

Oberverwaltungsgericht M-V

Dokumentation: 3 M 86/14

Beschluss vom 14.04.2015

Sachgebiet: 0920

Vorinstanz:

VG Schwerin

AZ: 2 B 415/14

erledigt am: 16.06.2014

Leitsätze:

Eine Ferienwohnnutzung ist in einem allgemeinen Wohngebiet nicht deshalb zulässig, weil der Plangeber sie hat zulassen wollen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist der individuellen Auslegung nicht zugänglich, weil ihre Bedeutung in § 4 BauNVO verbindlich geregelt ist. Modifikationen können nur nach Maßgabe der Regelungen in § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO vorgesehen werden. Dies ergibt sich aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

Liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Nutzungsuntersagung vor, so ist in der Regel auch die Anordnung der sofortigen Vollziehung gerechtfertigt. Dies gilt auch für den Erlass einer Nutzungsuntersagung wegen formeller Illegalität des Vorhabens. Es bedarf einer weiteren Begründung grundsätzlich nicht (Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung).

Entgegen diesem Grundsatz kann im Einzelfall ein überwiegendes öffentliche Interesse an der sofortigen Durchsetzung der Vorschriften des öffentlichen Baurechts ausnahmsweise dann zu verneinen sein, wenn die Gemeinde in einem bereits fortgeschrittenen Stadium ein Planänderungsverfahren durchführt mit dem Ziel, die Nutzung zu legalisieren, und der Abschluss dieses Verfahrens in absehbarer Zeit erwartet werden kann. Ob dabei auch der Umstand eine Rolle spielt, dass der Adressat der Nutzungsuntersagung unter zutreffender Angabe der Nutzungsart ein Genehmigungsverfahren durchgeführt hat, bleibt offen.

Suchworte:

Allgemeines Wohngebiet, Ferienwohnung, Nutzungsuntersagung, formelle Illegalität, Anordnung der sofortigen Vollziehung

Normen:

BauNVO § 1 Abs. 3 Satz 2, § 4

LBauO M-V § 80 Abs. 2 Satz 1

VwGO § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4

Zitierungen:

zustimmend:

OVG Greifswald B. v. 16.06.1999 – 3 M 3/99 –

Aus den Gründen:

beschlossen:

Auf die Beschwerde der Antragstellerin wird der Beschluss des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 16. Juni 2014 mit Ausnahme der Streitwertfestsetzung geändert.

Die aufschiebende Wirkung der Klage der Antragstellerin gegen die Nutzungsuntersagung des Antragsgegners vom 18. Dezember 2013 wird bis zum 31. Oktober 2015 wiederhergestellt.

Der Antragsgegner trägt die Kosten des Verfahrens.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 2.500 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin begehrt vorläufigen Rechtsschutz gegen eine Nutzungsuntersagung.

Sie ist Eigentümerin einer Ferienwohnung in dem Gebäude mit zwölf Wohnungen unter der Anschrift O.-Allee in R. Das Gebäude liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Nördliche Schillerstraße". Der Bereich ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, in dem Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein für zulässig erklärt sind. Das Gebäude O.-Allee wurde ebenso wie das entsprechende Nachbargebäude O.-Allee im Jahr 2010 auf der Grundlage eines Genehmigungsverfahren ausdrücklich als Ferienhaus errichtet.

Mit Bescheid vom 18.12.2013 forderte der Antragsgegner die Antragstellerin unter Anordnung der sofortigen Vollziehung auf, die Nutzung der Wohnung zu Ferienwohnzwecken einzustellen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Nutzung erfolge ohne die erforderliche Baugenehmigung und sei auch materiell rechtswidrig. Das Vorhaben entspreche nicht den Festsetzungen des

Bebauungsplanes. Weder handele es sich um eine (Dauer-)Wohnnutzung noch um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Dass die Gemeinde das Vorhaben im Rahmen des Genehmigungsverfahren für zulässig gehalten habe, ändere daran nichts. Da sie nicht Bauaufsichtsbehörde sei, könne daraus auch kein Vertrauenstatbestand hergeleitet werden. Bei dem der Behörde zustehenden Ermessen handele es sich im Sinne der Herstellung rechtmäßiger Zustände um ein intendiertes Ermessen. Ein Einschreiten sei sachgerecht, um die Einhaltung des Genehmigungsverfahrens durchzusetzen und Nachahmungen zu vermeiden, und auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung angezeigt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei gerechtfertigt, weil die Verfügung sich gegen eine angemäße Rechtsposition richte, durch die der Nutzer im Vergleich zu demjenigen der sich gesetzestreu verhalte einen nicht zu rechtfertigenden Vorteil erlange. Auch wegen der materiellen Rechtswidrigkeit der Nutzung überwiege das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung; ferner könne die Vorbildwirkung nicht hingenommen werden.

