

---

**Datum:** 31.08.2016  
**Gericht:** Verwaltungsgericht Düsseldorf  
**Spruchkörper:** 28. Kammer  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 28 K 8536/15  
**ECLI:** ECLI:DE:VGD:2016:0831.28K8536.15.00

---

**Schlagworte:** Einschreiten Bauaufsicht Garage Nebenanlage Montagegrube  
Arbeitsgrube Ermessen

**Normen:** BauNVO § 3, BauNVO § 12 Abs 1; BauNVO § 14; BauO NRW §  
61 Abs 1

**Leitsätze:**

Eine innerhalb einer Garage errichtete Montagegrube ist unselbständiger Bestandteil der baulichen Anlage "Garage", deren maßgebliche Funktion als Abstellraum für Kraftfahrzeuge allein durch den Einbau der Arbeitsgrube nicht verloren geht.

Die Durchführung von Reparaturarbeiten unter Nutzung der Montagegrube kann dann noch von der im WR-Gebiet nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzung "Garage" gedeckt sein, wenn der Garagenraum nur gelegentlich, also nicht regelmäßig wiederkehrend, zu Wartungs- und Reparaturen geringen Ausmaßes an einem einzigen Fahrzeug genutzt wird.

Selbst wenn die streitige Montagegrube als in einem WR-Gebiet unzulässige und gegen den Gebietserhaltungsanspruch verstoßende Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO anzusehen wäre, darf die Bauaufsichtsbehörde in Ausübung pflichtgemäßen Ermessens im Einzelfall von einem Einschreiten absehen.

**Rechtskraft:** rechtskräftig

---

**Tenor:**

**Die Klage wird abgewiesen.**

**Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die nicht erstattungsfähig sind.**

**Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des beizutreibenden Betrages abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.**

---

**Tatbestand:**

1

Die Kläger ist gemeinsam mit seiner Ehefrau Miteigentümer des mit einem Wohnhaus und grenzständiger Garage bebauten Grundstücks I. Weg Nr. 13 in I1. (Gemarkung E. , Flur 00, Flurstück 0000). Die Beigeladenen sind Eigentümer des hiervon nördlich gelegenen Grundstücks I. Weg 15 (Gemarkung E. , Flur 00, Flurstück 0001). Auf diesem haben die Beigeladenen ein Wohnhaus errichtet, an das auf der dem klägerischen Grundstück abgewandten Gebäudeseite eine Garage – grenzständig zum Flurstück 0002 – angebaut ist. Zwischen dem klägerischen Grundstück und dem Grundstück der Beigeladenen befindet sich ein öffentlicher Stichweg, über den die Grundstücke der Beteiligten an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angeschlossen sind. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 44, 1. Änd. „Fasanenweg“, der für den dortigen Bereich ein reines Wohngebiet (WR) festsetzt.

2

Mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 20.03.2015 wandte sich der Kläger an den Beklagten als Bauaufsichtsbehörde und teilte mit, dass bei einem Blick in die offene Garage der Beigeladenen festgestellt worden sei, dass dort eine Montagegrube errichtet worden sei, offenbar um an dem historischen Fahrzeug der Beigeladenen Wartungs- und Reparaturarbeiten durchführen zu können. Es handele sich demnach um eine Hobbywerkstatt für private Arbeiten an Kraftfahrzeugen. Derartige Werkstätten seien im reinen Wohngebiet nicht zulässig. Es handele sich auch nicht um eine untergeordnete Nebenanlage des Wohnens, da die Durchführung von Reparaturen an eigenen Kraftfahrzeugen nicht dem Wohnen diene. Daher stehe dieser Nutzungsart der Gebietserhaltungsanspruch entgegen. Zum anderen sei die Anlage nicht ohne Einhaltung einer Abstandsfläche zulässig, die abstandsrechtliche Privilegierung der Grenzgarage sei entfallen.

