



## Verwaltungsgericht Hamburg

### Urteil

#### Im Namen des Volkes

In der Verwaltungsrechtssache

(...),

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

(...),

g e g e n

Freie und Hansestadt Hamburg,  
vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord,  
(...),

- Beklagte -

beigeladen:

(...) e.V.,  
vertreten durch den Vorstand,  
(...),

Prozessbevollmächtigter:

(...),

hat das Verwaltungsgericht Hamburg, Kammer 7, aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. September 2021 durch

den Richter am Verwaltungsgericht (...) als Einzelrichter

#### **für Recht erkannt:**

Die Beklagte wird unter Aufhebung des Bescheides vom 3. Juni 2016 und des Widerspruchsbescheides vom 10. April 2018 verpflichtet, den Antrag der Klägerin vom 20. Juli 2015 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Gerichtskosten tragen die Klägerin zur Hälfte und die Beklagte und der Beigeladene jeweils zu einem Viertel. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen die Beteiligten jeweils selbst.

Die Zuziehung eines Bevollmächtigten im Vorverfahren war notwendig.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe der festzusetzenden Kosten abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des zu vollstreckenden Betrages leistet.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Innerhalb eines Monats nach Zustellung kann gegen dieses Urteil schriftlich oder nach Maßgabe des § 55a der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO – in elektronischer Form die Zulassung der Berufung beantragt werden.

Der Antrag ist bei dem Verwaltungsgericht Hamburg, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, zu stellen. Er muss das angefochtene Urteil bezeichnen.

Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung des vollständigen Urteils sind die Gründe darzulegen, aus denen die Berufung zuzulassen ist. Die Begründung ist, soweit sie nicht bereits mit dem Antrag vorgelegt worden ist, bei dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht, Lübeckertordamm 4, 20099 Hamburg, schriftlich oder in elektronischer Form (s.o.) einzureichen.

Die Berufung ist nur zuzulassen,

- wenn ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestehen,
- wenn die Rechtssache besondere tatsächliche oder rechtliche Schwierigkeiten aufweist,
- wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat,
- wenn das Urteil von einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts, des Bundesverwaltungsgerichts, des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes oder des Bundesverfassungsgerichts abweicht und auf dieser Abweichung beruht oder
- wenn ein der Beurteilung des Berufungsgerichts unterliegender Verfahrensmangel geltend gemacht wird und vorliegt, auf dem die Entscheidung beruhen kann.

Vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht müssen sich die Beteiligten, außer im Prozesskostenhilfverfahren, durch Prozessbevollmächtigte vertreten lassen. Dies gilt auch für Prozesshandlungen, durch die ein Verfahren vor dem Hamburgischen Oberverwaltungsgericht eingeleitet wird. Als Bevollmächtigte sind Rechtsanwälte oder Rechtslehrer an einer der in § 67 Abs. 2 Satz 1 VwGO genannten Hochschulen mit Befähigung zum Richteramt zugelassen. Ferner sind die in § 67 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 bis 7 VwGO bezeichneten Personen und Organisationen als Bevollmächtigte zugelassen. Ergänzend wird wegen der weiteren Einzelheiten auf § 67 Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 und Abs. 5 VwGO verwiesen.

Auf die Möglichkeit der Sprungrevision nach § 134 VwGO wird hingewiesen.

### Tatbestand

Die Klägerin begehrt ein bauaufsichtliches Einschreiten der Beklagten gegen den Beigeladenen.

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks (...), Flurstück (...) der Gemarkung Winterhude. Der Beigeladene ist Eigentümer des südlich hieran anschließenden Grundstücks (...), Flurstück (...). Die beiden Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Winterhude 21 vom 3. August 1982 (HmbGVBl. S. 270), der für die Grundstücke die Festsetzung „WR g II“ enthält. Die auf den Grundstücken befindlichen Gebäude sind grenzständig errichtet. Das Gebäude des Beigeladenen verfügt über ein Kellergeschoss, das Erdgeschoss und zwei darüber liegende Geschosse. Es wird – organisiert im Rahmen des „(...) Studentenwohnheim e.V.“ – von bis zu acht Einzelpersonen gleichzeitig bewohnt, deren jeweils eigene Zimmer und gemeinschaftlichen Hygieneeinrichtungen sich in den oberen beiden Stockwerken befinden. Das Erdgeschoss und das Kellergeschoss werden zum einen von den Bewohnern als Gemeinschaftsräume genutzt. Zum anderen finden in regelmäßigen Abständen Zusammenkünfte im Rahmen der von dem Beigeladenen betriebenen Brauchtumpflege statt. Hierzu zählen unter anderem politische und gesellschaftliche Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen, studentische sog. Trinkgelage und – zumindest bis in das Jahr 2017 – tägliches Fechtsportraining und gelegentliche Fechtsporwettkämpfe. Seit 2014 ist es dabei wiederkehrend zu Vorfällen gekommen, bei denen sich die Bewohner des Gebäudes der Klägerin durch Lärmeinwirkungen von dem Grundstück des Beigeladenen aus gestört gesehen haben.

Die Klägerin stellte am 20. Juli 2015 einen Antrag bei der Beklagten auf ein bauaufsichtliches Einschreiten gegen den Beigeladenen. Sie beantragte, dem Beigeladenen die Nutzung seines Grundstücks zu untersagen, soweit die Nutzung über eine reine Wohnnutzung hinausgehe, und die sofortige Vollziehung der Nutzungsuntersagung anzuordnen. Zur Begründung führte sie aus, dass der Beigeladene sein Grundstück nicht nur zum Wohnen nutze, sondern vielmehr auch einen Ausschankbetrieb führe. Eine entsprechende Gaststättenkonzession gebe es nicht. Sie, die Klägerin, werde durch diese illegale Nutzung in ihren

subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt, da sowohl in der Mittagszeit als auch nachts erhebliche Geräuscheinwirkungen durch Feiern einschließlich Musik und Gegröle, sowie die Ausübung von Sport in Form von Fechtübungen und Messuren entstünden.

