

**Titel:**

**Erfolgreiche Nachbarklage gegen Wettbüro im faktischen Mischgebiet**

**Normenkette:**

VwGO § 124 Abs. 2 Nr. 1

BauGB § 34 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Hs. 1

BauNVO § 6

**Leitsätze:**

1. Die nähere Umgebung wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung und in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)

2. Soweit eine fehlerhafte Beweiswürdigung gerügt wird, liegt der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO nur vor, wenn die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts augenscheinlich nicht zutreffen oder beispielsweise wegen gedanklicher Lücken oder Ungereimtheiten ernstlich zweifelhaft sind. Allein die Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung nicht. (Rn. 12) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Baugenehmigung für ein Wettbüro, Vorhaben im Innenbereich, Eigenart der näheren Umgebung, Mischgebiet., Mischgebiet, Vergnügungsstätte, fehlerhafte Beweiswürdigung, wesentlich störender Gewerbebetrieb

**Vorinstanz:**

VG Ansbach, Urteil vom 05.04.2022 – AN 17 K 21.1532

**Tenor**

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen. Der Beigeladene trägt seine außergerichtlichen Kosten selbst.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 10.000,00 Euro festgesetzt.

**Gründe**

I.

1

Der Kläger wendet sich als Nachbar gegen den Baugenehmigungsbescheid des Beklagten vom 23. Juli 2021 für eine Umnutzung eines Ladengeschäfts in eine Vergnügungsstätte (Wettbüro) durch den Beigeladenen.

2

Das Verwaltungsgericht hat die Klage nach Einnahme eines Augenscheins mit Urteil vom 5. April 2021 abgewiesen. Die Baugenehmigung verletze den Kläger nicht in eigenen Rechten. Die nähere Umgebung entspreche faktisch einem Mischgebiet. Das streitgegenständliche Vorhaben befinde sich in einem überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägten Teil.

3

Der Kläger verfolgt sein Rechtsschutzbegehren im Zulassungsverfahren weiter und beruft sich darauf, dass das Verwaltungsgericht die nähere Umgebung zu Unrecht nicht als Wohngebiet eingestuft habe bzw. den

Teil des Gebiets, in dem das Wettbüro liege, als gewerblich geprägt. Der Beklagte verteidigt das Urteil. Der Beigeladene hat sich im Zulassungsverfahren nicht geäußert.

**4**

Bezüglich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten verwiesen.

II.

**5**

Der zulässige Antrag bleibt ohne Erfolg, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) nicht vorliegt.

**6**

1. Aus dem Vorbringen des Klägers ergeben sich keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Solche bestehen nur, wenn einzelne tragende Rechtssätze oder einzelne erhebliche Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts durch schlüssige Gegenargumente infrage gestellt werden (vgl. BVerfG, B.v. 13.5.2020 – 1 BvR 1521/17 – juris Rn. 10; B.v. 16.7.2013 – 1 BvR 3057/11 – BVerfGE 134, 106 = juris Rn. 36; BayVGh, B.v. 12.4.2021 – 8 ZB 21.23 – juris Rn. 8). Das ist hier nicht der Fall. Der Senat teilt die Auffassung des Erstgerichts, dass die dem Beigeladenen erteilte Baugenehmigung keine den Kläger schützenden Normen verletzt.