3

Daraufhin forderte der Beklagte die Beigeladenen zu einer Stellungnahme auf. Mit Schreiben vom 13.04.2015 äußerten sich die Beigeladenen wie folgt: Die Montagegrube werde zu keinem Zeitpunkt und zu keiner Form in gewerblicher Form genutzt. Die Grube werde höchstens 3 – 5 mal im Jahr zu privaten Zwecken genutzt.

4

Der Beklagte nahm am 02.06.2015 eine Ortskontrolle vor, über die ein Aktenvermerk gefertigt wurde. Ausweislich des Aktenvermerks war in der Garage eine Montagegrube in einer Tiefe von etwa 1,60 m vorhanden. In dem Vermerk wird weiter ausgeführt, Trittstufen seien angebracht gewesen. Durch einen Gitterrost sei die Grube verkehrssicher abgedeckt gewesen. Gefahrenpotentiale wären nicht ersichtlich. Der vor Ort gewonnene Gesamteindruck bestätige die vom Beigeladenen angegebene untergeordnete private Nutzung, so dass aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine passive Duldung der Arbeitsgrube unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs stattfinden solle.

5

Mit Bescheid vom 16.07.2015, der keine Rechtsbehelfsbelehrung enthielt, lehnte der Beklagte gegenüber dem Kläger ein bauaufsichtliches Einschreiten unter Bezugnahme auf die beim Ortstermin getroffenen Feststellungen ab. Ergänzend führte er aus, es liege zweifelsfrei noch eine Nutzung im Rahmen des im WR-Gebiet üblichen Gemeingebrauchs vor. 6

Der Kläger hat am 18.12.2015 Klage erhoben. 7

Er trägt unter Bezugnahme auf ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 15.10.1990 ? 8 S 1889/90 – BWGZ 1991, 458 vor: Die errichtete Montagegrube verletze den ihm zustehenden Gebietsgewährleistungsanspruch, nach dem sich jeder Bewohner eines Gebiets gegen gebietsfremde bauliche Anlagen und Nutzungen wehren könne. Montagegruben in Garagen für Arbeiten an Kraftfahrzeugen seien im WR-Gebiet nach der Art der baulichen Nutzung weder als Hauptanlage noch als Nebenanlage zulässig. Pflege, Wartung und Reparatur historischer Fahrzeuge, auch in privater Haltung des Grundstückseigentümers, gehörten nicht zu dem in § 3 BauNVO definierten Nutzungszweck des reinen Wohngebietes. Es handele sich um Tätigkeiten, die üblicherweise in Fachwerkstätten durchgeführt würden. Darüber hinaus stehe einer Qualifizierung als Nebenanlage entgegen, dass die Montagegrube in die mit dem Haupthaus zusammenhängende Garage eingebaut sei und deswegen als Bestandteil der Hauptanlage keine Nebenanlage sein könne. Als Bestandteil der Hauptanlage „Garage“ sei die Montagegrube ebenfalls nicht zulässig, denn die gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO im WR-Gebiet zulässigen Garagen dienten dem geschützten Abstellen von Kraftfahrzeugen, nicht aber der Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen. Der Gebietserhaltungsanspruch gewähre einen Anspruch auf ordnungsbehördliches Einschreiten, der nicht davon abhängen würde, ob der Bauherr die Montagegrube selten oder häufiger nutze. Auch wenn eine einzelne bauliche Anlage noch nicht geeignet sei, die Einhaltung des Gebietscharakters zu kippen, so sei sie doch geeignet, die Erhaltung des Gebietscharakters zu gefährden. Dabei komme es nicht darauf an, ob die Anlage privat oder gewerblich genutzt werde, ob von dieser Immissionen ausgingen und wie oft die ungenehmigte unzulässige Anlage tatsächlich genutzt werde, da sich die Zahl der Nutzungen jederzeit ändern könne. Die Nutzungshäufigkeit unterliege Schwankungen und könne von ihm – dem Kläger – auch nicht kontrolliert werden. Im Übrigen werde mit Nichtwissen bestritten, dass der Beigeladene die Montagegrube nur 3 bis 5 mal pro Jahr nutze. Es sei nicht erkennbar, worin die Atypik des vorliegenden Falles liegen solle, die den Beklagten dazu berechtige, von einem Einschreiten abzusehen. 8

