



Bundesverwaltungsgericht

Deutsch ▾



Leichte Sprache (/leichte-sprache/das-gericht)

Gebärdensprache (/gebaerdensprache)

Presse (/metanavigation/presse)

Urteil vom 28.04.2004 - BVerwG 4 C 10.03

ECLI:DE:BVerwG:2004:280404U4C10.03.0

Leitsätze:

1. Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiets ist funktionslos geworden, wenn im betroffenen Gebiet auf absehbare Zeit nicht mehr mit einer Rückkehr zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, die auf dem Grundstück gewonnen werden, zu rechnen ist und sich die Bewohner erkennbar auf diesen Zustand eingestellt haben.
2. Eine bauliche Anlage, die zwar der sportlichen Betätigung dienen soll, aber nur zur Benutzung durch die Bewohner des auf demselben Grundstück befindlichen Wohnhauses und deren persönliche Gäste bestimmt und beschränkt ist, fällt nicht in den Anwendungsbereich von § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
3. Eine private Schwimmhalle in einem Wohngebiet ist als Nebenanlage anzusehen. Sie ist nicht zulässig, wenn sie das Merkmal der funktionellen und räumlich-gegenständlichen Unterordnung nicht erfüllt. Dem Nachbarn steht insoweit ein subjektives Abwehrrecht zu.

Rechtsquellen**Stichworte****Zitiervorschlag**

URTEIL

BVerwG 4 C 10.03

OVG Hamburg - 30.07.2003 - AZ: OVG 2 Bf 426/00 -

Hamburgisches OVG - 30.07.2003 - AZ: OVG 2 Bf 426/00

In der Verwaltungsstreitsache hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts auf die mündliche Verhandlung vom 28. April 2004 durch den Vorsitzenden Richter am Bundesverwaltungsgericht Dr. Paetow und die Richter am Bundesverwaltungsgericht Prof. Dr. Rojahn , Gatz , Dr. Jannasch und Dr. Nolte für Recht erkannt:

Das Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 30. Juli 2003 wird aufgehoben. Die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen gegen das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. August 2000 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg werden zurückgewiesen.

Die Beklagte und der Beigeladene tragen die Gerichtskosten und die außergerichtlichen Kosten des Klägers im Berufungs- und Revisionsverfahren jeweils zur Hälfte. Ihre außergerichtlichen Kosten tragen sie selbst.

I

Der Kläger wendet sich gegen die Genehmigung einer Schwimmhalle auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Beigeladenen.

Der Beigeladene ist Eigentümer zweier zusammengelegter Grundstücke auf der Südseite des G.wegs mit einer Größe von insgesamt 2 330 m², der Kläger Eigentümer des östlich mit seiner Längsseite angrenzenden Grundstücks, auf dem sich im vorderen

Teil ein Wohnhaus und dahinter ein kleines Nebengebäude befinden. Auf den Grundstücken des Beigeladenen stehen ein Einfamilienhaus sowie ein am 26. März 1996 genehmigtes Doppelhaus; insoweit ist die Baugenehmigung nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens. Die Hintergärten der lang gestreckten Grundstücke beiderseits des G.wegs sind fast durchweg mit Rasenflächen und Blumenbeeten gestaltet und weisen Büsche und Bäume auf. Die Grundstücke liegen im Bereich eines Baustufenplans vom 11. Juni 1951 (erneut festgestellt durch Verordnung vom 14. Januar 1955), der sie als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne von § 10 Abs. 4 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 ausweist. Mit Bescheid vom 26. März 1996 genehmigte die Beklagte – außer dem genannten Doppelhaus – im Hintergarten die 16 m lange und 13 m breite Schwimmhalle mit einer Grundfläche von 171 m², einer Außenwandhöhe von 3,20 m und einer Gesamthöhe von 5,15 m. Nachdem das Oberverwaltungsgericht in einem Beschluss im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes die Rechtsauffassung vertreten hatte, die genehmigte Schwimmhalle stelle eine Anlage für sportliche Zwecke dar, erteilte die Beklagte dem Beigeladenen unter dem 18. September 1997 eine neue Baugenehmigung. Dem Beigeladenen wurde darin eine Ausnahme für die Schwimmhalle als Anlage für sportliche Zwecke erteilt. Die Genehmigung wurde mit der Auflage versehen, dass eine gewerbsmäßige, vereinsmäßige oder andere publikumsintensive Nutzung zu unterbleiben habe.

Das Verwaltungsgericht hat der Nachbarklage hinsichtlich der Schwimmhalle stattgegeben. Der Baustufenplan sei für die betroffenen Grundstücke funktionslos geworden, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO richte. Die Schwimmhalle sei nicht als Anlage für sportliche Zwecke genehmigungsfähig, da sie nicht einem fest bestimmten Teil der Bevölkerung zugänglich sei und eine öffentliche Aufgabe erfülle. Der Kläger werde in seinem Recht auf Bewahrung der Gebietsart verletzt.

Auf die zugelassenen Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen wies das Oberverwaltungsgericht die Klage mit Urteil vom 30. Juli 2003 in vollem Umfang ab, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Die Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 18. September 1997 sei unbegründet. Aus dem Bauplanungsrecht ergebe sich keine Verletzung von Rechten des Klägers. Die Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" im Baustufenplan sei im Bereich der

Grundstücke der Beteiligten funktionslos geworden und deshalb nicht mehr anzuwenden. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche derjenigen eines Reinen Wohngebiets. Die Schwimmhalle stehe nicht im Widerspruch zu § 3 BauNVO. Zwar handele es sich nicht um eine Anlage für sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sie nicht als Gemeinbedarfsanlage betrieben werde. Insoweit werde an der im Beschluss zum Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes geäußerten Rechtsauffassung nicht mehr festgehalten. Eine Schwimmhalle der hier vorliegenden Art sei entweder als Wohngebäude zu betrachten oder aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung mit dem Gebietscharakter eines Wohngebiets vereinbar. Das in § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 15 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme werde nicht verletzt, denn die Schwimmhalle könne vom Grundstück des Klägers aus kaum wahrgenommen werden und von ihr gingen keine unzumutbaren Störungen aus. Mit einer Erhöhung des Verkehrs sei ebenso wenig zu rechnen wie mit sonstigen störenden Lärmeinwirkungen. Auch die Klage gegen den ursprünglichen Baugenehmigungsbescheid bleibe ohne Erfolg. Insoweit fehle es nicht am Rechtsschutzbedürfnis, denn die Formulierung im neuen Bescheid sei nicht eindeutig dahin zu verstehen, dass die ursprünglich für die Schwimmhalle als Nebenanlage erteilte Baugenehmigung unabhängig vom Bestand der später erteilten Genehmigung erlöschen solle. Die ursprüngliche Genehmigung verletze jedoch keine Rechte des Klägers. Allerdings erfülle die Schwimmhalle nicht alle objektivrechtlichen Voraussetzungen des § 14 BauNVO für eine Nebenanlage. Sie sei zwar ihrer Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage eines Wohngebäudes anzusehen, denn sie diene der gesundheitlichen Vorsorge und der körperlichen und sportlichen Betätigung, die nach den vielfältigen Wohngewohnheiten auch in räumlicher Nähe mit den Wohnräumen stattfinde und zum Inbegriff des Wohnens gehöre. Die genehmigte Halle sei jedoch von ihrer Größe her nicht mehr räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet. Allein wegen ihrer zu großen Dimensionierung stünden dem Kläger jedoch nicht die allein an die Zugehörigkeit zu demselben Baugebiet anknüpfenden Abwehrrechte aus § 34 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO zu. Baugebietsfestsetzungen beträfen nach der Systematik der BauNVO nur die Art der baulichen Nutzung. Die Dimensionierung von Gebäuden werde hingegen systematisch von den – regelmäßig nicht nachbarschützenden – Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung erfasst. Dies gelte auch bei Nebenanlagen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision rügt der Kläger die Verletzung von Bundesrecht. Der Baustufenplan sei nicht funktionslos geworden. Es handele sich um ein Kleinsiedlungsgebiet mit ausgeprägt gartenbezogenem Wohnen ohne Hinterlandbebauung. Der Umstand, dass von der Möglichkeit der Selbstversorgung auf eigenem Grund und Boden kein Gebrauch mehr gemacht werde, führe nicht zur Funktionslosigkeit der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet. Davon abgesehen sei eine Schwimmhalle in der hier vorliegenden Größenordnung nicht mehr wohngebietsverträglich. Ihr fehle der in § 14 BauNVO vorausgesetzte dienende Charakter. Das Vorhaben verstoße wegen der Massivität der Bebauung auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 30. Juli 2003 aufzuheben und die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen gegen das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. August 2000 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg zurückzuweisen.

Die Beklagte und der Beigeladene beantragen,
die Revision zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angegriffene Urteil.

II

Die zulässige Revision hat auch in der Sache Erfolg. Das Berufungsurteil verletzt Bundesrecht und war daher aufzuheben. Das Verwaltungsgericht hat der Nachbarklage zu Recht stattgegeben, denn die für die Schwimmhalle erteilten Baugenehmigungen sind rechtswidrig und verletzen den Kläger in seinen Rechten.

1. Das Berufungsgericht geht ebenso wie das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" im Baustufenplan N.-L.-S. jedenfalls für die hier betroffene Fläche funktionslos geworden ist. Entgegen der Auffassung der Revision

begegnet diese Schlussfolgerung aus bundesrechtlicher Sicht keinen Bedenken. Dabei ist für die Bestimmung des Inhalts der maßgeblichen Festsetzungen nicht von den Regelungen in der BauNVO für ein Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO in den unterschiedlichen Fassungen) auszugehen. Denn die Festsetzung im Baustufenplan ist zusammen mit den Regelungen in § 10 Abs. 4 der Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (HmbVBl S. 69) gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 übergeleitet worden (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 20. Oktober 1972 – BVerwG 4 C 14.71 – BVerwGE 41, 67). Nach dieser Regelung gilt für das Kleinsiedlungsgebiet folgende Regelung: "Die Grundstücke sind für nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung bestimmt". Das Oberverwaltungsgericht legt diese Vorschrift unter Heranziehung der Formulierung in § 10 Abs. 1 II. WoBauG im Anschluss an seine bisherige Rechtsprechung (vgl. Beschluss vom 19. November 1996 – Bs II 162/96 – juris – Rechtsprechung der Länder) dahin aus, dass eine entsprechende Siedlerstelle nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Insoweit legt das Berufungsgericht Landesrecht aus. Aus dem Bundesrecht ableitbare Bedenken hiergegen sind nicht ersichtlich.

Das Berufungsgericht stellt ferner fest, dass die ganz überwiegende Zahl der Grundstücke nicht mehr in einer Weise genutzt werde, die den Eigentümern aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung eine spürbare Ergänzung ihres Einkommens biete, sondern ausschließlich zu Wohnzwecken, zum Hobby und zur Freizeitgestaltung. Selbst der teilweise vorzufindende Anbau von Blumen, Obst und Gemüse auf kleineren Teilflächen der Grundstücke sei weniger Ersatz für Einkommen als vielmehr Ausdruck der Gartenliebhaberei der Besitzer. Die Funktionslosigkeit der genannten Festsetzungen leitet das Berufungsgericht sodann aus folgenden Erwägungen ab: Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet habe ihre Fähigkeit verloren, die Entwicklung in diesem Bereich in Richtung auf eine Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet zu steuern. Sie könne nicht mehr durchgesetzt werden. Ein Festhalten an dieser Ausweisung wäre sinnlos, da sich in dem betroffenen Bereich die für Kleinsiedlungsgebiete in städtischen Bereichen Hamburgs aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen typische Änderung hin zu einem Wohngebiet ergeben habe. In Gebieten der vorliegenden Art habe sich aufgrund ge-

wandelte Bedürfnisse der Bevölkerung schon seit Jahrzehnten ein starker Rückgang der Kombination von Wohnen und Nutzgarten, wie sie dem Bild des Kleinsiedlungsgebiets entspreche, eingestellt. Dies habe im Wesentlichen seine Ursachen in den relativ günstigen Preisen landwirtschaftlicher Produkte und den relativ hohen Grundstückspreisen in diesen Gebieten. Es zeichne sich nicht ab, dass sich dieser Zustand in absehbarer Zeit wieder ändern werde.

Auch diese Erwägungen sind bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Nach der Rechtsprechung des Senats kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, 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. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. 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. grundlegend Urteil vom 29. April 1977 – BVerwG 4 C 39.75 – BVerwGE 54, 5 sowie aus neuerer Zeit Beschlüsse vom 29. Mai 2001 – BVerwG 4 B 33.01 – BRS 64 Nr. 72 und vom 9. Oktober 2003 – BVerwG 4 B 85.03 (/091003B4B85.03.0)– juris).

Bei der Heranziehung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht zutreffend in erster Linie auf die Art des Gebiets abgestellt. Denn aus ihr ergibt sich die vorrangige Einordnung eines Baugebiets oder – wie vorliegend – einer weitgehend bebauten Fläche. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird die wichtigste städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt. Aus ihr ergeben sich die je nach Gebietsart unterschiedlichen Pflichten zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die

Eigentümer können sich jedenfalls im Regelfall gegen eine auch schleichende Änderung der Gebietsart wehren (BVerwG, Urteil vom 23. August 1996 – BVerwG 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 365 = BRS 58 Nr. 159).

Aus den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts ergibt sich ferner deutlich, dass vorliegend im betroffenen Gebiet – und nicht nur auf einzelnen Grundstücken – auf absehbare Zeit nicht mehr mit einer Rückkehr zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, die auf dem Grundstück gewonnen werden, zu rechnen ist und dass sich die Bewohner erkennbar auf diesen Zustand eingestellt haben. Die grundsätzliche Möglichkeit, dass es in Folge einer außerordentlich schweren ökonomischen Krise zu einer völligen Änderung der wirtschaftlichen Situation der Betroffenen kommen könnte, in der sie erneut zu einer Selbstversorgung auf eigenem Boden greifen könnten, steht dem nicht entgegen. Denn eine derartige umstürzende Änderung der Gesamtsituation ist zum einen nicht zu erwarten und würde zum anderen ohnehin die Änderung zahlreicher Rechtsvorschriften nach sich ziehen. Eine derartige weitreichende Änderung der tatsächlichen Verhältnisse in einer die volkswirtschaftliche Lage betreffenden Größenordnung ist kein brauchbarer Maßstab für die Gültigkeit oder Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans, dessen Zielsetzung zunächst auf Verwirklichung durch Bebauung angelegt ist und der sodann die Aufgabe hat, die Rechte und Pflichten der einzelnen Grundstückseigentümer auch in ihrem Verhältnis zueinander zu regeln. Daher kommt es vorliegend nicht entscheidend darauf an, dass auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Nutzung der Gärten zum Anbau von landwirtschaftlichen Produkten zur Eigenversorgung (von baumschutzrechtlichen Bedenken abgesehen) grundsätzlich technisch möglich bleibt.

2. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Oberverwaltungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB einem Reinen Wohngebiet entspricht. Revisionsrechtlich erhebliche Bedenken hiergegen sind nicht ersichtlich. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Reinen Wohngebiet zulässig wäre.

2.1 Zu Recht ist das Oberverwaltungsgericht von seiner im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes noch geäußerten Auffassung abgerückt, es handele sich bei der vorliegenden Schwimmhalle um eine Anlage für sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 Nr. 2

BauNVO. Nach dieser Regelung, die im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 2 BauGB entsprechend heranzuziehen ist (vgl. § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB), können im Reinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage hat die Beklagte in der Baugenehmigung vom 18. September 1997 eine Ausnahme für eine derartige Anlage erteilt, wobei sie diese Genehmigung zugleich mit der Auflage versehen hat, dass eine gewerbsmäßige, vereinsmäßige oder andere publikumsintensive Nutzung zu unterbleiben habe.

Eine bauliche Anlage, die zwar der sportlichen Betätigung dienen soll, aber nur zur Benutzung durch die Bewohner des auf demselben Grundstück befindlichen Wohnhauses und deren persönliche Gäste bestimmt und beschränkt ist, fällt nicht in den Anwendungsbereich von § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Senat hat in seinem Urteil vom 12. Dezember 1996 - BVerwG 4 C 17.95 - (BVerwGE 102, 351), dem sich das Oberverwaltungsgericht angeschlossen hat, ausgeführt, der systematische und historische Zusammenhang mache deutlich, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB definierten Gemeinbedarfsanlagen erfassen. Für § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gilt nichts anderes. Für das Reine Wohngebiet wird im Hinblick auf dessen gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet noch stärker auf das Wohnen konzentrierte Zielrichtung noch die Einschränkung vorgesehen, dass die Anlagen für sportliche (und andere) Zwecke lediglich diejenige Größenordnung erreichen dürfen, die erforderlich ist, um "den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets" zu dienen. Dies ändert indes nichts daran, dass eine lediglich den Bewohnern eines Wohnhauses auf demselben Grundstück dienende Schwimmhalle oder andere vergleichbare Anlage nicht § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unterfällt.

2.2 Die im hinteren Teil des Gartens errichtete Schwimmhalle mit Sauna und WC ist auch nicht als Wohngebäude im Sinne von § 3 Abs. 2 BauNVO genehmigungsfähig. Zwar kann ein beispielsweise in das Kellergeschoss eines Wohnhauses integriertes Schwimmbecken unbedenklich als unselbständiger Teil des Wohnhauses angesehen werden (ebenso Fickert/Fieseler, 10. Aufl., Rn. 4.1 zu § 14 BauNVO; Stock in König/Roeser/Stock, 2. Aufl., Rn. 10a zu § 14 BauNVO). Hier handelt es sich jedoch um ein in deutlicher räumlicher Trennung vom Wohnhaus vorgesehenes eigenständiges Gebäude, das rechtlich nicht das Schicksal des Hauptgebäudes teilt. Das Gebäude dient

auch nicht, wie beispielsweise ein Gästehaus, einer der Hauptfunktionen eines Wohnhauses. Das Schwimmen als besondere Form der körperlichen Ertüchtigung stellt demgegenüber eher eine untergeordnete Nutzung dar. Die Schwimmhalle ist daher als Zubehör zum eigentlichen Wohnhaus einzuordnen. Eigenständige Schwimmbecken und kleinere Schwimmhallen sind zwar grundsätzlich mit der allgemeinen Zielsetzung in § 3 Abs. 1 BauNVO, wonach das Reine Wohngebiet dem Wohnen dient, vereinbar und widersprechen seiner Eigenart daher nicht (ebenso Fickert/Fieseler, Rn. 23, 24.1 zu § 3 BauNVO und Rn. 6 zu § 14 BauNVO). Es handelt sich jedoch um bauliche Anlagen, die typischerweise als Nebenanlagen anzusehen sind. Ihre Zulässigkeit richtet sich somit nach § 14 BauNVO.

2.3 Die umstrittene Schwimmhalle ist nach § 14 BauNVO unzulässig.

Nach dieser Vorschrift sind außer den in §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). An diesen Voraussetzungen ist auch die Schwimmhalle zu messen. Sie erfüllt die genannten Anforderungen jedoch nicht, da sie das Merkmal der Unterordnung nicht einhält. Hierzu gehört insbesondere, dass sie nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet ist (BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1976 - BVerwG 4 C 6.75 - Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 19). Davon geht auch das Oberverwaltungsgericht aus. Es führt aus, dass die Schwimmhalle einerseits geeignet und dazu bestimmt ist, den im Wohnen bestehenden Nutzungszweck eines Grundstücks maßgeblich zu fördern, indem es der gesundheitlichen Vorsorge und der körperlichen (sportlichen) Betätigung dient, die nach den vielfältigen Wohngewohnheiten auch in räumlicher Nähe mit den Wohnräumen stattfinden kann. Andererseits gelangt das Oberverwaltungsgericht selbst zu dem Ergebnis, dass die Schwimmhalle von ihrer Größe her nicht mehr räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet ist. Angesichts der Vielfalt unterschiedlicher Nebenanlagen, der vielfältigen Gestaltungsformen der Haupt- und Nebenanlagen und damit der möglichen Anknüpfungspunkte gehe es um individuelle Relationen, die sich einer generalisierenden Betrachtung entzögen. Jedenfalls ein Nebengebäude, das nach Größe

und äußerer Erscheinungsform eher einem weiteren Wohngebäude gleicht, wie es das Oberverwaltungsgericht vorliegend festgestellt hat, erfüllt unter dem Gesichtspunkt des Gesamteindrucks nicht das Merkmal der Unterordnung. Dasselbe gilt, wenn man als Maßzahlen die jeweiligen Grundflächen miteinander vergleicht. Denn die 16 m lange und 13 m breite Schwimmhalle hat eine Grundfläche von 171 m² und erreicht somit nahezu die Größenordnung des 16 m langen und 11 m breiten Wohnhauses, das eine Grundfläche von 200 m² aufweist. Damit ist die Schwimmhalle auf dem Grundstück des Beigeladenen als Nebenanlage ihrer Art nach unzulässig. Sie erfüllt eine grundlegende Voraussetzung nicht, an die § 14 Abs. 1 BauNVO die Genehmigung einer Nebenanlage knüpft.

2.4 Dem Kläger steht auch ein subjektives nachbarliches Abwehrrecht zu.

Das Oberverwaltungsgericht meint allerdings, trotz der Unvereinbarkeit der Schwimmhalle mit den in § 14 BauNVO normierten Anforderungen werde keine Vorschrift verletzt, die zugleich dem Nachbarschutz diene. Denn vorliegend sei das Vorhaben lediglich wegen seiner zu großen Dimensionierung unzulässig, während es unter dem funktionalen Gesichtspunkt einer dienenden Unterordnung unter den Nutzungszweck der Hauptanlage als Wohngebäude unbedenklich sei. Fragen der Dimensionierung seien demgegenüber dem Regelungsbereich des Maßes der baulichen Nutzung zuzuordnen; die das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Vorschriften seien jedoch in aller Regel nicht nachbarschützend. Dieser Einschränkung ist nicht zu folgen. Die Vorschrift des § 14 BauNVO betrifft vielmehr, wie schon ihre Stellung im ersten Abschnitt der Verordnung deutlich macht, allein die Art der zulässigen Nutzung. Zwar beantwortet sich die Frage, ob ein Vorhaben im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnet ist, auch nach Kriterien, die man als quantitativ bezeichnen könnte. Aber bereits diese Umschreibung wird der Abgrenzung nur unzureichend gerecht, denn zur Beurteilung der räumlich-gegenständlichen Unterordnung können, wie das Oberverwaltungsgericht selbst bei seiner Würdigung der hier konkret betroffenen Schwimmhalle ausführt, nicht nur Maßzahlen wie die Grundfläche herangezogen werden; vielmehr kommt es auch auf den Gesamteindruck an, der an optischen und anderen Gesichtspunkten anknüpfen kann. Im Übrigen können auch Kriterien der Größenordnung für die Frage der Zulässigkeit einer baulichen Anlage nach ihrer Art maßgeblich sein. Daraus folgt, dass die Anforderungen des § 14 BauNVO, auch soweit sie

quantitative Gesichtspunkte einbeziehen, ausschließlich die Nutzungsart betreffen. Dagegen regelt die Vorschrift weder das Maß der baulichen Nutzung noch den zulässigen Standort für Nebenanlagen. Diese Fragen sind vielmehr anhand der Regelungen in §§ 16 ff. und 22 ff. BauNVO zu beantworten, wobei sich aus § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO Besonderheiten zugunsten von Nebenanlagen ergeben. Die Gründe, die den Senat veranlasst haben, bei den Vorschriften, die das Maß der baulichen Nutzung regeln – insbesondere §§ 16 ff. BauNVO – den Nachbarschutz grundsätzlich zu verneinen, gelten für eine das Gebot der Unterordnung nicht beachtende Nebenanlage nicht. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen in aller Regel den Gebietscharakter unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und seine unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke (vgl. den Senatsbeschluss vom 23. Juni 1995 – BVerwG 4 B 52.95 – BRS 57 Nr. 209). Davon kann bei Nebenanlagen, die die in § 14 BauNVO enthaltenen Voraussetzungen nicht erfüllen, nicht ausgegangen werden.

Als Vorschrift zur Art der baulichen Nutzung gewährt § 14 BauNVO dem Nachbarn unabhängig von tatsächlichen Beeinträchtigungen ein Abwehrrecht in Gestalt eines Gebietserhaltungsanspruchs (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 – BVerwG 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151). Ob dies auch für Nebenanlagen gilt, die die Anforderungen nach § 14 BauNVO nicht erfüllen, jedoch wegen ihrer Eigenart für die Bewahrung des Gebietscharakters ohne jede Bedeutung sind, kann hier offen bleiben. An diesem Nachbarschutz nimmt der Kläger teil, dessen Grundstück sich unmittelbar neben demjenigen des Beigeladenen befindet. Der sich aus § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO ergebende Nachbarschutz besteht nur soweit, wie die nähere Umgebung im Sinne von § 34 BauGB reicht. Der die Erhaltung der Gebietsart betreffende Nachbarschutz ist durch die wechselseitige Prägung der benachbarten Grundstücke begrenzt und muss daher auch nicht notwendig alle Grundstücke in der Umgebung umfassen, die zu derselben Baugebietskategorie gehören (BVerwG, Beschluss vom 20. August 1998 – BVerwG 4 B 79.98 – BRS 60 Nr. 176). Vorliegend besteht jedoch kein Zweifel, dass die unmittelbar benachbarten Grundstücke des Klägers und des Beigeladenen in derselben Weise geprägt sind und deshalb am maßgeblichen nachbarlichen Austauschverhältnis teilhaben.

2.5 Nach den dem Senat vorliegenden Akten und Unterlagen verstößt die streitige

Schwimmhalle wohl ferner gegen eine faktische rückwärtige Baugrenze, da sie weit hinter der im Wesentlichen entlang der Straße verlaufenden Bebauung errichtet worden ist, und dürfte sich damit nach der "Grundstücksfläche, die überbaut werden soll" nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Ob damit unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Gebots der Rücksichtnahme im vorliegenden Einzelfall zugleich eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften anzunehmen ist, bedarf im Hinblick darauf, dass die Nachbarklage ohnehin erfolgreich ist, keiner Vertiefung oder gar weiteren Aufklärung nach Zurückverweisung.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und 3 VwGO.

Dr. Paetow Prof. Dr. Rojahn RiBVerwG Gatz

ist wegen Urlaubs

gehindert zu

unterschreiben.

Dr. Paetow

Gründe

I

Der Kläger wendet sich gegen die Genehmigung einer Schwimmhalle auf dem rückwärtigen Grundstücksteil des Beigeladenen.

Der Beigeladene ist Eigentümer zweier zusammengelegter Grundstücke auf der Südseite des G.wegs mit einer Größe von insgesamt 2 330 m², der Kläger Eigentümer des östlich mit seiner Längsseite angrenzenden Grundstücks, auf dem sich im vorderen Teil ein Wohnhaus und dahinter ein kleines Nebengebäude befinden. Auf den Grund-

stücken des Beigeladenen stehen ein Einfamilienhaus sowie ein am 26. März 1996 genehmigtes Doppelhaus; insoweit ist die Baugenehmigung nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens. Die Hintergärten der lang gestreckten Grundstücke beiderseits des G.wegs sind fast durchweg mit Rasenflächen und Blumenbeeten gestaltet und weisen Büsche und Bäume auf. Die Grundstücke liegen im Bereich eines Baustufenplans vom 11. Juni 1951 (erneut festgestellt durch Verordnung vom 14. Januar 1955), der sie als Kleinsiedlungsgebiet im Sinne von § 10 Abs. 4 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 ausweist. Mit Bescheid vom 26. März 1996 genehmigte die Beklagte – außer dem genannten Doppelhaus – im Hintergarten die 16 m lange und 13 m breite Schwimmhalle mit einer Grundfläche von 171 m², einer Außenwandhöhe von 3,20 m und einer Gesamthöhe von 5,15 m. Nachdem das Oberverwaltungsgericht in einem Beschluss im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes die Rechtsauffassung vertreten hatte, die genehmigte Schwimmhalle stelle eine Anlage für sportliche Zwecke dar, erteilte die Beklagte dem Beigeladenen unter dem 18. September 1997 eine neue Baugenehmigung. Dem Beigeladenen wurde darin eine Ausnahme für die Schwimmhalle als Anlage für sportliche Zwecke erteilt. Die Genehmigung wurde mit der Auflage versehen, dass eine gewerbsmäßige, vereinsmäßige oder andere publikumsintensive Nutzung zu unterbleiben habe.

Das Verwaltungsgericht hat der Nachbarklage hinsichtlich der Schwimmhalle stattgegeben. Der Baustufenplan sei für die betroffenen Grundstücke funktionslos geworden, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO richte. Die Schwimmhalle sei nicht als Anlage für sportliche Zwecke genehmigungsfähig, da sie nicht einem fest bestimmten Teil der Bevölkerung zugänglich sei und eine öffentliche Aufgabe erfülle. Der Kläger werde in seinem Recht auf Bewahrung der Gebietsart verletzt.

Auf die zugelassenen Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen wies das Oberverwaltungsgericht die Klage mit Urteil vom 30. Juli 2003 in vollem Umfang ab, im Wesentlichen mit folgender Begründung:

Die Klage gegen den Baugenehmigungsbescheid vom 18. September 1997 sei unbegründet. Aus dem Bauplanungsrecht ergebe sich keine Verletzung von Rechten des Klägers. Die Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" im Baustufenplan sei im Bereich der Grundstücke der Beteiligten funktionslos geworden und deshalb nicht mehr anzuwen-

den. Die Eigenart der näheren Umgebung entspreche derjenigen eines Reinen Wohngebiets. Die Schwimmhalle stehe nicht im Widerspruch zu § 3 BauNVO. Zwar handele es sich nicht um eine Anlage für sportliche Zwecke gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da sie nicht als Gemeinbedarfsanlage betrieben werde. Insoweit werde an der im Beschluss zum Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes geäußerten Rechtsauffassung nicht mehr festgehalten. Eine Schwimmhalle der hier vorliegenden Art sei entweder als Wohngebäude zu betrachten oder aufgrund der allgemeinen Zweckbestimmung mit dem Gebietscharakter eines Wohngebiets vereinbar. Das in § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 15 BauNVO enthaltene Gebot der Rücksichtnahme werde nicht verletzt, denn die Schwimmhalle könne vom Grundstück des Klägers aus kaum wahrgenommen werden und von ihr gingen keine unzumutbaren Störungen aus. Mit einer Erhöhung des Verkehrs sei ebenso wenig zu rechnen wie mit sonstigen störenden Lärmeinwirkungen. Auch die Klage gegen den ursprünglichen Baugenehmigungsbescheid bleibe ohne Erfolg. Insoweit fehle es nicht am Rechtsschutzbedürfnis, denn die Formulierung im neuen Bescheid sei nicht eindeutig dahin zu verstehen, dass die ursprünglich für die Schwimmhalle als Nebenanlage erteilte Baugenehmigung unabhängig vom Bestand der später erteilten Genehmigung erlöschen solle. Die ursprüngliche Genehmigung verletze jedoch keine Rechte des Klägers. Allerdings erfülle die Schwimmhalle nicht alle objektivrechtlichen Voraussetzungen des § 14 BauNVO für eine Nebenanlage. Sie sei zwar ihrer Funktion nach als untergeordnete Nebenanlage eines Wohngebäudes anzusehen, denn sie diene der gesundheitlichen Vorsorge und der körperlichen und sportlichen Betätigung, die nach den vielfältigen Wohngewohnheiten auch in räumlicher Nähe mit den Wohnräumen stattfinde und zum Inbegriff des Wohnens gehöre. Die genehmigte Halle sei jedoch von ihrer Größe her nicht mehr räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet. Allein wegen ihrer zu großen Dimensionierung stünden dem Kläger jedoch nicht die allein an die Zugehörigkeit zu demselben Baugebiet anknüpfenden Abwehrrechte aus § 34 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO zu. Baugebietsfestsetzungen beträfen nach der Systematik der BauNVO nur die Art der baulichen Nutzung. Die Dimensionierung von Gebäuden werde hingegen systematisch von den – regelmäßig nicht nachbarschützenden – Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung erfasst. Dies gelte auch bei Nebenanlagen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision rügt der Kläger die Verletzung

von Bundesrecht. Der Baustufenplan sei nicht funktionslos geworden. Es handele sich um ein Kleinsiedlungsgebiet mit ausgeprägt gartenbezogenem Wohnen ohne Hinterlandbebauung. Der Umstand, dass von der Möglichkeit der Selbstversorgung auf eigenem Grund und Boden kein Gebrauch mehr gemacht werde, führe nicht zur Funktionslosigkeit der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet. Davon abgesehen sei eine Schwimmhalle in der hier vorliegenden Größenordnung nicht mehr wohngebietsverträglich. Ihr fehle der in § 14 BauNVO vorausgesetzte dienende Charakter. Das Vorhaben verstoße wegen der Massivität der Bebauung auch gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Hamburgischen Obergerichts vom 30. Juli 2003 aufzuheben und die Berufungen der Beklagten und des Beigeladenen gegen das aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 29. August 2000 ergangene Urteil des Verwaltungsgerichts Hamburg zurückzuweisen.

Die Beklagte und der Beigeladene beantragen,
die Revision zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angegriffene Urteil.

II

Die zulässige Revision hat auch in der Sache Erfolg. Das Berufungsurteil verletzt Bundesrecht und war daher aufzuheben. Das Verwaltungsgericht hat der Nachbarklage zu Recht stattgegeben, denn die für die Schwimmhalle erteilten Baugenehmigungen sind rechtswidrig und verletzen den Kläger in seinen Rechten.

1. Das Berufungsgericht geht ebenso wie das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Festsetzung "Kleinsiedlungsgebiet" im Baustufenplan N.-L.-S. jedenfalls für die hier betroffene Fläche funktionslos geworden ist. Entgegen der Auffassung der Revision begegnet diese Schlussfolgerung aus bundesrechtlicher Sicht keinen Bedenken. Dabei

ist für die Bestimmung des Inhalts der maßgeblichen Festsetzungen nicht von den Regelungen in der BauNVO für ein Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO in den unterschiedlichen Fassungen) auszugehen. Denn die Festsetzung im Baustufenplan ist zusammen mit den Regelungen in § 10 Abs. 4 der Baupolizeiverordnung für die Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (HmbVBl S. 69) gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 übergeleitet worden (vgl. auch BVerwG, Urteil vom 20. Oktober 1972 - BVerwG 4 C 14.71 - BVerwGE 41, 67). Nach dieser Regelung gilt für das Kleinsiedlungsgebiet folgende Regelung: "Die Grundstücke sind für nichtbäuerliche Siedlerstellen mit einem Haushalt und vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung bestimmt". Das Oberverwaltungsgericht legt diese Vorschrift unter Heranziehung der Formulierung in § 10 Abs. 1 II. WoBauG im Anschluss an seine bisherige Rechtsprechung (vgl. Beschluss vom 19. November 1996 - Bs II 162/96 - juris - Rechtsprechung der Länder) dahin aus, dass eine entsprechende Siedlerstelle nach Größe, Bodenbeschaffenheit und Einrichtung dazu bestimmt und geeignet ist, dem Kleinsiedler durch Selbstversorgung aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung des Landes eine fühlbare Ergänzung seines sonstigen Einkommens zu bieten. Insoweit legt das Berufungsgericht Landesrecht aus. Aus dem Bundesrecht ableitbare Bedenken hiergegen sind nicht ersichtlich.

Das Berufungsgericht stellt ferner fest, dass die ganz überwiegende Zahl der Grundstücke nicht mehr in einer Weise genutzt werde, die den Eigentümern aus vorwiegend gartenbaummäßiger Nutzung eine spürbare Ergänzung ihres Einkommens biete, sondern ausschließlich zu Wohnzwecken, zum Hobby und zur Freizeitgestaltung. Selbst der teilweise vorzufindende Anbau von Blumen, Obst und Gemüse auf kleineren Teilflächen der Grundstücke sei weniger Ersatz für Einkommen als vielmehr Ausdruck der Gartenliebhaberei der Besitzer. Die Funktionslosigkeit der genannten Festsetzungen leitet das Berufungsgericht sodann aus folgenden Erwägungen ab: Die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet habe ihre Fähigkeit verloren, die Entwicklung in diesem Bereich in Richtung auf eine Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet zu steuern. Sie könne nicht mehr durchgesetzt werden. Ein Festhalten an dieser Ausweisung wäre sinnlos, da sich in dem betroffenen Bereich die für Kleinsiedlungsgebiete in städtischen Bereichen Hamburgs aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen typische Änderung hin zu einem Wohngebiet ergeben habe. In Gebieten der vorliegenden Art habe sich aufgrund gewandelter Bedürfnisse der Bevölkerung schon seit Jahrzehnten ein starker Rückgang

der Kombination von Wohnen und Nutzgarten, wie sie dem Bild des Kleinsiedlungsgebiets entspreche, eingestellt. Dies habe im Wesentlichen seine Ursachen in den relativ günstigen Preisen landwirtschaftlicher Produkte und den relativ hohen Grundstückspreisen in diesen Gebieten. Es zeichne sich nicht ab, dass sich dieser Zustand in absehbarer Zeit wieder ändern werde.

Auch diese Erwägungen sind bundesrechtlich nicht zu beanstanden. Nach der Rechtsprechung des Senats kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, 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. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein. 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. grundlegend Urteil vom 29. April 1977 – BVerwG 4 C 39.75 – BVerwGE 54, 5 sowie aus neuerer Zeit Beschlüsse vom 29. Mai 2001 – BVerwG 4 B 33.01 – BRS 64 Nr. 72 und vom 9. Oktober 2003 – BVerwG 4 B 85.03 (/091003B4B85.03.0)– juris).

Bei der Heranziehung dieser Grundsätze hat das Berufungsgericht zutreffend in erster Linie auf die Art des Gebiets abgestellt. Denn aus ihr ergibt sich die vorrangige Einordnung eines Baugebiets oder – wie vorliegend – einer weitgehend bebauten Fläche. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird die wichtigste städtebauliche Gestaltungsfunktion des Bebauungsplans ausgeübt. Aus ihr ergeben sich die je nach Gebietsart unterschiedlichen Pflichten zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Eigentümer können sich jedenfalls im Regelfall gegen eine auch schleichende Ände-

zung der Gebietsart wehren (BVerwG, Urteil vom 23. August 1996 – BVerwG 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 365 = BRS 58 Nr. 159).

Aus den Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts ergibt sich ferner deutlich, dass vorliegend im betroffenen Gebiet – und nicht nur auf einzelnen Grundstücken – auf absehbare Zeit nicht mehr mit einer Rückkehr zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, die auf dem Grundstück gewonnen werden, zu rechnen ist und dass sich die Bewohner erkennbar auf diesen Zustand eingestellt haben. Die grundsätzliche Möglichkeit, dass es in Folge einer außerordentlich schweren ökonomischen Krise zu einer völligen Änderung der wirtschaftlichen Situation der Betroffenen kommen könnte, in der sie erneut zu einer Selbstversorgung auf eigenem Boden greifen könnten, steht dem nicht entgegen. Denn eine derartige umstürzende Änderung der Gesamtsituation ist zum einen nicht zu erwarten und würde zum anderen ohnehin die Änderung zahlreicher Rechtsvorschriften nach sich ziehen. Eine derartige weitreichende Änderung der tatsächlichen Verhältnisse in einer die volkswirtschaftliche Lage betreffenden Größenordnung ist kein brauchbarer Maßstab für die Gültigkeit oder Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans, dessen Zielsetzung zunächst auf Verwirklichung durch Bebauung angelegt ist und der sodann die Aufgabe hat, die Rechte und Pflichten der einzelnen Grundstückseigentümer auch in ihrem Verhältnis zueinander zu regeln. Daher kommt es vorliegend nicht entscheidend darauf an, dass auch nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Nutzung der Gärten zum Anbau von landwirtschaftlichen Produkten zur Eigenversorgung (von baumschutzrechtlichen Bedenken abgesehen) grundsätzlich technisch möglich bleibt.

2. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Oberverwaltungsgericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 2 BauGB einem Reinen Wohngebiet entspricht. Revisionsrechtlich erhebliche Bedenken hiergegen sind nicht ersichtlich. Somit beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Reinen Wohngebiet zulässig wäre.

2.1 Zu Recht ist das Oberverwaltungsgericht von seiner im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes noch geäußerten Auffassung abgerückt, es handele sich bei der vorliegenden Schwimmhalle um eine Anlage für sportliche Zwecke nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Nach dieser Regelung, die im Anwendungsbereich von § 34 Abs. 2 BauGB

entsprechend heranzuziehen ist (vgl. § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB), können im Reinen Wohngebiet Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Auf dieser Rechtsgrundlage hat die Beklagte in der Baugenehmigung vom 18. September 1997 eine Ausnahme für eine derartige Anlage erteilt, wobei sie diese Genehmigung zugleich mit der Auflage versehen hat, dass eine gewerbsmäßige, vereinsmäßige oder andere publikumsintensive Nutzung zu unterbleiben habe.

Eine bauliche Anlage, die zwar der sportlichen Betätigung dienen soll, aber nur zur Benutzung durch die Bewohner des auf demselben Grundstück befindlichen Wohnhauses und deren persönliche Gäste bestimmt und beschränkt ist, fällt nicht in den Anwendungsbereich von § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Der Senat hat in seinem Urteil vom 12. Dezember 1996 – BVerwG 4 C 17.95 – (BVerwGE 102, 351), dem sich das Oberverwaltungsgericht angeschlossen hat, ausgeführt, der systematische und historische Zusammenhang mache deutlich, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur die in § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB definierten Gemeinbedarfsanlagen erfassen. Für § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gilt nichts anderes. Für das Reine Wohngebiet wird im Hinblick auf dessen gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet noch stärker auf das Wohnen konzentrierte Zielrichtung noch die Einschränkung vorgesehen, dass die Anlagen für sportliche (und andere) Zwecke lediglich diejenige Größenordnung erreichen dürfen, die erforderlich ist, um "den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets" zu dienen. Dies ändert indes nichts daran, dass eine lediglich den Bewohnern eines Wohnhauses auf demselben Grundstück dienende Schwimmhalle oder andere vergleichbare Anlage nicht § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unterfällt.

2.2 Die im hinteren Teil des Gartens errichtete Schwimmhalle mit Sauna und WC ist auch nicht als Wohngebäude im Sinne von § 3 Abs. 2 BauNVO genehmigungsfähig. Zwar kann ein beispielsweise in das Kellergeschoss eines Wohnhauses integriertes Schwimmbecken unbedenklich als unselbständiger Teil des Wohnhauses angesehen werden (ebenso Fickert/Fieseler, 10. Aufl., Rn. 4.1 zu § 14 BauNVO; Stock in König/Roeser/Stock, 2. Aufl., Rn. 10a zu § 14 BauNVO). Hier handelt es sich jedoch um ein in deutlicher räumlicher Trennung vom Wohnhaus vorgesehenes eigenständiges Gebäude, das rechtlich nicht das Schicksal des Hauptgebäudes teilt. Das Gebäude dient auch nicht, wie beispielsweise ein Gästehaus, einer der Hauptfunktionen eines Wohn-

hauses. Das Schwimmen als besondere Form der körperlichen Ertüchtigung stellt demgegenüber eher eine untergeordnete Nutzung dar. Die Schwimmhalle ist daher als Zubehör zum eigentlichen Wohnhaus einzuordnen. Eigenständige Schwimmbecken und kleinere Schwimmhallen sind zwar grundsätzlich mit der allgemeinen Zielsetzung in § 3 Abs. 1 BauNVO, wonach das Reine Wohngebiet dem Wohnen dient, vereinbar und widersprechen seiner Eigenart daher nicht (ebenso Fickert/Fieseler, Rn. 23, 24.1 zu § 3 BauNVO und Rn. 6 zu § 14 BauNVO). Es handelt sich jedoch um bauliche Anlagen, die typischerweise als Nebenanlagen anzusehen sind. Ihre Zulässigkeit richtet sich somit nach § 14 BauNVO.

2.3 Die umstrittene Schwimmhalle ist nach § 14 BauNVO unzulässig.

Nach dieser Vorschrift sind außer den in §§ 2 bis 13 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO). An diesen Voraussetzungen ist auch die Schwimmhalle zu messen. Sie erfüllt die genannten Anforderungen jedoch nicht, da sie das Merkmal der Unterordnung nicht einhält. Hierzu gehört insbesondere, dass sie nicht nur in ihrer Funktion, sondern auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zugeordnet und untergeordnet ist (BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1976 – BVerwG 4 C 6.75 – Buchholz 406.11 § 29 BBauG Nr. 19). Davon geht auch das Oberverwaltungsgericht aus. Es führt aus, dass die Schwimmhalle einerseits geeignet und dazu bestimmt ist, den im Wohnen bestehenden Nutzungszweck eines Grundstücks maßgeblich zu fördern, indem es der gesundheitlichen Vorsorge und der körperlichen (sportlichen) Betätigung dient, die nach den vielfältigen Wohngewohnheiten auch in räumlicher Nähe mit den Wohnräumen stattfinden kann. Andererseits gelangt das Oberverwaltungsgericht selbst zu dem Ergebnis, dass die Schwimmhalle von ihrer Größe her nicht mehr räumlich-gegenständlich der Wohnnutzung untergeordnet ist. Angesichts der Vielfalt unterschiedlicher Nebenanlagen, der vielfältigen Gestaltungsformen der Haupt- und Nebenanlagen und damit der möglichen Anknüpfungspunkte gehe es um individuelle Relationen, die sich einer generalisierenden Betrachtung entzögen. Jedenfalls ein Nebengebäude, das nach Größe und äußerer Erscheinungsform eher einem weiteren Wohngebäude gleicht, wie es das

Oberverwaltungsgericht vorliegend festgestellt hat, erfüllt unter dem Gesichtspunkt des Gesamteindrucks nicht das Merkmal der Unterordnung. Dasselbe gilt, wenn man als Maßzahlen die jeweiligen Grundflächen miteinander vergleicht. Denn die 16 m lange und 13 m breite Schwimmhalle hat eine Grundfläche von 171 m² und erreicht somit nahezu die Größenordnung des 16 m langen und 11 m breiten Wohnhauses, das eine Grundfläche von 200 m² aufweist. Damit ist die Schwimmhalle auf dem Grundstück des Beigeladenen als Nebenanlage ihrer Art nach unzulässig. Sie erfüllt eine grundlegende Voraussetzung nicht, an die § 14 Abs. 1 BauNVO die Genehmigung einer Nebenanlage knüpft.

2.4 Dem Kläger steht auch ein subjektives nachbarliches Abwehrrecht zu.

Das Oberverwaltungsgericht meint allerdings, trotz der Unvereinbarkeit der Schwimmhalle mit den in § 14 BauNVO normierten Anforderungen werde keine Vorschrift verletzt, die zugleich dem Nachbarschutz diene. Denn vorliegend sei das Vorhaben lediglich wegen seiner zu großen Dimensionierung unzulässig, während es unter dem funktionalen Gesichtspunkt einer dienenden Unterordnung unter den Nutzungszweck der Hauptanlage als Wohngebäude unbedenklich sei. Fragen der Dimensionierung seien demgegenüber dem Regelungsbereich des Maßes der baulichen Nutzung zuzuordnen; die das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Vorschriften seien jedoch in aller Regel nicht nachbarschützend. Dieser Einschränkung ist nicht zu folgen. Die Vorschrift des § 14 BauNVO betrifft vielmehr, wie schon ihre Stellung im ersten Abschnitt der Verordnung deutlich macht, allein die Art der zulässigen Nutzung. Zwar beantwortet sich die Frage, ob ein Vorhaben im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnet ist, auch nach Kriterien, die man als quantitativ bezeichnen könnte. Aber bereits diese Umschreibung wird der Abgrenzung nur unzureichend gerecht, denn zur Beurteilung der räumlich-gegenständlichen Unterordnung können, wie das Oberverwaltungsgericht selbst bei seiner Würdigung der hier konkret betroffenen Schwimmhalle ausführt, nicht nur Maßzahlen wie die Grundfläche herangezogen werden; vielmehr kommt es auch auf den Gesamteindruck an, der an optischen und anderen Gesichtspunkten anknüpfen kann. Im Übrigen können auch Kriterien der Größenordnung für die Frage der Zulässigkeit einer baulichen Anlage nach ihrer Art maßgeblich sein. Daraus folgt, dass die Anforderungen des § 14 BauNVO, auch soweit sie quantitative Gesichtspunkte einbeziehen, ausschließlich die Nutzungsart betreffen.

Dagegen regelt die Vorschrift weder das Maß der baulichen Nutzung noch den zulässigen Standort für Nebenanlagen. Diese Fragen sind vielmehr anhand der Regelungen in §§ 16 ff. und 22 ff. BauNVO zu beantworten, wobei sich aus § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO Besonderheiten zugunsten von Nebenanlagen ergeben. Die Gründe, die den Senat veranlasst haben, bei den Vorschriften, die das Maß der baulichen Nutzung regeln – insbesondere §§ 16 ff. BauNVO – den Nachbarschutz grundsätzlich zu verneinen, gelten für eine das Gebot der Unterordnung nicht beachtende Nebenanlage nicht. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen in aller Regel den Gebietscharakter unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und seine unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke (vgl. den Senatsbeschluss vom 23. Juni 1995 – BVerwG 4 B 52.95 – BRS 57 Nr. 209). Davon kann bei Nebenanlagen, die die in § 14 BauNVO enthaltenen Voraussetzungen nicht erfüllen, nicht ausgegangen werden.

Als Vorschrift zur Art der baulichen Nutzung gewährt § 14 BauNVO dem Nachbarn unabhängig von tatsächlichen Beeinträchtigungen ein Abwehrrecht in Gestalt eines Gebietserhaltungsanspruchs (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 – BVerwG 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151). Ob dies auch für Nebenanlagen gilt, die die Anforderungen nach § 14 BauNVO nicht erfüllen, jedoch wegen ihrer Eigenart für die Bewahrung des Gebietscharakters ohne jede Bedeutung sind, kann hier offen bleiben. An diesem Nachbarschutz nimmt der Kläger teil, dessen Grundstück sich unmittelbar neben demjenigen des Beigeladenen befindet. Der sich aus § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO ergebende Nachbarschutz besteht nur soweit, wie die nähere Umgebung im Sinne von § 34 BauGB reicht. Der die Erhaltung der Gebietsart betreffende Nachbarschutz ist durch die wechselseitige Prägung der benachbarten Grundstücke begrenzt und muss daher auch nicht notwendig alle Grundstücke in der Umgebung umfassen, die zu derselben Baugebietskategorie gehören (BVerwG, Beschluss vom 20. August 1998 – BVerwG 4 B 79.98 – BRS 60 Nr. 176). Vorliegend besteht jedoch kein Zweifel, dass die unmittelbar benachbarten Grundstücke des Klägers und des Beigeladenen in derselben Weise geprägt sind und deshalb am maßgeblichen nachbarlichen Austauschverhältnis teilhaben.

2.5 Nach den dem Senat vorliegenden Akten und Unterlagen verstößt die streitige Schwimmhalle wohl ferner gegen eine faktische rückwärtige Baugrenze, da sie weit

hinter der im Wesentlichen entlang der Straße verlaufenden Bebauung errichtet worden ist, und dürfte sich damit nach der "Grundstücksfläche, die überbaut werden soll" nicht in die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB einfügen. Ob damit unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des Gebots der Rücksichtnahme im vorliegenden Einzelfall zugleich eine Verletzung nachbarschützender Vorschriften anzunehmen ist, bedarf im Hinblick darauf, dass die Nachbarklage ohnehin erfolgreich ist, keiner Vertiefung oder gar weiteren Aufklärung nach Zurückverweisung.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 1 und 3 VwGO.

Dr. Paetow Prof. Dr. Rojahn RiBVerwG Gatz

ist wegen Urlaubs

gehindert zu

unterschreiben.

Dr. Paetow