



#### 4. Besprechungsfall - Die Herberge

Frau B, seit kurzem verwitwet, bewohnt nun allein eine großzügig ausgelegte Stadtvilla am Johannapark in Leipzig. Die Stadtvilla befindet sich in einem Gebiet, dass von dem rechtmäßigen, qualifizierten Bebauungsplan als reines Wohngebiet ausgewiesen wird. Um ihrem Lebensabend einen Sinn zu geben, entschließt sie sich, einen Beherbergungsbetrieb zu eröffnen, der in dieser Gegend eine echte "Marktlücke" schließen würde. B vermietet fortan regelmäßig drei 2-Bett-Zimmer in ihrer Villa an Übernachtungsgäste, denen auch ein Frühstück offeriert wird. Alkohol hat A für Ihre Gäste nicht im Angebot.

N, Eigentümer des Nachbargrundstücks, fühlt sich durch den gelegentlichen An- und Abfahrtsverkehr sowie durch gelegentlich abends spät zurückkehrende Gäste belästigt. Er stellt darum bei der Stadt Leipzig den Antrag, der B die Nutzung zu untersagen. Der Beherbergungsbetrieb sei - was zutrifft - baurechtlich nicht genehmigt worden. Die Verschlechterung der bisherigen Situation bedeute aber eine nach § 15 BauNVO unzulässige und zu untersagende Beeinträchtigung ruhigen Wohnens.

Die Stadt weist den Antrag zurück und wendet ein, dass im Falle der Frau B eine Ausnahme-genehmigung in Betracht komme. Nachdem im Übrigen besonders auffällige, das typische Störungspotential eines kleineren Beherbergungsbetriebs übersteigende Belastungen weder vorge-tragen, noch zu erwarten seien, sei ein baupolizeiliches Einschreiten nicht angebracht. Nach erfolglosem Vorverfahren will N klagen.

**Aufgabe: Hat eine solche Klage des N Aussicht auf Erfolg? Sämtliche aufgeworfene Rechtsfragen sind – ggf. hilfsgutachtlich - zu beantworten. Gaststättenrecht ist nicht zu prüfen.**