Mit Schreiben vom 3. Juni 2016 teilte die Beklagte der Klägerin nach Anhörung des Beigeladenen mit, ihr Antrag auf bauordnungsrechtliches Einschreiten sei abgeschlossen und es werde keine erneute inhaltliche Prüfung geben, solange sie, die Klägerin, keine neuen Sachverhalte vorbringe. Zur Begründung führte die Beklagte aus, dass eine gebietsunverträgliche Nutzung des Grundstücks nicht festzustellen sei. Insbesondere liege keine gewerbliche Nutzung vor. In welchem Maße die Nutzer des Grundstücks Sport ausübten oder Feiern veranstalteten, sei weder auf bauordnungsrechtlichem noch auf bauplanungsrechtlichem Wege zu klären.

Die Klägerin erhob am 30. Mai 2017 Widerspruch. Mit Schreiben vom 30. September 2017 begründete sie diesen damit, dass der Beigeladene sein Gebäude zum einen als Studentenwohnheim und zum anderen als Veranstaltungsbetrieb mit Feier- und Sportveranstaltungen nutze. Hierfür liege weder eine Baugenehmigung vor noch sei eine solche Nutzung im reinen Wohngebiet genehmigungsfähig. Zudem verstoße die Art der Nutzung gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Dies stehe durch das in dem zwischen der Klägerin und dem Beigeladenen geführten Rechtsstreit ergangene Urteil des Landgerichts Hamburg vom 31. Juli 2017 (Az. (...)) fest. Danach sei es dem Beigeladenen zuzumuten, die Nutzung des Gebäudes als Veranstaltungsbetrieb aufzugeben und die Feiern sowie den Sport in geeignete Vereinshäuser bzw. andere anzumietende oder zu erwerbende Häuser in den dafür vorgesehenen Baugebieten zu verlagern.

Die Klägerin hat am 27. Januar 2018 Klage erhoben. Sie ist weiter der Auffassung, dass das Gebäude auf dem Grundstück des Beigeladenen nicht zu Wohnzwecken genutzt werde und hält die dortige Nutzung für formell und materiell illegal. Der Betrieb eines Studentenwohnheims sei zwar – zumal lediglich für zwei Studenten und ein Hausmeisterehepaar – genehmigt worden, jedoch sei diese Genehmigung bis zum 10. Februar 1990 befristet gewesen und nunmehr abgelaufen. Bereits die damit anzunehmende formelle Illegalität der

Nutzung führe nach der gefestigten Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts dazu, dass hinsichtlich des Anspruchs der Klägerin auf ein Einschreiten eine Ermessensreduzierung auf Null zu Gunsten der Klägerin vorliege. Es komme zudem zu Lärmbelästigungen, vor allem durch feiernde und sporttreibende Personen, sodass durch die Nutzung des Gebäudes eine unzumutbare Störung der Wohnruhe vorliege. Das Rücksichtnahmegebot werde hierdurch verletzt. Die Beklagte müsse daher die Nutzung untersagen.

Mit Widerspruchsbescheid vom 10. April 2018 hat die Beklagte den Widerspruch der Klägerin zurückgewiesen. Zur Begründung hat sie ausgeführt, dass der Klägerin kein Anspruch auf ein bauaufsichtliches Einschreiten gemäß § 76 Abs. 1 Satz 2 HBauO zustehe. Denn die Nutzung des Grundstücks der Beigeladenen verstoße nicht gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts. Eine Verletzung des Gebietserhaltungsanspruchs liege nicht vor, da die Nutzung des Grundstücks des Beigeladenen als Studentenwohnheim gemäß § 10 Abs. 4 BPVO und § 3 Abs. 2 BauNVO 1977 regelhaft zulässig sei. Die Behauptung der Klägerin, dass eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks vorliege, sei unsubstantiiert; zudem fehle hierfür ein entsprechender Nachweis, den die Klägerin zu erbringen habe. Ferner liege kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vor, da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet nach Aktenlage nicht überschritten würden. Die Klägerin, die insofern die Darlegungslast treffe, habe vorliegend Lärmprotokolle eingereicht; diesen seien jedoch keine belastbaren Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass infolge von Feiern und Sportübungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Belastbare Anhaltspunkte hätten nur in Form eines schalltechnischen Gutachtens oder von Lärmpegelmessungen vorgebracht werden können.

Die Klägerin beantragt wörtlich,

die Beklagte zu verpflichten, bezüglich des (...), bzw. deren gegebenenfalls späteren Rechtsnachfolgers im Grundeigentum eine für sofort vollziehbar zu erklärende Nutzungsuntersagungsverfügung deren „(...) - Hauses“ hinsichtlich derer Nutzungsarten des Grundstücks wie Fechten, Pauken (Übungen zum

akademischen Fechten), Nutzung als Studentenwohnheim, Veranstaltungsort und -raum, sowie abendlichen und nächtlichen Feiern und Zusammenkünften, soweit diese später als 19 Uhr werktags sowie früher ab 7 Uhr morgens bzw. 9 Uhr an den Sonn- und Feiertagen sowie zwischen 13 und 15 Uhr der Mittagsruhezeit stattfindet mit jeweils in das Haus der Klägerin dringenden wesentlichen Lärms, insbesondere durch und mit Schreien, Rufen, Grölen, Stampfen, Möbelrücken, lauter Musik oberhalb von Zimmerlautstärke, Schlagen mit harten Gegenständen und sonstigen veranstaltungs- und feiertypischen Lärms,

hilfsweise,

die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheides der Beklagten in der Gestalt des Widerspruchbescheides vom 10.04.2018, zugegangen am 13.04.2018, bauaufsichtlich einzuschreiten und bauordnungsrechtlich ordnungsgemäße Zustände herzustellen auf dem Grundstück der Beigeladenen, (...).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zur Begründung verweist sie auf den Widerspruchsbescheid vom 10. April 2018. Ergänzend führt sie aus, dass eine der Bauaufsicht unterfallende drittschützende Norm auch nicht durch die – unstreitigen – von dem Gebäude des Beigeladenen ausgehenden Emissionen verletzt sei. Sie, die Beklagte, sehe keine Möglichkeit, bauaufsichtlich tätig zu werden.

