

**letzte Aktualisierung:** 4.8.2021

VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 24.2.2021 – 3 S 2373/20

**WEG § 9a Abs. 2; WEG a. F. § 10 Abs. 6; BauNVO § 12 Abs. 4  
„Geborene“ Ausübungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung von  
öffentlich-rechtlichen Nachbaransprüchen; Festsetzung von Tiefgaragen nach § 12 Abs. 4  
BauNVO ist nachbarschützend**

1. Die Befugnis, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, steht nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes der Eigentümergemeinschaft als „geborene“ Ausübungsbefugnis zu. Die anderslautende höchstrichterliche Rechtsprechung, wonach es sich bei der Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche auch im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum lediglich um eine „gekorene“ Ausübungsbefugnis handelt, ist durch die Gesetzesänderung obsolet geworden.
2. Die Festsetzung von Tiefgaragen nach § 12 Abs. 4 BauNVO und das hiermit verbundene Verbot oberirdischer Stellplätze ist als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für einen Grundstückseigentümer im Plangebiet nachbarschützend.

## **VGH Baden-Württemberg Beschluß vom 24.2.2021, 3 S 2373/20**

Geltendmachung von öffentlich-rechtlichen Nachbaransprüchen als "geborene" Ausübungsbefugnis der Eigentümergemeinschaft; Festsetzung von Tiefgaragen ist nachbarschützend

### **Leitsätze**

Die Befugnis, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, steht nach der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes der Eigentümergemeinschaft als „geborene“ Ausübungsbefugnis zu. Die anderslautende höchstrichterliche Rechtsprechung, wonach es sich bei der Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche auch im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum lediglich um eine „gekorene“ Ausübungsbefugnis handelt, ist durch die Gesetzesänderung obsolet geworden.

Die Festsetzung von Tiefgaragen nach § 12 Abs. 4 BauNVO und das hiermit verbundene Verbot oberirdischer Stellplätze ist als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für einen Grundstückseigentümer im Plangebiet nachbarschützend.

### **Tenor**

Der Antrag des Beigeladenen auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Freiburg vom 9. Juli 2020 - 1 K 508/19 - wird abgelehnt.

Der Beigeladene trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 7.500 Euro festgesetzt.

### **Gründe**

I.

- 1 Die Kläger begehren ein bauaufsichtsrechtliches Einschreiten der Beklagten gegen den Beigeladenen wegen der Nutzung dreier Kraftfahrzeug-Stellplätze.
- 2 Der Kläger zu 1 ist Eigentümer des zu Wohnzwecken genutzten Anwesens ... (Flst.-Nr. ...) sowie Miteigentümer dreier Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus im ... (Flst.-Nr. ...) im Stadtgebiet der Beklagten. Damit ist er zugleich Mitglied der dort bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft „T.-Straße 28 und 30 sowie ... ..“, der Klägerin zu 2.
- 3 Der Beigeladene ist Eigentümer des Anwesens ... (Flst.-Nr. ...). Dort befand sich bis zum Jahr 1990 eine Schreinerei mit Wohnnutzung, die am 01.01.1972 gewerberechtlich angemeldet worden war. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht auffindbar. Nach Stilllegung des Schreinereibetriebs im Jahr 1990 wurde das Grundstück gewerblich nicht mehr genutzt; ob dort weiterhin eine Wohnnutzung stattgefunden hat, ist zwischen den Beteiligten umstritten.
- 4 Beim ... handelt es sich um einen Wohnweg in einem Blockinnenbereich, der die T.- und die H.-Straße verbindet. Straßenverkehrsrechtlich ist er als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgeschildert. Ungefähr in der Mitte weitet sich der Weg zu einem Platz mit Kinderspielplatz (Flst.-Nr. ...). Im Bereich dieses Platzes sind - mit Ausnahme der von dem Beigeladenen errichteten streitbefangenen oberirdischen Stellplätze - keine oberirdischen Parkmöglichkeiten vorhanden. Der ruhende Verkehr für die Anwesen im Blockinnenbereich wird mithilfe von Tiefgaragen bewältigt, die von den an den Blockrandbereich angrenzenden Straßen angefahren werden können.
- 5 Die Grundstücke der Kläger und des Beigeladenen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „B1 Hildastraße Mitte“ der Beklagten vom 25.03.1985, der mit Genehmigung vom 13.05.1985 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Unter „B. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO“ heißt es unter „7. Garagen und Stellplätze (§ 9 BBauG)“:
- 6 „Für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen. Über den vorhandenen Bestand hinaus weitere oberirdische Stellplätze in den Blockinnenbereich sind nicht zulässig.“

- 7 Nach der Begründung des Bebauungsplans handele es sich bei dem hier maßgeblichen Bereich um ein innerstädtisches Wohngebiet mit städtebaulichen Problemen mittlerer Intensität. Die Wohnnutzung sei durch den ruhenden und fließenden Verkehr beeinträchtigt, die Blockinnenbereiche entsprächen nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Es sei Ziel der städtebaulichen Planung, diese Situation zu verbessern, indem unter anderem die Blockinnenbereiche aufgewertet, Parkierungsmöglichkeiten für Anlieger geschaffen und verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt werden sollten (Nr. 1.). Unter Nr. 5.4 „Städtebauliche Gestaltung“ wird ausgeführt, der Block weise im Blockinnern unter anderem durch eine Nutzung der Grundstücke für den ruhenden Verkehr eine dem Gebiet nicht entsprechende Nutzung und Gestaltung auf. Durch eine Neubebauung mit Wohngebäuden solle der Blockinnenbereich strukturiert und räumlich aufgewertet werden. Im Zusammenhang mit dieser Wohnbebauung sei eine unterirdische Quartiersgarage vorgesehen. Hier sollten die durch die Neubaumaßnahmen notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Die Zufahrt zu der Gemeinschaftsgarage und damit zu den notwendigen Stellplätzen der Neubauten solle ausschließlich von der T.-Straße aus erfolgen. Im Blockinnenbereich befinde sich gegenwärtig ein Schreinereibetrieb. Der Bebauungsplan gehe jedoch mit Zustimmung des Eigentümers davon aus, dass der Betrieb in absehbarer Zeit entweder ausgelagert oder aufgegeben werde und damit die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden könne. Inwieweit für eine Übergangszeit die Zufahrt zu dem gewerblichen Grundstück über den geplanten Wohnweg geregelt werden müsse, bleibe einer gesonderten verkehrsrechtlichen Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorbehalten. Nach durchgeführten Erhebungen gebe es etwa 60 Stellplätze, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst würden (Nr. 5.7.2). Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung im Innenbereich des Blockes sei ein Wohnweg (ausnahmsweise befahrbar) ausgewiesen. Dieser Wohnweg werde als wichtige fußläufige Verbindung angesehen (Nr. 5.7.3).
- 8 Der Beigeladene reichte am 09.11.2016 im Kenntnissgabeverfahren Bauvorlagen bei der Beklagten ein, wonach die Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit - der ehemaligen Schreinerei - zur Wohneinheit, die Aufteilung einer Wohneinheit in zwei Wohneinheiten und die Errichtung einer Dachgaube geplant war. In den Bauvorlagen sind drei oberirdische Stellplätze, davon einer im Gebäudeinnern, ausgewiesen.
- 9 Im Verfahren der Angrenzerbenachrichtigung erhoben der Kläger zu 1 und die Klägerin zu 2 Einwendungen gegen das Bauvorhaben in Bezug auf die vorgesehenen drei Stellplätze. Mit Schreiben vom 29.12.2016 wies die Beklagte die Einwendungen im Wesentlichen mit der Begründung zurück, die Stellplätze genössen Bestandsschutz. Den Schreiben war eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt. Die Kläger legten jeweils Widerspruch ein. Mit Schreiben vom 13./14.03.2017 teilte die Beklagte dem Kläger zu 1 und dem Verwalter der Klägerin zu 2 mit, die Prüfung ihres Einspruchs habe keine Anhaltspunkte für eine Baueinstellung gegen das Bauvorhaben des Beigeladenen ergeben. Gegen die Versagung des Einschreitens sei somit Widerspruch zu erheben. Auch diesen Schreiben war eine Rechtsbehelfsbelehrung beigelegt.
- 10 Mit Widerspruchsbescheiden vom 02.01.2019 wies das Regierungspräsidium Freiburg die Widersprüche der Kläger unter Bezugnahme auf ein Anschreiben vom 02.07.2018 zurück. Zur Begründung führte das Regierungspräsidium im Wesentlichen aus, die Entscheidung der Beklagten, gegen die Nutzung der Stellplätze nicht einzuschreiten, sei rechtmäßig. Über die Frage, ob die in den Bauvorlagen als Bestand eingezeichneten oberirdischen Stellplätze Bestandsschutz genössen, brauche nicht zu entschieden werden, weil die Ausweisung und Nutzung der oberirdischen Stellplätze keine nachbarschützenden Vorschriften verletze. Weder in den textlichen Festsetzungen noch in der Begründung des Bebauungsplans fänden sich hinreichende Anhaltspunkte dafür, dass die Regelungen zu den Garagen und Stellplätzen nachbarlichen Belangen dienten; die Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen seien nicht Teil des Austauschverhältnisses der bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft. Sie dienten allein dem städtebaulichen Interesse an einer bestimmten Gestaltung des Orts- und Straßenbildes.
- 11 Am 08.02.2019 haben die Kläger beim Verwaltungsgericht Freiburg Klage erhoben. Noch vor der Entscheidung des Verwaltungsgerichts hat die Beklagte unter dem 02.03.2020 den Beigeladenen zu einer beabsichtigten Nutzungsuntersagung der streitgegenständlichen Stellplätze angehört, da er nicht nachgewiesen habe, dass die Stellplätze Bestandsschutz genössen. Mit Urteil vom 09.07.2020 hat das Verwaltungsgericht Freiburg die Beklagte unter Aufhebung der Bescheide vom 29.12.2016 und der Widerspruchsbescheide des Regierungspräsidiums Freiburg vom 02.01.2019 verpflichtet, dem Beigeladenen die Nutzung der auf seinem Grundstück errichteten drei Stellplätze zu untersagen. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, die Klagen seien zulässig, insbesondere dürfe die Klägerin zu 2 als Wohnungseigentümergeinschaft unter ihrem

Namen vor Gericht klagen und verklagt werden; es handele sich bei dem geltend gemachten subjektiv-öffentlichen Recht zwar wohl nicht um ein gemeinschaftsbezogenes Recht der Wohnungseigentümer; allerdings liege eine sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor, nachdem die Eigentümergeinschaft im Verlauf des Verfahrens den geltend gemachten Anspruch durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung vergemeinschaftet habe. Es habe vor Klageerhebung auch ein Verwaltungsverfahren stattgefunden. Die Einwendungen der Kläger seien von der Beklagten zu Recht als konkludenter Antrag auf Einschreiten der Baurechtsbehörde ausgelegt und durch einen Verwaltungsakt im Sinne des § 35 LVwVfG förmlich beschieden worden, indem die Einwendungen der Kläger abgelehnt worden seien. Dies gehe auch ohne entsprechende Tenorierung aus der Formulierung der Entscheidung und der Beifügung einer Rechtsbehelfsbelehrung hervor. Die Kläger seien zudem klagebefugt im Sinne des § 42 Abs. 2 VwGO.

- 12 Die Klagen seien auch begründet. Die Kläger hätten nach § 65 Satz 2 LBO (jetzt § 65 Abs. 1 Satz 2 LBO) einen Anspruch auf das begehrte bauaufsichtsrechtliche Einschreiten der Beklagten. Die Nutzung der Stellplätze widerspreche nachbarschützenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften; außerdem liege eine sog. Ermessensreduzierung auf Null vor. Die Stellplätze des Beigeladenen seien nach § 30 Abs. 1 BauGB unzulässig, da sie den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans „B1 Hildastraße Mitte“ widersprächen. Dort werde vorgeschrieben, dass für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze unterirdisch unterzubringen seien; über den vorhandenen Bestand hinaus seien weitere oberirdische Stellplätze in dem Blockinnenbereich nicht zulässig. Bei den von dem Beigeladenen genutzten Stellplätzen handele es sich um Neubauvorhaben im Sinne der Nr. 7 des Bebauungsplans „B1 Hildastraße Mitte“; sie seien daher nicht als vorhandener Bestand von dem generellen Verbot im Sinne der Vorschrift ausgenommen. Offenbleiben könne dabei, ob früher tatsächlich Stellplätze vorhanden gewesen seien, da sie jedenfalls keine selbständige Hauptanlage dargestellt hätten. Aus diesem Grund sei unerheblich, ob auf dem Grundstück auf älteren Luftbildern asphaltierte Flächen zu erkennen seien und ob es sich hierbei um Stellplätze oder anders genutzte Flächen gehandelt habe. Selbst wenn es sich um Stellplätze gehandelt haben sollte, seien diese jedenfalls dem gewerblichen Betrieb der Schreinerei von 1972 – 1990 funktional zugeordnet gewesen und hätten daher dessen baurechtliches Schicksal geteilt. Ein etwaiger Bestandsschutz sei daher durch die Nutzungsänderung von einem Gewerbebetrieb zu einem Wohngebäude untergegangen. Unabhängig von der unaufgeklärten Frage, ob im Gebäude der Schreinerei früher auch Wohnnutzung genehmigt worden sei, sei der Bestandsschutz auch für eine Wohnnutzung jedenfalls durch die vollständige Nutzungsaufgabe seit 1990 entfallen. Nach den Umständen des Einzelfalls handele sich bei der fehlenden Nutzung seit 1990 nicht nur um eine bloße Nutzungsunterbrechung, sondern um einen dauerhaften Verzicht. Hierfür spreche die ungewöhnlich lange Dauer ohne jegliche nach außen in Erscheinung tretende Nutzung. Nicht ausreichend sei, dass nach Angabe der Beklagten ab 1997 der ehemalige Betriebsinhaber mit einer Nebenwohnung in dem Anwesen gemeldet gewesen sein solle; nicht die melderechtliche, sondern die tatsächliche Situation sei entscheidend. Darüber hinaus widerspreche die regelmäßige Anfahrt der Stellplätze über den ... .. den Festsetzungen des Bebauungsplans, der insoweit lediglich einen nur ausnahmsweise befahrbaren Wohnweg festlege. Die Plangeberin sei nicht von einem Bestandsschutz der Stellplätze der Schreinerei ausgegangen, sondern davon, dass die vorhandene Schreinerei aufgegeben oder ausgelagert werde und damit die geplante Wohnbebauung verwirklicht werden könne. Nur für eine Übergangszeit sei erwogen worden, die Zufahrt zu dem gewerblichen Grundstück über den geplanten Wohnweg zu regeln. Andere in der näheren Umgebung vorhandene Stellplätze seien mit den Stellplätzen des Beigeladenen nicht vergleichbar, da jenen Bestandsschutz zukomme. Die Festsetzungen des Bebauungsplans seien außerdem drittschützend, da ersichtlich nicht nur die städtebauliche Gestaltung geregelt werden sollte, sondern die Festsetzungen auch dem Schutz der Wohnruhe im Blockinnenbereich dienten. Aus der Begründung des Bebauungsplans ergebe sich, dass die Regelung dadurch veranlasst gewesen sei, dass die Wohnnutzung durch den ruhenden und fließenden Verkehr beeinträchtigt gewesen sei und der Blockinnenbereich nicht den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen entsprochen habe. Insoweit bestehe ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis. Die Nachbarn hätten mit hohem Aufwand unterirdische Stellplätze errichtet, um dieser Festsetzung Genüge zu tun, sodass sie billigerweise erwarten könnten, dass auch andere Bauherren keine oberirdischen Stellplätze im Blockinnenbereich errichten und nutzen dürfen. Zudem würden Festsetzungen über die Zulässigkeit von Stellplätzen nach § 12 Abs. 4 - 6 BauNVO gemeinhin als nachbarschützend angesehen. Die Kläger hätten außerdem einen Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten; das der Baubehörde eingeräumte Ermessen habe sich auf eine Pflicht zum Einschreiten verdichtet. Grundsätzlich sei die Bewahrung und Wiederherstellung der baurechtlichen Ordnung im öffentlichen Interesse. Der Plangeber habe die früher vorhandene Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Innenbereich als

für die Anwohner unzumutbar angesehen und die hier maßgeblichen Festsetzungen gerade auch deshalb getroffen, weil er diesen von ihm erkannten städtebaulichen Missetand beenden wollte. Damit unvereinbar wäre es, wenn die regelmäßige Nutzung dreier Stellplätze in diesem sensiblen Bereich nunmehr geduldet werden würde. Bestärkt werde dies durch eine negative Vorbildwirkung, die das Vorhaben des Beigeladenen nach dem Klägervortrag entfaltet habe. Sachliche Gründe für ein Untätigbleiben der Behörde seien nicht vorgetragen worden und auch nicht ersichtlich. Zu beachten sei außerdem, dass lediglich eine Nutzungsuntersagung und keine Abbruchsanordnung begehrt werde. Eine Zerstörung von Bausubstanz oder der Verlust erheblicher Investitionen sei mit der Untersagung der Nutzung dreier Stellplätze nicht verbunden. Dem Beigeladenen werde lediglich als mittelbare Folge zugemutet, die notwendigen Stellplätze für das Wohngebäude entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans unterirdisch zu errichten oder auf anderen Grundstücken vorhandene Stellplätze mit öffentlich-rechtlicher Sicherung zu nutzen, falls nicht die Voraussetzungen des § 37 Abs. 3 - 7 LBO für ein Entfallen der Stellplatzverpflichtung vorlägen.