Die Antragstellerin beantragte beim Antragsgegner die Aussetzung der Vollziehung, die dieser ablehnte.

Den Widerspruch der Antragstellerin wies der Antragsgegner mit Widerspruchsbescheid vom 17.03.2014, zugestellt am 19.03.2014, als unbegründet zurück.

Die Antragstellerin hat am 22.04.2014, dem Dienstag nach Ostern, Klage erhoben (VG Schwerin Az. 2 A 808/14).

Den gleichzeitig gestellten Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hat das Verwaltungsgericht mit dem angefochtenen Beschluss abgelehnt und ausgeführt: Die Nutzungsuntersagung erweise sich voraussichtlich als rechtmäßig. Die Nutzung der Wohnung zur Vermietung an Feriengäste widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie sei mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar. Weder sei die Ferienwohnnutzung bauplanungsrechtlich lediglich eine Unterform der Wohnnutzung, noch handele es sich um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das Vorhaben sei mangels der erforderlichen Baugenehmigung formell illegal; allein dies rechtfertige regelmäßig eine Nutzungsuntersagung. Ein Fall offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit der Nutzung liege nicht vor. Eine Befreiung komme nicht in Betracht, weil Grundzüge der Planung berührt würden. Der Antragsgegner habe sein Ermessen fehlerfrei ausgeübt. Dass die Gemeinde die Ferienwohnnutzung seit längerem gekannt habe, sei nicht zu berücksichtigen gewesen. Auch eine

rechtsbeachtliche Duldung durch die Bauaufsichtsbehörde sei nicht anzunehmen. Dass ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan mit dem Ziel einer Legalisierung der Ferienwohnnutzung in bestimmten Teilen des Plangebiets eingeleitet worden sei, führe nicht zu einer anderen Bewertung, weil ein Stadium der Planreife nicht vorliege. Auch ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot sei nicht zu erkennen, weil der Antragsgegner in vielen weiteren Fällen gegen ungenehmigte Ferienwohnnutzungen vorgehe. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei nicht zu beanstanden.

II.

Die zulässige Beschwerde der Antragstellerin ist begründet. Die dargelegten Beschwerdegründe, auf deren Prüfung der Senat beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen die Änderung des angefochtenen Beschlusses in der aus dem Tenor ersichtlichen Weise befristet bis zum 31.10.2015.

1. Allerdings wird durch das Beschwerdevorbringen nicht mit Erfolg die Auffassung des Verwaltungsgerichts in Zweifel gezogen, dass die Nutzungsuntersagung sich voraussichtlich als rechtmäßig erweisen wird.

Dies gilt zunächst, soweit die Antragstellerin geltend macht, ein Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes liege nicht vor, weil die Gemeinde bei Erlass des Bebauungsplanes eine Ferienwohnnutzung habe zulassen wollen, und diese gewollte Zweckbestimmung und nicht der möglicherweise fehlerhaft verwendete Begriff des "allgemeinen Wohngebietes" maßgeblich sein müsse. Die Antragstellerin trägt nicht vor, welche konkrete Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung die Gemeinde ihres Erachtens hat treffen wollen; dies ist auch nicht ersichtlich. Bereits aus diesem Grund führen die Überlegungen der Antragstellerin zu dem Gesichtspunkt der „falsa demonstratio“ nicht weiter. Im übrigen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes der individuellen Auslegung aber auch nicht zugänglich, weil ihre Bedeutung in § 4 BauNVO gesetzlich geregelt ist. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Vorschrift des § 4 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans; Modifikationen können nur nach Maßgabe der Regelungen in § 1 Abs. 4 bis Abs. 10 BauNVO vorgesehen werden.

