- 2 Sie ist Eigentümerin des Anwesens B\*\*\*\*\* Straße 16, Fl.Nrn. 257/2 der Gemarkung T\*\*\*\*\*. Bebaut ist das Grundstück mit einem fünfgeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, in dem sich bis auf ein Bäckereicafé im Erdgeschoss nur Wohnnutzung findet. Demgegenüber liegt an der Nordseite der G\*\*\*\*\* Straße und Westseite der B\*\*\*\*\* Straße das streitgegenständliche Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14, Fl.Nr. 257/11. Es reicht in die G\*\*\*\*\* Straße hinein bis zur beginnenden Wohnbebauung. Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich eines einfachen Baulinienplans.
- 3 Die Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 18 und G\*\*\*\*\* Straße 2 weisen ebenfalls nur Wohnnutzung in fünfgeschossigen Gebäuden auf. Auf der gegenüberliegenden Seite der B\*\*\*\*\* Straße findet sich dagegen ausschließlich Büronutzung in bis zu siebengeschossigen Gebäuden. Das Anwesen G\*\*\*\*\* Straße 4 ist ein viergeschossiges Gebäude mit Wohnnutzung, während auf der gegenüberliegenden Straßenseite auf dem Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 20 in einem viergeschossigen Gebäude im Erdgeschoss ein Lebensmittelgeschäft sowie im ersten Obergeschoss eine wohl gewerbliche Büronutzung (\*\*\*\*\*) vorhanden ist, ansonsten ebenfalls nur Wohnnutzung. In der G\*\*\*\*\* Straße findet sich auf beiden Straßenseiten in viergeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss nur Wohnnutzung. Das Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 8 ist in den Obergeschossen wohngenutzt, während im Erdgeschoss frühere gewerbliche Nutzung zu erkennen ist. Im Hinterhof ist eine Kfz-Werkstatt vorhanden. Im Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 5 ist im Erdgeschoss Einzelhandel und in den Obergeschossen Büronutzung vorhanden.
- 4 1. Mit Baugenehmigungen vom 15. Februar 1951 (Plannr. 10490/51) und 7. November 1960 (Plannrn. 43718/60, Tektur 9466/61) wurde auf dem Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 ein fünfgeschossiges Büro- und Lagergebäude errichtet.
- 5 Am 24. Februar 1989 beantragte die Rechtsvorgängerin der Beigeladenen zu 1 eine befristete Nutzungsänderung zur Einrichtung einer Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung, welche vom Beigeladenen zu 2 als Mieter betrieben werden sollte. Mit Be-

scheid vom 26. April 1989 erteilte die Beklagte die beantragte Baugenehmigung nach Plan-Nr. 89/01416 auf die Dauer des Mietvertrags zwischen den Grundstückseigentümern und dem Beigeladenen zu 2, längstens auf zehn Jahre befristet. Da im Bauantrag keine Belegungszahlen angegeben wurden, orientierte sich die Beklagte an Nr. 4.3 der internen technischen Mitteilung Nr. 14-12.88 und fügte dem Bescheid unter anderem folgende Nebenbestimmung (Nr. 6 und Beiblatt) bei: „Aufgrund der insgesamt nachgewiesenen 23 Kfz-Stellplätze wird, bei einem hier anzuwendenden Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je zehn Doppelplätze, die Belegung auf maximal 230 Personen beschränkt, zuzüglich des zugehörigen (...) –Personals, welche im Stellplatzschlüssel inbegriffen sind.“ Der von der Klägerin hiergegen angestrebte Eilrechtsschutz blieb vor dem Verwaltungsgericht (Az. M 8 S1 89.3877) und dem Verwaltungsgerichtshof (Az. 2 CS 89.3337) erfolglos. Im Hauptsacheverfahren (Az. M 8 K 89.5086) stellte das Verwaltungsgericht fest, dass das klägerische Grundstück im Übergangsbereich zwischen rein gewerblicher und reiner Wohnnutzung liege. Eine Anlage für soziale Zwecke sei dort nicht unzumutbar.

- 6 Nachdem die Baugenehmigung ohne Nachbarbeteiligung zweimal verlängert worden war, stellte die Beigeladene zu 1 am 1. Dezember 2008 einen Antrag zur weiteren Verlängerung der Baugenehmigung bis zum 20. April 2014, da der Mietvertrag mit dem Beigeladenen zu 2 nochmals verlängert worden sei. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde von der Beklagten am 22. Januar 2009 festgestellt, dass in der Erstaufnahmeeinrichtung durchschnittlich zwischen 350 und 400 Personen untergebracht sind.
- 7 Mit Bescheid vom 28. Januar 2009 verlängerte die Beklagte im Nachgang zur Baugenehmigung vom 26. April 1989 die Befristung bis zum 30. April 2014. Die Genehmigung enthält folgende Ausführungen: „Mit Bescheid vom 26. April 1989 für die Nutzungsänderung eines Büro- und Lagergebäudes in einer Asylbewerberdurchgangsstelle wurden 23 Stellplätze nachgewiesen (Stellplatzschlüssel: 1 Stellplatz je 10 Betten). Die Belegung ist dadurch auf 230 Personen beschränkt (...). Diese maximale Belegung mit 230 Personen ist als Obergrenze zwingend einzuhalten“. Die Nebenbestimmung Nr. 2 lautet: „Die Auflagen und Hinweise aus der Genehmigung vom 26. April 1989 haben weiterhin ihre Gültigkeit bzw. sind weiter gültig.“
- 8 Mit Urteil vom 27. September 2010 hob das Verwaltungsgericht den Bescheid der Beklagten vom 28. Januar 2009 auf. Die Entscheidung wurde im Wesentlichen damit