- 13 Gegen dieses dem Beigeladenen am 13.07.2020 zugestellte Urteil richtet sich der am 06.08.2020 beim Verwaltungsgericht Freiburg eingegangene und am 10.09.2020 gegenüber dem beschließenden Gerichtshof begründete Antrag des Beigeladenen auf Zulassung der Berufung.
- II.
- 14 Der Antrag ist zulässig, insbesondere rechtzeitig gestellt (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 1 VwGO) und begründet (vgl. § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO); er hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Denn die vom Beigeladenen dargelegten Gründe (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO) rechtfertigen die Zulassung der Berufung aus dem von ihm allein geltend gemachten Zulassungsgrund des Vorliegens ernstlicher Zweifel an der Richtigkeit der Entscheidung des Verwaltungsgerichts (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) nicht.
- 15 Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit einer verwaltungsgerichtlichen Entscheidung i. S. von § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO sind gegeben, wenn ein tragender Rechtssatz oder eine erhebliche Tatsachenfeststellung mit schlüssigen Gegenargumenten derart in Frage gestellt wird, dass ein Erfolg der angestrebten Berufung nach den Erkenntnismöglichkeiten des Zulassungsverfahrens möglich erscheint (vgl. BVerfG, Beschl. v. 10.9.2009 - 1 BvR 814/09 - NJW 2009, 3642; VGH Bad.-Württ., Beschl. v. 28.2.2012 - 10 S 3390/11 - NJW 2012, 2744). Es reicht nicht aus, wenn Zweifel lediglich an der Richtigkeit einzelner Rechtssätze oder tatsächlicher Feststellungen bestehen, auf welche das Urteil gestützt ist. Diese müssen vielmehr zugleich Zweifel an der Richtigkeit des Ergebnisses begründen. Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente schlagen dann nicht auf das Ergebnis durch, wenn das angefochtene Urteil sich aus anderen Gründen als richtig darstellt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 10.03.2004 - 7 AV 4.03 - juris Rn. 9; VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 11.05.2015 - 3 S 2420/14 - juris Rn. 15). Das Darlegungsgebot des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO erfordert dabei eine substantiierte Auseinandersetzung mit der erstinstanzlichen Entscheidung (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschl. v. 11.05.2015 - 3 S 2420/14 - juris).
- 16 Dabei sind grundsätzlich auch solche Rechtsänderungen zu berücksichtigen, die nach Erlass der angegriffenen Entscheidung bis zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs eingetreten sind, sofern sie nach materiellem Recht für die Berufsentscheidung erheblich sein können. Zwar kann der Antragsteller nach Ablauf der Darlegungsfrist keine neuen Zulassungsgründe und Rügen anbringen. Das Berufsgericht kann aber berücksichtigen, ob das angefochtene Urteil sich im Lichte einer inzwischen eingetretenen Rechtsänderung aus anderen Gründen als richtig darstellt und zunächst eventuell bestehende ernstliche Zweifel an seiner Richtigkeit damit beseitigt sind (vgl. zum Ganzen BVerwG, Beschluss vom 15.12.2003 - 7 AV 2.03 - NVwZ 2004, 744; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.03.2020 - 11 S 2293/18 - juris, und Senatsbeschluss vom 20.01.2021 - 3 S 512/20 - juris; Seibert in: Sodan/ Ziekow, Verwaltungsgerichtsordnung, Kommentar, 3. Auflage, § 124 Rn. 92 ff., 97; Stuhlfauth in: Bader u.a., VwGO, 7. Aufl. 2018, § 124 Rn. 26 ff.).
- 17 Nach diesen Maßgaben hat der Zulassungsantrag keinen Erfolg.
- 18 1. Aus dem Vorbringen des Beigeladenen ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Zulässigkeit der Klagen.
- 19 a) Gegen die Annahme einer Klagebefugnis der Klägerin zu 2, einer Wohnungseigentümergeinschaft, bestehen im Ergebnis keine durchgreifenden Bedenken. Der Zulassungsantrag macht geltend, die Klägerin zu 2 sei entgegen der Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts nicht klagebefugt, weil ihr die Ausübungsbefugnis im Hinblick auf die Geltendmachung eines öffentlich-rechtlichen Anspruchs auf

baurechtliches Einschreiten von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht wirksam übertragen worden sei. Bei dem im Klageverfahren vorgelegten Beschluss habe es sich lediglich um einen Entwurf gehandelt. Die Kläger halten dem entgegen, dass der genannte Beschluss mittlerweile durch die Eigentümerversammlung gefasst worden und es ausreichend sei, wenn die Vergemeinschaftung bis zum Ende der mündlichen Verhandlung vorliege. Auf diese Streitfrage kommt es nach der gegenwärtigen und im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigenden Rechtslage nicht mehr an.