Der Beigeladene beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, dass keine die Klägerin in ihren Rechten verletzende, unrechtmäßige Nutzung vorliege. Die Nutzung als Studentenwohnheim sei als Wohnnutzung zu qualifizieren. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots sei nicht ersichtlich. Das Urteil des Landgerichts vom 31. Juli 2017 und die genannten Zeugen seien als Beweismittel für eine Lärmstörung ungeeignet, da hier eine objektive Bestimmung der Lärmwerte erforderlich sei. Die Klägerin habe jedoch dem Beigeladenen bisher nicht gestattet, ihre Räumlichkeiten zwecks Erstellung eines Lärmgutachtens und darauf aufbauender baulicher Lärmschutzmaßnahmen zu betreten. Die Lärmstörungen seien aber ohnehin eine Frage des Zivilrechts und nicht des Baurechts. Es bestehe daher kein Ansatzpunkt für ein baurechtliches Einschreiten.

Das Gericht hat am 30. Juli 2021 Beweis erhoben über die bauliche Nutzung des Gebäudes des Beigeladenen durch Inaugenscheinnahme im Inneren und der Außenanlagen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll des Beweisaufnahmetermins (Bl. 880 – 882 der Gerichtsakte) Bezug genommen.

Die Klägerin hat in der mündlichen Verhandlung hilfsweise für den Fall, dass die angeführten Lärmvorfälle entscheidungserheblich sind und das Gericht diese bei seiner Entscheidung nicht zu Grunde zu legen beabsichtigt, beantragt, die Zeugen (...), (...), (...), (...) sowie die Polizeibeamtin (...) und die weiteren einsatzhabenden Polizeibediensteten des Polizeikommissariats (...), Hamburg, als Zeugen zu vernehmen. Ferner hat die Klägerin hilfsweise für den Fall, dass es sich bei der Führung eines „förmlichen Veranstaltungsbetriebs“ durch den Beigeladenen um eine entscheidungserhebliche Tatsache handelt, und das Gericht diese bei seiner Entscheidung nicht zu Grunde zu legen beabsichtigt, die Vernehmung der Zeugen (...), (...) und (...) beantragt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte verwiesen, sowie auf die Sachakten der Beklagten und die Gerichtsakten des Landgerichts Hamburg zum Aktenzeichen (...), die zum Gegenstand der mündlichen Verhandlung gemacht worden sind.

## Entscheidungsgründe

### I.

Das Gericht entscheidet auf Grund des Beschlusses vom 28. Juni 2021 gemäß § 6 Abs. 1 VwGO durch den Einzelrichter anstelle der Kammer.

### II.

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Das als Ablehnungsbescheid auszulegende Schreiben vom 3. Juni 2016 und der Widerspruchsbescheid vom 10. April 2018 sind, soweit die Klägerin mit ihrem dementsprechend gemäß § 88 VwGO auszulegenden Hilfsantrag einen Anspruch auf Neubescheidung verfolgt, rechtswidrig und verletzen die Klägerin in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

Die Ablehnung des Antrags der Klägerin ist rechtswidrig, soweit davon auch der tenorierte Anspruch der Klägerin erfasst ist. Denn die Klägerin hat einen Anspruch gegen die Beklagte auf ein bauaufsichtliches Einschreiten gegenüber dem Beigeladenen, soweit dieser sein Grundstück zu Vereinszwecken über den Betrieb eines Studentenwohnheims hinausgehenden baulich nutzt.

Rechtsgrundlage für das begehrte bauaufsichtliche Einschreiten sind § 76 Abs. 1 Satz 1 und 2 HBauO. Nach diesen Vorschriften kann die Bauaufsichtsbehörde, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert werden, die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Sie kann zudem die Nutzung baulicher Anlagen untersagen, wenn diese gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen. Dieser Ermächtigung zum bauaufsichtlichen Einschreiten korrespondiert ein subjektiver Anspruch eines Nachbarn auf ermessensfehlerfreie Entscheidung, sofern die verletzte Vorschrift nachbarschützend ist, d.h. gerade dem Schutz des Nachbarn zu dienen bestimmt ist (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 12.6.2012, 8 A 10291/12, juris Rn. 24).



Nach diesen Grundsätzen steht der Klägerin ein Anspruch auf Neubescheidung ihres Antrages vom 20. Juli 2015 zu. Denn die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstücks des Beigeladenen verstößt teilweise gegen – zu Gunsten der Klägerin drittschützende – Vorschriften des Bauplanungsrechts. Denn die Klägerin ist in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt, soweit der Beigeladene sein Grundstück für seine Vereinsaktivitäten nutzt (hierzu unter 1.). Die Klägerin ist hingegen nicht in ihrem Gebietserhaltungsanspruch oder ihrem Anspruch auf Einhaltung des Rücksichtnahmegebots verletzt, soweit auf dem Grundstück des Beigeladenen ein Studentenwohnheim für bis zu acht Personen betrieben wird (hierzu unter 2.). Für das mit dem Hauptantrag begehrte Vornahmeurteil fehlt es mangels einer sog. Ermessensreduzierung auf Null an der Spruchreife – das Entschließungsermessen der Beklagten ist vorliegend auf eine Pflicht zum Einschreiten reduziert, ihr steht hingegen weiter ihr Auswahlermessen zu – und die Beklagte war lediglich dazu zu verpflichten, den Antrag der Klägerin vom 20. Juli 2015 unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts erneut zu bescheiden (§ 113 Abs. 5 Satz 2 VwGO; hierzu unter 3.).

1.

Die Klägerin wird durch die derzeitige bauliche Nutzung des Grundstücks für Vereinsaktivitäten des Beigeladenen in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzt.