**7**

Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach dem sich aus der vorhandenen Bebauung ergebenden Maßstab. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es in diesem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 Halbs. 1 BauGB). Als „nähere Umgebung“ ist der umliegende Bereich anzusehen, soweit sich die Ausführung des Vorhabens auf ihn auswirken kann und soweit er seinerseits den bodenrechtlichen Charakter des zur Bebauung vorgesehenen Grundstücks prägt oder beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – IV C 9.77 – BVerwGE 55, 369/380 = juris Rn. 33; B.v. 20.8.1998 – 4 B 79.98 – NVwZ-RR 1999, 105 = juris Rn. 7; B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2). Die Grenzen sind nicht schematisch, sondern nach der jeweiligen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – a.a.O., m.w.N.). Die nähere Umgebung wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung und in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Zu berücksichtigen ist die Umgebung einmal insoweit, als sich die Ausführung des Vorhabens auf sie auswirken kann und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst (vgl. BVerwG, U.v. 26.5.1978 – 4 C 9.77 – BVerwGE 55, 369 = juris Rn. 33; OVG NW, U.v. 23.4.2015 – 7 A 1237/13 – juris Rn. 63). Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung können die Grenzen dort zu ziehen sein, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Baukomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen (vgl. BVerwG, B.v. 28.3.2003 – 4 B 74.03 – a.a.O.; BayVGh, B.v. 3.12.2019 – 2 ZB 17.388 – juris Rn. 7).

**8**

Das Verwaltungsgericht ist von diesen Maßstäben ausgegangen und hat ein Einfügen in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung bejaht. Es hat die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks auf der Grundlage des durchgeführten Augenscheins nicht als faktisches allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), sondern als Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingestuft, in dem das Vorhaben des Beigeladenen, eine Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros, gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in dem überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teil zulässig ist. Daher kann sich der Kläger nicht mit Erfolg auf eine Verletzung seines Gebietserhaltungsanspruchs (grundlegend dazu BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151 = juris Rn. 12 ff.) berufen.

**9**

a) Der Einwand des Klägers, das Verwaltungsgericht „definiere“ die nähere Umgebung des Vorhabens nicht und lasse vor allem auch ihr Ausmaß nicht erkennen, überzeugt nicht. Die Ausführungen im Urteil sind nachvollziehbar und bezeugen keinen durchgreifenden Bedenken. Es ist zwar zutreffend, dass die

Grenzziehung in den Entscheidungsgründen nicht nochmals ausdrücklich als solche beschrieben wurde, entgegen dem Zulassungsvorbringen ergeben sich daraus aber keine Unklarheiten. Vielmehr sind die maßgeblichen Grundstücke im Einzelnen abschließend aufgeführt.

## 10

In Bezug auf die Ausdehnung nach Osten hat das Verwaltungsgericht schlüssig begründet, dass aufgrund der Sichtbeziehungen und in Ermangelung einer Unterbrechungswirkung auch das Areal zweier Verbrauchermärkte sowie eines Autohauses einzubeziehen sind. Nach den getroffenen Feststellungen fehlt es an einer optischen, topographischen oder sonstigen Abgrenzung. Dies erscheint für den Senat nicht nur anhand der beim Augenschein gefertigten Fotos nachvollziehbar, sondern auch anhand der allgemein zugänglichen Karten und Luftbilder im Geoinformationsportal Bayernatlas. Auf die im Zulassungsverfahren aufgeworfene Frage, ob für die gewerblich genutzten Teile ein Bebauungsplan besteht, kommt es dabei nicht an, weil die Eigenart auch durch Vorhaben in einem angrenzenden Gebiet geprägt sein kann, worauf der Beklagte zutreffend hingewiesen hat (vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Stand April 2022, § 34 Rn. 36; BVerwG, B.v. 31.10.1975 – IV C 16.73 – juris Rn. 15). In entsprechender Weise wurde die Abgrenzung nach Westen vorgenommen. Auch insofern lässt sich nachvollziehen, dass die nähere Umgebung bis zur dort gelegenen Kirche reicht. Im Süden bildet – ausweislich der Entscheidungsgründe – die S\* ...straße die Grenze, im Norden die N\* ... Straße. Soweit auch die Gebäude nördlich der N\* ... Straße in die Überlegungen einbezogen wurden, handelt es sich ersichtlich um Hilferwägungen. Der auf der Grundlage des gerichtlichen Augenscheins vorgenommenen Abgrenzung ist der Kläger im Zulassungsverfahren im Übrigen auch nicht substantiiert entgegengetreten.