- 20 Nach der am 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) ist es rechtlich nicht mehr zulässig, der Wohnungseigentümergeinschaft die Ausübungsbefugnis öffentlich-rechtlicher Ansprüche durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung zu übertragen (sog. gekorene Ausübungsbefugnis nach § 10 Abs. 6 Satz 3 zweiter Halbsatz WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung, im Folgenden: a.F.). Die Bestimmung des § 10 Abs. 6 Satz 3 zweiter Halbsatz WEG a.F. ist aufgehoben; die Nachfolgebestimmung des § 9a Abs. 2 WEG in der ab 01.12.2020 geltenden Fassung (im Folgenden: WEG n.F.) enthält keine vergleichbare Regelung mehr. Damit ist das Konzept der sog. „gekorenen“ Ausübungsbefugnis aufgegeben worden (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 90, 99, 114 f.; Müller in: Beck-OK, WEG, Stand 01.01.21, § 9a Rn. 105, 111 ff.). Eine Übergangsregelung für laufende Gerichtsverfahren enthält die Neuregelung nicht.
- 21 Nach § 9a Abs. 2 WEG n.F. übt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie solche Rechte der Wohnungseigentümer aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Die erste Alternative der Neuregelung erweitert damit die Ausübungskompetenz der Gemeinschaft auf sämtliche Ansprüche, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergeben (Müller in: Beck-OK, WEG, Stand 01.01.21, § 9a Rn. 103). Damit steht die Befugnis, öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum geltend zu machen, nunmehr der Eigentümergeinschaft als „geborene“ Ausübungsbefugnis zu (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 99; Müller in: Beck-OK, WEG, Stand 01.01.21, § 9a Rn. 105). Diese Rechtsauffassung wurde in der obergerichtlichen Rechtsprechung schon zur früheren Rechtslage vertreten (vgl. etwa OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 15.10.2012 - OVG 2 N 111.10 - juris; Bayerischer VGH, Beschl. v. 24.07.2014 - 15 CS 14.949 - juris, und Beschl. v. 24.11.2016 - 1 CS 16.2011 - juris m.w.N.); die entgegenstehende Rechtsprechung, wonach es sich bei der Geltendmachung öffentlich-rechtlicher Nachbaransprüche auch im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum lediglich um eine „gekorene“ Ausübungsbefugnis handele (BVerwG, Urt. v. 10.04.2019 - 9 A 24/18 - BVerwGE 165,192; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 13.07.2017 - 5 S 2602/15 - DVBI 2017, 1506), ist durch die Gesetzesänderung obsolet geworden (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, 3. Aufl. 2021, § 9a Rn. 90, 99, 114 f.). Auf die umstrittene Frage, ob bei öffentlich-rechtlichen Nachbaransprüchen eine einheitliche Rechtsverfolgung für alle Miteigentümer im Sinne d. § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG a.F. (jetzt § 9a Abs. 2 zweite Alternative WEG n.F.) erforderlich ist (vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 13.07.2017 - 5 S 2602/15 - DVBI 2017, 1506), kommt es mithin nicht mehr an. Es läge auch fern, die Ausübungsbefugnis für öffentlich-rechtliche Nachbaransprüche im Hinblick auf das Gemeinschaftseigentum den jeweiligen Miteigentümern zuzuweisen mit der Folge, dass die Gemeinschaft mangels Übertragungsmöglichkeit im Beschlusswege von der Wahrnehmung dieser Rechte auch dann ausgeschlossen wäre, wenn (ausschließlich) das Gemeinschaftseigentum betroffen ist.
- 22 Entgegen dem Vorbringen des Zulassungsantrags besteht kein Anlass, bis zur Entscheidung des Bundesgerichtshofs im Verfahren V ZR 299/19 zuzuwarten, das laut Pressemitteilung Nr. 022/2021 auf den 21.03.2021 terminiert ist. Ausweislich der Pressemitteilung handelt es sich in diesem Verfahren um eine Konstellation, bei der der dortige Kläger als Privatperson aufgrund der geänderten Rechtslage seine Prozessführungsbefugnis zugunsten einer Wohnungseigentümergeinschaft verlieren würde, wohingegen im vorliegenden Fall die umgekehrte Konstellation besteht. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass eine Prozessführungs- und Klagebefugnis der Klägerin zu 2 besteht, wird durch die Rechtsänderung gestützt; die angegriffene Entscheidung erweist sich somit zumindest aufgrund der geänderten Rechtslage als richtig.
- 23 b) Da die Klägerin zu 2 gemäß § 9a WEG n.F. in vollem Umfang rechtsfähig ist und gemäß § 9b WEG neuer Fassung gerichtlich und außergerichtlich durch den Verwalter vertreten wird, greifen auch die insoweit erhobenen Rügen des Beigeladenen nicht durch. Im Übrigen wurde die Klage beim Verwaltungsgericht entgegen dem Vorbringen im Zulassungsantrag durch die Hausverwaltung ersichtlich im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft erhoben.