Der Gebietserhaltungsanspruch wird unmittelbar aus § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO hergeleitet. Er gibt den Eigentümern von Grundstücken in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiet das Recht, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht zulässige Vorhaben zur Wehr zu setzen. Der Anspruch ist eine Folge davon, dass Baugebietsfestsetzungen kraft Gesetzes dem Schutz aller Eigentümer der in dem Gebiet gelegenen Grundstücke dienen. Die weitreichende nachbarschützende Wirkung beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Anwesen in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist. Im Hinblick auf diese wechselseitig wirkende Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) hat jeder Eigentümer – unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung – das Recht, sich gegen eine schleichende Umwandlung des Gebiets durch Zulassung einer gebietsfremden Nutzung

zur Wehr zu setzen (OVG Schleswig-Holstein, Beschl. v. 1.2.2019, 1 MB 1/19, juris Rn. 6; VGH Bayern, Beschl. v. 23.1.2018, 15 CS 17.2575, juris Rn. 18; OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 5.7.2017, 7 A 2432/15, juris Rn. 63).

Die derzeitige Nutzung des Grundstücks verletzt den Anspruch auf Gebietserhaltung insoweit, als die Ausgestaltung des Gebäudes sich insbesondere hinsichtlich des Erdgeschosses und des Kellergeschosses als Veranstaltungs- und Verwaltungsräume für die Vereinsaktivitäten des Beigeladenen darstellt (hierzu unter a.). Diese Nutzung ist im reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO 1977 nicht regelhaft zulässig und ist dies auch weder ausnahmsweise, noch wäre sie es im Wege einer – im Übrigen nicht beantragten – Befreiung (hierzu unter b.).

a.

Das Erdgeschoss und das Kellergeschoss des Gebäudes des Beigeladenen sind nach der freien Überzeugung des Gerichts (vgl. § 108 Abs. 1 Satz 1 VwGO) auf Grundlage der Beweisaufnahme vom 30. Juli 2021 von ihrer Ausgestaltung und Bemessung (jedenfalls auch) maßgeblich darauf ausgelegt, von dem Beigeladenen als Veranstaltungs- und Verwaltungsräume für dessen Vereinsaktivitäten genutzt zu werden, und werden auch gegenwärtig derartig genutzt.

Im Erdgeschoss wird dies dadurch deutlich, dass dort ein auf größere Ansammlungen ausgerichteter Raum vorhanden ist. Aufgrund des Wanddurchbruches erstreckt sich dieser über die gesamte Breite des Gebäudes und bietet mit einer Vielzahl länglicher Tische und dazugehöriger Stühle eine erheblich und weit über das für die Nutzung durch die Bewohner hinausgehende Kapazität. Ferner wird auch durch die im Flur des Kellergeschosses vorhandenen insgesamt 22 Doppelhaken zum Aufhängen von Mänteln deutlich, dass die Räumlichkeiten auf eine Nutzung durch eine Vielzahl (hausernter) Nutzer ausgerichtet sind. Dies betrifft auch die sog. „Kellerkneipe“ mit mehreren Sitzgelegenheiten sowie ein weiteres Zimmer im Kellergeschoss mit der Aufschrift „(...)“, das mit weiteren Sitzgelegenheiten ausgestattet ist. Nicht zuletzt die vorhandene Doppelzapfanlage im Erdgeschoss –

wenngleich sie derzeit nicht in Betrieb sein mag – macht deutlich, auf welchen (die typisier-  
ten Wohnbedürfnisse der Studenten übersteigenden) Umfang der Bewirtung die Ausgestal-  
tung des Gebäudes ausgerichtet ist. Schließlich ist auch die Nutzung des sog. „(...)“ im  
Kellergeschoss als Raum zur Aktenlagerung, zur Eigenverwaltung und zur Steuerung der  
politischen und sonstigen Aktivitäten des Beigeladenen ein deutlicher Hinweis auf die ver-  
einsbezogene Nutzung des Gebäudes.

Angesichts der insofern feststehenden Nutzung des Gebäudes des Beigeladenen für Ver-  
anstaltungen und sonstige Nutzungen im Rahmen seiner Vereinsaktivitäten war das Gericht  
nicht gehalten, die von der Klägerin hilfsweise beantragten Beweise über das Führen eines  
„förmlichen Veranstaltungsbetriebs“ durch den Beigeladenen durch die Vernehmung der  
Zeugen (...), (...) und (...) zu erheben. Die allein entscheidungserhebliche Tatsache, dass  
vereinsbezogene Veranstaltungen des Beigeladenen mit externen Mitgliedern und Gästen  
in dem Gebäude in der (...) stattfinden, hat das Gericht zu Grunde gelegt. Es ist – von der  
Eignung als Tatsache auf Grund der Unschärfe der verwendeten Begrifflichkeiten abgese-  
hen – unerheblich, ob es sich um Veranstaltungen „formeller“ bzw. „offizieller Art“ handelt.

b.

Die Nutzung der Räumlichkeiten des Beigeladenen im Erdgeschoss und im Kellergeschoss  
als Veranstaltungs- und Verwaltungsräume für Vereinsaktivitäten ist im reinen Wohngebiet  
weder allgemein planungsrechtlich zulässig, noch kann sie als Ausnahme gemäß § 31  
Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO 1977 oder Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB  
zugelassen werden.

Eine regelhafte Zulassung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauNVO 1977  
scheidet aus, weil es sich bei der Nutzung des Erdgeschosses und des Kellergeschosses  
des Beigeladenen als Veranstaltungs- und Verwaltungsräume für Vereinsaktivitäten nicht  
um eine – im reinen Wohngebiet nach der damaligen Fassung allein regelhaft zulässige –  
Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO 1977 handelt. Vielmehr stellen die Räum-  
lichkeiten im Erdgeschoss und im Kellergeschoss in ihrer wesentlichen, durch die baulichen  
Umstände manifestierten Funktion als Treffpunkt der Mitglieder des Beigeladenen sowie

ihrer Gäste zu Vergnügungsveranstaltungen (wie Feiern bzw. „Kneipen“), kulturellen Veranstaltungen (wie Vorträgen und Diskussionsveranstaltungen) und sportlichen Veranstaltungen (der Teil der nicht allein im Kreis der Bewohner abgehaltenen Fechtübungen und Fechtkämpfe) eine – nicht nach § 3 Abs. 2 BauNVO 1977 regelhaft zulässige – Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke dar.

Eine Zulassung als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO 1977 kommt nicht in Betracht, da die Räumlichkeiten zwar hier als Anlage für soziale, kulturelle und sportliche Zwecke genutzt werden, diese Anlage aber nicht den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes, sondern vorwiegend den – nicht gebietsansässigen, wobei es hier erneut auf die typisierte Betrachtung ankommt – Mitgliedern und Gästen des Beigeladenen dient. Ferner könnte die Nutzung des Beigeladenen auch nicht – soweit eine solche beantragt wäre – im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, da hierdurch jedenfalls die Grundzüge der Planung, die sich vorliegend auf die Festsetzung gerade eines reinen – und nicht etwa eines allgemeinen – Wohngebiets erstrecken dürften, berührt würden.

## 2.

Der Klägerin steht jedoch kein Abwehrrecht gegen die Nutzung des Grundstücks des Beigeladenen mit einem Studentenwohnheim für bis zu acht Personen zu. Diese Nutzung verletzt nicht den Gebietserhaltungsanspruch der Klägerin, denn sie entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung und wahrt die Zweckbestimmung des Baugebiets (hierzu unter a.). Die Nutzung ist auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das zu Gunsten der Klägerin bestehende Rücksichtnahmegebot ausnahmsweise unzulässig (hierzu unter b.).

Auf Grund der insoweit nicht festzustellenden materiellen Rechtswidrigkeit der Nutzung kommt es auf die Frage, ob und in welchem Umfang die Nutzung als Studentenwohnheim (weiterhin) formell genehmigt ist, nicht an. Ein Anspruch eines Nachbarn auf ein baurechtliches Einschreiten gegen eine materiell-rechtlich keine drittschützenden Normen verletzende Nutzung allein auf Grund des – für sich keine drittschützenden Normen verletzenden

– Fehlens einer erforderlichen Baugenehmigung ist nicht ersichtlich und insbesondere auch entgegen der Auffassung der Klägerin nicht Teil der gefestigten Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts. Vielmehr vermitteln im Gegenteil nach ständiger Rechtsprechung des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichts grundsätzlich Verfahrensvorschriften keine aus sich heraus klagefähige Position. Hierzu führt das Hamburgische Oberverwaltungsgericht aus (Urt. v. 6.9.2019, 2 Bf 39/17, n.v.):

„Verfahrensvorschriften haben grundsätzlich eine dienende Funktion gegenüber dem Verfahrensziel und vermitteln daher grundsätzlich keine aus sich heraus klagefähige Position, es sei denn, dem jeweiligen Gesetz lassen sich Anhaltspunkte dafür entnehmen, dass ihre Beachtung als solche gerichtlich verfolgbar sein soll (vgl. z.B. zu Verfahrensbeteiligungen im Naturschutzrecht: BVerwG, Urt. v. 29.4.1993, 7 A 2.92, BVerwGE 92, 258, juris Rn. 22; Kopp/Ramsauer, VwVfG, 20. Aufl. 2019, § 24 Rn. 37). Ein „vorgezogener Grundrechtsschutz durch behördliches Verfahren“ ist daher nicht jedem Genehmigungsverfahren immanent, sondern er muss durch den Gesetzgeber eingeräumt worden sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 5.10.1990, 7 C 55.89, BVerwGE 85, 368, juris Rn. 22). Die dem Genehmigungsverfahren zugrundeliegenden Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) vermitteln aufgrund des ausdrücklich erklärten Willens des Gesetzgebers Dritten subjektive Rechte nur in den Grenzen des nachbarlichen Zustimmungsvorbehalts nach § 71 Abs. 2 HBauO (vgl. Bü-Drs. 18/2549 S. 68; OVG Hamburg, Beschl. v. 28.7.2009, 2 Bs 67/09, NordÖR 2010, 72, juris Rn. 13).“

a.

Die Nutzung des Grundstücks des Beigeladenen als Studentenwohnheim für bis zu acht Personen entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans Winterhude 21 zur Art der baulichen Nutzung. Denn das Studentenwohnheim ist als Wohnnutzung im Sinne des maßgeblichen, durch den Bebauungsplan in Bezug genommenen § 3 Abs. 2 BauNVO 1977 einzuordnen.

Zum bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens führt das Hamburgische Oberverwaltungsgericht aus (Beschl. v. 28. Mai 2015, 2 Bs 23/15, juris Rn. 32):

„Der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschl. v. 25.3.2004, BRS 67 Nr. 70) und im Schrifttum (Ziegler in: Brügelmann, BauGB, Stand 10/2014, § 3 BauNVO Rn. 11; Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 3 Rn. 16 ff.; Vietmeier in: Bönker/Bischopink, BauNVO, 2014, § 3 Rn. 19; Schiller in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2014, Rn. 1510 ff.) geklärt. Zum Wohnen gehören danach eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts. Wohnen bedeutet die auf eine gewisse Dauer angelegte Nutzungsform des selbstbestimmt geführten Lebens ‚in den eigenen vier Wänden‘.“

Gemessen an diesen Grundsätzen, denen sich das Gericht anschließt, erfüllt das hier betriebene Studentenwohnheim die Anforderungen an eine Wohnnutzung im Sinne des § 3 Abs. 2 BauNVO 1977. Die Bewohner des Studentenwohnheims haben neben den gemeinsamen Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss und im Kellergeschoss einschließlich der Gemeinschaftsküche jeweils ihr eigenes Zimmer, das mit Bett und Tisch ausgestattet ist und im Übrigen von den Bewohnern selbst gestaltet werden kann. Jedem Bewohner steht somit ein Raum zum Rückzug zu, in dem er seinen häuslichen Wirkungskreis selbst gestalten kann. Die Nutzung als Wohnunterkunft für Studenten ist zudem jeweils auf eine hinreichende Dauerhaftigkeit ausgerichtet und bietet – auch im Falle gemeinschaftlicher Aufgabenwahrnehmung – die ausreichende Eigengestaltung der Haushaltsführung.

Der Nutzung als Studentenwohnheim im reinen Wohngebiet steht auch nicht das einschränkende Kriterium der Gebietsverträglichkeit entgegen (zu dem ungeschriebenen Kriterium der Gebietsverträglichkeit: BVerwG, Beschl. v. 28.2.2008, 4 B 60/07, juris Rn. 5 f. m.w.N.). Ob ein Vorhaben mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Baugebiets verträglich ist, hängt wesentlich von seinen Anforderungen an und seinen Auswirkungen auf das Gebiet ab, also insbesondere von seinem Störpotential bzw. seiner Störempfindlichkeit. Entsprechend dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften kommt es dabei auf eine generelle Betrachtung an, also darauf, ob das Vorhaben typisierend geeignet ist, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential zu entfalten (vgl. BVerwG, Urt. v. 2.2.2012, 4 C 14/10, juris Rn. 17; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 8.12.2016, 8 A 10680/16, juris Rn. 8). Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben nach seiner Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines Einzugsbereichs, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 28.2.2008, 4 B 60/07, juris Rn. 11; OVG Rheinland-Pfalz, Beschl. v. 8.12.2016, 8 A 10680/16, juris Rn. 8). Dabei werden – anders als im Rahmen des § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, für den die örtlichen Verhältnisse in der näheren Umgebung des beabsichtigten Vorhabens maßgeblich sind und der die Aufgabe hat, die Genehmigung solcher Vorhaben zu versagen, nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung ange-

sichts der konkreten Verhältnisse an Ort und Stelle der Eigenart des Baugebiets widersprechen bzw. für die Nachbarschaft mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen verbunden sind – auf Ebene der (generellen) Gebietsverträglichkeit diejenigen Vorhaben ausgeschlossen, die nach Art, Größe oder störenden Auswirkungen generell (typischerweise) den Gebietscharakter gefährden.

Bei der hiernach gebotenen typisierenden Betrachtung erweist sich das Studentenwohnheim mit seinen bis zu acht Bewohnern nicht als generell unverträglich mit der in § 3 Abs. 1 BauNVO 1977 dem reinen Wohngebiet zugewiesenen Zweckbestimmung. Vielmehr erfüllt diese Nutzung gerade den festgesetzten Zweck des Baugebiets, nämlich, dem Wohnen zu dienen. Insbesondere auf Grund seines geringen Umfangs, der in etwa der Nutzung eines Zweifamilienhauses entsprechen dürfte, lässt sich nicht erkennen, dass ein Wohnheim dieser Größe mit der Zwecksetzung eines – auch reinen – Wohngebiets generell unverträglich wäre.

Gleichermaßen ist das Vorhaben auch nicht im Einzelfall nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Hiernach sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Auch vor dem Hintergrund des konkreten Baugebiets und seiner Eigenart steht die relativ kleinmaßstäbliche Nutzung als Studentenwohnheim nicht im Widerspruch zu dem konkreten Gebietscharakter.

b.

Durch den Betrieb des auf bis zu acht Personen ausgerichteten Studentenwohnheims wird auch das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO nicht verletzt.

Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Das Rücksichtnahmegebot be-

gründet in seiner hier allein maßgeblichen subjektiv-rechtlichen Ausprägung keinen Anspruch des Nachbarn auf Vermeidung jeglicher Beeinträchtigung seiner Belange. Ein Nachbar kann lediglich solche Nutzungsstörungen abwehren, die als rücksichtslos zu werten sind. Davon kann erst die Rede sein, wenn die mit dem genehmigten Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen bei der Nutzung des eigenen Grundstücks bei einer Abwägung, in der die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigung und die Interessen des Bauherrn zu berücksichtigen sind, für den Nachbarn billigerweise unzumutbar erscheinen (vgl. BVerwG, Urt. v. 5.8.1983, 4 C 96/79, juris Rn. 26; OVG Hamburg, Beschl. v. 4.2.2009, 2 Bs 242/08, juris Rn. 10; Beschl. v. 26.9.2007, 2 Bs 188/07, juris Rn. 7). Welche Anforderungen sich hieraus im Einzelnen ergeben, hängt maßgeblich davon ab, was dem Rücksichtnahmebegünstigten einerseits und dem Rücksichtnahmeverpflichteten andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung desjenigen ist, dem die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann er an Rücksichtnahme verlangen. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht nehmen (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.10.1993, 4 C 5/93, juris Rn. 17; Urt. v. 13.3.1981, 4 C 1/78, juris Rn. 33; Urt. v. 25.2.1977, IV C 22.75, juris Rn. 22). Bei der Anwendung des Rücksichtnahmegebots im Konkreten, d.h. zur Bestimmung des jeweils Zumutbaren, ist dementsprechend für die Gewichtung der beteiligten Interessen grundlegend danach zu unterscheiden, ob bzw. inwieweit die Baugenehmigung für das Vorhaben dem durch den Bebauungsplan gezogenen Rahmen entspricht oder, wegen Überschreitung dieses Rahmens, Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans erfordert und umfasst bzw. umfassen müsste (vgl. BVerwG, Urt. v. 6.10.1989, 4 C 14/87, BVerwGE 82, 343, st. Rspr.; vgl. insb. auch OVG Hamburg, Beschl. v. 26.9.2016, 2 Bs 105/16, n.v.). Mit diesem Ansatz werden zutreffend die rechtsstaatlichen Prinzipien der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit zur Geltung gebracht: Je weiter das Vorhaben von dem entfernt ist, womit die betroffenen Nachbarn nach der bestehenden objektiven Rechtslage als Bebauung zu rechnen haben und je nachteiliger sich das Vorhaben auf ihre baurechtlich erheblichen Belange auswirkt, desto weniger zumutbar ist es. Während die Nachbarn regelhaft nicht auf einen Verzicht auf plangemäße Bebauung vertrauen können (und insoweit nur in eng begrenzten Ausnahmefällen, nämlich insbesondere wenn



der Bebauungsplan einen nachbarlichen Konflikt nur unzureichend bewältigt hat, eine Unzumutbarkeit des Vorhabens anzunehmen ist), ist mit Befreiungen von Festsetzungen nur als Randkorrektur zu rechnen; auf das Ausbleiben von weitreichenden bzw. grob rechtswidrigen Befreiungen – aus denen sich zugleich Beeinträchtigungen eigener Belange ergeben – muss regelhaft schutzwürdig vertraut werden können.

Entscheidend ist weiter, dass die maßgeblichen Belästigungen und Störungen von den streitgegenständlichen baulichen und sonstigen Anlagen ausgehen müssen. Dies ergibt sich daraus, dass bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens am Maßstab des § 15 Abs. 1 Satz 2 nur Gesichtspunkte mit städtebaulicher (bodenrechtlicher) Erheblichkeit berücksichtigt werden dürfen (vgl. BVerwG Urt. v. 25.1.2007, 4 C 1.06, juris Rn. 11). Diese Einschränkung folgt aus dem Zweck der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 1 und 3 Satz 1, § 9 Abs. 1 BauGB). Dementsprechend müssen auch die unzumutbaren Belästigungen oder Störungen, vor denen § 15 Abs. 1 Satz 2 schützen will, solche Auswirkungen sein, die einen Bezug zur Bodenordnung im Sinne der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets haben. Anderweitige Belästigungen und Störungen werden nicht von § 15 Abs. 1 Satz 2 erfasst. Nicht erfasst werden insbesondere verhaltensbedingte Lärmimmissionen (VGH München, Urt. v. 13.9.2012, 2 B 12.109, juris Rn. 37), jedenfalls dann nicht, wenn diese nicht mit der gegenständlichen Anlage bei typisierender Betrachtung verbunden sind.

Nach diesen Grundsätzen gehen von dem vorliegenden Studentenwohnheim keine Belästigungen oder Störungen aus, die in dem Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Insbesondere stellen die bei typisierender Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Größe des Studentenwohnheims zu erwartenden Lärmauswirkungen keine unzumutbare Belästigung oder Störung der Umgebung dar. Das Studentenwohnheim, das auf die Aufnahme von bis zu acht Einzelpersonen ausgerichtet ist, ist mit seinen typischerweise verbundenen Emissionen, die die durch das studentische Wohnen bedingte Geselligkeit auch in den Außenbereichen des Grundstücks typischerweise mit sich bringt, in dem Baugebiet nicht als unzumutbar anzusehen.

Die von der Klägerin geltend gemachten Geräuschemissionen durch das Abhalten exzessiver Feiern und eine übermäßige Sportausübung (durch die Bewohner selbst) stellen keine Belästigungen dar, die bei typisierter Betrachtung von dem Studentenwohnheim als Anlage ausgehen. Denn bei dem Abhalten exzessiver Feiern sowie von über das übliche Maß hinausgehend häufigen Fechtübungen handelt es sich um eine typenwidrige Nutzung des Studentenwohnheims. Für hierdurch hervorgerufene Emissionen sind jedoch ausschließlich die Personen, die diese Nutzung ausüben, verantwortlich. Der Abwehr derartiger, nicht typisiert der baulichen Anlage zuzurechnender und damit dem bauaufsichtlichen Einschreiten nicht zugänglicher Verhaltensweisen dienen der (hier erfolgreich in Anspruch genommene) zivilrechtliche Nachbarschutz bzw. der öffentlich-rechtliche, allgemein gefahrenabwehrrechtliche Anspruch, der ebenfalls von der Klägerin bei der Beklagten bereits in einzelnen Fällen – mit dem Ergebnis des Einsatzes von Polizeibediensteten vor Ort – geltend gemacht worden ist.

Nicht maßgeblich ist im Übrigen, dass das Landgericht Hamburg in den Entscheidungsgründen seines Urteils vom 31. Juli 2017 ((...)) ausgeführt hat, das Studentenwohnheim verstoße gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Diese Feststellung entfaltet – anders als die Klägerin meint – keine Bindungswirkung für das hiesige Gericht. Denn grundsätzlich erwächst nur die Urteilsformel gemäß § 322 ZPO in materielle Rechtskraft (vgl. Reichold, in: Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl. 2021, § 322 Rn. 17). Diese erstreckt sich hingegen nicht auf die Entscheidungsgründe, soweit die Urteilsformel – wie vorliegend – aus sich heraus verständlich ist.

Angesichts der insoweit bestehenden fehlenden Entscheidungserheblichkeit der einzelnen von der Klägerin vorgetragene Lärmvorfälle war das Gericht nicht gehalten, den von der Klägerin hierauf bezogen hilfsweise gestellten Beweisanträgen über die Lärmvorfälle durch die Vernehmung der Zeugen (...), (...), (...), (...) sowie der Polizeibeamtin (...) und der weiteren einsatzhabenden Polizeibediensteten des Polizeikommissariats (...), Hamburg, nachzugehen. Denn die Tatsache, dass es wohl zu teils massiven Lärmeinwirkungen durch die Bewohner des Grundstücks und/oder andere dort aufhältige Personen gekommen ist,

bezieht sich schon nicht auf eine bei der maßgeblichen typisierenden Betrachtung einem Studentenwohnheim mit bis zu acht Wohnplätzen regelhaft verbundene Außenwirkung.

3.

Die Beklagte war zu einer Neubescheidung unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts zu verpflichten. Denn die Sache ist nicht spruchreif (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 und 2 VwGO).

Nach dem Wortlaut des § 76 Abs. 1 Satz 1 und 2 HBauO ist die Entscheidung über das bauaufsichtliche Einschreiten in das Ermessen der Beklagten gestellt. Dieses Ermessen ist nicht in dem für eine Verpflichtung der Beklagten durch einen Vornahmetenor erforderlichen Maße auf eine einzige ermessensfehlerfreie Entscheidung reduziert.