## 11

Unklarheiten ergeben sich auch weder aus dem im Urteil enthaltenen Hinweis auf ein abgeschlossenes verwaltungsgerichtliches Verfahren (Az.: AN 9 K 09.01726, UA S. 11) betreffend die Genehmigung des westlich gelegenen Verbrauchermarktes, noch daraus, dass insofern davon die Rede ist, zum damaligen Zeitpunkt sei „für das gleiche Areal wohl noch von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen“ worden. Schon angesichts der unterschiedlichen Streitgegenstände war die nähere Umgebung anders zu bestimmen. Dementsprechend ist in den Entscheidungsgründen auch nicht davon die Rede, dass die nähere Umgebung des Bauvorhabens des Beigeladenen zum damaligen Zeitpunkt als allgemeines Wohngebiet angesehen wurde. Die Formulierung „gleiche[s] Areal“ führt nicht zu dem Schluss, das Verwaltungsgericht sei davon ausgegangen, die nähere Umgebung sei in gleicher Weise zu bestimmen. Ungeachtet dessen ergeben sich auch Übereinstimmungen, etwa in Bezug auf die Abgrenzung im Norden entlang der N\* ... Straße. Zweifel an der Grenzziehung lassen sich aus diesen Ausführungen in den Entscheidungsgründen, die lediglich dem Umstand geschuldet sind, dass sich der Kläger auf damalige Aussagen des Verwaltungsgerichts stützen wollte, nicht ableiten.

## 12

b) Mit dem Vortrag, die nähere Umgebung sei als allgemeines Wohngebiet zu qualifizieren, dringt der Kläger ebenfalls nicht durch. Er wendet sich damit gegen die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Beweis- und Sachverhaltswürdigung. Soweit eine fehlerhafte Beweiswürdigung gerügt wird, liegt der Zulassungsgrund des § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO aber nur vor, wenn die tatsächlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichts augenscheinlich nicht zutreffen oder beispielsweise wegen gedanklicher Lücken oder Ungereimtheiten ernstlich zweifelhaft sind. Allein die Möglichkeit einer anderen Bewertung der Beweisaufnahme rechtfertigt die Zulassung der Berufung nicht (vgl. BayVGH, B.v. 1.3.2022 – 9 ZB 21.85 – juris Rn. 20 m.w.N.). Entsprechende schwerwiegende Fehler bei der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung hat der Kläger nicht aufgezeigt. Er stellt dieser lediglich seine eigene Bewertung gegenüber.

## 13

Soweit sich der Kläger darauf beruft, das weiter östlich gelegene Autohaus sei in einem Mischgebiet nicht mehr zulässig, setzt er sich schon nicht mit den Umständen des Einzelfalls auseinander, vor allem aber nicht mit dem Störungsgrad eines derartigen Gewerbebetriebes, auf den es für die Zulässigkeit gemäß § 6 BauNVO entscheidend ankommt (vgl. dazu BVerwG, B.v. 22.11.2002 – 4 B 72.02 – BRS 66 Nr. 77 = juris Rn. 4; OVG NW, B.v. 16.10.2010 – 7 A 896/09 – juris Rn. 5 ff., jew. m.w.N.). Vielmehr wird die bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit lediglich behauptet. Zum anderen verkennt er, dass ein solcher, nach seinem Vortrag wesentlich störender Gewerbebetrieb erst recht nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden dürfte, was gegen den von ihm geltend gemachten Gebietserhaltungsanspruch spricht.