Die Auffassung der Antragstellerin, allein das Fehlen einer erforderlichen Baugenehmigung führe noch nicht zu einer rechtswidrigen Nutzung, trifft nicht zu. Eine Nutzung, die ohne die erforderliche

Baugenehmigung erfolgt, ist formell illegal; sie steht damit im Sinne der entsprechenden Tatbestandsvoraussetzung des § 80 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Die Frage, wer hierfür verantwortlich ist, wenn der Bauherr unter zutreffender Angabe der beabsichtigten Nutzung ein Genehmigungsverfahren durchgeführt hat, kann allenfalls auf der Rechtsfolgenseite im Rahmen der Ermessensausübung eine Rolle spielen.

Dass der Antragsgegner sein Ermessen nicht gesehen oder nicht ausgeübt hätte, trifft nicht zu. Er ist nach der Begründung seiner Verfügung vielmehr davon ausgegangen, dass es sich bei dem der Bauaufsichtsbehörde in § 80 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V eingeräumten Ermessen um ein intendiertes Ermessen handelt. Dieser Ausgangspunkt ist zutreffend, so dass in der Regel bereits der Umstand, dass eine Nutzung ohne die erforderliche Genehmigung ausgeübt wird, den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigt. Zusätzlich hat der Antragsgegner die Gesichtspunkte der Durchsetzung des Genehmigungsverfahrens, der Gleichbehandlung und der Vermeidung von Nachahmungen angeführt.

Im weiteren wendet sich die Antragstellerin im Wesentlichen gegen die Begründung der Anordnung der sofortigen Vollziehung. Soweit sie unter den entsprechenden Gesichtspunkten auch die Ermessensausübung hinsichtlich der Verfügung als solche angreifen will, teilt der Senat entsprechende Bedenken nicht.

Die Antragstellerin meint, eine Nachahmungsgefahr komme nicht in Betracht, weil der breiten Öffentlichkeit bekannt sei, dass der Antragsgegner von einer Rechtswidrigkeit der Ferienwohnnutzung im Plangebiet ausgehe. Dabei beruht dieses Kenntnis allerdings auch nach dem eigenen Vortrag der Antragstellerin u.a. auf dem Erlass entsprechender Nutzungsuntersagungen. Dass eine Nachahmungsgefahr auch ohne diese nicht bestünde, legt sie nicht dar. Dass im Plangebiet "eine Dauerbewohnung nicht signifikant festzustellen" sei, so dass aus diesem Grund eine negative Vorbildwirkung nicht in Betracht komme, trifft ebenfalls bereits nach dem eigenen Vortrag der Antragstellerin nicht zu. Dem von ihr als Anlage K12 zur Beschwerdebegründung eingereichten "Nutzungsplan Bestand" ist vielmehr zu entnehmen, dass im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine erhebliche Zahl von Grundstücken ausschließlich zu Dauerwohnzwecken genutzt wird und im südwestlichen Teil zumindest einzelne solche Nutzungen anzutreffen sind.

Die Antragstellerin macht geltend, nicht nur der Gemeinde, sondern auch dem Antragsgegner sei

die Nutzung als Ferienwohnung bereits mehrere Jahre bekannt gewesen, ohne dass an ein Einschreiten gedacht worden sei. Dies ergebe sich aus dem Schreiben vom 15.06.2010, mit dem der Antragsgegner den Eingang der Bauunterlagen im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens bestätigt habe. Insoweit ist aber zu beachten, dass ein bloßes Nichteinschreiten der Bauaufsichtsbehörde (sog. passive Duldung) von vornherein keinen Vertrauenstatbestand begründet, und eine Erklärung der Behörde, gegen einen baurechtswidrigen Zustand nicht einzuschreiten (sog. aktive Duldung), die im übrigen auch keine Legalisierungswirkung bzw. keinen Bestandsschutz vermitteln würde, sondern bei der Ermessensausübung lediglich zu berücksichtigen sein wäre (vgl. OVG Greifswald U. v. 04.09.2013 - 3 L 108/11 - Juris Rn. 70 ff.; U. v. 25.01.2010 - 3 L 89/06 - BRS 76 Nr. 210 jew. m.w.N.), nicht vorliegen dürfte.

