VG Ansbach, Urteil v. 22.11.2024 – AN 9 K 24.1588

Titel:

Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung von Spielhalle zu Wettbüro

Normenketten:

BayBO Art. 55 Abs. 1, Art. 57 Abs. 4 Nr. 1, Art. 76 S. 2
VwGO § 114 S. 1
VwZVG Art. 29 Abs. 1, Abs. 2, Art. 36 Abs. 1

Leitsätze:

1. Die Nutzung einer Spielhalle als Wettbüro stellt regelmäßig eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, wenn sich die neue Nutzung in bodenrechtlich relevanter Weise von der bisherigen unterscheidet und nicht von einer früheren Genehmigung oder Genehmigungsfreiheit umfasst ist. (Rn. 30 – 31) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ob eine Wettannahmestelle bzw. ein Wettbüro gemeinsam mit einer weiteren Nutzungseinheit in seinen städtebaulichen Auswirkungen als räumlichsfunktionale Einheit zu bewerten ist, ist in einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände zu beurteilen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine baurechtliche Nutzungsuntersagung ist regelmäßig bereits bei formeller Baurechtswidrigkeit rechtmäßig und setzt grundsätzlich keine Prüfung der materiellen Genehmigungsfähigkeit voraus, es sei denn, das Vorhaben ist offensichtlich genehmigungsfähig. (Rn. 22 – 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsänderung von Spielhalle zu Wettbüro, Bewertung als räumlich-funktionale Einheit, Variationsbreite der Genehmigung als Spielhalle, Betriebseinheit, Ermessensausübung, Genehmigungspflicht, Kostenschuldnerschaft, Nutzungsuntersagung, Verhältnismäßigkeit, Zwangsgeldandrohung, Wettbüro, Wettannahmestelle

Rechtsmittelinstanz:

VGH München, Beschluss vom 24.02.2026 – 9 ZB 25.91

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.

3. Das Urteil ist mit Blick auf die Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinter- legung in Höhe der festgesetzten Kosten abwenden, wenn nicht die Be- klagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

1
Die Klägerin wendet sich gegen eine Verfügung der Beklagten, die ihr die Nutzung einer Spielhalle als Wettbüro untersagt und für den Fall der Nichteinhaltung des Gebots innerhalb eines Monats ab Zustellung ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000 EUR androht.

2
Die Klägerin ist Betreiberin eines Wettbüros im Erdgeschoss des Anwesens …, Grundstück Fl.Nr. …- Gemarkung …

3
Mit Baugenehmigung vom 18. Mai 1957 wurde die Nutzung der streitgegenständlichen Räume als Bäckerei genehmigt. Entsprechend eines aktenkundigen Lageplans wurde der rechte Teil der Räumlichkeiten als Spielhalle mit Stempel vom 19. Mai 2003 durch die Beklagte als genehmigungsfreie Nutzungsänderung angesehen.

4

Mit Schreiben vom 16. Januar 2020 zeigten sich die Bevollmächtigten der Klägerin gegenüber der Beklagten an und baten diese um Bestätigung, dass die Nutzung als Wettbüro von der bisher zugelassenen Nutzung als Spielhalle mitumfasst sei. Die Rechtsprechung sehe darin keine baurechtlich relevante Nutzungsänderung.

5
Mit Schreiben vom 11. März 2020 teilte die Beklagte mit, dass in der dargestellten Nutzung eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung gesehen werde. Zur abschließenden Prüfung müsse jedoch ein Bauantrag mit ordnungsgemäßen Bauvorlagen eingereicht werden.

6
Im Rahmen einer Ortseinsicht am 19. Juli 2023 stellte die Beklagte im Erdgeschoss des Anwesens … in … den Betrieb eines Wettbüros („…“ mit zahlreichen Bildschirmen mit Wettquoten und Sportübertragungen) fest; eine Baugenehmigung hatte sie vor Nutzungsaufnahme nicht erteilt.

7
Nach Anforderung durch die Beklagte übersandten die Klägerbevollmächtigten mit E-Mail vom 22. August 2023 eine Betriebsbeschreibung.

8
Demnach „entspreche die Nutzung der baugenehmigten Nutzung“. Die linke Hälfte werde als gastronomische Nutzung geführt. Die rechte Hälfte sei ein Spielbetrieb, wie bereits genehmigt. Er diene der Vermittlung von Sportwetten. Der eigentliche Wettvorgang bestehe im Einlesen der Lesekarte durch das Personal am Schalter oder mittels Selbstbedienungsterminals. Gewinne würden am Schalter ausbezahlt. Wetten würden aus allen Bereichen des Sports angenommen, mit Ausnahme von Pferde- und Tierrennen. Wettprogramme lägen in Papierform vor. Aktuelle Wettquoten und Ergebnisse würden zudem auf Flachbildschirmen angezeigt. Der Konsum von Getränken und der Erwerb von Tabakwaren sei nur eingeschränkt möglich. Alkoholische Getränke könnten nicht erworben werden. Es finde auch kein Verkauf von Speisen statt. Die Öffnungszeiten seien von Montag bis Samstag von 10:00 bis 23:00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen von 11:00 bis 23:00 Uhr.

9
Mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 teilte die Beklagte der Klägerin mit, dass das Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans liege. Für die Art der Nutzung werde das betreffende Gebiet als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Da das Vorhaben als Vergnügungsstätte anzusehen sei, sei dieses in einem allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich nicht zulässig. Die Beklagte werde aufgefordert, die Nutzung des Erdgeschosses als Wettbüro bis zum 1. Februar 2024 freiwillig aufzulassen. Soweit dies nicht freiwillig erfolge, werde dies mittels Verwaltungsaktes angeordnet.

10
Mit E-Mail vom 16. März 2024 traten die Klägerbevollmächtigten der Ansicht der Beklagten entgegen und kündigten zugleich an, dass die Klägerin einen entsprechenden Bauantrag einreichen werde.

11
Mit Bescheid vom 21. Mai 2024 wurde „1. Die Nutzung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss des oben genannten Anwesens als Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros […] untersagt.“ Sie sei innerhalb einer Frist von einem Monat ab Zustellung dieses Bescheides einzustellen. Eine Vermietung der Räumlichkeiten bzw. anderweitige Übergabe an Dritte für eine Nutzung als Wettbüro sei zu unterlassen. Die sofortige Vollziehung wurde angeordnet. Gem. Ziff. 2. wurde für den Fall der Nichteinhaltung dieser Frist ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000,00 EUR angedroht. Auf die Begründung des Bescheides wird verwiesen.

12
Gegen den am 31. Mai 2024 zugestellten Bescheid hat die Klägerin durch ihre Bevollmächtigten am 25. Juni 2024 Klage zum Bayerischen Verwaltungsgericht Ansbach erheben lassen. Zur Begründung wurde vorgetragen, dass die angefochtene Nutzungsuntersagung rechtswidrig sei, da bei der aktuellen Nutzung der rechts von der Eingangstür gelegenen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Anwesens … seitens der Klägerin keine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vorgenommen worden sei. Die Klägerin bedürfe für die ausgeübte Wettbüronutzung in diesem Teil des Erdgeschosses keiner Baugenehmigung und habe daher bis heute auch keine solche beantragt. Sie beabsichtige allerdings, sich die bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der aktuellen Nutzung im Rahmen eines Bauvorbescheids