Das der Beklagten eingeräumte Entschließungsermessen – das in aller Regel dann auf null reduziert ist, wenn die Baurechtswidrigkeit einer Anlage auf der Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechts beruht (OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 25.10.2010, 7 A 290/09, juris Rn. 28; Urt. v. 22.8.2005, 10 A 3611/03, juris Rn. 96 m.w.N.; VG Saarland, Urt. v. 31.7.2019, 5 K 2421/17, juris Rn. 32) – ist zwar dahingehend reduziert, dass die Beklagte zum Einschreiten verpflichtet ist und es ermessensfehlerhaft wäre, trotz Vorliegens einer die Klägerin in ihrem Gebietserhaltungsanspruch verletzenden Nutzung des Grundstücks des Beigeladenen gänzlich untätig zu bleiben.

Der Beklagten steht jedoch noch ein – von ihr im Rahmen der Gewaltenteilung, Art. 20 Abs. 3 GG – selbständig auszufüllendes Auswahlermessen zu, insbesondere hinsichtlich der zu ergreifenden Maßnahmen im Einzelnen und der möglichen Zwangsmittel. Sie ist insofern nicht auf abschließend durch das Gericht zu bestimmende Maßnahmen gegenüber dem Beigeladenen beschränkt. Dies ergibt sich auch daraus, dass § 76 Abs. 1 Satz 1 und 2 HBauO die Verwaltung nicht allein zu einer (teilweisen) Beseitigungsanordnung und Nutzungsuntersagung ermächtigen, sondern sie auch zu einer Kombination verschiedener Maßnahmen ermächtigen und zudem – als rechtliches Minus – der Erlass weniger ein-

schneidenden Anordnungen umfasst ist, die (insbesondere auch zur Einhaltung der Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit) der Auflösung des Widerspruchs der Anlage zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften gleichermaßen dienlich sind.

Es ist vor diesem Hintergrund für das Gericht derzeit nicht abschließend festzustellen, dass ausschließlich eine bestimmte Maßnahme ermessensfehlerfrei anzuordnen wäre. Denn dem derzeitigen Verstoß gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften mag sowohl durch eine Nutzungsuntersagung im Hinblick auf die vereinsbezogenen Nutzungen des Grundstücks begegnet werden als auch (kumulativ oder alternativ) durch – sofern in der Sache notwendig – eine Beseitigungsanordnung hinsichtlich derjenigen baulichen Einrichtungen, die die rechtswidrige Nutzung ermöglichen. Hierbei wird die Beklagte auf ihre Erfahrungswerte zurückgreifen müssen und abzuwägen haben, ob eine Nutzungsuntersagung – insbesondere auch unter Festsetzung von Zwangsmitteln – zur Abwehr der konkreten Gefahren hinreichend ist oder ob zur praktischen Wirksamkeit auch die Beseitigung bestimmter Bestandteile der Anlage (hierbei kommen wohl vordringlich – nicht aber abschließend – die Zapfanlage und die Ausgestaltungselemente insbesondere des auf Großveranstaltungen ausgerichteten Erdgeschosses, sowie die für die derzeitige Nutzung des sog. “ (...)“ maßgeblichen Einrichtungen in Betracht) zu erwägen ist. Dabei wird die Beklagte stets im Blick zu behalten haben, dass die Nutzung des Gebäudes durch das Studentenwohnheim einschließlich der hierdurch veranlassten gemeinschaftlichen Nutzungen – was nur dann der Fall ist, wenn diese bei typisierter Betrachtung in ihrer Dimensionierung einer Nutzung durch ein Studentenwohnheim mit acht Wohnplätzen angemessenen sind – nicht gegen bauplanungsrechtliche Vorschriften verstößt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass im weiteren Verfahren insbesondere auch zu berücksichtigen wäre, wenn der Beigeladene zeitnah gleichgeeignete, minder schwere Maßnahmen anbietet. Zur Wahrung seiner Interessen reicht es dabei aus, dass die Behörde am Erlass insbesondere einer Beseitigungsanordnung nicht festhalten darf, wenn der Betroffene ein von ihm als milder empfundenenes, jedoch zur Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes ebenfalls und gleichermaßen geeignetes Mittel konkret anbietet. Der Betroffene selbst hat innerhalb der Bandbreite der gleichgeeigneten Maßnahmen seine Interessenlage

einzuschätzen und dabei zu bestimmen, welche der Möglichkeiten für die Herstellung rechtmäßiger Zustände ihn am wenigsten belastet.

Nicht für die vorliegende Gerichtsentscheidung, jedoch für das weitere Verwaltungsverfahren wäre zudem maßgeblich, ob es – hierauf könnten entsprechende Andeutungen der von dem Architektenbüro (...) am 26. Oktober 2021 zur Einsicht in die Bauakten auf der Geschäftsstelle entsandten Personen schließen lassen – nach Ergehen der gerichtlichen Entscheidung zu einer Veräußerung des Grundstücks und im Zuge dessen zu einer (vollständigen) Aufgabe der Nutzung des Gebäudes gekommen ist, sofern dies bei der erforderlichen Prognoseentscheidung die weitere Verletzung drittschützender Normen durch die Nutzung des Grundstücks hinreichend sicher ausschließen sollte.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 154 Abs. 3, 155 Abs. 1 Satz 1 VwGO und trägt dem jeweiligen Unterliegensanteil der Beteiligten Rechnung. Da der Beigeladene einen Antrag gestellt hat und damit teilweise unterlegen ist, entspricht es der Billigkeit, ihn auch entsprechend an den Gerichtskosten zu beteiligen und ihn seine außergerichtlichen Kosten selbst tragen zu lassen.

Die Zuziehung der Bevollmächtigten für das Vorverfahren war nach § 162 Abs. 2 Satz 2 VwGO notwendig. Der Klägerin war es im Hinblick auf die aufgeworfenen rechtlichen Fragestellungen nicht zumutbar, das Vorverfahren selbst zu führen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.

...