Titel:

## Nutzungsänderung in Sportsbar mit Wettbüro

Normenketten:

VwGO § 113 Abs. 5

BayBO Art. 47, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4

Leitsätze:

1. Grundsätzlich sind Änderungen des Bauantrags und der Bauvorlage während eines laufenden Genehmigungsverfahrens jederzeit möglich, solange eine Entscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde noch nicht ergangen ist. Nach der Entscheidung über den Bauantrag und auch während des Laufs des Klageverfahrens ist eine Änderung des Bauantrags zwar grundsätzlich ebenso möglich, allerdings ausschließlich noch bei unwesentlichen Änderungen. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
2. Bereits das Bereithalten von Einrichtungsgegenständen – wie zB von Wettterminals und Monitoren –, die der Vermittlung von Live-Wetten dienen, führt zur Aufnahme einer Nutzung als Wettbüro und damit zur Vergnügungsstätte. Der Verweilcharakter muss dabei nicht notwendig aus einer möglichst angenehmen oder geselligen Atmosphäre folgen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Nutzungsänderung im planungsrechtlichen Sinne liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage gerade unter bodenrechtlichem Aspekt neu stellt. (Rn. 22) (redaktioneller Leitsatz)
4. Stellplätze müssen funktionsgerecht nutzbar sein. Hintereinanderliegende Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit, da hier das hintere Fahrzeug bei voller Besetzung der Stellplätze keine Ausfahrmöglichkeiten mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers also abhängt. (Rn. 27) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Baugenehmigung, Verpflichtungsklage, Stellplatznachweis, Stellplatzsatzung, kein Ablösevertrag zum Entscheidungszeitpunkt, Nutzungsänderung, Änderungen des Bauantrags, Vergnügungsstätte, gefangener Stellplatz

Fundstelle:

BeckRS 2022, 43953

## Tenor

I.Die Klage wird abgewiesen.

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

III.Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vorher in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

## Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Erteilung einer Baugenehmigung.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks F* …straße, … A* …, Fl.Nr. …6 der Gemarkung A* … Mit Bescheid vom 22. Oktober 1956 genehmigte die Stadt A* … einem früheren Eigentümer im Erdgeschoss eine Teilfläche von 35 m² als Laden.

3

Am 1. April 2014 wurde von einem weiteren Rechtsvorgänger der Klägerin eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung in eine Sportsbar mit getrenntem Wettbüro im Erdgeschoss des Anwesens beantragt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 5. Dezember 2014 abgelehnt. Die Klage gegen den damaligen Ablehnungsbescheid wurde mit Urteil des Verwaltungsgerichts Würzburg vom 4. August 2015 im Verfahren W 4 K 15. … abgewiesen.

4
Mit Antragsunterlagen, eingegangen bei der Stadt A* … am 22. März 2021, beantragte die Klägerin im Erdgeschoss die Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung eines Teilbereichs zum Wettbüro mit einer Fläche von 15,26 m² und Büro mit einer Fläche von 15,22 m².

5
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 02/01 der Stadt A* … für das Gebiet zwischen G* … Straße, M* …straße, F* …straße und H* …straße. Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan ein Kerngebiet festsetzt.

6
Mit Bescheid vom 22. Oktober 2021 lehnte die Stadt A* … den Antrag der Klägerin auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung Teilbereich Laden zu Wettbüro und Büro, auf dem Grundstück Fl.Nr. …6, Gemarkung A* …, F* …straße * in A* … ab. Zur Begründung wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass die erforderlichen Stellplätze nicht nachgewiesen werden könnten.

7
Unter dem 22. November 2021 ließ die Klägerin Klage erheben und beantragen,

den ablehnenden Bescheid der Beklagten vom 22. Oktober 2021 aufzuheben und die Beklagte zu verpflichten, die am 22. März 2021 beantragte Baugenehmigung zu erteilen.

8
Zur Begründung wurde insbesondere auf die fehlende Rechtsgrundlage für eine separate Anfahrt der Stellplätze hingewiesen.

9
Die Beklagte beantragte mit Schriftsatz vom 9. März 2022,

die Klage abzuweisen.

10
Das Verwaltungsgericht Würzburg hat am 26. April 2022 einen Augenschein durchgeführt. Im Rahmen dessen hat das Gericht darauf hingewiesen, dass aufgrund des Augenscheins und der vorgefundenen räumlichen Enge viel dafürspreche, dass die zwei erforderlichen Stellplätze nach dem derzeitigen Stand nicht nachgewiesen werden könnten. Die Beklagte hat im Rahmen des Augenscheins erklärt, dass sie sich vorstellen könne, dass vorliegend eine Wettannahmestelle genehmigt werden könne. Voraussetzung sei allerdings, dass die Klägerin einen neuen Bauantrag mit einer entsprechenden Berechnung, dass nur ein Stellplatz erforderlich sei, vorlege, ebenso eine konkrete Betriebsbeschreibung.

