VG München, Urteil v. 05.10.2020 – M 8 K 18.1236

Titel:

Stellplatznachweis für Wettannahmestelle

Normenkette:

BayBO Art. 47 Abs. 1 S. 2, Art. 58 Abs. 5 S. 2

Leitsätze:

1. Der durch eine Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf wird durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. Sollbedarf) und des genehmigten Altbestandes ermittelt. Bei der rechnerischen Ermittlung des Bedarfs ist dabei auch im Hinblick auf den Altbestand auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag (bzw. der letzten mündlichen Verhandlung) abzustellen. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

2. Eine Anrechnung des durch einen Altbestand ausgelösten Stellplatzbedarfs kann nur erfolgen, wenn es sich um einen formell und/oder materiell legalen und legal genutzten Altbestand handelt. (Rn. 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wettannahmestelle, Stellplatznachweis, Keine Anrechnung einer Nutzung, die im Genehmigungsfreistellungsverfahren ohne bestimmte Bauvorlagen errichtet wurde, Nutzungsänderung, Laden, Vergnügungsstätte, Bestandsschutz, Unbestimmtheit

Fundstelle:

BeckRS 2020, 29656

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Verfahrens zu tragen.

III. Die Kostenentscheidung ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung für eine Wettannahmestelle ohne Aufenthaltscharakter und ohne Verweilmöglichkeit in den Räumlichkeiten im Erdgeschoss in dem streitgegenständlichen Anwesen …-Straße 34, FlNr. … Gem. … (Baugrundstück).

2
Für das Baugrundstück besteht ein qualifizierter Bebauungsplan mit Nr. … vom 15. November 2005. Dieser setzt als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für das Baugrundstück wurde im Jahr 2011 das Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO für den Neubau von 39 Wohnungen, acht Reihenhäusern und einer Gewerbeeinheit - den streitgegenständlichen Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Anwesens …-Straße 34 in der nordwestlichen Ecke des Anwesens - mit Tiefgarage durchgeführt. In den im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichten Plänen (Plan Nr. … * …*) wurde der Raum im Erdgeschoss (34,07 m²) als „Laden/Praxis/Gemeinschaft/Büro“ bezeichnet. Ein als Teil des streitgegenständlichen Vorhabens genutzter, von den erdgeschossigen Räumlichkeiten aus über eine Treppe zugänglicher Raum im Keller mit einer Fläche von 59,77 m² ist in diesem Bauplan als „Lager“ bezeichnet. Die den Genehmigungsfreistellungsunterlagen beigegebene Stellplatzberechnung sieht insgesamt 48 Stellplätze vor. Hiervon entfallen 47 Stellplätze auf Wohnungen und ein Stellplatz auf „40 m² Nutzfläche Gewerbe/Büro“.

3

Mit Bescheid vom 2. Mai 2017 forderte die Beklagte die Klägerin auf, die Nutzung des Erdgeschosses des streitgegenständlichen Anwesens als Wettbüro unverzüglich, spätestens innerhalb einer Woche ab Zustellung der Verfügung, zu unterlassen und ordnete die sofortige Vollziehung an. Der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage gegen diese Verfügung hatte keinen Erfolg und wurde mit Beschluss vom 18. Juli 2017 (M 8 S 17.1962) abgelehnt. Zur Begründung verwies das Gericht im Wesentlichen auf die formelle Illegalität der Nutzungsänderung. Das Hauptsachverfahren (M 8 K 17.1963) wurde nach Klagerücknahme mit Beschluss vom 19. April 2018 eingestellt.

4
Am 24. Juli 2017 (Eingangsdatum; Plan-Nr. …*) beantragte die Klägerin die Erteilung einer Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Ladenfläche in ein Ladengeschäft zum Verkauf von Sportwetten. Nach den Planunterlagen soll der Laden im Erdgeschoss (34,07 m²) und mit diesem über eine Treppe verbundene Räume im Kellergeschoss mit einem Lagerraum von 31,74 m² Gegenstand des Bauantrags sein. Aus den Betriebsbeschreibungen vom 21. Juli 2017, 23. August 2017 und 20. Oktober 2017 geht hervor, dass eine Annahmestelle für Sportwetten geplant ist. Kunden sollen den Laden zur Abgabe und zur Ausarbeitung ihrer Wetten aufsuchen. Die Öffnungszeit beträgt 10:00 Uhr bis 20:00 Uhr (an Feiertagen geschlossen). Es soll keine Bewirtung mit Speisen und Getränken erfolgen. Zum Ausfüllen der Wettscheine stünden nur Stehtische zur Verfügung; Sitzgelegenheiten würden fehlen. Die Wettquoten und -ergebnisse würden auf vier Wandmonitoren angezeigt. Sportereignisse würden dort ebensowenig wie Live-Wetten, Live-Quoten oder Live-Zwischenergebnisse angezeigt, was technisch durch Anpassung der Software über den externen Betreiber mit verbindlichem Nachweis sichergestellt werde. Der Stellplatznachweis vom 21. Juli 2017 zum Bauantrag geht davon aus, dass kein Mehrbedarf an Kfz- und Fahrradstellplätzen entstehe, da eine Ladenfläche von 34,07 m² als anzurechnender Bestand zu berücksichtigen sei.

5
Die Klägerin erhob mit Schriftsatz vom 12. März 2018, beim Verwaltungsgericht München am 13. März 2018 eingegangen, zunächst Untätigkeitsklage auf Verpflichtung der Beklagten zur Erteilung der beantragten Baugenehmigung.

6
Mit Bescheid vom 28. März 2018 (Az.: …*) lehnte die Beklagte den Bauantrag vom „27. Juli 2017“ nach Plan-Nr. 2017-16833 ab.

7
Zur Begründung führte die Beklagte im Wesentlichen aus, dass der Bauantrag auslegungsbedürftig sei. Er sei abzulehnen, da nicht hinreichend deutlich werde, dass das Vorhaben nicht als Vergnügungsstätte betrieben werden solle. Laut Plandarstellung solle eine Theke mit einem Stuhl untergebracht werden und laut Betriebsbeschreibung vom 25. Oktober 2017 sollten Stehtische und vier Wandmonitore installiert werden, die jedoch im Eingabeplan nicht dargestellt seien. Der Bauantrag sei nach Auslegung als Antrag auf Genehmigung eines Wettbüros - und somit einer Vergnügungsstätte - anzusehen. Dem Bauantrag fehlten konkretisierende Angaben zu den angebotenen Wettmöglichkeiten und zur Ausstattung des Betriebes; eine Nutzung als Vergnügungsstätte sei daher nicht ausgeschlossen. Für den geplanten Betrieb eines Wettbüros spreche, dass die Räumlichkeiten am 27. März 2018 wie eine klassische Franchise-Filiale der Firma Tipico ausgestaltet gewesen seien und somit ohne weitere Umbaumaßnahmen eine Wettbüro-Nutzung umgehend wie zuvor erfolgen könne. Insbesondere seien auch Monitore derzeit vorhanden. Ein Nachweis, dass durch eine Anpassung der Software technisch sichergestellt werden könne, dass die Anzeige von Liveereignissen nicht möglich sei, sei nicht erbracht worden, könnte aber auch nicht mit vertretbarem Aufwand kontrolliert werden. Zudem sei das Aufstellen von Tipico-Wettterminals nicht ausgeschlossen worden. Die Besucher der gegenständlichen Räumlichkeiten könnten die Livewetten auch beim gemeinsamen Verweilen in den gegenständlichen Räumlichkeiten über die Sportwetten-App von Tipico verfolgen. Der Beklagten sei kein Wettbüro bekannt, welches sich auf eine reine Ladennutzung beschränke. Insgesamt erschließe sich der Beklagten der Nutzen und die Wirtschaftlichkeit der angeblich begehrten Ladennutzung nicht. Im Übrigen sei nicht bekannt, was in dem beantragten Lager im Kellergeschoss untergebracht werden solle. Die geplanten Öffnungszeiten gingen über die üblichen Ladennutzungszeiten hinaus.

8

Mit Schriftsatz vom 4. April 2018 bezog die Klägerin den Bescheid vom 28. März 2020 in die Klage ein und beantragt,

9
die Beklagte zu verpflichten, unter Aufhebung des Ablehnungsbescheids vom 28. März 2018 (* …*) der Klägerin die beantragte Baugenehmigung für eine Wettannahmestelle zu erteilen.

10
Zur Begründung führten die Bevollmächtigten im Wesentlichen aus, dass ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung für eine Wettannahmestelle bestehe. Es sei nach jeglicher bisher ergangenen Rechtsprechung nicht von einer Vergnügungsstätte auszugehen. Nachweislich würden keine Live-Wetten angeboten, es gebe keine Mitverfolgungsmöglichkeit von Sportveranstaltungen und es solle keine Monitore geben. Nachdem die Möglichkeit fehle, Live-Wetten zu tätigen, entfalle der für eine Vergnügungsstätte erforderliche Verweilcharakter. Hierzu werde auf die Entscheidung des VG Augsburg vom 13. April 2017 (Au 5 K 16.1560 - juris) verwiesen. Im Übrigen sei der Bauantrag hinreichend bestimmt; die beantragte Nutzung sei nicht bloß vorgeschoben, sondern tatsächlich beabsichtigt. Der bloße Verdacht eines Missbrauchs erlaube es nicht, den Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens durch die Beklagte zu verändern.

11
Die Beklagte beantragt,

12
die Klage abzuweisen.

13
Zur Begründung verwies sie unter Darlegung der Vorgeschichte im Wesentlichen auf den Bescheid vom 28. März 2018. Darüber hinaus wies sie darauf hin, dass der streitgegenständliche Raum bisher als Immobilienbüro genutzt worden sei. Eine Baugenehmigung und ein Stellplatznachweis lägen nicht vor, da das gesamte Gebäude …-Straße 34 im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt worden sei. In den Eingabeplänen sei als Nutzung „Laden/Praxis/Gemeinschaft/Büro“ eingetragen. Die Klägerin könne sich daher nicht auf einen bereits geführten Stellplatznachweis berufen.

14
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Augenschein. Auf die dort getroffenen Feststellungen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 5. Oktober 2020 wird Bezug genommen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakte im vorliegenden Verfahren, den Verfahren M 8 E 18.1233 und M 8 K 18.4710 sowie die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage bleibt ohne Erfolg. Die Ablehnung der beantragten Baugenehmigung ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (vgl. § 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

16
Gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 1 BayBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Das klägerische Bauvorhaben unterfällt dem Anwendungsbereich des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens nach Art. 59 BayBO. Zu prüfen ist danach neben der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Vorschriften über die Zulässigkeit baulicher Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a BayBO) auch die Erfüllung der Anforderungen der Stellplatzsatzung der Beklagten vom 2. Januar 2008 (MüABl. Sondernummer 1, S. 1 - StPlS -), da es sich bei dieser um eine örtliche Bauvorschrift im Sinne von Art. 81 Abs. 1 BayBO handelt (vgl. Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c BayBO).

17
1. Ein Anspruch auf Erteilung der begehrten Baugenehmigung scheidet schon deshalb aus, da der streitgegenständliche Bauantrag nicht hinreichend bestimmt ist, um die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens zu ermöglichen. Insofern wird auf die Gründe des den Parteien bekannten Beschlusses des

erkennenden Gerichts vom 16. Mai 2018 im Verfahren M 8 E 18.1233 Bezug genommen. Das Gericht sieht im Klageverfahren keine Veranlassung von seiner bereits im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes geäußerten Rechtsauffassung abzuweichen.

18
2. Unabhängig davon hat die Klägerin keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung, da für das Bauvorhaben Stellplätze nachzuweisen sind und dieser Nachweis nicht geführt wurde.

19
Gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze zwar nur in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass die Stellplätze die durch die Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können. Ermittelt wird der durch eine Nutzungsänderung verursachte Mehrbedarf durch einen rechnerischen Vergleich zwischen dem Stellplatzbedarf der geänderten Anlage (sog. Sollbedarf) und des genehmigten Altbestandes. Bei der rechnerischen Ermittlung des Bedarfs ist dabei auch im Hinblick auf den Altbestand auf die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Antrag (bzw. der letzten mündlichen Verhandlung) abzustellen (vgl. BayVGH, U.v. 2.5.2018 - 2 B 18.458 - juris Rn. 24; VG München, U.v. 15.1.2018 - M 8 K 16.2312 - juris)

20
Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich gemäß § 2 Abs. 1 StPlS nach den Richtwerten in der Anlage 1 zur Satzung. Selbst wenn man hier zugunsten der Klägerin davon ausgehen würde, dass es sich bei der beantragten Nutzung um eine Ladennutzung i.S.v. Nr. 3.1 der Anlage 1 zur StPlS und nicht um eine Vergnügungsstätte i.S.v. Nr. 10.1 der Anlage 1 zur StPlS handelt, müssten für das Vorhaben zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Bei Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 400 m² ist ein Stellplatz je 50 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen (Nr. 3.1 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung). Für die dem Laden zugeordnete Lagerfläche ist daneben nach Randziffer 1 zu Nr. 3.1 der Anlage 1 zur StPlS ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich, da die Lagerfläche 20% der Verkaufsfläche übersteigt.

21
Vorliegend ist dieser Stellplatzbedarf jedoch gem. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO in Gänze nachzuweisen und Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO nicht anwendbar. Eine Anrechnung des durch den Altbestand ausgelösten Stellplatzbedarfs scheidet hier aus, da eine solche nur erfolgen kann, wenn es sich um einen formell und/oder materiell legalen und legal genutzten Altbestand handelt (vgl. BayVGH, B.v. 11.11.2002 - 2 ZB 02.2472 - juris Rn. 3 ff.; Würfel in Simon/Busse, BayBO, Stand Juli 2020, Art. 47 Rn. 69). Ein rechtmäßig genutzter Altbestand liegt hier indes nicht vor. Die bisher im Genehmigungsfreistellungsverfahren für den Raum im Erdgeschoss angegebene Nutzung ist inhaltlich nicht bestimmt und daher nicht geeignet einen für die Anrechnung des Stellplatzbedarfs erforderlichen Bestandsschutz zu vermitteln. Nach Art. 58 Abs. 3 Satz 1, Art. 58 Abs. 5 Satz 2 i.V.m. Art. 64 Abs. 2 BayBO sind im Genehmigungsfreistellungsverfahren die für die Beurteilung des Bauvorhabens erforderlichen Bauvorlagen einzureichen. Diese müssen stets eine hinreichend bestimmte Bezeichnung der Art der Nutzung enthalten (vgl. § 3 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 9 Satz 1 BauVorlV). In den im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereichten Planunterlagen (Plan vom 21.2.2011; Plan Nr. … * …*) ist jedoch keine bestimmte Art der Nutzung benannt worden. Vielmehr wurden für den Raum in Erdgeschoss vier verschiedene (mögliche) Nutzungsarten angegeben („Laden/Praxis/Gemeinschaft/Büro“). Es handelt sich um sowohl bauplanungsrechtlich als auch hinsichtlich des Stellplatzbedarfs unterschiedlich zu beurteilende Nutzungsarten, weshalb die alternative Angabe der beabsichtigten baulichen Nutzung eine Beurteilung der Zulässigkeit nicht zulässt und zur Unbestimmtheit der Bauvorlage führt.

22
Angesichts der alternativ angegebenen Nutzungsmöglichkeiten ist es im Übrigen auch nicht möglich festzustellen, welche Art der Bestandsnutzung unterstellt und als Grundlage für das von der Klägerin im Stellplatznachweis von 21. Juli 2017 behauptete Fehlen eines Mehrbedarfs herangezogen werden kann. Eine Berücksichtigung der Bestandsnutzung für die Berechnung des Stellplatzbedarfs scheidet daher aus.

23
Ein Mehrbedarf von einem Stellplatz ergäbe sich unabhängig von dem fehlenden Bestandsschutz auch dann, wenn man den in der Stellplatzberechnung vom 21. Februar 2011 zum Genehmigungsfreistellungsverfahren für das „Gewerbe-Büro“ angesetzten Stellplatz als Bestand für das streitgegenständliche Vorhaben anrechnen würde. Dies folgt daraus, dass der Ladennutzung im

Erdgeschoss im Rahmen des Bauantrags eine Lagerfläche im Keller zugeordnet wurde, für die bisher keine Stellplätze angesetzt wurden. Durch diese Zuordnung erhöht sich der Stellplatzbedarf gem. Randziffer 1 zu Nr. 3.1 der Anlage 1 zur StPlS um einen Stellplatz.

24
Einen Nachweis der Erfüllung der Stellplatzpflicht durch Herstellung der Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe (vgl. Art. 47 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BayBO) hat die Klägerin nicht geführt.

25
3. Die Klägerin hat als unterlegene Partei die Kosten des Verfahrens zu tragen (§ 154 Abs. 1 VwGO). Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit der Kostenentscheidung folgt aus § 167 VwGO i.V.m. §§ 708 ff. ZPO.