Der Kläger beantragt, 9

**den Beklagten unter Aufhebung seines Ablehnungsbescheides vom 21.10.2015 zu verpflichten, seinen Antrag auf ordnungsbehördliches Einschreiten gegen die Errichtung und den Betrieb einer Montagegrube in der Garage des Grundstücks I1. , I. Weg 15, positiv zu bescheiden.** 10

Der Beklagte beantragt, 11

**die Klage abzuweisen.** 12

Er hält entgegen: Nach dem bei der Ortskontrolle gewonnenen Eindruck werde die Montagegrube entsprechend der Angaben der Beigeladenen zu Wartungs- und Reparaturarbeiten an einem historischen Fahrzeug nur zu privaten Zwecken etwa 3 bis 5 mal im Jahr für jeweils 1-2 Stunden genutzt. Eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnruhe sei nicht vorgetragen worden. Eine nachbarrelevante Störung liege nicht vor. Auch sei ein Kippen 13

des Gebietscharakters nicht zu befürchten. Sinn und Zweck des Gebietsgewährleistungsanspruchs sei es, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit der sukzessiven Umwandlung eine Baugebietes entgegenzuwirken. Entscheidungserheblich sei neben dem zeitlich untergeordneten Nutzungsumfang der Umstand, dass es sich um eine private Nutzung mit nebenanlagenähnlichem Charakter handele, die den Gebietscharakter nicht verändere. In diesem Zusammenhang sei zu berücksichtigen, das im WR-Gebiet neben der originären Wohnnutzung ausnahmsweise auch andere Nutzungen zugelassen seien. Unter Würdigung der Gesamtumstände und unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsprinzips habe er sich wegen der Geringfügigkeit des Verstoßes entschlossen, das Entschließungsermessen dahingehend auszuüben, dass zur Zeit nicht ordnungsbehördlich eingeschritten werde. Eine Ermessensreduzierung auf Null werde hier wegen der besonderen Umstände des Einzelfalles nicht gesehen. Die Einleitung ordnungsbehördlicher Schritte bleibe vorbehalten, wenn sich die Sachlage geändert habe.

Die Beigeladenen, die keinen Antrag stellen, machen geltend, sie würden die Montagegrube ausschließlich zu privaten Zwecken und höchstens 3-5 mal im Jahr nutzen, um sich das ihnen gehörende historische Fahrzeug von unten anzusehen und einzelne Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen. Es fänden in der Garage keine gewerblichen Arbeiten statt. 14

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und den der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten ergänzend Bezug genommen. 15

**Entscheidungsgründe:** 16

Die zulässige Klage ist unbegründet. Dem Kläger steht kein Anspruch gegen den Beklagten auf ordnungsbehördliches Einschreiten gegen die streitbefangene Montagegrube/Garage zu; die ablehnende Entscheidung des Beklagten ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht in seinen Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO). 17

Allerdings hat die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 61 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauO NRW u.a. bei der Errichtung baulicher Anlagen nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen dafür zu treffen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Der Beklagte hat zu Recht angenommen, dass er im Rahmen seines Ermessens derzeit nicht zum Einschreiten verpflichtet ist. 18

Ein Anspruch des Klägers auf ein Einschreiten des Beklagten setzt voraus, dass ein zu seinen Lasten baurechtswidriger Zustand besteht - was der Fall ist, wenn die streitige bauliche Anlage gegen Vorschriften verstößt, die zumindest auch seinem Schutz als Nachbar zu dienen bestimmt sind - und das dem Beklagten eingeräumte Ermessen sowohl hinsichtlich des Ob als auch der Art und Weise des Einschreitens derart reduziert ist, dass allein die von dem Kläger begehrte Maßnahme zu ergreifen ist. 19

OVG NRW, Urteil vom 28. Mai 2009 – 10 A 971/08 – BauR 2009, 1716; Urteil vom 13. November 2009 - 7 A 146/08 - BRS 74 Nr. 83, Beschluss vom 18. Oktober 2011 - 2 A 2731/10 - BauR 2012, 468 sowie Urteil vom 22. August 2005 - 10 A 3611/03 - BRS 69 Nr. 91. 20

Dies ist hier nicht der Fall. 21

22

Die Errichtung der 3 m langen, 1 m breiten und ca. 1,60 m tiefen Montagegrube in der Garage verstößt nicht gegen nachbarschützende Vorschriften. Insbesondere verstößt die Errichtung dieser Montagegrube nicht gegen (auch) dem Schutz des Klägers dienende bauplanungsrechtliche Vorschriften.

Gemäß § 29 Abs. 1 BauGB gelten für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten die §§ 30 bis 37. 23

Eine bauliche Anlage im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB ist gekennzeichnet durch zwei Elemente, nämlich das verhältnismäßig weite Merkmal des „Bauens“ und durch das einschränkende Merkmal (möglicher) bodenrechtlicher Relevanz. Nicht alles, was den planungsrechtlichen Begriff des Bauens erfüllt, führt zur Anwendbarkeit des § 29 Satz 1 BauGB. Erforderlich ist, dass eine derart geschaffene Anlage auch planungsrechtlich relevant ist bzw. planungsrechtlich relevant sein kann, das heißt, dass sie die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren kann, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen. 24

BVerwG, Urteil vom 31. August 1973 – IV C 33.71 – BVerwGE 44, 59-64, Rn. 20. 25

Die inhaltliche Umschreibung und Umgrenzung eines Vorhabens, dessen Durchführung begehrt wird, obliegt dem Bauherren. Dabei können auch mehrere an sich selbständige bauliche Anlagen zu einem einheitlichen Vorhaben zusammengefasst werden, wenn die Verwirklichung nur in dieser Zusammenfassung gewollt ist. 26

Die vom Kläger beanstandete Montagegrube ist in funktioneller Hinsicht als unselbständiger Bestandteil einer anderen baulichen Anlage – nämlich der Garage – zu betrachten. Sie kann deshalb nicht losgelöst von der Garage als eigenständige bauliche Anlage Gegenstand der hier vorzunehmenden rechtlichen Beurteilung sein. Für die Frage, ob es sich bei einer Garage mit einer hierin eingelassenen Arbeitsgrube um eine einheitliche bauliche Anlage oder um mehrere, getrennt zu betrachtende bauliche Anlagen handelt, ist von Bedeutung, ob die Teile der baulichen Anlage sowohl in funktionaler als auch in bautechnischer Hinsicht selbständig oder unselbständig sind. Letztlich kommt es dazu auf eine wertende, natürliche Sichtweise an, in die die baukonstruktiven Merkmale der Bauausführung, das äußere Erscheinungsbild und die Funktion der betrachteten Bauteile einzubeziehen sind. Die Montagegrube ist innerhalb der Garage errichtet, mit ihr verbunden und auch nur über die Garage selbst zugänglich. Sie kann aufgrund ihrer räumlichen Anordnung – wie der Keller eines Gebäudes – nicht genutzt werden, ohne dass zugleich die Garage als solche genutzt wird. 27

vgl. etwa BVerwG, Urteil vom 28. April 2004 – 4 C 10/03 – BauR 2004, 1567, wonach ein in das Kellergeschoss eines Wohnhauses integriertes Schwimmbaden unbedenklich als unselbständiger Teil des Wohnhauses angesehen werden kann; vgl. zum bauordnungsrechtlichen Anlagenbegriff OVG NRW, Beschluss vom 19. Juli 2013 – 2 A 2056/12 – juris (Nutzung einer Garage auch zu anderen Zwecken); VG München, Urteil vom 10. Oktober 2006 – M 1 K 06.1172 – juris und VG Regensburg, Urteil vom 24. Juli 2012, die jeweils die Hebebühne in einer Garage nicht als eigenständige bauliche Anlage nach der BayBO betrachten; vgl. auch OVG NRW, Urteil vom 2. Mai 1996 - 7 A 7528/95 – (n.v.), das die Frage offen lässt, ob aus landesrechtlicher Sicht der Einbau einer Hebebühne in eine Garage als Errichtung einer baulichen Anlage zu beurteilen ist. 28

Die in Rede stehende Montagegrube ist hiernach ein unselbständiger Bestandteil der baulichen Anlage „Garage“, welche bauplanungsrechtlich nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO zu beurteilen und nach diesen Vorschriften in einem reinen Wohngebiet zweifelsfrei zulässig ist. Vorliegend ist deshalb maßgeblich, ob durch die konkrete Ausgestaltung der Garage durch den Einbau einer Montagegrube eine aus bodenrechtlicher Sicht relevante Nutzungsänderung – etwa zu einer Kfz-Werkstatt - vorgenommen worden ist. Dabei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob die Reparaturarbeiten in der Garage zu gewerblichen Zwecken dienen. Garagen sind nach der Legaldefinition des § 2 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW "zum Abstellen von Kraftfahrzeugen" bestimmt. Tritt neben diese von der Rechtsordnung allein vorgesehene Funktion der Garage maßgeblich eine andere, nämlich die als Werkstatt zur Reparatur von Kraftfahrzeugen, liegt eine Nutzungsänderung auch dann vor, wenn die Garage in den Zeiten, in denen keine Reparaturarbeiten durchgeführt werden, weiterhin geeignet ist, in ihr Kraftfahrzeuge abzustellen.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 3. September 2008 – 7 B 917/08 – juris und Urteil vom 2. Mai 1996 - 7 A 7528/95 – (n.v.). 30

Die Durchführung von Reparaturarbeiten kann jedoch dann noch von der im WR-Gebiet nach § 12 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigen Nutzung „Garage“ gedeckt sein, wenn der Garagenraum in wenigen Einzelfällen, also nicht regelmäßig wiederkehrend, zu Reparaturen geringen Ausmaßes – z.B. Reifenwechsel, ggf. punktuelle Lackausbesserungen u.ä. – genutzt wird und wenn die feste Einrichtung der Garage einer Reparaturtätigkeit diesen Umfangs und dieser Häufigkeit entspricht. 31

OVG, Urteil vom 2. Mai 1996 - 7 A 7528/95 – (n.v.). 32

Ausgehend hiervon hat die streitige Garage durch den Einbau der in bauordnungsrechtlicher Hinsicht gemäß § 123 der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) vom 17. November 2009 zulässigen Arbeitsgrube ihre maßgebliche Funktion als Abstellraum für Kraftfahrzeuge nicht verloren. Vielmehr hat die Befragung des Beigeladenen zu 1) in der mündlichen Verhandlung ergeben, dass die Nutzung zu einem anderen Zweck, nämlich Instandhaltungsarbeiten an einem historischen Kraftfahrzeug nur in untergeordnetem zeitlichen Umfang, ca. 2 – 3 x im Jahr erfolgt. Hierzu hat der Beigeladene vorgetragen, er habe schon einmal den Auspuff gewechselt. Auch die Erneuerung der Bremsen oder den Ersatz des Wärmetauschers falle nach seinem Verständnis unter den Begriff der Instandhaltung, ferner das Entrosten der Karosserie, nicht jedoch Schweißarbeiten. In dem vom Kläger dargestellten Nutzungsumfang – selbst wenn er bis zu 6 mal im Jahr Arbeiten von ca. einstündiger Dauer am Fahrzeug betragen würde ? lässt den eigentlichen Nutzungszweck der Garage, das Abstellen eines Kraftfahrzeugs, nicht in den Hintergrund treten. 33

Dieser Nutzungsumfang wird durch den Kläger substantiiert nicht in Zweifel gezogen. Dem Kläger beizupflichten ist zwar, dass die Arbeitsgrube nach ihren Maßen und der Art ihrer Ausgestaltung dazu geeignet wäre, aufwändigere Reparaturarbeiten, z.B. Schweißarbeiten am Unterboden, vorzunehmen. Belastbare Anhaltspunkte dafür, dass die Angaben des Beigeladenen über Art und Umfang der Nutzung nicht zutreffend sein könnten, liegen jedoch nicht vor. Der Kläger selbst räumt ein, keine Angaben zum Umfang der tatsächlichen zeitlichen Nutzung machen zu können. Es gibt auch keine anderweitigen Erkenntnisse, z.B. Beschwerden anderer Nachbarn über von der Garagennutzung ausgehende Lärm- oder Geruchsimmissionen. Dem Beklagten liegen keine dahingehende Anzeigen oder Beschwerden von dritter Seite vor. 34

Aber auch dann, wenn die vom Kläger beanstandete Montagegrube, wovon der Beklagte offenbar ausgeht, als eine selbständige bauliche Anlage im Sinne von § 29 BauGB anzusehen wäre, stünde dem Kläger im Ergebnis kein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten des Beklagten zu.

Insoweit ist dem Kläger allerdings beizupflichten, dass die Montagegrube bei eigenständiger Betrachtung als eine im reinen Wohngebiet unzulässige Nebenanlage gegen § 14 BauNVO und den darin angelegten Gebietserhaltungsanspruch verstoßen würde. Nach § 14 BauNVO 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). Zu den Wesensmerkmalen einer Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehört, dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. 36

Vgl. BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 1976 - IV C 6.75 - juris. 37

Eine dem Nutzungszweck dienende Nebenanlage hat im Hinblick auf die Hauptnutzung eine Hilfsfunktion. Die "nebensächliche" Bedeutung muss einmal funktional durch den der Hauptnutzung dienenden Zweck, zum anderen optisch im Hinblick auf die räumliche Unterordnung gegeben sein. 38

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 25. April 2005 - 10 A 773/03 – juris. 39

Die Montagegrube dient jedoch weder dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke noch dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst. Gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. In einem solchen WR-Gebiet sind nach § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig. Im reinen Wohngebiet sind all diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. 40

BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1991 – 4 C 5/88 – BauR 1992, 338; VG Arnsberg, Urteil vom 15. Juli 2013 – 8 K 1679/12 – juris (betr. Errichtung eines Fahnenmastes) und nachfolgend OVG NRW, Beschluss vom 08. Juli 2014 – 10 A 1787/13 – juris. 41

Das Wohnen als Nutzungszweck umfasst seinem Gegenstand nach nicht nur das Leben innerhalb der Gebäudes, sondern auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche, wie Balkone, Terrassen, Hausgärten, Kinderspielplätze und sonstige Grün- und Freiflächen. Es muss sich um eine aus der Hauptnutzung ergebende sinnvolle Ergänzung handeln, die ihrerseits den Zweck der Hauptnutzung fördert und noch im Rahmen einer angemessenen Grundstücksnutzung liegt. Es sind deshalb solche Anlagen und Nutzungen hinzunehmen, die den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht sprengen. Als eine derartige typische Anlage kann die Montagegrube nicht angesehen werden. Gelegentliche Wartung und Vornahme kleinerer Reparaturarbeiten am eigenen Kraftfahrzeug – vom Wechseln der Räder oder eines Leuchtmittels über das Nachfüllen von Scheibenwaschflüssigkeit, Kühlmittel oder Öl, Sichtkontrolle des Unterbodens einschließlich der Auspuffanlage, der Stoßdämpfer oder der Achsaufhängung bis hin zu kleineren Karosseriearbeiten - lassen sich zwar durchaus noch unter den Begriff der typischen Freizeitbestätigung innerhalb eines Wohngebietes fassen, allerdings wird dies nicht mehr Geltung beanspruchen können, sobald die Arbeiten aus einer Montagegrube heraus 42

ausgeführt werden, zumal hier gerade in Rede steht, dass es sich um eine singuläre Anlage im betroffenen Wohngebiet handelt.

Auch weist der Kläger zu Recht darauf hin, dass der in der Rechtsprechung anerkannte Gebietsgewährleistungsanspruch innerhalb eines Baugebietes unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung und ihrem Schweregrad besteht. 43

BVerwG, Urteil vom 28. April 2004 – 4 C 10/03 – juris; OVG NRW, Urteil vom 5.2.1996 - 10 A 944/91 - NWVBI 1997, 11, 13; OVG NRW, Urteil vom 25. April 2005 – 10 A 773/03 – juris. 44

Grundsätzlich wird bereits durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens ein Abwehranspruch ausgelöst, weil hierdurch das nachbarliche Austauschverhältnis gestört und eine Verfremdung des Gebiets eingeleitet wird. Der Gebietserhaltungsanspruch ist nicht davon abhängig, dass die Zulassung weiterer Vorhaben derselben Art droht. Es genügt die abstrakte Gefahr, dass ein gebietsfremdes Vorhaben weitere gebietsfremde Vorhaben gleich welcher Art nach sich zieht. 45

BVerwG, Beschluss vom 27. August 2013 – 4 B 39/13 – BauR 2013, 2011. 46

Durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung. werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke nämlich zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundstückseigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Im Rahmen dieses nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses soll daher jeder Planbetroffene im Baugebiet das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die schleichende Umwandlung des Baugebietes unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung verhindern können. 47

Vgl. BVerwG, Urteil vom 16. September 1993 - 4 C 28.91 - BRS 55 Nr. 110, Beschlüsse vom 18. Dezember 2007 - 4 B 55.07 - BRS 71 Nr. 175 und vom 11. Mai 1989 - 4 C 1.88 - BRS 49 Nr. 184; OVG NRW, Beschluss vom 22. Juni 2010 - 7 B 479/110 - juris; BayVGH, Beschluss vom 26. Februar 2014 – 2 ZB 14.101 – BauR 2014, 966. 48

Bei einem derartigen Verstoß gegen bundesrechtliche Vorschriften des Bauplanungsrechtes ist der Beklagte grundsätzlich gehalten, im Rahmen seines nach Landesrecht bestehenden Entscheidungsermessens dem Bundesrecht Geltung zu verschaffen. 49

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 17.4.1998 - 4 B 144/97 - BRS 60 Nr. 169. 50

Dem folgend entspricht es ständiger Rechtsprechung der mit dem Baurecht befassten Senate des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, dass das Entschließungsermessen der Bauaufsichtsbehörde in aller Regel auf eine Pflicht zum Einschreiten reduziert ist, wenn die Baurechtswidrigkeit einer Anlage auf der Verletzung nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen Rechts beruht. 51

vgl. etwa OVG NRW, Urteil vom 25. Oktober 2010 – 7 A 290/09 – juris, m.w.N. und Urteil vom 22. Januar 1996 – 10 A 673/94 – juris. 52

Trotz des solchermaßen vorgeprägten, im Sinne eines Eingreifens intendierten Ermessens bleibt die Bauaufsichtsbehörde nach § 61 Abs. 1 Satz 2 BauO NRW aber verpflichtet, nicht zuletzt unter - von Verfassungs wegen zu beachtenden - Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen 53

und zu prüfen, ob besondere Umstände vorliegen, die eine andere rechtliche Einschätzung ermöglichen oder erzwingen.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 10. Dezember 1997 - 4 B 204.97 - ZfBR 1998, 106 f.; OVG NRW, Urteil vom 28. Mai 2009 – 10 A 971/08 – juris und Urteil vom 5. Februar 1996 - 10 A 944/91 - NWVBI 1997, 11. 54

Zudem besteht auch ein Auswahlermessen der Behörde. Eine Reduzierung des Ermessens auf eine bestimmte Entscheidung ist auch insoweit grundsätzlich möglich, allerdings nicht allein schon dann gegeben, wenn nachbarschützende Normen verletzt sind. In jedem Fall hat die Behörde die Grenzen ihres Ermessens zu beachten (§ 40 VwVfG). Sie darf nur solche Maßnahmen ergreifen, die geeignet und erforderlich sind, um die nachbarschaftlichen Beeinträchtigungen durch den materiell illegalen Bau auszuräumen; dem Störer gegenüber ist sie auf das mildeste Mittel beschränkt. 55