Entsprechendes gilt für das Vorbringen im Zulassungsverfahren, die westlich des Autohauses gelegenen Verbrauchermärkte seien in einem Mischgebiet nicht zulässig. Auch insofern fehlt es an einer Auseinandersetzung mit den Kriterien des maßgeblichen § 11 Abs. 3 BauNVO, der Beschränkungen für gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Mischgebiet an sich generell zulässige Einzelhandelsbetriebe regelt (vgl. dazu Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, § 9 BauNVO Rn. 24; Wahlhäuser in Bönker/Bishopink, Baunutzungsverordnung, 2. Aufl. 2018, § 6 Rn. 63 ff. m.w.N.). Stattdessen wird die Unzulässigkeit wiederum nur behauptet. Ebenso wenig überzeugt die Kritik an der Einbeziehung des von einem Autohaus genutzten Anwesens im Westen des Bauvorhabens an der Einmündung der S\* ...straße in die N\* ... Straße. Nach den Feststellungen des Verwaltungsgerichts handelt es sich dabei um eine nicht störende gewerbliche Nutzung. Auch insofern wird nicht ersichtlich, warum eine solche Betriebsstätte nur in einem Gewerbegebiet zulässig sein soll und woraus der Kläger folgern will, dass die Nutzung dauerhaft aufgegeben worden sei. Dem stehen die Feststellungen des Verwaltungsgerichts entgegen, wonach die Gebäude weiterhin als Teil des ausgelagerten Betriebs erkennbar sind und offensichtlich zu Ausstellungs- und Werbezwecken genutzt werden, wenn auch nicht zur Präsentation von Neu- oder Gebrauchtwagen.

#### 14

Aus dem Umstand, dass Anlagen für gesundheitliche, soziale und religiöse Zwecke (wie die Facharztpraxis, die Sozialstation und die Kirche) generell und bestimmte, nicht störende Gewerbebetriebe (wie die Geschäfte für russische Spezialitäten und für Anglerbedarf sowie die Gastwirtschaft, mit deren Wiederaufnahme gerechnet werden muss) allgemein oder zumindest ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, ergeben sich ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Entscheidung des Verwaltungsgerichts. Diese sind nämlich gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO auch in Mischgebieten zulässig. Auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan hat das Verwaltungsgericht ebenso wenig entscheidungstragend abgestellt, wie auf die früheren Verhältnisse, wie sie dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Az.: AN 9 K 09.01726) zugrunde gelegen haben. Im Übrigen finden sich auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Seniorenwohnanlage nördlich der N\* ... Straße, die hilfsweise in die Überlegungen einbezogen wurde, fehlerhaft eingeordnet worden wäre. Vielmehr ist das Verwaltungsgericht insofern zutreffend von Wohnbebauung ausgegangen.

#### 15

c) Ernstliche Zweifel bestehen schließlich auch nicht daran, dass das Vorhaben in dem Teil verwirklicht werden soll, der überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Das Verwaltungsgericht hat hier auf die Nutzungen im Bereich südlich der N\* ... Straße abgestellt, vor allem auf die Verbrauchermärkte und das Autohaus. Dabei hat es dargelegt, warum in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung nach einer wertenden Gesamtschau (vgl. dazu BVerwG, B.v. 13.6.2005 – 4 B 36.05 – juris Rn. 4) dominiert. Der Kläger wendet insofern wiederum nur pauschal ein, dass einzelne Nutzungen (Verbrauchermarkt und Autohaus) in Mischgebieten nicht zulässig seien, und setzt im Übrigen lediglich seine Beurteilung an die Stelle der Beweis- und Sachverhaltswürdigung durch das Verwaltungsgericht, ohne indes schwerwiegende Fehler bei der verwaltungsgerichtlichen Überzeugungsbildung aufzuzeigen. Im Übrigen erschließt sich auch nicht, worauf er seine Vermutung, das Verwaltungsgericht habe bei der Beurteilung maßgeblich auf die im ersten Stock des Vorhabengebäudes gelegene Arztpraxis abgestellt, stützt.

#### 16

2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Da sich der Beigeladene im Zulassungsverfahren nicht durch einen postulationsfähigen Bevollmächtigten hat vertreten lassen und keine rechtlichen Ausführungen gemacht hat, entspricht es der Billigkeit, dass er seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt (§ 162 Abs. 3 VwGO). Die Festsetzung des Streitwerts für das Zulassungsverfahren ergibt sich aus § 47 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3, § 52 Abs. 1 GKG i.V.m. Nr. 9.7.1 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben wurden.

#### 17

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Ablehnung des Antrags auf Zulassung der Berufung wird das angefochtene Urteil rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO)