

## Orientierungssätze:

1. Gegenstand der Prüfung im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die bauliche Anlage in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion.
2. Die durch die Baugenehmigung abgedeckte Zweckbindung „Betriebsleiterhaus“ wird nicht dadurch beseitigt, dass die Betriebsgebäude tatsächlich nicht errichtet worden sind.
3. Mit der endgültigen Aufgabe der zugelassenen Nutzung wird eine Baugenehmigung gegenstandslos und unwirksam.

22 ZB 12.1745  
RO 7 K 12.620

*Großes Staats-  
wappen*

## **Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

In den Verwaltungsstreitsachen

1. \*\*\*\*\*
2. \*\*\*\*

zu 1 und 2 wohnhaft: \*\*\*\*\*

- Kläger -

bevollmächtigt zu 1 und 2:

Rechtsanwälte \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

gegen

**Freistaat Bayern,**

vertreten durch die Landesrechtsanwaltschaft Bayern,

Ludwigstr. 23, 80539 München,

- Beklagter -

beigeladen:

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

vertreten durch die Geschäftsführer,

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

bevollmächtigt:

Rechtsanwälte \*\*\* \*\*\*\*\* \*\* \*\*\*\*\*

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

wegen

immissionsschutzrechtlicher Genehmigung;

hier: Antrag der Kläger auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 28. Juni 2012,

erlässt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof, 22. Senat,  
durch den Vorsitzenden Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Schenk,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Demling,  
den Richter am Verwaltungsgerichtshof Ertl

ohne mündliche Verhandlung am **23. April 2013**  
folgenden

### **Beschluss:**

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens einschließlich der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen je zur Hälfte.
- III. Der Streitwert wird für das Antragsverfahren auf 30.000 Euro festgesetzt.

## Gründe:

### I.

- 1 Die Kläger bekämpfen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung, die für den Bau und den Betrieb einer Rollenoffsetdruckmaschine in der Druckerei der Beigeladenen erteilt worden ist. Der Kläger zu 1 ist Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten und zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks FINr. 830/4 der Gemarkung S\*\*\*\*\*, das westlich des Betriebsgeländes der Beigeladenen liegt; die Klägerin zu 2 ist Nießbrauchsberechtigte an diesem Grundstück. Die Beigeladene betreibt auf den Grundstücken FINr. 794, 800/12, 800/13, 830, 851 und 852 der Gemarkung S\*\*\*\*\* eine Druckerei; für deren Errichtung und mehrere Erweiterungen wurden ab dem Jahr 1989 verschiedene Baugenehmigungen durch die Stadt S\*\*\*\*\* erteilt. Unter dem 28. Mai 2009 zeigte die Beigeladene den Betrieb einer Rollenoffsetdruckmaschine (Rotoman C) als immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage nach § 67 Abs. 2 BImSchG an. Mit Bescheid vom 12. März 2012 erteilte das Landratsamt S\*\*\*\*\* der Beigeladenen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur wesentlichen Änderung der bestehenden Anlage und den Betrieb einer Rollenoffsetdruckmaschine (Rotoman neu) als Ersatz für die Druckmaschine Rotoman C; der Bescheid enthält unter Nr. 4.2 Nebenbestimmungen zum Schallschutz.
- 2 Seit Oktober 2011 hatten sich die Kläger vergeblich beim Landratsamt um ein Einschreiten gegen die von der Druckerei verursachten – nach ihrem Vortrag unzumutbaren - Schallimmissionen bemüht. Das Landratsamt hatte zuletzt mit Bescheid vom 27. Dezember 2011 den Antrag der Kläger auf weitere Ermittlungen wegen etwaiger immissionsschutzrechtlich unzulässiger Lärmimmissionen im Bereich des Anwesens der Kläger sowie auf Erlass immissionsschutzrechtlicher Anordnungen abgelehnt. Die deswegen mit Schriftsatz vom 2. Februar 2012 von den Klägern erhobene Verpflichtungsklage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Regensburg blieb erfolglos (Urteil vom 12.4.2012 - RO 7 K 12.215); über den Antrag auf Zulassung der Berufung gegen dieses Urteil wird der Verwaltungsgerichtshof im Verfahren 22 ZB 12.1229 entscheiden.
- 3 Die Anfechtungsklage der Kläger gegen die immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom 12. März 2012 hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 28. Juni 2012 abgewiesen.