11
Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 teilte der Klägervertreter mit, dass er keinen Anlass sehe, eine Änderung des Bauantrags vorzunehmen, denn für die Nutzung der Räumlichkeiten als Wettvermittlungsstelle zu der Nutzung als Wettannahmestelle sei die Einreichung eines neuen Bauantrags nicht erforderlich. Allein das Nichtangebot von Live-Wetten als Abgrenzungskriterium von einem als Vergnügungsstätte zu qualifizierenden Wettbüro zu einer Wettannahmestelle in Gestalt eines sonstigen Gewerbebetriebs sei maßgeblich für die baurechtliche Beurteilung der Nutzung. Es handele sich damit nicht um ein Aliud.

12
Die Beklagte teilte mit Schriftsatz vom 6. Juli 2022 mit, dass es sich bei der Frage, ob eine Nutzung als Wettbüro oder eine reine Wettannahmestelle geplant sei, sehr wohl um eine wesentliche Änderung handele.

13
Bereits im Rahmen des Augenscheintermins haben die Parteien auf die Durchführung einer weiteren mündlichen Verhandlung verzichtet.

14
Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der Gerichtsakte und der beigezogenen Behördenakten Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

15
1. Die zulässige Klage, über die das Gericht, nachdem die Beteiligten im Rahmen des Augenscheintermins übereinstimmend darauf verzichtet haben, ohne mündliche Verhandlung entscheiden konnte (§ 101 Abs. 2 VwGO), ist unbegründet.

16
Die Klägerin hat keinen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Der ablehnende Bescheid der Beklagten vom 22. Oktober 2021 ist rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten (§ 113 Abs. 5 Satz 1 VwGO).

17
2. Zur Klarstellung weist das Gericht zunächst darauf hin, dass Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens allein der Bauantrag der Klägerin vom 28. Januar 2021 ist. Mit diesem wurde die Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung: Teilbereich Laden zu Wettbüro und Büro, auf dem Baugrundstück Fl.Nr. …6, Gemarkung A* …, F* …straße, in A* …, beantragt. Nicht hingegen ist, entgegen der Auffassung des Klägervertreters, Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens die Nutzung der Räume als Wettannahmestelle, denn hierbei handelt es sich um eine wesentliche Änderung, die einen neuen Bauantrag erfordert.

18
Grundsätzlich sind Änderungen des Bauantrags und der Bauvorlage während eines laufenden Genehmigungsverfahrens jederzeit möglich, solange eine Entscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde noch nicht ergangen ist. Nach der Entscheidung über den Bauantrag und auch während des Laufs des Klageverfahrens ist eine Änderung des Bauantrags zwar grundsätzlich ebenso möglich, allerdings ausschließlich noch bei unwesentlichen Änderungen (vgl. BVerwG v. 27.2.1970 – IV C 28/67 – juris), denn dann ändert sich der Gegenstand des Verfahrens nicht wesentlich und es bedarf keiner erneuten Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde. Handelt es sich jedoch um eine wesentliche Änderung, erfordert das einen neuen Bauantrag bzw. einen Nachtragsantrag. Dabei ist von einer wesentlichen Änderung dann auszugehen, wenn sie Anlass zu einer erneuten Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens durch die Baugenehmigungsbehörde bieten kann, was insbesondere dann anzunehmen ist, wenn die bauaufsichtliche Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens durch die Änderung grundlegend berührt wird (vgl. BayVGH, BeckRS 2001, 12739; BVerwG v. 27.2.1970 – IV C 28/67 – juris).

19
Vorliegend stellt die von der Klägerin offensichtlich ins Auge gefasste Wettannahmestelle gegenüber dem zunächst geplanten Wettbüro zweifellos eine wesentliche Änderung in dem eben genannten Sinn dar, da für die Nutzung als Wettannahmestelle andere öffentlich-rechtliche Anforderungen in Betracht kommen und von der Beklagten zu prüfen sind als für die Nutzung als Wettbüro.