VG Düsseldorf, Urteil vom 28. Oktober 2010 – 4 K 5592/09 – juris. 56

In Anwendung dieser Grundsätze durfte der Beklagte hier ausnahmsweise wegen der Besonderheiten des Einzelfalles von einem Einschreiten gegen die gebietsfremde Anlage absehen. In die Ermessenserwägungen durfte der Beklagte einstellen, dass der Gebietsgewährleistungsanspruch nach Sinn und Zweck darauf ausgerichtet ist, das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit die sukzessive Umwandlung eines Baugebietes zu verhindern, er – der Beklagte – das Drohen einer derartige Entwicklung im hier zur Beurteilung stehenden Einzelfall jedoch nicht ernsthaft zu erkennen vermag. Das Gericht folgt der Auffassung der Beklagten, wonach die Montagegrube als solche wegen ihrer Eigenart für die Bewahrung des Gebietscharakters ohne jede Bedeutung ist. Durch die optische räumliche Unterordnung aufgrund ihrer Lage innerhalb der Garage und durch die nur gelegentliche und untergeordnete Nutzung der Montagegrube, die in der Regel der Wahrnehmung Außenstehender entzogen ist, ist eine für das in Rede stehende Gebiet negative Vorbildwirkung, die sofortiges Tätigwerden des Beklagten erforderlich machen könnte, nicht zu befürchten. Soweit der Kläger in der mündlichen Verhandlung geltend gemacht hat, auch er habe mehrere historische Fahrzeuge, für deren Instandhaltung er nunmehr ebenfalls die Errichtung einer Montagegrube in der Garage in Erwägung ziehe, kann die hier streitige Montagegrube nicht als Vorbild herangezogen werden, weil sie lediglich für ein Fahrzeug und nur gelegentlich genutzt wird und der vom Kläger beschriebene Nutzungsumfang (Instandhaltung von 4 Fahrzeugen) deutlich darüber hinausgehen würde. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass sich der Beklagte nicht etwa jeder Möglichkeit eines zukünftigen Einschreitens begeben hat, sondern sich ein bauaufsichtliches Einschreiten für den Fall einer wesentlichen Änderung der Sachlage vorbehält. Vor diesem Hintergrund durfte der Beklagte auch berücksichtigen, dass konkrete Störungen, die von der Montagegrube oder ihrer Nutzung ausgehen, derzeit nicht ansatzweise dargelegt und auch in Zukunft bei Beibehaltung des vom Beigeladenen angegebenen Nutzungsumfangs nicht zu erwarten sind. Dass die Verletzung des Gebietsgewährleistungsanspruchs durch eine bauliche Anlage konkrete Störungen nicht voraussetzt, weshalb sich die Erteilung einer Baugenehmigung als rechtswidrig erweist, wenn die Genehmigungsbehörde den Gebietserhaltungsanspruch nicht beachtet, zwingt nicht zu der Schlussfolgerung, die Bauaufsicht müsse stets gegen eine den Gebietserhaltungsanspruch verstoßende (ungenehmigte) bauliche Anlage einschreiten. Vielmehr kann im Einzelfall sogar eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht kommen, wenn die Abweichung von der Festsetzung des Gebietes als WR-Gebiet – wofür hier Überwiegendes spricht - städtebaulich vertretbar gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und auch unter Würdigung nachbarlicher 57

Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 154 Abs. 1, 161 Abs. 2 VwGO. Es entsprach nicht der Billigkeit, dem Kläger die Kosten der Beigeladenen aufzuerlegen, denn diese haben keinen Antrag gestellt und sich somit nicht dem Kostenrisiko des § 154 Abs. 2 VwGO ausgesetzt. 58

Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. 59