VGH München, Beschluss v. 06.02.2024 – 1 B 23.678

Titel:

Anordnung des Ruhens des Verfahrens – außergerichtliche Einigung der Parteien

Normenkette:

BayBO Art. 47 Abs. 1 S. 2

Schlagworte:

Baugenehmigung, Stellplatzbedarf, Gaststättennutzung, Bestandsschutz, außergerichtliche Einigung

Vorinstanz:

VG München vom -- – M 9 K 20.6687

Tenor

Die Sach- und Rechtslage wird mit den Beteiligten ausführlich erörtert.

Der Senat weist daraufhin, dass es nach dem Antrag und der ergangenen Baugenehmigung nur um die Nutzungsänderung des bestehenden Rückgebäudes mit den Garagen und der Nutzungsänderung des bestehenden Vorderhauses gehe. Es geht nach Auffassung des Senats nicht um die Pensionszimmer in dem Rückgebäude, das an den vorderen Teil angebaut ist (Hinterhaus). Die Beteiligten können sich dieser Auffassung anschließen.

Der Senat stellt zur Diskussion, ob von einem Bestandsschutz für eine frühere Gaststättennutzung ausgegangen werden könne.

Auf Frage des Senats, ob Unterlagen für eine gaststättenrechtliche Genehmigung vorhanden seien, erklärt der Vertreter des Beklagten, dass alte Unterlagen aufgrund der geltenden Aufbewahrungsfrist nicht mehr vorhanden seien. Er könne eine Gewerbeanmeldung der Voreigentümerin Frau E. von 1985 vorlegen sowie deren Abmeldung aus dem Jahr 2011. Hierzu verweist er auf die dem Senat übergebenen Unterlagen.

Er trägt weiter vor, dass bei der 1971 erteilten Genehmigung zu berücksichtigen sei, dass auch Rotrevisionen in dem dargestellten Bestand der Gaststätte stattgefunden hätten. Er gehe davon aus, dass dies jedenfalls ein Indiz im Hinblick auf eine vorhandene baurechtliche Genehmigung für die Gaststätte sei.

Die Bevollmächtigte des Klägers trägt vor, dass aus der 1971 erteilten Baugenehmigung aufgrund des eindeutigen Betreffs nicht von einer Genehmigung der offensichtlich vorhandenen Gaststätte ausgegangen werden könne. Die Rotrevisionen zeigten nur, dass mit diesem Medium offensichtlich sehr zahlreich umgegangen worden sei. Das Herausstreichen der Bezeichnung Friseur könne dahingehend ausgelegt werden, dass diese Nutzung zum damaligen Zeitpunkt schon nicht mehr vorhanden gewesen sei.

Der Bevollmächtigte der Beigeladenen schließt sich den Ausführungen des Beklagtenvertreters an.

Der Vertreter des Beklagten trägt vor, dass aus der Rotrevision in dem Plan von 1971 „13 PKW-Stellplätze auf Gemeindegrund (in der S* …straße)“ zu schließen sei, dass diese Stellplätze nicht nur vorhanden, sondern auch rechtlich ordnungsgemäß dem Baugrundstück zugeordnet gewesen seien.

Die Bevollmächtigte des Klägers weist daraufhin, dass der Bauherr die Beweislast dafür trage, dass in der Vergangenheit ein Bauvorhaben genehmigt worden sei. Zur Frage, inwieweit eine materielle Genehmigungsfähigkeit eine Rolle spielen könne, sieht sie eine Änderung in der Rechtsprechung dahingehend, dass es dem Bauherrn obliege, das Bauvorhaben genehmigen zu lassen.

Der Bevollmächtigte der Beigeladenen schließt sich im Wesentlichen den Rechtsausführungen des Vertreters des Beklagten an.

Die Beigeladene trägt vor, dass auf dem Grundstück in der S. straße bis vor kurzem Parkplätze vorhanden gewesen seien. Erst in letzter Zeit werde dort ein Altenheim errichtet.

Die Vertreterin des Klägers erklärt, dass sie sich ausführlich mit der Frage befasst hätten, ob Verträge zu Stellplätzen für die ehemalige Gastwirtschaft bestanden hätten. Sie seien auch die Grundbuchauszüge durchgegangen. Es seien keine entsprechenden Verträge gefunden worden.

Die Sitzung wird um 12:20 Uhr zur Beratung unterbrochen.

Die Sitzung wird um 12:40 Uhr fortgesetzt.

Der Senat weist daraufhin, dass die aktuelle Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Ablösung von Kraftfahrzeugstellplätzen in der Fassung vom 12. April 2018 insoweit rechtlich problematisch sein könnte, als in Nr. 6.3 für Pensionen ein Stellplatz je zwei Betten gefordert und damit der Ansatz der geltenden Rechtslage ohne eine gemeindliche Satzung (vgl. Nr. 6.3 der Anlage zu § 20 GaStellV) erheblich überschritten werde. Zwar komme es grundsätzlich auf die konkreten Verhältnisse im Gemeindebereich an, allerdings dürfte die bisher vorliegende Begründung für den Stellplatzschlüssel für Pensionen nicht ausreichen. Gehe man von dem vorliegenden Bauantrag bzw. der erteilten Genehmigung aus, die sich auf den Wohn- und Garagentrakt beschränke, liege nach der Gegenüberstellung des Stellplatzbedarfs nach Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO (Vergleich zwischen der geänderten Anlage und dem genehmigten oder zumindest materiell rechtmäßigen Altbestand) nach vorläufiger Rechtsansicht des Senats jedenfalls ein zusätzlicher Bedarf von vier Stellplätzen vor bzw. von fünf Stellplätzen, wenn man von der gemeindlichen Satzung ausgehe. Es sei fraglich, ob diesen erforderlichen Stellplätzen noch der Wegfall von zwei Stellplätzen durch die aufgegebene Garagennutzung hinzugerechnet werden könne, da man aus der Genehmigung von 1971 herleiten könnte, dass die dort geforderten Stellplätze auf dem Baugrundstück hauptsächlich den Pensionszimmern im Hinterhaus zuzurechnen seien.

Die Parteien möchten sich außergerichtlich einigen und sind mit einem Ruhen des Verfahrens einverstanden. Für den Fall, dass eine außergerichtliche Einigung nicht in Betracht kommt, sind die Beteiligten mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren einverstanden.

Es ergeht Beschluss

Das Ruhen des Verfahrens wird angeordnet.

Nachdem niemand mehr das Wort wünscht, schließt die Vorsitzende die mündliche Verhandlung um 13:00 Uhr.