begründet, dass die streitgegenständliche Baugenehmigung zwar mit einer Auflage, welche die Belegungsobergrenze von 230 Personen festlege, versehen sei. Diese Auflage sei jedoch aufgrund geheimen Vorbehalts der Baugenehmigungsbehörde nichtig. Die Genehmigung vom 28. Januar 2009 enthalte daher keine Belegungsobergrenze, sondern lasse eine unbeschränkte Belegung zu. Die streitgegenständliche Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung sei im vorgefundenen reinen Wohngebiet aufgrund ihres Umfangs nicht gebietsverträglich und damit planungsrechtlich unzulässig. Hierdurch werde die Klägerin in ihrem Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart verletzt. Die Umgebung sei als faktisches reines Wohngebiet zu bewerten. An dieser Einstufung ändere es auch nichts, dass dort seit dem Jahr 1989 die streitgegenständliche Asylbewerbererstaufnahme betrieben werde, da diese als Fremdkörper einzustufen sei. Die materiellen Voraussetzungen für die Gewährung einer Ausnahme lägen nicht vor.

- 9 2. Mit der vom Verwaltungsgerichtshof zugelassenen Berufung begehren die Beklagte, die Beigeladene zu 1 und der Beigeladene zu 2 die Aufhebung des Urteils. Der Beigeladene zu 2 begründet die Berufung im Wesentlichen damit, dass das Verwaltungsgericht eine unzutreffende bauplanungsrechtliche Einordnung vorgenommen habe. Das Verwaltungsgericht habe den Maßstab der näheren Umgebung zu eng ausgewählt. Das verfahrensgegenständliche Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14, Fl.Nr. 257/11, befände sich in einem Übergangsbereich zwischen einer rein gewerblichen Nutzung auf der Ostseite der B\*\*\*\*\* Straße (unter anderem Bürogebäude), Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung (bis zur B\*\*\*\*\* Straße) sowie in südlicher Richtung bis nach der Einmündung der G\*\*\*\*\* Straße (unter anderem Läden, Büro, Kfz-Betrieb) sowie einer Wohnnutzung im weiteren Verlauf der sich zunächst nach Westen erstreckenden und dann nach Süden abknickenden G\*\*\*\*\* Straße und der G\*\*\*\*\* Straße. Die maßgebende Umgebung entspreche daher keinem Baugebietstypus der BauNVO, sondern stelle eine Gemengelage dar. Das Vorhaben sei daher gemäß § 34 BauGB zulässig, weil es sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den weiten Rahmen der näheren Umgebung einfüge. Auch die bisherigen Entscheidungen sprächen für diese Einordnung. Die Klägerin könne dem Vorhaben auch keine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme entgegenhalten. Auszugehen sei von einer Genehmigung, die auf 230 Personen beschränkt sei. Die Auflage sei nicht nichtig und im Übrigen bestandskräftig. Die Auswirkungen der Aufnahmeeinrichtung für Asylbewerber seien für die Umgebungsbebauung zumutbar. Zu berücksichtigen sei in diesem Zu-

sammenhang insbesondere auch, dass mit Genehmigung vom 15. Februar 1951 auf dem Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 zunächst ein dreigeschossiges und mit Tektur vom 7. November 1960 ein fünfgeschossiges Büro- und Lagergebäude errichtet worden sei. Derartige Gebäudekomplexe seien in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Der Bereich sei daher schon immer vorbelastet gewesen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen um das Gebäude herum stelle dieses entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts in der vorhandenen Gemengelage auch keinen Fremdkörper dar. Den Folgeerscheinungen der Einrichtung sei sicherheitsrechtlich zu begegnen. Im Hinblick auf Geräuschmissionen handle es sich um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Auch diesen Geräuschen könne nicht mit Mitteln des Baurechts, sondern nur im jeweiligen Einzelfall mit denen des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden.

10 Der Beigeladene zu 2 **beantragt**,

11 das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

12 Die Beklagte begründet ihre Berufung im Wesentlichen damit, dass der Bescheid nicht wegen Nichtigkeit der Auflage, die die Belegung der Einrichtung auf 230 Personen beschränke, rechtswidrig sei. Die Einrichtung füge sich in die nähere Umgebung ein. Maßgeblich für die Beurteilung der näheren Umgebung sei das im Osten durch die Bahnlinie, im Süden durch die G\*\*\*\*\* Straße, im Westen durch die H\*\*\*\*\*straße, im Norden durch die B\*\*\*\*\* Straße begrenzte Areal. Die sich im Osten befindlichen S-Bahnlinien stellten eine natürliche Begrenzung des Gebiets dar. Sie trennten durch ihre Breite und die sie umgebenden Kleingärten das Areal von der weiter östlich gelegenen Bebauung. Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts trenne nicht bereits die B\*\*\*\*\* Straße das maßgebliche Gebiet im Osten von der Umgebung. Das Gebiet zeichne sich durch gewerbliche und Wohnnutzung gleichermaßen aus. Die Aufnahmeeinrichtung stelle keinen Fremdkörper dar. Der Gebietscharakter sei als Mischgebiet einzustufen. Dort sei eine Aufnahmeeinrichtung als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig. Das dem Verwaltungsgericht vorgelegte Gutachten sei zum einen nur bedingt zur Ermittlung des Störcharakters heranzuziehen, zum anderen ergebe sich daraus kein Störcharakter für das hier vorliegende Mischgebiet. Überdies sei dieses Gutachten für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung irrelevant. Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts

sei nicht nur im Hinblick auf die Gebietseinordnung als reines Wohngebiet, sondern auch im Hinblick auf die ausnahmsweise Genehmigungsfähigkeit der Einrichtung falsch. Die Asylbewerber hätten keine Autos und eher weniger soziale Kontakte, so dass kein reger An- und Abfahrtsverkehr vorliege. Hilfsweise sei die Einrichtung auch im Wohngebiet aufgrund der Vorbelastung des Gebiets ausnahmsweise zulässig. Der Bescheid verstoße auch nicht gegen Grundsätze des Gebots der Rücksichtnahme.

13 Die Beklagte **beantragt**,

14 die Klage unter Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 27. September 2010 abzuweisen.

15 Die Beigeladene zu 1 führt in ihrer Berufungsbegründung im Wesentlichen aus, dass die bauplanungsrechtliche Einstufung vom Verwaltungsgericht unzutreffend vorgenommen worden sei. Die maßgebliche nähere Umgebung sei zu Unrecht als reines Wohngebiet eingestuft worden. Der B\*\*\*\*\* Straße komme keine trennende Wirkung zu. Das Urteil sei zudem überhaupt nicht darauf eingegangen, wieso der G\*\*\*\*\* Straße trennende Wirkung zukommen soll. Das Gebiet sei als Gemengelage einzustufen. Auch wenn man die B\*\*\*\*\* Straße als trennend ansehen würde, käme man allein aufgrund der Bebauung südlich der G\*\*\*\*\* Straße zum gleichen Ergebnis. Bei einer Einstufung des maßgeblichen Gebiets als reines Wohngebiet wäre das Vorhaben trotzdem zulässig. Bei dem streitgegenständlichen Bauvorhaben handle es sich nämlich nicht um eine Anlage für soziale Zwecke, sondern um eine Wohnnutzung, die in einem reinen Wohngebiet einschränkungslos zulässig sei. Der Wohnbegriff setze voraus, dass das Wohngebäude zum dauernden Wohnen geeignet, die Entfaltung häuslichen Lebens in ihm möglich und die dort ausgeübte Haushaltsführung auf eine gewisse Dauer angelegt sei. Das sei vorliegend der Fall. Die Belegungsdichte führe nicht dazu, dass die Wohneigenschaft aufgehoben werde. Gleiches gelte für die Tatsache, dass die Bewohner lediglich vorübergehend in der Einrichtung wohnten. Selbst wenn es sich um eine Anlage für soziale Zwecke handeln würde, überwiege der Wohnnutzungscharakter. Das streitgegenständliche Bauvorhaben wäre somit auch in einem reinen Wohngebiet (ausnahmsweise) zulässig. Das Verwaltungsgericht habe rechtlich fehlerhafterweise maßgeblich unter anderem darauf abgestellt, dass die Anlage nicht den Bewohnern des Gebiets diene. Mit seinen Erwägungen habe das Verwaltungsgericht zudem die Ermessensentscheidung

der Beklagten, ob sie die Anlage nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassen würde, in rechtlich unzulässiger Weise vorweggenommen. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots liege nicht vor. Maßgeblich sei nur die genehmigte Nutzung. Die Auflage, dass eine Belegung mit maximal 230 Personen erfolgen dürfe, sei nicht wichtig. Für die Frage der Zumutbarkeit sei ferner zu berücksichtigen, dass die Nachbarn sich auch mit einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO abfinden müssten, selbst wenn es sich um ein reines Wohngebiet handeln würde. Umso mehr füge sich ein Asylbewerberwohnheim in eine Umgebung mit Elementen eines wie hier auf ein höheres Maß an Unruhe ausgelegten Baugebiets, das eine Gemengelage aus verschiedenen Baugebietstypen darstellt, ein. Das nachbarliche Grundstück sei in tatsächlicher wie rechtlicher Hinsicht vorbelastet. Die rechtliche Vorbelastung ergäbe sich daraus, dass zumindest eine ausnahmsweise Zulässigkeit des Vorhabens gegeben wäre. In tatsächlicher Hinsicht sei das klägerische Grundstück durch den weithin hörbaren Lärm der östlich gelegenen Bahngleise und den als ständiges Hintergrundrauschen vernehmbaren Verkehrslärm vorbelastet. Auch sonst sei das Grundstück durch die umgebende Bebauung vorbelastet. Die Vorbelastung des klägerischen Grundstücks durch das streitgegenständliche Bauvorhaben selbst spiele auch eine Rolle, da dieses nicht als Fremdkörper einzustufen sei. Das von den Klägern vorgelegte Gutachten sei nicht geeignet, die Unzumutbarkeit des streitgegenständlichen Bauvorhabens zu belegen. Ferner sei die besondere Schutzwürdigkeit der Beklagten zu berücksichtigen, die mit der Unterbringung von Asylbewerbern ihre sozialpolitischen Aufgaben wahrnehme. Die sicherheitsrechtlichen Ausführungen des Verwaltungsgerichts hätten keine bodenrechtliche Relevanz und spielten daher für die Frage, ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, keine Rolle.

16 Die Beigeladene zu 1 **beantragt**,

17 das Urteil des Verwaltungsgerichts aufzuheben und die Klage abzuweisen.

18 Die Klägerin **beantragt**,

19 die Berufungen zurückzuweisen.