20
Es ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung allgemein anerkannt, dass zwischen sogenannten Wettannahmestellen und Wettbüros zu unterscheiden ist. Während bloße Wettannahmestellen für Sportwetten mit den Annahmestellen für Lotto und Toto gleichgestellt werden, sind Wettbüros als Vergnügungsstätten zu behandeln, da sie auch der kommerziellen Unterhaltung im o.g. Sinn dienen. In Wettbüros (als Wettvermittlungsstellen mit Vergnügungsstättencharakter) werden zwischen dem Kunden (Spieler), einem Vermittler (dem Betreiber des Wettbüros) und dem Wettunternehmen Transaktionen abgeschlossen, wobei es sich um Sportwetten bzw. um Wetten auf diverse sonstige Ereignisse handelt. Bereits das Bereithalten von Einrichtungsgegenständen – wie z.B. von Wettterminals und Monitoren –, die der Vermittlung von Live-Wetten dienen, führt zur Aufnahme einer Nutzung als Wettbüro und damit zur Vergnügungsstätte. Denn Live-Wetten bieten anders als Sportwetten, bei denen lediglich auf das Eintreffen eines künftigen Sportergebnisses zu festen Gewinnquoten gesetzt wird, eine rasche Aufeinanderfolge der Wettmöglichkeiten und verleiten den Kunden damit zu einem Verweilen bis zum Eintritt der jeweiligen Wettergebnisse, währenddessen der Kunde die aktuellen Quoten und die Ergebnisse der Wettkämpfe auf

Monitoren verfolgen und gegebenenfalls weitere Wetten danach ausrichten kann. Der Verweilcharakter muss dabei nicht notwendig aus einer möglichst angenehmen oder geselligen Atmosphäre folgen, sondern folgt speziell bei der Vermittlung von Live-Wetten über Terminals und Monitore schon schlicht aus der Möglichkeit, sich während des Laufs der Sportveranstaltungen in den Räumen des Wettbüros aufzuhalten, um die über Wandmonitore ausgestrahlten aktuellen Quoten und Ergebnisse der Wettkämpfe live zu verfolgen und noch während der laufenden Sportveranstaltungen in schneller Abfolge auf bestimmte Ereignisse zu wetten (zusammenfassend m.w.N. auch BayVGH, B.v. 23.7.2018 – 15 ZB 17.1092 – juris Rn. 15).

21
3. Sollte der Bevollmächtigte der Klägerin allerdings die Auffassung vertreten, die Nutzung der streitgegenständlichen Räumlichkeiten als bloße Wettannahmestelle wäre bereits von der Baugenehmigung vom 22. Oktober 1956 erfasst, könnte er auch damit nicht durchdringen.

22
Eine Nutzungsänderung im planungsrechtlichen Sinne liegt vor, wenn durch die Verwirklichung eines Vorhabens die einer genehmigten Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird und durch die Aufnahme dieser veränderten Nutzung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können, so dass sich die Genehmigungsfrage gerade unter bodenrechtlichem Aspekt neu stellt (vgl. BVerwG v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – juris). Die Variationsbreite der bisherigen Nutzung wird dabei auch dann überschritten, wenn das bisher charakteristische Nutzungsspektrum durch die Änderung erweitert wird.

23
Für die streitgegenständlichen Räumlichkeiten wurde laut Vortrag der Beklagten mit Bescheid vom 22. Oktober 1956 ein Laden genehmigt. Die Variationsbreite dieser damals genehmigten Nutzung wird durch die Nutzung als Wettannahmestelle ersichtlich überschritten, da das bisherige charakteristische Nutzungsspektrum durch die Änderung zweifellos erweitert und verändert wird. Das charakteristische Nutzungsspektrum eines Ladens ist mit dem einer Wettannahmestelle nicht vergleichbar, zumal schon die Art der jeweils erbrachten Dienstleistungen keinerlei Ähnlichkeiten aufweist.

24
4. Die Beklagte hat die Erteilung der begehrten Baugenehmigung auch zu Recht wegen des fehlenden Nachweises der erforderlichen Stellplätze abgelehnt. Die Stellplatzsatzung der Beklagten, an deren Rechtmäßigkeit die Kammer keine Zweifel hat, solche wurden auch seitens der Klägerin nicht vorgetragen, ist gemäß Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe c) i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren. Ohnehin ist die Beklagte gemäß Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO berechtigt, die Baugenehmigung wegen Verstoßes des Vorhabens gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, die nicht Prüfungsgegenstand im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind (z.B. Art. 47 BayBO), zu versagen.

25
Die Beklagtenseite hat im streitgegenständlichen Bescheid, aber auch im Rahmen des Augenscheintermins ausführlich dargelegt, dass nach den Bestimmungen ihrer Stellplatzsatzung durch das Vorhaben ein zusätzlicher Stellplatzbedarf hervorgerufen wird. Die Kammer schließt sich diesen Ausführungen an, zumal der Mehrbedarf von zwei Stellplätzen von der Klägerseite nicht in Abrede gestellt wird, und die Bauvorlagen selbst von zwei zusätzlichen Stellplätzen ausgehen (vgl. Seite 9 der Behördenakte).