Auf den Vorwurf des systemlosen und willkürlichen Vorgehens lediglich gegen wenige Eigentümer in den beiden benachbarten Immobilien hat der Antragsgegner sein Tätigwerden in der Beschwerdeerwiderung näher erläutert. Danach mag dieses - wie die Antragstellerin geltend macht - weiterhin unvollständig sein und nicht sämtliche Eigentümer bzw. nicht sämtliche Ferienwohnnutzungen erfassen. Der Vorwurf der Systemlosigkeit oder Willkür erscheint danach jedoch nicht gerechtfertigt (vgl. zu den Anforderungen an die Ermessensausübung unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung OVG Greifswald B. v. 13.08.2007 - 3 M 48/07 - NordÖR 2007, 456).

Dass der Bebauungsplan ein Stadium der Planreife i.S.v. § 33 BauGB erreicht hätte, so dass die Nutzung sich als offensichtlich genehmigungsfähig darstellen würde, trifft nach den Stellungnahmen der Beteiligten vom 12.03.2015 und 08.04.2015 nicht zu.

2. Die Beschwerde hat jedoch Erfolg, soweit sie die Anordnung der sofortigen Vollziehung derzeit für nicht gerechtfertigt hält.

Allerdings hat der Senat bereits entschieden, dass dann, wenn die Voraussetzungen für eine Nutzungsuntersagung vorliegen, in der Regel auch die Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO gerechtfertigt ist. Dies gilt auch für den Erlass einer Nutzungsuntersagung wegen formeller Illegalität des Vorhabens. Es bedarf einer weiteren Begründung grundsätzlich nicht (st. Rspr.; vgl. OVG Greifswald B. v. 16.06.1999 - 3 M 3/99; zuletzt B. v. 27.03.2015 – 3 M 38/15).

Die Antragstellerin macht jedoch zu Recht geltend, dass entgegen diesem Grundsatz im hier vorliegenden Sonderfall ausnahmsweise das öffentliche Interesse an der sofortigen Durchsetzung der Vorschriften des öffentlichen Baurechts gegenüber ihrem privaten Interesse an der Fortsetzung der Nutzung derzeit nicht überwiegt. Als maßgeblich sieht der Senat an, dass die Gemeinde in einem bereits fortgeschrittenen Stadium ein Planänderungsverfahren durchführt mit dem Ziel, die Ferienwohnnutzung in dem die Antragstellerin betreffenden Bereich zu legalisieren. Dieses Verfahren befindet sich auf dem Stand der Beratung der zweiten Entwurfsfassung des Planes in der Gemeindevertretung und wird von der Gemeinde offenbar ernsthaft und unverzögert in einer Weise betrieben, dass ein Abschluss in absehbarer Zeit erwartet werden kann. In diesem Rahmen besteht nach summarischer Einschätzung auf der Grundlage des Vortrags der Beteiligten jedenfalls die konkrete Möglichkeit einer Legalisierung der untersagten Nutzung durch Festsetzung eines Sondergebietes Ferienwohnen für den fraglichen Bereich. Konkrete Nutzungskonflikte bestehen in diesem Bereich derzeit nach dem unwidersprochenen Vortrag der Antragstellerin nicht. Vor diesem Hintergrund fällt die eigenständige Ermessensentscheidung, die das Gericht im Verfahren nach § 80 Abs. 5 VwGO zu treffen hat, für den sich aus dem Tenor ergebenden Zeitraum trotz der derzeit auf der Grundlage des Beschwerdevorbringens nicht erkennbaren Erfolgsaussichten in der Hauptsache ausnahmsweise zu Gunsten der Antragstellerin aus. Ob dabei auch der Umstand von Bedeutung ist, dass der Bauherr unter zutreffender Angabe seiner Nutzungsabsicht gegenüber der Gemeinde ein Genehmigungsverfahren durchgeführt hat und das Bauamt des Amtes N.-S. ausdrücklich von einer Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung ausgegangen ist, lässt der Senat offen. Die Befristung gründet auf der Erwägung, dass in diesem Zeitraum die Gemeinde bei ernsthaftem Bestreben um eine planerische Lösung im Sinne der Antragstellerin einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen erlassen haben wird.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

Hinweis

Der Beschluss ist gemäß § 152 Abs. 1 VwGO und § 68 Abs. 1 Satz 5 iVm § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG unanfechtbar.

OBERVERWALTUNGSGERICHT MECKLENBURG-VORPOMMERN

Aktenzeichen:
3 M 92/14
2 B 539/14 VG Schwerin



BESCHLUSS

In dem Verwaltungsstreitverfahren

1. A.,
A-Straße, A-Stadt

2. A.,
A-Straße, A-Stadt

Proz.-Bev.:
zu 1-2: Rechtsanwälte B.,
B-Straße, B-Stadt

- Antragsteller und Beschwerdeführer -

gegen

Landrat des Landkreises E-Stadt,
E-Straße, E-Stadt

- Antragsgegner und Beschwerdegegner -

wegen

Bauplanungs-, Bauordnungs- und Städtebauförderungsrecht

hier: Nutzungsuntersagung

hat der 3. Senat des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern am

20. Mai 2015

durch ...

beschlossen:

Die Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 20. Juni 2014 wird zurückgewiesen.

Die Antragsteller tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird für das Beschwerdeverfahren auf 2.500 Euro festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller begehren vorläufigen Rechtsschutz gegen eine Nutzungsuntersagung.

Sie sind Eigentümer einer Wohnung unter der Anschrift R.-W.-Straße xx in G. Für das Gebäude wurde im Jahr 2007 eine Baugenehmigung für ein Wohngebäude mit 26 Wohnungen erteilt. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22-05 "F-Straße" der Gemeinde G. Das Baufeld ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Mit Bescheid vom 03.04.2014 forderte der Antragsgegner die Antragsteller unter Anordnung der sofortigen Vollziehung auf, die Nutzung der Wohnung zu Ferienwohnzwecken einzustellen; die private Nutzung bleibe hiervon unberührt. Zur Begründung wurde ausgeführt, mit der Vermietung als Ferienwohnung sei eine Nutzungsänderung erfolgt. Für diese fehle es an der erforderlichen Baugenehmigung. Eine Genehmigung könne auch nachträglich nicht erteilt werden, weil die

Ferienwohnnutzung materiell rechtswidrig sei. Das Vorhaben entspreche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Weder handele es sich um eine (Dauer-)Wohnnutzung noch um einen Betrieb des Beherbergungsgewerbes. Das der Behörde zustehende Ermessen sei im Sinne der Herstellung rechtmäßiger Zustände ein intendiertes Ermessen. Ein Einschreiten sei sachgerecht, um die Einhaltung des Genehmigungsverfahrens durchzusetzen und Nachahmungen zu vermeiden, und auch unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung angezeigt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei gerechtfertigt, weil die Verfügung sich gegen eine angemäÙte Rechtsposition richte, durch die der Nutzer im Vergleich zu demjenigen, der sich gesetzestreu verhalte, einen nicht zu rechtfertigenden Vorteil erlange. Auch wegen der materiellen Rechtswidrigkeit der Nutzung überwiege das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung; ferner könne die Vorbildwirkung nicht hingenommen werden.

Die Antragsteller legten Widerspruch ein, über den soweit ersichtlich noch nicht entschieden wurde.

Dem am 28.05.2014 von den Antragstellern gestellten Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes hat das Verwaltungsgericht mit dem angefochtenen Beschluss stattgegeben, soweit die Antragsteller sich bereits vor der Anhörung zur beabsichtigten Nutzungsuntersagung zur Vermietung der Wohnung zu Ferienwohnzwecken verpflichtet hatten. Im Übrigen hat es den Antrag abgelehnt und ausgeführt: Die Nutzungsuntersagung könne auf § 80 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V gestützt werden. Die Nutzung für Zwecke der Ferienvermietung sei formell illegal und jedenfalls nicht offensichtlich genehmigungsfähig. Sie widerspreche den Festsetzungen des Bebauungsplans, weil sie mit der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes nicht vereinbar sei. Eine Befreiung komme nicht in Betracht, weil Grundzüge der Planung berührt würden. Sollte der Bebauungsplan unwirksam sein, so würde die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB weitere Ermittlungen erforderlich machen, was eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit ausschlieÙe. Der Antragsgegner habe sein Ermessen fehlerfrei ausgeübt. Ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot sei nicht zu erkennen, weil der Antragsgegner auch in anderen Fällen gegen ungenehmigte Ferienwohnnutzungen vorgehe. Auf eine eventuell in der Vergangenheit bereits bestehende Kenntnis der Gemeinde komme es nicht an. Eine rechtsbeachtliche sog. aktive Duldung durch die Bauaufsichtsbehörde liege nicht vor. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei nicht zu beanstanden.

Gegen den am 30.06.2014 zugestellten Beschluss haben die Antragsteller am 14.07.2014 Beschwerde eingelegt und diese am 28.07.2014 begründet.

Die zulässige Beschwerde ist nicht begründet. Es fehlt an der gemäß § 146 Abs. 4 Satz 3 VwGO erforderlichen Darlegung der Gründe, aus denen die Entscheidung abzuändern sein soll, bzw. das nach § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO maßgebliche Beschwerdevorbringen führt nicht zu einer Änderung der Entscheidung.

1. Die Antragsteller machen zunächst geltend, die Nutzungsuntersagung sei rechtswidrig bzw. der Ausgang des Hauptsacheverfahrens sei zumindest als offen anzusehen, weil die beanstandete Nutzung zu Ferienwohnzwecken offensichtlich genehmigungsfähig sei.

a) Der Vortrag, bei der streitgegenständlichen Vermietung der Ferienwohnung handele es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb, der in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sei, ist erst nach Ablauf der einmonatigen Frist zur Begründung der Beschwerde erfolgt (§ 146 Abs. 4 Satz 1 VwGO) und daher nicht mehr zu berücksichtigen. Im Übrigen kommt eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit generell nicht in Betracht, wenn es der Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bedarf. Hinzu kommt vorliegend, dass - unabhängig davon, ob man die Einordnung der Vermietung von Ferienwohnungen als nicht störenden Gewerbebetrieb überhaupt für möglich hält - die für die Erteilung einer Ausnahme zu erfüllende Voraussetzung der Wahrung des Gebietscharakters als allgemeines Wohngebiet bzw. des Regel-Ausnahme-Verhältnisses fraglich erscheint. Denn nach dem eigenen Vortrag der Antragsteller soll das fragliche Gebiet von Ferienwohnungen geprägt sein.

b) Die Antragsteller machen weiter geltend, soweit von der Wirksamkeit des Bebauungsplanes ausgegangen werden müsse, komme die Erteilung einer Befreiung in Betracht. Grundzüge der Planung würden nicht berührt, weil die planerische Grundkonzeption des Bebauungsplans "insgesamt aufgeweicht und speziell in dem streitgegenständlichen Gebäude durch die tatsächliche Entwicklung in dem Baugebiet überholt" sei. Sei aber der mit der Planung verfolgte Interessenausgleich bereits jetzt nachhaltig gestört, so werde der allgemeine Geltungsanspruch des Planes durch die Nutzung in der Wohnung der Antragsteller nicht mehr zusätzlich in Frage gestellt. Gründe des Gemeinwohls erforderten die Befreiung; dabei gehe es um die wirtschaftlichen Belange der planenden Gemeinde, die durch den Tourismus geprägt sei; Ferienwohnungen seien ein bedeutender wirtschaftlicher Faktor; der Wegfall dieser Nutzung führe zu einem städtebaulich nicht vertretbaren Leerstand. Die Abweichung sei auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, weil es in der konkreten Wohnanlage hierzu eine ausdrückliche Vereinbarung der Wohnungseigentümer gebe und von den 26 Eigentumswohnungen 22 als Ferienwohnungen genutzt würden. Das Ermessen der Behörde sei im Sinne der Erteilung einer Befreiung auf Null reduziert.

Diese Überlegungen können der Beschwerde jedoch nicht zum Erfolg verhelfen. Ein Fall offensichtlicher Genehmigungsfähigkeit der Nutzung liegt nicht vor, wenn es zur Herstellung der materiellen Legalität der Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB bedarf. Im Übrigen fehlt es an der erforderlichen Darlegung der tatsächlichen Umstände, die der Bewertung zu Grunde liegen, die planerische Grundkonzeption sei "aufgeweicht" bzw. überholt. Hierfür würde es näheren Vortrags zu den Verhältnissen in dem Baugebiet insgesamt oder jedenfalls in der näheren Umgebung des Vorhabenstandortes bedürfen; Angaben zur Nutzung der übrigen Wohnungen in demselben Gebäude reichen nicht aus. Hinzu kommt, dass von einer formellen Illegalität der Nutzung sämtlicher Wohnungen in dem Gebäude zu Ferienwohnzwecken auszugehen sein dürfte, weil Gegenstand der Baugenehmigung eine Dauerwohnnutzung war, die Nutzung als Ferienwohnung sich demgegenüber als Nutzungsänderung darstellt, und auch ein Fall der Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 LBauO M-V mangels Übereinstimmung der Nutzung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Ungenehmigte Nutzungen, die von der zuständigen Behörde auch nicht geduldet werden, können jedoch nicht das Argument begründen, bei der Entscheidung über die Erteilung einer Befreiung sei die Grundkonzeption der Planung nicht mehr oder nicht mit dem ursprünglichen Gewicht zu berücksichtigen. Schließlich setzt die Würdigung nachbarlicher Interessen auch die Berücksichtigung der maßgeblichen Nutzungen in den Nachbargebäuden voraus; der bloße Verweis auf die Einigkeit unter den Wohnungseigentümern desselben Gebäudes reicht nicht aus.

c) Die Antragsteller berufen sich ferner auf eine Unwirksamkeit bzw. Funktionslosigkeit des Bebauungsplans. Für die Unwirksamkeit spreche, dass der Bebauungsplan auf ein bereits existierendes Gebiet mit einer Mischnutzung aus allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen gelegt worden sei, und die Gemeinde nach dem Inhalt der Planbegründung auch Ferienwohnungen habe zulassen wollen. Dass der darin liegende Abwägungsmangel nicht innerhalb der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 BauGB gerügt worden sei, spiele keine Rolle, weil es sich um einen Mangel im Abwägungsergebnis handele. Für eine Funktionslosigkeit des Planes spreche, dass in dem durch Ferienwohnnutzung geprägten Plangebiet "die tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnisse einen Zustand erreicht" hätten, "der eine Verwirklichung der ... zugelassenen Nutzungen ausschließe, weil sie auf unabsehbare Zeit wirtschaftlich nicht mehr tragfähig und damit unzumutbar" seien. Die Gebäude, in denen eine Ferienwohnnutzung betrieben werde, seien oftmals bereits zu diesem Zweck errichtet worden und seien nur bedingt für ein Dauerwohnen geeignet. Ein Wegfall der Ferienwohnnutzung führe zu einem städtebaulich nicht vertretbaren Leerstand und damit negativen städtebaulichen Folgen. Nach dem dann für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit anzuwendenden Maßstab des § 34 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB sei die Nutzung offensichtlich genehmigungsfähig, weil unstreitig eine Ferienwohnnutzung das Gebiet präge.

Auch dieses Vorbringen führt nicht zum Erfolg der Beschwerde. Die Überlegungen der Antragsteller zur Unwirksamkeit bzw. Funktionslosigkeit des Bebauungsplans sind nicht geeignet, eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit der Nutzung zu Ferienwohnzwecken zu begründen. Mit den Ausführungen in der Begründung der erstinstanzlichen Entscheidung, dass die dann vorzunehmende Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB weitere Ermittlungen erforderlich machen würde, setzen die Antragsteller sich nicht auseinander; sie bestätigen diese vielmehr durch ihre Anregung einen Ortstermin anzuberaumen. Die bloße Behauptung, eine Ferienwohnnutzung präge das Gebiet, reicht nicht aus. Sie ist - abgesehen von dem Vortrag zu den Nutzungen in demselben Gebäude - nicht durch Tatsachenvortrag unterlegt. Im Übrigen bleibt offenbar unberücksichtigt, dass eine ungenehmigte und von der zuständigen Behörde auch nicht geduldete Nutzung nach dem Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB zur Prägung der näheren Umgebung nicht geeignet ist (st. Rspr., vgl. BVerwG B. v. 23.11.1998 – 4 B 29/98 – NVwZ-RR 1999, 364 = Juris Rn. 6 mwN).

Im Übrigen rügen die Antragsteller mit dem Vorbringen, dass nach dem Planungswillen der Gemeinde auch eine Ferienwohnnutzung habe zugelassen werden sollen, dies aber durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht erreicht worden sei, einen Fehler im Abwägungsvorgang, der der Rügefrist des § 215 BauGB unterliegt. Ein Mangel im Abwägungsergebnis kann mit diesem Vorbringen nicht begründet werden. Ein solcher Mangel liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nur dann vor, wenn eine fehlerfreie Nachholung der erforderlichen Abwägung schlechterdings nicht zum selben Ergebnis führen könnte, weil anderenfalls der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen würde, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (vgl. BVerwG U. v. 14.06.2012 – 4 CN 5.10 – BVerwGE 143, 192 = Juris Rn. 28 mwN). Hierzu fehlt es an der erforderlichen Darlegung. Soweit die Antragsteller einen Mangel im Abwägungsergebnis daraus herleiten wollen, dass es sich um ein existierendes Gebiet mit Mischnutzung aus allgemeinem Wohnen und Ferienwohnen gehandelt habe, tragen sie weder zur seinerzeitigen tatsächlichen Planungssituation vor, indem sie Angaben zu Anzahl und Standorten sowie formeller Legalität oder Bestandsschutz der seinerzeit vorhandenen Ferienwohnungen machen, noch begründen sie rechtlich, weshalb ein allgemeines Wohngebiet in dieser Situation schlechterdings nicht festgesetzt werden durfte.

Was die ferner geltend gemachte Funktionslosigkeit des Bebauungsplans angeht, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine bauplanerische Festsetzung nur dann funktionslos, wenn und soweit die tatsächlichen Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, ihre Verwirklichung auf unabsehbare Zeit ausschließen und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Das setzt voraus, dass die Festsetzung unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer Gesamtbetrachtung

die Fähigkeit verloren hat, die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern (vgl. BVerwG U. v. 28.04.2004 – 4 C 10.03 – NVwZ 2004, 1244 = Juris Rn. 15 mwN). Dass diese Voraussetzungen hier vorliegen, ergibt sich aus dem Vortrag der Antragsteller nicht. Weshalb die Wohnungen in dem hier in Rede stehenden, als Wohngebäude genehmigten Gebäude „nur bedingt für ein Dauerwohnen geeignet“ sein sollen, wird nicht erläutert. Mangels Angaben zur Anzahl der betroffenen Ferienwohnungen und zu den Verhältnissen in der Gemeinde insgesamt stellt sich auch die Aussage, bei Wegfall der Ferienwohnnutzung im Plangebiet würde es zu einem städtebaulich nicht vertretbaren Leerstand kommen, als bloße Vermutung dar.

2. Soweit die Antragsteller eine Unverhältnismäßigkeit der Nutzungsuntersagung mit einer "Verbindlichkeit ... gegenüber dem Finanzamt" begründen wollen, dem gegenüber sie sich zur Nutzung der Eigentumswohnung als Ferienwohnung erklärt hätten, und insoweit eine vergleichbare Situation sehen wollen wie im Hinblick auf die vom Verwaltungsgericht zu ihren Gunsten berücksichtigten bereits eingegangenen vertragliche Bindungen gegenüber Mietern, fehlt es ebenfalls an der erforderlichen Darlegung. Weshalb es auf eine Erklärung gegenüber dem Finanzamt ankommen soll, tragen die Antragsteller nicht vor.

3. Ihren weiteren Vortrag, bei Annahme offener Erfolgsaussichten im Hauptsacheverfahren müsse im vorläufigen Rechtsschutzverfahren eine Interessenabwägung zu ihren Gunsten erfolgen, stützen die Antragsteller wiederum auf die rechtlichen Überlegungen, die vorstehend bereits thematisiert worden sind.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 52 Abs. 1, 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG.

Hinweis

Der Beschluss ist gemäß § 152 Abs. 1 VwGO und § 68 Abs. 1 Satz 5 iVm § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG unanfechtbar.