- 24 c) Entgegen der Rechtsauffassung des Beigeladenen besteht für beide Klagen ein Rechtsschutzbedürfnis.
- 25 aa) Der Kläger zu 1 hat mit Schreiben vom 29.11.2016 Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Auch die Klägerin zu 2 hat mit Schreiben vom 28.11.2016 Einwendungen vorgebracht. Die Annahme des Beigeladenen, die Klägerin zu 2 habe sich im Kennznisgabeverfahren nicht geäußert, trifft nicht zu.
- 26 Zu Recht hat das Verwaltungsgericht angenommen, die Einwendungsschreiben seien als konkludente Anträge auf baurechtliches Einschreiten zu sehen, worauf sich eine ordnungsgemäßes Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren angeschlossen habe. Die Einwendungsschreiben sind von allen Beteiligten in diesem Sinne verstanden worden. Die Zurückweisung der Einwendungen mit Schreiben vom 29.11.2016 war mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen; zudem hat die Baurechtsbehörde mit Schreiben vom 13./14.03.2017 nochmals klargestellt, dass ein baurechtliches Einschreiten abgelehnt werde. Hiervon sind auch die Kläger und das Regierungspräsidium Freiburg ausgegangen, wie die Durchführung des Widerspruchsverfahrens zeigt. Da der Anspruch der Kläger auf baurechtliches Einschreiten in der Sache geprüft worden ist, wäre es ein bloßer Formalismus, erst die Behandlung der Einwendungen und nach rechtskräftigem Abschluss dieses Verfahrens in einem zweiten Schritt nochmals einen ausdrücklichen Antrag auf Einschreiten zu verlangen.
- 27 bb) Wenn der Zulassungsantrag geltend macht, ein Rechtsschutzbedürfnis bestehe schon deshalb nicht, weil kein Anspruch auf baurechtliches Einschreiten bestehe, verkennt er, dass das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis nur dann entfällt, wenn die Inanspruchnahme der Gerichte unnötig oder rechtsmissbräuchlich ist; dies ist nur bei Vorliegen besonderer Umstände der Fall (vgl. im Einzelnen v. Albedyll in: Bader/Funke-Kaiser u.a., VwGO, Kommentar, 7. Auflage, Vor §§ 40 ff. Rn. 24). Ob der geltend gemachte Anspruch in der Sache besteht, ist hingegen eine Frage der Begründetheit. Vorliegend sind keine besonderen Umstände dafür dargelegt oder sonst ersichtlich, dass das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis ausnahmsweise fehlen könnte, zumal - wie ausgeführt - von einer konkludenten vorherigen Antragstellung auszugehen ist.
- 28 2. Auch die Erwägungen des Verwaltungsgerichts zur Begründetheit der Klage werden vom Zulassungsantrag nicht schlüssig in Frage gestellt.
- 29 a) Der Beigeladene macht geltend, das Verwaltungsgericht sei zu Unrecht von der Ermächtigungsgrundlage des § 65 Abs. 1 Satz 2 LBO ausgegangen; da die Stellplätze wohl genehmigt seien, könne ein bauaufsichtliches Einschreiten nur auf § 58 Abs. 6 LBO gestützt werden.
- 30 Dieser Einwand geht fehl. Die Kläger begehren vorliegend nicht, dass die Bauaufsichtsbehörde nachträgliche Anforderungen an ein genehmigtes und damit grundsätzlich nutzbares Bauvorhaben stellt; vielmehr bestreiten sie die formelle und materielle Baurechtmäßigkeit der Stellplätze als solche und begehren auf dieser Grundlage eine Untersagung der Nutzung. Hierfür ist § 65 Abs. 1 Satz 2 LBO die einschlägige und insoweit speziellere Ermächtigungsgrundlage.
- 31 b) Der Senat geht mit dem Verwaltungsgericht davon aus, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 65 Abs. 1 Satz 2 LBO vorliegen. Die Nutzung der Stellplätze verstößt entgegen der Auffassung des Beigeladenen gegen Nr. 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „B1 Hildastraße Mitte“. Danach sind für Neubaumaßnahmen notwendige Stellplätze unterirdisch unterzubringen und weitere oberirdische Stellplätze über den vorhandenen Bestand hinaus in den Blockinnenbereich nicht zulässig.
- 32 aa) Ein Bestandsschutz im baurechtlichen Sinne ist für die streitgegenständlichen Stellplätze nicht nachweisbar; verbleibende Zweifel gehen zu Lasten des Beigeladenen.
- 33 Eine Baugenehmigung liegt nicht vor oder ist zumindest nicht mehr auffindbar. Geht man zugunsten des Beigeladenen davon aus, dass die Stellplätze im Rahmen der gewerblichen Nutzung des Hauptgebäudes als Schreinerei baurechtlich genehmigt worden sind und tatsächlich vorhanden waren, ist ein baurechtlicher Bestandsschutz mit der Aufgabe der Hauptnutzung untergegangen. Bestandsschutz genießt grundsätzlich nur die nach Art und Umfang unveränderte rechtmäßige Nutzung (BVerwG, Beschl. v. 09.09.2002 - 4 B 52/02 - juris, Urt. v. 25.03.1988 - 4 C 21/85 - juris; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.11.2020 - 3 S 2590/18 - juris). Der Betrieb der Schreinerei wurde 1990 eingestellt. Unabhängig von der Dauer der Nutzungsunterbrechung ist der Bestandsschutz spätestens mit der Kennznisgabe der Änderung der gewerblichen Nutzung in eine Wohnnutzung erloschen. Die gewerbliche Nutzung wurde damit auf Dauer aufgegeben. Wie das Verwaltungsgericht im Einzelnen zutreffend ausgeführt hat, ist damit auch der Bestandsschutz für die gewerblich genutzten unselbständigen Nebenanlagen erloschen.

- 34 Ob Stellplätze auch im Hinblick auf die Wohnnutzung genehmigt worden waren und die Wohnnutzung im Sinne einer dauerhaften Aufgabe unterbrochen worden war, ist nach Aktenlage nicht mehr aufklärbar. In den Akten finden sich aber Anhaltspunkte dafür, dass sowohl während des Betriebs der Schreinerei als auch - zumindest zeitweise - nach der Betriebsaufgabe eine untergeordnete Wohnnutzung im Hauptgebäude stattgefunden hat. Gleichwohl ist ein Bestandsschutz für die Stellplätze im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht erkennbar. Hiergegen spricht zunächst, dass die Stellplätze, von deren Bestandsschutz die Plangeberin ausging, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „St“ nachrichtlich ausgewiesen sind; Gleiches gilt für die vorhandenen Garagen. Auf dem streitgegenständlichen Grundstück der ehemaligen Schreinerei findet sich keine solche Eintragung; vielmehr werden die betroffenen Grundstücksflächen nur allgemein als Nebenanlagen gekennzeichnet. Auch nach den bei den Akten befindlichen Katasterausügen und Lageplänen erscheint eine Nutzung der umstrittenen Flächen als Stellplatz eher fernliegend. Im Hinblick auf den an der Südgrenze des Baugrundstücks gelegenen Stellplatz im Gebäudeinneren fällt auf, dass dieser Gebäudeteil als Werkstatt und nicht als Garage gekennzeichnet ist. Zwar können in einer Werkstatt unter Umständen auch Fahrzeuge abgestellt werden, allerdings werden an anderer Stelle desselben Katasterauszugs Garagen ausdrücklich ausgewiesen. Darüber hinaus ergibt sich aus den älteren Katasterausügen, dass eine Zufahrt zu den heute südlich und östlich des Grundstücks befindlichen Stellplätzen nach der vor Inkrafttreten des Bebauungsplans gegebenen baulichen Situation kaum praktikabel gewesen wäre und daher sehr unwahrscheinlich erscheint. Die heutigen Stellplätze befinden sich im rückwärtigen, von der T. Straße abgewandten Bereich; das Betriebsgebäude der ehemaligen Schreinerei wurde aber ursprünglich ersichtlich über die nördlich gelegene T. Straße erschlossen. Diese Annahme wird auch durch die frühere Hausnummer des Anwesens „T. Straße 26“ gestützt, die sich ebenfalls aus den Katasterausügen ergibt. Der heutige Wohnweg, der nunmehr eine Zufahrt zu den umstrittenen Stellplätzen ermöglicht, bestand hingegen bei Inkrafttreten des Bebauungsplans noch nicht. Eine Zufahrt zu den heutigen Stellplätzen hätte darüber hinaus wohl auch die Inanspruchnahme fremder Grundstücke erfordert. Auch aus dem Vorbringen des Beigeladenen, dass die Zufahrtsproblematik erst durch die Schließung der Blockrandbebauung entlang der T. Straße entstanden sei, lässt sich schließen, dass früher eine Zufahrt über die T-Straße erfolgte.
- 35 Die bei den Akten befindlichen Lichtbilder widerlegen diese Einschätzung nicht, weil sie nach dem Vortrag der Beklagten erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erstellt worden sind. Sie zeigen zwar eine asphaltierte Fläche an der Ostgrenze des Baugrundstücks, auf der sich heute zwei der Stellplätze befinden dürften, können aber über die baurechtliche Genehmigungslage und einen eventuellen Bestandsschutz keine verlässliche Aussage treffen.
- 36 Die verbleibenden Unklarheiten gehen zu Lasten des Beigeladenen. Denn wenn es nicht gelingt, das Vorliegen der Voraussetzungen des Bestandschutzes nachzuweisen, geht dies zu Lasten dessen, der sich hierauf beruft (BVerwG, Urt. v. 23.02.1979 - 4 C 86/76 - NJW 1980,252; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 09.11.2020 - 3 S 2590/18 - juris; Hessischer VGH, Beschl. v. 15.05.2018 - 3 A 395/15 - juris m.w.N.; OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 15.05.2020 - OVG 2 S 17/20 - juris).
- 37 bb) Es handelt sich bei der Baumaßnahme des Beigeladenen auch um eine Neubaumaßnahme im Sinne d. Nr. 7 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Einwand des Zulassungsantrags, dass die Regelungen des Bebauungsplans zu unterirdischen Stellplätzen auf das Grundstück der ehemaligen Schreinerei erst dann Anwendung finden sollten, wenn die geplante Wohnbebauung und der Anschluss an eine Tiefgarage verwirklicht worden sei, geht fehl.
- 38 Entgegen dem Vortrag des Beigeladenen spricht der Bebauungsplan nicht von „Neubau“, sondern von den für Neubaumaßnahmen erforderlichen Stellplätzen; diese sollen mit Ausnahme der im Bestand vorhandenen Stellplätze unterirdisch untergebracht werden. Aus Wortlaut und Systematik des Bebauungsplans wird deutlich, dass nicht nur diejenigen Stellplätze oberirdisch unzulässig sind, die infolge der Neuerrichtung eines Gebäudes nach vorherigem Abriss erforderlich werden; der Bebauungsplan erfasst vielmehr alle baulichen Maßnahmen, in deren Folge neuer Stellplatzbedarf entsteht. Nach Sinn und Zweck der Regelung ist es auch unerheblich, ob die Vorhaltung von Stellplätzen bauordnungsrechtlich vorgeschrieben ist oder ob sie nur nach der Vorstellung des Bauherrn erforderlich sind. Lediglich die im Bebauungsplan als Bestand gekennzeichneten Stellplätze und Garagen sollen noch oberirdisch zulässig bleiben; die streitgegenständlichen Stellplätze sind aber wie dargelegt nicht als Bestand ausgewiesen.



- 39 Etwas Anderes folgt auch nicht aus der in der Planbegründung angesprochenen Übergangslösung, die erkennbar an den Betrieb der Schreinerei anknüpft. Die Plangeberin ging ausweislich der Planbegründung davon aus, dass der Betriebsstandort im Blockinnern in absehbarer Zeit aufgegeben wird und für eine Übergangszeit eine verkehrsrechtliche Ausnahmeregelung in Betracht kommt. Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass die Plangeberin den Festsetzungen zum Wohnweg als fußläufige Verbindung und dem Verbot oberirdischer Stellplätze Verbindlichkeit auch für das Grundstück des Beigeladenen beigemessen hat. Die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplans können nicht als verkehrsrechtliche Regelung oder gar als Erlaubnis zum Befahren des Wohnwegs ausgelegt werden; hierauf hat auch die Beklagte zutreffend hingewiesen. Darauf, dass das Grundstück bei Neubaumaßnahmen mit neuem Stellplatzbedarf nach den Vorstellungen der Plangeberin nicht über den Wohnweg, sondern (weiterhin) über die T. Straße erschlossen werden sollte, weist auch Nr. 5.4 der Planbegründung sowie die von dem Grundstück Flst.-Nr. ... übernommene Baulast hin, wonach eine Tiefgaragendurchfahrt von der T. Straße zum Grundstück des Beigeladenen vorzusehen ist.
- 40 Es kann nach alldem nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Stellplätzen erst dann Geltung beimessen, wenn eine Tiefgarage auf dem Grundstück des Beigeladenen im Zuge eines Neubaus tatsächlich errichtet worden ist; vielmehr begründet der Bebauungsplan gerade die Verpflichtung, neu erforderlich werdende Stellplätze unterirdisch unterzubringen.
- 41 c) Auch die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, dass die Kläger einen Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde haben, hat der Zulassungsantrag nicht schlüssig in Frage gestellt.
- 42 aa) Die Kläger können sich auf einen Verstoß gegen die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Verbot oberirdischer Stellplätze berufen, weil diese nachbarschützend sind.
- 43 Die Festsetzung von Tiefgaragen und der Ausschluss von Stellplätzen im Erdgeschoss finden ihre Rechtsgrundlage in § 12 Abs. 4 Satz 2 BauBG. Danach kann im Bebauungsplan, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 BauGB), festgesetzt werden, dass in bestimmten Geschossen nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind. Eine Festsetzung nach Satz 1 kann auch für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. Bei Festsetzungen nach den Sätzen 1 und 2 sind Stellplätze und Garagen auf dem Grundstück nur in den festgesetzten Geschossen zulässig, soweit der Bebauungsplan nichts Anderes bestimmt.
- 44 Diese Festsetzungen sind drittschützend. Die Vorschriften des § 12 Abs. 1 bis 3 über die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den Baugebieten werden mit der Festsetzung eines Baugebiets Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) und gewähren als Regelungen über die Art der baulichen Nutzung kraft Bundesrechts Nachbarschutz (Stock in Ernst/Zinkahn/ Bielenberg, 139. EL August 2020, BauNVO § 12 Rn. 130). Modifiziert die Gemeinde das Zulässigkeitsmodell des § 12 Abs. 1 - 3 BauNVO auf der Grundlage des § 12 Abs. 4 BauNVO, entfaltet auch diese Regelung der Art der baulichen Nutzung nachbarschützende Wirkung. Werden in einem Baugebiet nach Maßgabe des § 12 Abs. 4 BauNVO nur Tiefgaragen zugelassen und abweichende Regelungen nicht getroffen, kann sich deshalb ein im Baugebiet ansässiger Eigentümer unter Berufung auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gegen die rechtswidrige Zulassung einer oberirdischen Garage oder eines Stellplatzes wenden, und zwar unabhängig davon, ob er tatsächlich nachteilig von den Stellplätzen betroffen wird (zum Ganzen Stock a.a.O. § 12 BauNVO Rn. 130 ff., 134; Stock in: König/Roeser/Stock, Baunutzungsverordnung 4. Aufl. 2019, § 12 Rn. 47 f.; Otto in: BeckOK, BauNVO, Stand 15.12.2020, § 12 Rn. 16).
- 45 Dieser bauplanungsrechtliche Nachbarschutz beruht auf dem Gedanken eines wechselseitigen Austauschverhältnisses. Weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in einem Plangebiet in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterliegt, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen. Insbesondere die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung verbinden die Planbetroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft; die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Damit bestimmen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zugleich den Inhalt des Grundeigentums (vgl. zum Ganzen BVerwG, Urt. v. 16.09.1993 - 4 C 28/91 - juris [zu § 12 Abs. 2 BauNVO]; BVerwG, Urt. v. 11.05.1989 - 4 C 1/88 - BVerwGE 82, 61 (75) = NVwZ 1989, 1163; Stock a.a.O. § 12 BauNVO Rn. 130 ff.).

- 46 Das Verwaltungsgericht hat im Einzelnen überzeugend dargelegt, dass auch im vorliegenden Fall ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis begründet wurde. Maßgebliches Ziel des Bebauungsplans war es, den Blockinnenbereich zur Verbesserung der Wohnqualität im Interesse der dortigen Anwohner von fließendem und ruhendem Verkehr freizuhalten. Die im Baugebiet ansässigen Eigentümer haben mit hohem Aufwand unterirdische Stellplätze errichtet; sie können daher beanspruchen, dass auch andere Bauherren auf oberirdische Stellplätze verzichten.
- 47 bb) Auch die Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts, dass das Ermessen der Behörde „auf Null“ reduziert ist, sich mithin zu einer Pflicht zum Einschreiten verdichtet hat, wird nicht mit schlüssigen Erwägungen in Frage gestellt.
- 48 Verstößt eine bauliche Anlage gegen eine drittschützende Vorschrift, die unzumutbare Beeinträchtigungen verbietet oder dem drittschützenden Rücksichtnahmegebot dient, ist die Baurechtsbehörde auf Antrag des Dritten in der Regel zum Einschreiten verpflichtet, es sei denn, es stünden ihr sachliche Gründe für eine Untätigkeit zur Seite (Senatsurt. v. 19.07.2007 - 3 S 1654/06 - juris; Senatsbeschl. v. 13.12.1991 - 3 S 2358/91 - VBIBW 1992, 148; VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 24.03.2014 - 8 S 1938/12 - juris, und Urt. v. 20.05.2003 - 5 S 2750/01 - VBIBW 2003, 470). Das Verwaltungsgericht hat eingehend und überzeugend dargelegt, dass diese Voraussetzungen hier vorliegen. Der Zulassungsantrag hält dem entgegen, dass im Bebauungsplan nur die verkehrsrechtliche Situation angesprochen sei und das Abstellen von Pkw habe geordnet werden sollen. Von einem besonderen Schutz des Blockinnenbereichs vor Lärm sei hingegen nicht die Rede. Es gebe auch keine Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben des Beigeladenen negative Vorbildwirkung habe.
- 49 Diese Einwände greifen nicht durch. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln nicht die verkehrliche Situation, sondern die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet; es handelt sich mithin um bauplanungsrechtliche Festsetzungen, die ein nachbarschaftliches Austauschverhältnis begründen und Inhalt und Schranken des Eigentums des Beigeladenen sowie der anderen Planunterworfenen bestimmen. Auch wenn der Schutz vor Verkehrslärm nicht ausdrücklich erwähnt sein mag, war städtebauliches Ziel der Planung die Behebung von Missständen, die gerade auch durch den fließenden und ruhenden Verkehr im Blockinnenbereich verursacht wurden (vgl. Planbegründung Nrn. 1, 5.4, 5.7). Dass das Vorhaben zudem auch negative Vorbildwirkung im Hinblick auf die Befahrung des Wohnwegs entfalten kann, ist nach der Lebenserfahrung jedenfalls nicht von der Hand zu weisen.
- 50 Ohne Erfolg macht der Zulassungsantrag auch geltend, das Verwaltungsgericht sei rechtsirrig davon ausgegangen, dass es nicht unbillig sei, die Errichtung unterirdischer Stellplätze zu verlangen. Es wird nicht verkannt, dass eine Tiefgarage auf dem Grundstück des Beigeladenen noch nicht vorhanden ist und deren Errichtung mit hohem Aufwand verbunden wäre. Das Verwaltungsgericht hat aber unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zutreffend ausgeführt, dass die Nutzungsuntersagung nicht die Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage beinhaltet, weil der Beigeladene zum Beispiel an anderer Stelle vorhandene Stellplätze pachten oder die Beklagte von einem Stellplatznachweis ausnahmsweise absehen könnte (vgl. § 37 Abs. 7 Satz 2 LBO). Diese Erwägungen werden vom Zulassungsantrag nicht durchgreifend in Frage gestellt.
- 51 Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 und 3 VwGO.
- 52 Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 63 Abs. 2, 47, 52 Abs. 1 GKG in Anlehnung an Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs 2013 für die Verwaltungsgerichtsbarkeit und folgt dem von den Beteiligten nicht beanstandeten Ansatz des Verwaltungsgerichts.
- 53 Der Beschluss ist unanfechtbar.