26
Es ergibt sich vorliegend auch keine Reduzierung der Stellplatzanzahl gemäß § 2 Abs. 4 der Stellplatzsatzung der Beklagten. Die dort angesprochene „besondere Situation des Einzelfalles“ liegt offensichtlich nicht vor. Sie wird vom Klägervertreter auch nicht behauptet.

27
Der Kläger hat die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze auch nicht auf dem Baugrundstück selbst (Art. 47 Abs. 3 Nr. 1 BayBO) nachgewiesen. Die von der Klägerin angedachte Herstellung der Stellplätze im Hof genügt, dies hat auch der von der Kammer durchgeführte Augenschein sehr deutlich gemacht, nicht den gesetzlichen Anforderungen. Stellplätze müssen gemäß Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO eine geeignete Beschaffenheit haben. Das gilt nicht nur im Falle der Errichtung, sondern auch im Falle der Nutzungsänderung von Anlagen wie vorliegend. Sie sind geeignet, wenn sie ihren Zweck, nämlich die

Aufnahme des ruhenden Verkehrs außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, erfüllen ohne Missstände hervorzurufen (vgl. OVG RP, U.v. 22.8.2002 – 1 A 10439/02 – NVwZ-RR 03, 548). Sie müssen also funktionsgerecht nutzbar sein. Hintereinanderliegende Stellplätze haben grundsätzlich nicht diese geeignete Beschaffenheit, da hier das hintere Fahrzeug bei voller Besetzung der Stellplätze keine Ausfahrmöglichkeiten mehr hat, die Benutzbarkeit vom Parkverhalten des anderen Parkplatzbenutzers also abhängt (gefangene Stellplätze; vgl. BayVGH, B.v. 4.9.2015 – 1 ZB 14.1084 – juris).

28
Vorliegend sind die beiden ausgewiesenen Stellplätze, wie der Augenscheintermin ergeben hat und wie die in das Verfahren eingeführten Bilder beweisen, zwar nicht direkt hintereinander angeordnet, das hintere Fahrzeug hat allerdings bei voller Besetzung der beiden Stellplätze keinerlei Ausfahrmöglichkeiten mehr. Die Benutzbarkeit des hinteren Stellplatzes ist damit vom Parkplatzverhalten des vorderen Parkplatzbenutzers abhängig, der hintere Stellplatz stellt damit einen gefangenen Stellplatz dar. Damit fehlt vorliegend die geeignete Beschaffenheit i.S.d. Art. 47 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

29
5. Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, dass die Beklagte die erforderlichen Stellplätze ablösen müsse bzw. dass die Beklagte eine Ablösung ermessensfehlerhaft abgelehnt habe. Denn jedenfalls hat die Klägerin nur dann einen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung, wenn zum Entscheidungszeitpunkt, bei der vorliegenden Verpflichtungsklage also zum Zeitpunkt der (letzten) mündlichen Verhandlung, der Ablösevertrag mit der Gemeinde, hier also der Beklagten als kreisfreier Stadt, vorliegt (vgl. Molodovsky in ders./Famers/Kraus, BayBO, Stand April 2022, Art. 47 Rn. 89; Schwarzer/König, BayBO, 5. Aufl. 2022, Art. 47 Rn. 45; BayVGH, U.v. 10.12.1985 – 26 B 83 A.996 – BayVBl 1987, 85/86). Denn gerade die Vorlage des Ablösevertrags ersetzt den an sich erforderlichen Stellplatznachweis (Würfel in Busse/Kraus, BayBO, Stand August 2022, Art. 47 Rn. 139 f.). Ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrags kann auch nicht mit einer Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung geltend gemacht werden, selbst wenn die Stellplatzfrage – wie hier – Prüfungsgegenstand im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist (Schwarzer/König, BayBO, Art. 47 Rn. 45). Denn die Entscheidung über den Vertragsschluss wird in einem gesonderten, dem Baugenehmigungsverfahren zwischengeschalteten Verfahren getroffen (Molodovsky in ders./Famers/Kraus, BayBO, Art. 47 Rn. 89). Dementsprechend ist ein Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrags gerichtlich mit einer gesonderten Leistungsklage, nach anderer Ansicht mit einer gesonderten Verpflichtungsklage gegenüber der Gemeinde geltend zu machen (Schwarzer/König, BayBO, Art. 47 Rn. 45; Würfel in Busse/Kraus, Art. 47 Rn. 319).

30
6. Da die Klägerin nach alldem die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze zum für die Verpflichtungsklage maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung nicht nachweisen kann, war die Klage mit der Kostenfolge aus § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

31
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 167 Abs. 1 VwGO, §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.