20 Das Erstgericht habe die nähere Umgebung richtig bestimmt. Die auf der Ostseite der B\*\*\*\*\* Straße vorzufindende Bebauung weise eine völlig andere bauliche Struktur auf und diene darüber hinaus einem von der Bebauung auf der Westseite

der B\*\*\*\*\* Straße abweichenden Nutzungszweck. Weiter sei das Baugebiet um die G\*\*\*\*\* Straße durch eine ehemalige Bahntrasse topographisch abgegrenzt. In der prägenden Umgebung der „Spirale“ um die G\*\*\*\*\* Straße fänden sich ausschließlich Wohnungen im Sinn des § 3 Abs. 2 BauNVO. Eine Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung sei in einem reinen Wohngebiet grundsätzlich unzulässig. Das Vorhaben sei auch nicht nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähig. Im vorliegenden Fall sei von einer Gefährdung des Gebietscharakters und einer tatsächlichen Unverträglichkeit auszugehen. Es könne dahinstehen, ob die Nebenbestimmung als nichtig zu qualifizieren sei, weil ein unzulässiges Vorhaben nicht durch Nebenbestimmungen, deren Einhaltung unrealistisch sei oder nicht überwacht werden könne, zulässig gemacht werden könne. Das Vorhaben verstoße gegen das in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO normierte Rücksichtnahmegebot. Vor allem die nächtliche Lärmbelastung stelle eine wesentliche Störung und Belästigung dar. Der Klägerin könnten die nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auch nicht deshalb billiger Weise zugemutet werden, weil mit dem Vorhaben ein sozialer Zweck verfolgt werde.

- 21 Der Senat nahm das Bauvorhaben und die nähere Umgebung in Augenschein. Auf das Protokoll vom 10. Juli 2012 wird Bezug genommen.
- 22 Hinsichtlich der übrigen Einzelheiten wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung, die Gerichtsakten und Behördenakten verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

- 23 Die zulässigen Berufungen der Beklagten und der Beigeladenen sind begründet. Der Bescheid vom 28. Januar 2009 verletzt keine Rechte der Klägerin im Sinn von § 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO, weshalb das angegriffene Urteil abzuändern und die Klage abzuweisen ist. Weder der Gebietserhaltungsanspruch (siehe 1.) noch - jedenfalls bei Einhaltung einer Belegungsobergrenze von 230 Personen - das Gebot der Rücksichtnahme (siehe 2.) sind verletzt.
- 24 1. Der Anspruch der Klägerin auf Gebietserhaltung ist hier nicht verletzt.

- 25 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens bemisst sich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, weil das Baugrundstück im Geltungsbereich eines übergeleiteten Baulinienplans und im Übrigen im nicht überplanten Innenbereich liegt. Der Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin (vgl. BVerwG vom 18.12.2007 Az. 4 B 55/07 BayVBl 2008, 765) ist vorliegend nicht verletzt. Das Bauvorhaben der Beigeladenen zu 1 verstößt nicht gegen den vermeintlichen Anspruch auf Bewahrung des Charakters eines faktischen reinen Wohngebiets. Denn die hier maßgebliche nähere Umgebung des Bauvorhabens im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB entspricht nicht einem Baugebiet nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO, es handelt sich vielmehr um eine Gemengelage. Vorliegend ist damit kein reines Wohngebiet im Sinn von § 3 BauNVO gegeben, in dem eine Anlage für soziale Zwecke nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig wäre. Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt (vgl. Stock in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand 1.1.2012, § 4 BauNVO RdNr. 92). Asylbewerberunterkünfte sind regelmäßig Anlagen für soziale Zwecke und damit weder Wohngebäude noch Beherbergungsbetriebe (vgl. Stock, a.a.O., § 4 BauNVO RdNr. 94; OVG Münster vom 4.11.2003 Az. 22 B 1345/03 – juris). Bei der streitgegenständlichen Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung ist das Wohnen nicht dauerhaft. Diese Anlage dient in erster Linie der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt.
- 26 Als „nähere Umgebung“ im Sinn von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG vom 26.5.1978 Az. IV C 9.77 – juris; vom 20.8.1998 Az. 4 B 79/98 – juris). Die Grenzen sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen (vgl. BVerwG vom 28.8.2003 Az. 4 B 74/03 – juris). Dies gilt auch, wenn ein bestehendes Gebäude lediglich baulich oder in seiner Nutzung geändert wird. Der Baubestand bestimmt den Maßstab für die weitere Bebauung mit (vgl. BVerwG vom 27.8.1998 Az. 4 C 5/98 NVwZ 1999, 523).
- 27 Unter dem Eindruck des Augenscheins ist der Senat zu dem Ergebnis gelangt, dass im Norden auch die Flurnummern 258/6 und 259/6 zur näheren Umgebung zählen. Der gekieste Gehweg mit einem Grünstreifen auf der ehemalige Bahnlinie entfaltet keine trennende Wirkung (s. a)). Im Süden wird das Quartier durch die G\*\*\*\*\* Straße

begrenzt. Die B\*\*\*\*\* Straße hat keine trennende Wirkung, so dass die gegenüberliegende Straßenseite prägende Wirkung für das Bauvorhaben hat (b)). Im Westen endet das Baugebiet in dem Bereich, in dem die G\*\*\*\*\* Straße nach Süden abknickt. Das verfahrensgegenständliche Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 Fl.Nr. 257/11 befindet sich in einer Gemengelage (s. c)).

28 a) Im Norden wird das Baugrundstück durch das Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 8 Fl.Nr. 258/6 geprägt. Zwischen den beiden Grundstücken findet sich auf der früheren Bahntrasse lediglich ein gekiester Gehweg mit einem Grünstreifen. Geh- und Fahrradwege vermögen grundsätzlich keine trennende Wirkung zu entfalten (vgl. BayVGH vom 6.9.2012 Az. 2 ZB 11.484). Die Grundstücke Fl.Nrn. 257/11 und Fl.Nr. 258/6 sind mit fünfgeschossigen bzw. viergeschossigen Gebäuden massiv bebaut. Angesichts der Höhe der Gebäude ist der Abstand zwischen ihnen vergleichsweise gering. Er beträgt zwischen den jeweiligen Hintergebäuden nur ca. 15 m und zwischen den jeweiligen Vordergebäuden lediglich ca. 21 m (gegriffen). Damit kann der Gehweg keine trennende Wirkung entfalten.

29 b) Die B\*\*\*\*\* Straße hat keine trennende Wirkung. Allein das Vorhandensein einer Straße zwischen einer zusammenhängenden Bebauung unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht (vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Aufl. 2009, § 34 RdNr. 6). Eine trennende Wirkung einer öffentlichen Straße lässt sich nur unter Beachtung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls annehmen (vgl. BVerwG vom 12.12.1990 Az. 4 C 40/87 – juris), wobei auch bei unterschiedlicher Nutzung auf beiden Straßenseiten nicht stets von einer trennenden Funktion der Straße auszugehen wäre (vgl. BVerwG vom 6.7.1984 Az. 4 C 28/83 NJW 1985, 1569; vom 10.6.1991 Az. 4 B 88/91 - juris). Bei der B\*\*\*\*\* Straße handelt es sich nicht um eine Straße mit überörtlicher Verkehrsbedeutung. Nach den Feststellungen des Senats im Augenschein hat die B\*\*\*\*\*straße auf beiden Seiten Parkstreifen, in der Mitte ist die Fahrbahnbreite für zwei Fahrzeuge ausreichend. Die Fahrbahnbreite beträgt 5 m bis 6 m (Niederschrift vom 10.6.2012 S. 2). Beidseits der B\*\*\*\*\* Straße sind sehr hohe Gebäude vorhanden. So handelt es sich etwa im Westen beim Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 16 um ein fünfgeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die anschließenden Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 18 und G\*\*\*\*\* Straße 2 sind ebenfalls fünfgeschossig. Auf der gegenüberliegenden Seite der B\*\*\*\*\* Straße im Osten finden sich bis zu siebengeschossige Gebäude (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 2). Angesichts der hohen beidseitigen Bebauung

und der geringen Breite der B\*\*\*\*\* Straße entsteht der Eindruck einer Straßenschlucht. Beide Straßenseiten prägen sich gegenseitig.

- 30 Nach den Feststellungen des Senats im Augenschein findet sich auf der östlichen Seite der B\*\*\*\*\* Straße ausschließlich Büronutzung (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 2). Diese Büronutzung prägt auch das Bauvorhaben. Zudem entfaltet das Grundstück Fl.Nr. 259/6 prägende Wirkung. Im Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 5 (Fl.Nr. 259/6) ist im Erdgeschoss Einzelhandel und in den Obergeschossen Büronutzung vorhanden (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 3). Auch von dieser vorhandenen Bebauung gehen Einwirkungen auf das Bauvorhaben aus, was auch möglich ist, wenn sich die Bebauung nicht mehr innerhalb des Straßengevierts befindet, sondern auf der gegenüberliegenden Straßenseite oder, wie im vorliegenden Fall, über Eck schräg gegenüberliegt. Beim Augenschein wurde erkennbar, dass zwar die Bebauung auf der Fl.Nr. 259/6 weiter vom Vorhabensgrundstück entfernt liegt als diejenige auf der Fl.Nr. 258/6, die Verbindung zum Vorhaben jedoch durch die platzartige Struktur der auf dem Grundstück Fl.Nr. 259/6 befindlichen Freifläche hergestellt wird.
- 31 Auch wenn man auf das Kriterium der unterschiedlichen Nutzung abstellen wollte, trennt die B\*\*\*\*\* Straße nicht, weil sich eine deutlich unterschiedliche Nutzung zwischen der Ostseite und der Westseite der B\*\*\*\*\* Straße nicht feststellen lässt. Denn auch im Anwesen B\*\*\*\*\* Straße 8 (Fl.Nr. 258/6) auf der Westseite der B\*\*\*\*\* Straße findet sich in den Obergeschossen zwar Wohnnutzung, während im Erdgeschoss frühere gewerbliche Nutzung zu erkennen ist. Im Hinterhof ist eine Kfz-Werkstatt vorhanden (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 3). Damit ist nicht nur auf der Ostseite, sondern auch auf der Westseite der B\*\*\*\*\* Straße gewerbliche Nutzung in nicht unwesentlichem Umfang vorhanden.
- 32 Selbst wenn man der B\*\*\*\*\* Straße und dem Gehweg im Norden des Vorhabens trennende Wirkung beimessen wollte, würde dies noch nicht dazu führen, dass die nähere Umgebung als Wohngebiet im Sinn von § 34 Abs. 2 BauGB, § 3 BauNVO zu qualifizieren wäre. Denn das streitgegenständliche Gebäude mit seiner tatsächlichen Nutzung als Erstaufnahmestelle für Asylbewerber prägt die Umgebung mit. Als Fremdkörper sind lediglich bauliche Anlagen auszusondern, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild oder nach ihrer Qualität gar nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rand wahrnimmt (vgl. BayVGh vom 11.8.2010 Az. 2 CS 10.1626 – juris). Dies ist

hier nicht der Fall. Zum einen sprechen quantitative Gesichtspunkte gegen eine Einordnung als Fremdkörper. Das streitgegenständliche Vorhaben besteht aus einem sehr großen Gebäudekörper auf einem großen Grundstück. Dabei fällt die Anlage hinsichtlich ihrer Größe keineswegs aus dem Rahmen, sondern fügt sich als fünfgeschossige Bebauung nahtlos in die angrenzenden Bauten ein. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass mit Genehmigung vom 15. Februar 1951 auf dem Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 zunächst ein dreigeschossiges und mit Tektur vom 7. November 1960 ein fünfgeschossiges Büro- und Lagegebäude errichtet worden ist. Auch daraus wird deutlich, dass die Nutzungsänderung in eine Asylbewerberunterkunft zu keinem Fremdkörper führt. Die Anlage fällt ihrer Qualität nach nicht völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung heraus. Zudem wird die bauliche Anlage für soziale Zwecke zumindest zu wohnähnlichen Zwecken genutzt (vgl. OVG Münster vom 4.11.2003 a.a.O.).

- 33 c) Unabhängig davon, ob man die Bebauung südlich der G\*\*\*\*\* Straße noch zur näheren Umgebung zählt, steht damit fest, dass sich das verfahrensgegenständliche Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 in einem Bereich befindet, der geprägt ist von rein gewerblicher Grundnutzung auf der Ostseite der B\*\*\*\*\* Straße, von einer Mischnutzung aus Gewerbe und Wohnen in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung sowie einer Wohnnutzung im weiteren Verlauf der sich zunächst nach Westen erstreckenden G\*\*\*\*\* Straße. In der näheren Umgebung sind verschiedene Elemente vorzufinden. Diese reichen von Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsnutzung, der Anlage für soziale Zwecke (Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung) bis hin zum sonstigen Gewerbebetrieb. Damit entziehen sich die vorgefundenen Elemente einer klaren Klassifikation, etwa eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. In seiner zufälligen Zusammensetzung entspricht das Gebiet daher keinen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen. Die maßgebliche nähere Umgebung ist somit als Gemengelage einzustufen. Daher scheidet ein Anspruch der Klägerin auf Erhaltung der Gebietsart aus.
- 34 Selbst wenn man die Einordnung der Gebietsart anders sehen wollte, gelangte man allenfalls zu einer Einstufung als Mischgebiet (§ 6 BauNVO). In diesem sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Auch von daher wäre ein Anspruch auf Erhaltung der Gebietsart nicht gegeben.

- 35 2. Das Vorhaben verletzt jedenfalls bei einer Belegungsobergrenze von 230 Personen nicht das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot zu Lasten der Klägerin. Ein Vorhaben, das sich wie das streitgegenständliche Vorhaben innerhalb des aus der Umgebung ableitbaren Rahmens hält, kann sich trotzdem nicht einfügen, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Bebauung vermissen lässt (vgl. BVerwG vom 6.12.1996 Az. 4 B 215/96 – juris; vom 27.8.1998 a.a.O).
- 36 Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hängen die Anforderungen, die das Gebot der Rücksichtnahme im Einzelnen begründet, wesentlich von den jeweiligen Umständen ab. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zu Gute kommt, um so mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, um so weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Abzustellen ist darauf, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmeverpflichteten nach Lage der Dinge zuzumuten ist (vgl. BVerwG vom 18.11.2004 Az. 4 C 1/04 – juris). Bei der Interessengewichtung spielt es eine maßgebende Rolle, ob es um ein Vorhaben geht, das grundsätzlich zulässig und nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen nicht zuzulassen ist, oder ob es sich – umgekehrt – um ein solches handelt, das an sich unzulässig ist und nur ausnahmsweise zugelassen werden kann. Wertminderungen, die etwa 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 (vgl. BVerwG vom 23.8.1996 Az. 4 C 13.94 NVwZ 1997, 384). Entscheidend ist vielmehr, wie schutzwürdig die baurechtliche Stellung des Betroffenen ist. Je weniger der Nachbar in dieser Hinsicht an Rücksichtnahme verlangen kann, mit desto geringerem Gewicht schlägt der Gesichtspunkt von Wertminderungen bei der gebotenen Interessenabwägung zu seinen Gunsten zu Buch (vgl. BVerwG vom 6.12.1996 a.a.O.). Nach diesen Maßstäben liegt eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots zu Lasten der Klägerin, jedenfalls bei Einhaltung einer Belegungsobergrenze von 230 Personen, nicht vor.
- 37 a) Die von dem Bauvorhaben in der genehmigten Form ausgehende Lärmbelästigung ist für die Klägerin nicht unzumutbar. Die Klägerin hat zwar ein Lärmgutachten

der Firma \*\*\*\*\*-\*\*\* vom 22. April 2009 vorgelegt. Dem Gutachten zufolge ist unter Zuhilfenahme der schalltechnischen Kriterien der TA Lärm für Mischgebiete tags mit einer Einhaltung der Anforderungen zu rechnen. In der lautesten Nachtstunde würden die Kriterien der TA Lärm aufgrund von Schallimmissionen aus dem Bereich des Wohnheims sowohl hinsichtlich des Beurteilungspegels als auch des Maximalpegelkriteriums deutlich überschritten. Die TA Lärm gilt aber nach ihrem ausdrücklichen Wortlaut in Nr. 1 Buchst. h nicht für Anlagen für soziale Zwecke. Die Bewertungsmaßstäbe der TA Lärm können nur dann herangezogen werden, wenn es um Geräusche geht, die durch technische Anlagen hervorgerufen werden (vgl. Jarass, BImSchG, 8. Aufl. 2010, § 48 RdNr. 25; Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Band IV, Stand: 15.2.2012, TA Lärm, Nr. 1 RdNr. 22 f.). Der vorliegend zu beurteilende verhaltensbedingte Lärm ist damit nicht vergleichbar. Das Gutachten kann mithin hier nicht für die Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme herangezogen werden. Im Übrigen lag dem Lärmgutachten nur eine Messung an einem Tag von 18.00 bis 24.00 Uhr zugrunde, wobei die damalige Belegung der Einrichtung nicht bekannt ist.

- 38 Wie bereits oben dargelegt, ist das Vorhaben in dem maßgeblichen Bereich seiner Art nach zulässig. Im Übrigen ist das Grundstück der Klägerin im rechtlichen Sinn vorbelastet. Bei den Geräuschimmissionen, wie z.B. Gespräche, Zurufe, Abspielen von Phonogeräten und Kochen bei offenem Fenster handelt es sich somit in der hier vorliegenden Gemengelage um grundsätzlich hinzunehmende Wohngeräusche. Soweit aufgrund der räumlichen Enge und im Hinblick auf die Anzahl der Unterzubringenden der Gemeinschaftsunterkunft mit ständigen Konfliktsituationen zu rechnen ist, müssen deren Auswirkungen in erster Linie mit den Mitteln des Sicherheitsrechts gelöst werden. Bei möglichen Rechts- und Ordnungsverletzungen müssen primär bestimmte Personen als Verhaltensstörer zur Verantwortung gezogen werden (vgl. VGH Bad.Württ. vom 25.6.1993 Az. 3 S 1227/93 - juris).
- 39 Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass in der Verlängerung der Befristung der Baugenehmigung vom 28. Januar 2009 die Auflage einer zwingenden Belegungsobergrenze von 230 Personen enthalten ist. Eine Belegungsobergrenze ist aus bauplanungsrechtlichen Gründen erforderlich (s. aa)), hier nicht nichtig (s. bb)) und gegenüber den Beigeladenen bestandskräftig.

- 40 aa) Unabhängig von dem Umstand, dass bei möglichen Rechts- und Ordnungsverletzungen in erster Linie gegen die Störer vorgegangen werden muss, ist doch der von den Bewohnern einer Asylbewerberunterkunft verursachte Lärm auch den Betreibern der Asylbewerberunterkunft zuzurechnen, da er die Folge von deren Betrieb darstellt (vgl. OVG Münster vom 27.8.1992 Az. 10 B 3439/92 – juris; VGH Bad.-Württ. vom 25.6.1993 a.a.O.). Zwar begründet eine für Asylbewerberunterkünfte übliche Belegungsdichte für sich genommen keine bodenrechtlich relevanten Störungen, auch wenn sich Lebensrhythmus und Gewohnheiten der Untergebrachten von denen der Ortsansässigen abheben (vgl. BVerwG vom 23.8.1996 a.a.O.). Jedoch weisen Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtungen mit hoher Belegungsdichte tatsächliche und rechtliche Besonderheiten auf, die dazu führen, dass das Vorhaben boden- bzw. bauplanungsrechtliche Relevanz hat. Dies hat offensichtlich auch die Beklagte so gesehen, weil sie in der Nebenbestimmung des Bescheids vom 28. Januar 2009 anders als noch im Genehmigungsbescheid vom 26. April 1989 hinsichtlich der Maximalbelegung verfügt hat, dass die Obergrenze „zwingend“ einzuhalten ist. So findet sich in den Bauakten der Beklagten auch ein handschriftlicher Vermerk, wonach „im Zusammenhang mit der (gemäß Bescheid) Beschränkung der Belegungszahl auf maximal 230 Personen ... auch auf das allgemein geltende nachbarrechtlich geschützte Gebot der Rücksichtnahme ...“ hingewiesen wird (Bauakte 1.21-2008-31068-33, handschriftlicher Vermerk vom 27.1.2009). Die Auflage einer Belegungsobergrenze ist somit hier aus bauplanungsrechtlichen Gründen des Nachbarschutzes erforderlich.
- 41 bb) Entgegen der Auffassung des Erstgerichts ist die Auflage nicht gemäß Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG aufgrund eines geheimen Vorbehalts der Baugenehmigungsbehörde nichtig. Die Genehmigung vom 28. Januar 2009 enthält eine Belegungsobergrenze und lässt keine unbeschränkte Belegung zu.
- 42 (1) Art. 44 Abs. 1 BayVwVfG erfordert zunächst einen besonders schweren Fehler des Verwaltungsakts. Ein solcher liegt hinsichtlich der Auflage, dass die Aufnahmeeinrichtung lediglich mit 230 Personen belegt werden darf, nicht vor. Die Beschränkung der Belegungszahl auf maximal 230 Personen wurde zwar aus den 23 nachgewiesenen Stellplätzen (bei einem angewandten Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 10 Bettenplätze) hergeleitet. Unabhängig davon, ob die Stellplatzsatzung der Beklagten diese Obergrenze erforderlich macht, ist ein besonders schwerer Fehler des

Verwaltungsakts aber zu verneinen. Denn eine Belegungsobergrenze ist, wie oben dargelegt, auch aus bauplanungsrechtlichen Gründen erforderlich.

- 43 Für den Senat ist aus den vorliegenden Akten nicht erkennbar, dass die „zwingende“ Auflage im Bescheid vom 28. Januar 2009 nur zum Schein erlassen worden wäre. Die Asylbewerbererstaufnahmeeinrichtung war zwar seit der Nutzungsaufnahme häufig überbelegt. Die Beklagte hatte eine Überschreitung der Belegungsobergrenze in der Aufnahmeeinrichtung bisher auch geduldet (Vermerk vom 5.2.1992, Aktenheftung Baufall Nr. 89014169, Band II; Schreiben vom 26.3.1992, Aktenheftung Baufall Nr. 89014169, Band II). Dies ist jedoch für die Beurteilung der Nichtigkeit der Auflage nicht relevant. Denn die Duldung rechtswidriger Zustände stellt eine Frage des Genehmigungsvollzugs dar und führt prinzipiell nicht zur Nichtigkeit der Genehmigung. Im Übrigen hat die Beklagte in der mündlichen Verhandlung des Senats unwidersprochen erklärt, dass die durchschnittliche Belegungsdichte im Jahr 2011 bei 216 Personen und im Jahr 2012 bisher bei 207 Personen gelegen hat (Niederschrift vom 6.9.2012 S. 3). Dies zeigt, dass die Auflage eingehalten werden kann.
- 44 (2) Für den Senat ist auch nicht ersichtlich, worin die Offensichtlichkeit der Nichtigkeit der Auflage liegen sollte. Das Erstgericht begründet dies nicht näher. Offensichtlich ist der Fehler eines Verwaltungsakts dann, wenn er bei verständiger Würdigung aller in Betracht kommender Umstände offenkundig ist (vgl. Schemmer in Bader/Ronellenfitsch, VwVfG, 1. Aufl. 2010, § 44 RdNr. 16; Sachs in Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 7. Aufl. 2008, § 44 RdNr. 122). Im Bescheid vom 28. Januar 2009 bezog sich die Beklagte ausdrücklich noch auf die Stellplatzregelung und hielt die Belegungsobergrenze aufrecht. Sie ging im Zeitpunkt ihrer Entscheidung im Jahr 2009 von der Richtigkeit dieser Festlegung aus. Ob sich die Belegungsobergrenze tatsächlich auch aus dem Stellplatzschlüssel ergibt, kann hier aber dahinstehen. Eine Offensichtlichkeit des Fehlers ist damit jedenfalls nicht erkennbar. Zudem erfordern auch bauplanungsrechtliche Gründe eine Belegungsobergrenze.
- 45 b) Im Rahmen der Prüfung des Gebots der Rücksichtnahme ist weiter zu berücksichtigen, dass mit Genehmigung vom 15. Februar 1951 auf dem Grundstück B\*\*\*\*\* Straße 14 zunächst ein dreigeschossiges und mit Tektur vom 7. November 1960 ein fünfgeschossiges Büro- und Lagergebäude errichtet worden ist. Wie der Senat beim Augenschein feststellen konnte, befindet sich im Hinterhof des Anwesens eine Anlieferrampe für Versorgungsgüter. In dem Hof finden sich ebenso inzwischen stillgeleg-

te Bahngleise, die zu einer früheren Bahnlinie im Norden des Anwesens führten (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 2 und 3). Auch dies zeigt, dass das Gebiet immer schon von einer starken gewerblichen Nutzung geprägt war. Im Übrigen wird das streitgegenständliche Bauvorhaben seit mehr als 20 Jahren ununterbrochen als Asylbewerberunterkunft genutzt. Durch diese tatsächlichen Verhältnisse wird die Umgebung im Sinn einer Vorbelastung geprägt und damit die Schutzwürdigkeit der Klägerin gemindert.

- 46 Das klägerische Grundstück ist ferner deshalb vorbelastet, weil die B\*\*\*\*\* Straße - auch bedingt durch die gewerbliche und Büronutzung - relativ stark befahren ist. Wie der Senat beim Augenschein feststellte, sind auf beiden Seiten der B\*\*\*\*\* Straße zahlreiche Fahrzeuge geparkt und es herrschte während des Ortstermins reger Pkw-Verkehr (Niederschrift vom 10.7.2012 S. 3). Weiter muss die in 30 m bis 60 m Entfernung zur maßgeblichen Umgebung vorbeiführende Gleisanlage der Deutschen Bundesbahn berücksichtigt werden. Die Klägerin kann daher nicht die gleiche Schutzwürdigkeit beanspruchen, wie z.B. für ein Grundstück in einer ruhigen Anwohnerstraße. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot durch das Vorhaben ist mithin nicht festzustellen.
- 47 Der Berufung ist nach alldem mit der Kostenfolge des § 154 Abs. 1 VwGO stattzugeben. Es entspricht der Billigkeit, der Klägerin auch die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen (§ 162 Abs. 3 VwGO), weil diese Rechtsmittel eingelegt haben. Die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO, §§ 708 ff. ZPO.
- 48 Die Revision ist nicht zuzulassen, weil Gründe hierfür nach § 132 Abs. 2 VwGO nicht vorliegen.

### **Rechtsmittelbelehrung**

- 49 Nach § 133 VwGO kann die Nichtzulassung der Revision durch Beschwerde zum Bundesverwaltungsgericht in Leipzig angefochten werden. Die Beschwerde ist beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof (in München Hausanschrift: Ludwigstraße 23, 80539 München; Postfachanschrift: Postfach 34 01 48, 80098 München; in Ansbach: Montgelasplatz 1, 91522 Ansbach) innerhalb eines Monats nach Zustellung dieser

Entscheidung schriftlich einzulegen und innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung dieser Entscheidung zu begründen. Die Beschwerde muss die angefochtene Entscheidung bezeichnen. In der Beschwerdebegründung muss die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache dargelegt oder die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts, von der die Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs abweicht, oder der Verfahrensmangel bezeichnet werden.

50 Vor dem Bundesverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer in Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Prozessbevollmächtigte zugelassen sind neben Rechtsanwälten und Rechtslehrern an den in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt nur die in § 67 Abs. 4 Satz 4 VwGO und in §§ 3, 5 RDGEG bezeichneten Personen. Für die in § 67 Abs. 4 Satz 5 VwGO genannten Angelegenheiten (u.a. Verfahren mit Bezügen zu Dienst- und Arbeitsverhältnissen) sind auch die dort bezeichneten Organisationen und juristischen Personen als Bevollmächtigte zugelassen. Sie müssen in Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht durch Personen mit der Befähigung zum Richteramt handeln.

51 Dösing Dr. Bauer Winkler

52 **Beschluss:**

53 Der Streitwert wird auf 7.500 Euro festgesetzt (§§ 47, 52 Abs. 1 GKG).

54 Dösing Dr. Bauer Winkler