- 4 Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgen die Kläger ihr Begehren weiter.
- 5 Der Beklagte hat die Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung beantragt. Die Beigeladene hat keinen Antrag gestellt.
- 6 Wegen der Einzelheiten des Sachverhalts wird auf die Gerichts- und die Verwaltungsverfahrensakten Bezug genommen.

## II.

- 7 Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die insoweit maßgeblichen Darlegungen der Kläger (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) lassen – auch unter Berücksichtigung des Schriftsatzes vom 22. März 2013 – die geltend gemachten Zulassungsgründe (§ 124 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 VwGO) nicht hervortreten.
- 8 1. Die von den Klägern geltend gemachten ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils im Sinn des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind nicht erkennbar. Solche Zweifel bestehen dann, wenn gegen die Richtigkeit des Urteils im Ergebnis gewichtige Gesichtspunkte sprechen. Davon ist immer dann auszugehen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten in Frage gestellt wird und wenn sich nicht ohne nähere Prüfung die Frage beantworten lässt, ob die Entscheidung möglicherweise im Ergebnis aus einem andern Grund richtig ist (Kopp/Schenke, VwGO, 17. Aufl. 2011, § 124 Rn. 7 m.w.N.). Der Rechtsmittelführer muss konkret darlegen, warum die angegriffene Entscheidung aus seiner Sicht im Ergebnis mit überwiegender Wahrscheinlichkeit falsch ist. Dazu muss er sich mit den entscheidungstragenden Annahmen des Verwaltungsgerichts konkret auseinandersetzen und im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen diese Annahmen ernstlichen Zweifeln begegnen (BVerfG vom 8.12.2009 NVwZ 2010, 634/641; Happ in: Eyermann, VwGO, 13. Auflage 2010, § 124a Rn. 62 f.). Ist das angefochtene Urteil auf mehrere selbständig tragende Begründungen gestützt, kann die Berufung nur zugelassen werden, wenn im Hinblick auf jede dieser Urteilsbegründungen ein Zulassungsgrund geltend gemacht ist und vorliegt (vgl. BVerwG, B.v. 1.8.2011 – 7 BN 2/11 – KommJur 2011, 436; BayVGH, B.v. 19.7.2011 – 8 ZB 11.319 – juris Rn. 15 m.w.N.). Daran fehlt es hier. Das Verwaltungsgericht hat die Klageabweisung bereits darauf gestützt, dass die Nutzung des Anwesens auf dem Grundstück FINr. 830/4 der Gemarkung

S\*\*\*\*\* rechtswidrig und damit nicht schutzwürdig sei. Selbst wenn die Nutzung schutzwürdig wäre, so wäre nur das Schutzniveau gerechtfertigt, das Industriegebieten zukomme. Dessen Einhaltung sei sichergestellt. Bereits hinsichtlich des ersten selbständig tragenden Abweisungsgrunds des Verwaltungsgerichts liegen die geltend gemachten und dargelegten Zulassungsgründe nicht vor, so dass auf den zweiten selbständig tragenden Abweisungsgrund nicht mehr einzugehen ist.

9

Die Kläger machen ernstliche Zweifel im Hinblick auf den ersten selbständig tragenden Klageabweisungsgrund dahingehend geltend, dass das Verwaltungsgericht eine Schutzwürdigkeit des klägerischen Anwesens und damit eine materiell-rechtliche wehrfähige Position der Kläger, die sie dem Betrieb der strittigen Druckmaschine der Beigeladenen entgegensetzen könnten, zu Unrecht verneint habe (Nr. III.1 Buchst. c, S. 4 und 5 der Antragsbegründung vom 20.8.2012). Das Verwaltungsgericht hat (auf S. 5 bis 11 des Urteils) insofern angenommen, dass die Baugenehmigung vom 27. September 1976 nur für die Errichtung und Nutzung eines nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in der seinerzeit maßgeblichen Neufassung vom 29. November 1968 (BGBl I 1968, 1238 – BauNVO 1968) im Industriegebiet nur ausnahmsweise zulässigen, einem bestimmten Betrieb (hier: Baufirma des früheren Ehemanns der Klägerin zu 2) zugeordneten Wohnhauses erteilt worden ist (hierzu sogleich unter 1.1), dass spätere Baugenehmigungen für Ausbau- und Erweiterungsvorhaben hieran nichts geändert haben (siehe 1.2), dass durch die endgültige Aufgabe der genehmigten Nutzung die Baugenehmigung für das „Betriebsleiterwohnhaus“ gegenstandslos geworden ist (siehe 1.3) und dass die danach wieder aufgenommene und bis heute ausgeübte allgemeine Wohnnutzung baurechtlich ungenehmigt und auch nicht genehmigungsfähig ist (siehe 1.4). Die Darlegungen der Kläger vermögen diese rechtlichen Annahmen nicht zu erschüttern.

10 1.1. Das Verwaltungsgericht kann seine Rechtsauffassung, dass die Baugenehmigung vom 27. September 1976 ausschließlich für die Errichtung und Nutzung eines Betriebsleiter- oder Betriebsinhaberwohnhauses, nicht aber für eine „allgemeine“ Wohnnutzung erteilt worden ist, auf folgende Gründe stützen: Die (positive) bauaufsichtliche Genehmigung nach dem Bauordnungsrecht der Länder in seiner jeweils geltenden Fassung regelt inhaltlich nicht nur, dass ein bestimmtes Bauvorhaben ausgeführt werden darf; vielmehr hat die Baugenehmigung neben diesem gestattenden Teil (Baufreigabe) die umfassende Feststellung der Vereinbarkeit des Bauvorhabens einschließlich der ihm zugedachten Nutzung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Inhalt, soweit sie für die baurechtliche Prüfung einschlägig sind

(BVerwG, B.v. 14.6.2011 - 4 B 3/11 - BauR 2011, 1642; BVerwG, U.v. 17.10.1989 - 1 C 18.89 - BVerwGE 84, 11). Die Baugenehmigung wird für ein konkretes, funktionsbezogenes Vorhaben erteilt, so dass sich die isolierte Betrachtung von Bausubstanz einerseits und Nutzung andererseits grundsätzlich verbietet; Gegenstand der baurechtlichen Prüfung ist die bauliche Anlage in ihrer durch die Nutzung bestimmten Funktion (HessVGH, B.v. 10.7.2003 - 4 TG 1296/03 - BauR 2003, 1875). Hieraus folgt, dass entgegen der – unter Nr. 2.1.2.1 und 2.1.2.3 des Schriftsatzes vom 22. März 2013 bekräftigten – Ansicht der Kläger vorliegend weder eine Nebenbestimmung noch eine einschränkende Formulierung in der Baugenehmigung vom 27. September 1976 nötig war, um deren Gültigkeit auf eine nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 zulässige Wohnnutzung zu beschränken; schon gar nicht bedurfte es hierfür einer entsprechenden „Zusicherung“ der Bauherren, sie würden das zu genehmigende Wohnhaus ausschließlich zu betriebsbezogenen Zwecken nutzen. Es gibt keine gesetzliche Regelung, keinen Rechtsgrundsatz und keinen allgemeinen Sprachgebrauch dahingehend, dass eine Baugenehmigung für die Errichtung und Nutzung eines Wohnhauses im Allgemeinen ein Wohnen ohne jegliche Zweckbindung erlauben würde und dass etwaige einschränkende Ausnahmen von diesem „Normalfall“ im Baugenehmigungsbescheid selbst formuliert werden müssten. Dessen Regelungsgehalt ergibt sich vielmehr maßgeblich auch aus den vorgelegten, für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung des Bauantrags erforderlichen Unterlagen (Art. 86 Abs. 2 Satz 1 BayBO 1974); darüber hinaus sind zusätzlich - wie allgemein bei einem Verwaltungsakt - die den Beteiligten bekannten, für den Erlass des Verwaltungsakts bedeutsamen Umstände maßgeblich (vgl. BayVGH, B.v. 4.7.2012 – 22 ZB 12.204 – juris Rn. 17 m.w.N.).

- 11 Sonach kann vorliegend nicht zweifelhaft sein, dass die Baugenehmigung vom 27. September 1976 für das Wohnhaus nur deshalb und nur zu dem Zweck erteilt wurde, dass darin der damalige Inhaber oder Leiter (ggf. mit seiner Familie) desjenigen Betriebs wohnen sollte, für den nahezu zeitgleich die Baugenehmigung betreffend ein Betriebsgebäude in unmittelbarer Nähe beantragt und erteilt wurde. Dass dieses Betriebsgebäude dann überhaupt nicht errichtet wurde, beseitigt die Zweckbestimmung der Baugenehmigung für das Wohnhaus nicht. Das Verwaltungsgericht hat die innerhalb des Abschnitts „A. Auflagen“ der Baugenehmigung vom 27. September 1976 enthaltene Nebenbestimmung Nr. 11 insofern zutreffend gewürdigt. Diese lautet „Nachdem das Wohngebäude im Industriegebiet errichtet wird, ist es in Verbindung mit der gleichzeitigen Errichtung des Betriebsgebäudes zu erstellen“. Den Darlegungen der Kläger kann nicht nachvollziehbar entnommen wer-

den, inwiefern das Verwaltungsgericht die Rechtsnatur, den Aussagegehalt und den Zweck dieser Nebenbestimmung verkannt haben soll. Ihre rechtliche Qualifikation kann offen bleiben, jedenfalls macht sie die Grenzen der zugelassenen Nutzung deutlich. Die Kläger meinen, die Nebenbestimmung Nr. 11 sei schon deshalb nicht als Beschränkung der Baugenehmigung auf eine (lediglich) nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 zulässige Wohnnutzung zu verstehen, weil bei einem solchen Verständnis die Baugenehmigungsbehörde gemäß Art. 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BayVwVfG zum Widerruf der Baugenehmigung berechtigt gewesen wäre, nachdem das Wohnhaus der Kläger keine Betriebsleiterwohnung mehr beherbergte, ein solcher Widerruf aber nicht erfolgt sei. Dies überzeugt nicht. Die Kläger verkennen hierbei, dass die Bezeichnung als „Auflage“ oder „Bedingung“ in einem Bescheid für die genaue rechtliche Qualifikation einer Nebenbestimmung nicht ausschlaggebend ist und dass vorliegend die „Auflage“ Nr. 11 ersichtlich nur eine beschreibende und verdeutlichende Funktion in Bezug auf die nur ausnahmsweise nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 zulässige Wohnnutzung im Industriegebiet hat; insofern haben die Kläger recht, wenn sie selber – obgleich mit anderer Intention – dieser Nebenbestimmung nur eine „klarstellende und deklaratorische“ Wirkung beimessen (S. 8 oben des Schriftsatzes vom 22.3.2013). Die Nebenbestimmung Nr. A.11 erweist sich als eine Verdeutlichung der Aussage, dass das Wohnhaus im Industriegebiet nur ausnahmsweise und zweckgebunden zulässig ist. Insoweit entspricht der Aussagegehalt dieser Nebenbestimmung den übrigen, seinerzeit den Beteiligten bekannten Umständen, die im angegriffenen Urteil (S. 5 unten bis 7 oben) angeführt sind und die eine Zulassung des Wohnhausbaus nur als Vorhaben gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1968 belegen (nämlich die eigene, vom 20.9.1975 datierende Erklärung der Klägerin zu 2 und ihres früheren Ehemanns zum beabsichtigten Nutzungszweck des Wohnhauses nebst beigefügten Planunterlagen sowie die späteren Erklärungen der Bauherren zum Zweck des Wohnhauses). Zu den den damaligen Bauherren bekannten Umständen gehört auch, dass der Bauausschuss der Stadt S\*\*\*\*\* den Antrag auf eine Baugenehmigung wegen der Lage des Anwesens in einem Industriegebiet zunächst ablehnte und einem erneuten Antrag erst mit Beschluss vom 1. September 1976 stattgab, nachdem auch ein Bauantrag für das Betriebsgebäude gestellt worden war. Der Beklagte hat dies unter dem 13. September 2012 unter Hinweis auf eine Stellungnahme des Landratsamts vom 10. September 2012 und auf Auszüge aus dem Beschlussbuch des Bauausschusses ohne Widerspruch seitens der Kläger vorgetragen. Mit diesen Ausführungen des Verwaltungsgerichts setzten sich die Kläger in der Antragsbegründung nicht auseinander.

- 12 1.2. Die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, die später erteilten baurechtlichen Genehmigungen für einen Dachgeschossausbau (am 8.4.1981), einen Kellergeschossausbau (am 13.1.1982) und eine Grundstückseinfriedung mit Lärmschutzfunktion (am 16.7.1991) bewirkten keine Legalisierung einer (bisher) nicht genehmigten Wohnnutzung, ist durch die Darlegungen der Kläger nicht ernsthaft in Frage gestellt worden. Mit den diesbezüglichen Ausführungen des Verwaltungsgerichts (der Grundrissplan für das Dachgeschoss enthalte schon keine Nutzungsangabe und auch die übrigen Baugenehmigungen hätten keine Nutzungsänderung zum allgemeinen Wohnen betroffen) befassen sich die Kläger in der Antragsbegründung nur am Rande ohne die notwendige inhaltliche Auseinandersetzung. Soweit sie sich für ihre Rechtsauffassung darauf berufen, dass die Genehmigung einer Grundstückseinfriedung die Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit ihrer Nutzung belege, ist dem jeweils entgegenzuhalten, dass eine solche Einfriedung zwar den Schutz des eingefriedeten Anwesens mit der vorgegebenen Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit bezweckt, dass aber die Genehmigung einer solchen Einfriedung nicht eine gegenstandslos und unwirksam gewordene Genehmigung für das umfriedete Wohnhaus wieder aufleben lassen und auch nicht eine bislang nicht genehmigte „allgemeine“ Wohnnutzung legalisieren kann.
- 13 1.3. Gegen die Tatsachenfeststellungen des Verwaltungsgerichts, wonach das Baugeschäft, für das (nach der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts) die Betriebswohnung in dem streitgegenständlichen Haus genehmigt worden ist, seit etwa 15 Jahren nicht mehr existiert, dass der Betriebsinhaber in dem Wohnhaus schon seit 1982 nicht mehr gewohnt und auch das zuletzt dort eingerichtete Büro im Jahr 1988 aufgegeben hat (S. 8, 2. Absatz des Urteils), wenden sich die Kläger ebenso wenig wie gegen die hieraus vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf oberverwaltungsgerichtliche und höchstrichterliche Rechtsprechung gezogene rechtliche Schlussfolgerung, dass mit der endgültigen Aufgabe der zugelassenen Nutzung die Baugenehmigung vom 27. September 1976 hinsichtlich dieser Nutzung nach Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG gegenstandslos und unwirksam geworden ist (S. 8, 2. Absatz des Urteils unter Hinweis auf OVG NRW, B.v. 17.3.2008 – 8 A 929/07 - BauR 2008, 1114; BVerwG, B.v. 21.11.2000 – 4 B 36.00 - NVwZ 2001, 557). Soweit die Kläger eine solche Schlussfolgerung wegen der in den Jahren 1982 und 1991 erteilten Baugenehmigungen für nicht berechtigt halten, ergibt sich – wie schon oben unter 1.1.2 ausgeführt – aus ihren Darlegungen nicht, dass mit diesen Genehmigungen eine bislang nicht genehmigte Nutzung legalisiert worden wäre.

- 14 1.4. Unter Nr. III.1 Buchst. d der Antragsbegründung vom 20. August 2012 machen die Kläger ernstliche Zweifel im Sinn des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO geltend, weil das Verwaltungsgericht zu Unrecht „ein Industriegebiet zugrunde gelegt“ und damit die Genehmigungsfähigkeit der allgemeinen Wohnnutzung verneint habe. Dieses Vorbringen kann nicht zum Erfolg des Zulassungsantrags führen. Denn es fehlt an einer Auseinandersetzung mit der Hilfserwägung des Verwaltungsgerichts (S. 10, 2. Absatz des Urteils), dass auch dann, wenn „nur“ von einem Gewerbegebiet ausgegangen werden könnte, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gleichfalls eine allgemeine Wohnnutzung nicht zulässig sei. Abgesehen davon ergibt sich aus den Darlegungen der Kläger nicht, dass das Verwaltungsgericht den Gebietscharakter falsch beurteilt hätte, der seit der Errichtung des klägerischen Wohnhauses bis in die Gegenwart bestanden hat. Das Verwaltungsgericht hat sich (auf S. 9 des Urteils) ausführlich mit den dem Urteil des Verwaltungsgerichts Regensburg vom 24. September 1992 – RO 8 K 92.260 – zu Grunde liegenden Feststellungen zum Gebietscharakter des streitgegenständlichen Gebiets befasst, insbesondere auch mit der Niederschrift über den Beweis- und Erörterungstermin vom 16. Juli 1992 und mit der Nutzungskartierung Bl. 52, 73 f.). Es hat nicht nur die rechtliche Würdigung des Verwaltungsgerichts im genannten Urteil vom 24. September 1992 geteilt, wonach der maßgebliche Umgriff um das klägerische Wohngrundstück seinerzeit den Charakter eines Industriegebiets aufgewiesen hat. Vielmehr hat es auch die Überzeugung gewonnen, dass sich die örtliche Situation von 1992 bis heute jedenfalls nicht in Richtung Gewerbegebiet oder gar Mischgebiet entscheidend verändert hat und dass – entgegen der Ansicht der Kläger – auch keine Gemengelage gegeben ist. Die Kläger haben sich hiermit nicht substantiiert auseinandergesetzt. Entgegen der Behauptung der Kläger sind die Entscheidungsgründe auch nicht insofern widersprüchlich, als einerseits die Wohnnutzung im klägerischen Anwesen als „Fremdkörper“ bezeichnet worden ist, andererseits die von den Klägern vorgetragene Wohnnutzung eingeräumt worden sein sollen. Zum einen haben die beiden Aussagen des Verwaltungsgerichts („Fremdkörper“ einerseits - Wiedergabe der von den Klägern vorgetragene Wohnnutzung andererseits) nicht denselben Zeitpunkt bzw. Zeitraum betroffen. Zum anderen setzen sich die Kläger nicht mit den nachvollziehbaren Ausführungen des Verwaltungsgerichts (S. 11, 1. Absatz des Urteils) dazu auseinander, weshalb die in dem Gebiet vorgefundene heutige oder frühere Wohnnutzung wegen ihrer Entfernung zum klägerischen Grundstück, ihrer Beschränkung als Wohnung für den Betriebsinhaber oder wegen ihrer zeitlichen Begrenztheit keine derart prägende städtebauliche Wirkung hatte oder hat, dass dem Gebiet um das klägerische Grundstück der Charakter eines Industriegebiets hätte abgesprochen werden können. Eine Aus-

sage des Verwaltungsgerichts, ab den Neunziger Jahren hätten die Wohnnutzungen im streitgegenständlichen Gebiet zugenommen, lässt sich entgegen der Behauptung der Kläger (auf S. 5, 4. Absatz der Antragsbegründung vom 20.8.2012) den Entscheidungsgründen nicht entnehmen.

- 15 2. Besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten (§ 124 Abs. 2 Nr. 2 VwGO) ergeben sich aus den Darlegungen der Kläger (Nr. III.2, S. 7 der Antragsbegründung vom 20.8.2012; Nr. 3 der weiteren Begründung vom 22.3.2013) nicht. Die Kläger machen insoweit lediglich geltend, aus ihrem übrigen Vortrag ergebe sich, dass die Rechtssache in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht signifikant vom Spektrum der verwaltungsgerichtlichen Streitfälle abweiche und dass eine nur kursorische Prüfung der Erfolgsaussichten im Zulassungsverfahren keine ausreichend sichere Prognose zum Ausgang des Rechtsstreits zulasse. Damit können die Kläger nicht durchdringen. Soweit die von den Klägern für schwierig erachteten Rechts- oder Tatsachenfragen entscheidungserheblich sind, lassen sie sich ohne besondere Schwierigkeiten beantworten, wie oben unter 1.1 geschehen. Insbesondere hat der Umstand, dass – wie dargelegt – zu keiner Zeit eine „allgemeine“ Wohnnutzung des klägerischen Anwesens baurechtlich genehmigt war, zur Folge, dass sich die Kläger insoweit auch nicht auf Bestandsschutz berufen können.
- 16 3. Der Verfahrensmangel der unzureichenden Sachverhaltsaufklärung bzw. der fehlerhaften Ablehnung von Beweisanträgen (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 i.V.m. § 86 Abs. 1 VwGO) liegt entgegen den Darlegungen der Kläger (Nr. III.1 Buchst. d auf S. 5, Nr. III.3 auf S. 7 und 8 der Antragsbegründung vom 20.8.2012; Nr. 4 der weiteren Begründung vom 22.3.2013) nicht vor. Die Kläger haben ihre schriftsätzlich angekündigten Beweisanträge ausweislich der Niederschrift über die mündliche Verhandlung vom 28. Juni 2012 (S. 5 unten) nur vorsorglich gestellt; die beantragten Beweiserhebungen hätten sich dem Verwaltungsgericht auch nicht aufdrängen müssen. Zwar besteht nach § 86 Abs. 1 VwGO eine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts. Ein Gericht verletzt diese Pflicht jedoch grundsätzlich dann nicht, wenn es von einer Beweiserhebung absieht, die eine von einem Rechtsanwalt vertretene Partei nicht (unbedingt) beantragt hat (vgl. z.B. BVerwG, B.v. 22.2.1988 – 7 B 28/88 - NVwZ 1988, 1019/1020).
- 17 Soweit die Kläger rügen, der entgegen ihrem Antrag vom Verwaltungsgericht nicht eingeholte Augenschein hätte ergeben, dass das klägerische Wohnhaus jedenfalls materiellen Bestandsschutz aufgrund zwischenzeitlich bestandener Genehmigungs-

fähigkeit genieße (Nr. III.1 Buchst. d auf S. 5 der Antragsbegründung vom 20.8.2012), fehlt es bereits an einer Darlegung, welche tatsächlichen Feststellungen ein solcher Augenschein erbracht hätte und wie überhaupt aufgrund der im Jahr 2012 sichtbaren örtlichen Verhältnisse eine in der Vergangenheit zeitweilig bestandene Genehmigungsfähigkeit bewiesen werden könnte. Zudem bedarf es eines zusätzlichen gerichtlichen Augenscheins dann nicht, wenn sich der entscheidungserhebliche Sachverhalt ohne weiteres ausreichend aufgrund der bisherigen Ermittlungen beurteilen lässt (vgl. BayVGH, B.v. 24.5.2012 – 22 ZB 12.46 - GewArch 2012, 370; BVerwG, B.v. 20.12.1991 – 7 B 165/91 - NVwZ 1993, 268). Dass dies hier der Fall ist, hat das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die zahlreichen dem Gericht vorliegenden und im Urteil aufgezählten Unterlagen mit schlüssiger Begründung dargelegt (S. 14 des Urteils).

- 18 Kosten: § 154 Abs. 2, § 162 Abs. 3 VwGO.
- 19 Streitwert: § 52 Abs. 1, § 47 Abs. 3 GKG; wie Vorinstanz.

Dr. Schenk

Demling

Ertl