rechtsverbindlich bestätigen zu lassen. Was den links von der Eingangstür gelegenen Teil des Erdgeschosses betreffe, so finde dort keinerlei Wettbürobetrieb statt. Es handle sich vielmehr um eine Schankwirtschaft, die zudem nicht einmal von der Klägerin betrieben werde. Die Nutzungsuntersagung sei insoweit gegenstandslos und zudem für die Klägerin auch nicht umsetzbar. Grundsätzlich sei für die Frage, ob eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vorliege, auf die Vornutzung abzustellen. Nur wenn diese ihrerseits formell unerlaubt gewesen sei, dürfe auf vorausgegangene Nutzungen abgestellt werden. Ausgehend hiervon sei nicht die ab dem Jahr 1957 ausgeübte gastronomische Nutzung der Fläche rechts vom Eingang als Vergleichsmaßstab heranzuziehen, sondern die unmittelbar vor der Aufnahme des Wettbürobetriebs im Jahre 2013 über ein Jahrzehnt lang ausgeübte Spielhallennutzung. Die aktuelle Wettbüronutzung unterscheide sich in bauplanungsrechtlicher wie auch bauordnungsrechtlicher Hinsicht nicht in relevanter Weise von der zuvor ausgeübten Spielhallennutzung, sodass eine verfahrensfreie Nutzungsänderung i.S.d. Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) vorliege. Verfahrensfrei sei hiernach die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn für die neue Nutzung keine anderen öffentlichrechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b BayBO als für die bisherige Nutzung in Betracht kämen. In planungsrechtlicher Hinsicht käme für die aktuell ausgeübte Wettbüronutzung keine anderen planungsrechtlichen Vorgaben in Betracht als für die zuvor rechtmäßig ausgeübte Nutzung als Spielhalle. Dabei komme es nicht auf die heute ohnehin nicht mehr nachvollziehbare Frage an, welche Spielformen tatsächlich zwischen 2003 und 2014 in den Spielhallenräumlichkeiten gewesen seien, sondern vielmehr darauf, auf welche Spielformen sich der feststellende Verwaltungsakt vom 19. Mai 2003 erstrecke. Diesbezüglich sei zunächst darauf hinzuweisen, dass dem feststellenden Verwaltungsakt des Beklagten vom 19. Mai 2003 (Negativattest) keine detaillierten Beschreibungen eines beabsichtigten Spielhallenbetriebs zugrunde lägen. Damit decke das Negativattest der Beklagten vom 19. Mai 2003 ein sehr breites Spektrum an Spielmöglichkeiten ab.

13
Die Klägerin beantragt,

den Bescheid vom 21. Mai 2024 aufzuheben.

14
Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

15
Zur Begründung führt die Beklagte aus, dass von der Klägerin zwischenzeitlich am 1. Juli 2024 ein Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben „Nutzungsänderung einer Spielhalle im Erdgeschoss zu Wettbüro“ eingegangen sei. Über den Antrag sei noch nicht entschieden worden.

16
Dass die Klägerin in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten ein Wettbüro betreibe, sei zwischen den Beteiligten unstreitig. Nach Ansicht der Beklagten liege eine Baugenehmigung für die Nutzung als Vergnügungsstätte in Form eines Wettbüros für die streitgegenständlichen Räumlichkeiten nicht vor. Eine Genehmigung für eine Spielhalle sei bei der Beklagten nicht vorhanden, sodass aus den Unterlagen der Beklagten nicht ersichtlich sei, in welchem Umfang eine Spielhalle, wie von der Klägerin behauptet, genehmigt sei. Grundlage einer Beurteilung könne damit lediglich die von der Klägerin eingereichte Grundrisszeichnung „Spielhalle …“ mit Stempel des DLZ-Bau vom 19. Mai 2003 sein. Darauf sei erkennbar, dass die Spielhalle lediglich den rechten Teil des Erdgeschosses umfassen sollte. Im linken Teil sei eine Gaststätte bzw. eine Nutzung als „Brotwaren-Süßwaren-Verkauf“ eingezeichnet. Die Umwandlung einer sich in einem Teil des Erdgeschosses befindlichen Spielhalle hin zu einem Wettbüro, das sich in beiden Teilen des Erdgeschosses befinde, stelle sich als anderes Vorhaben dar, das nicht mehr von einem möglicherweise bestehenden Bestandsschutz umfasst sei. Der räumliche Umfang der hier streitgegenständlichen Wettbüronutzung unterscheide sich baulich und im räumlichen Umfang von der aus dem Grundrissplan vom 19. Mai 2003 ersichtlichen Spielhallennutzung. Das Erdgeschoss sei in zwei Räume aufgeteilt, die über einen gemeinsamen Eingang betreten werden könnten. Des Weiteren sei im linken Bereich eine Theke festgestellt worden. Von zwei getrennten Nutzungen könne hier nicht ausgegangen werden, was auch aus den Lichtbildern ersichtlich sei. Erkennbar sei dort eine gemeinsame Werbeanlage „…“ über dem Eingang. Auf den Tischen der behaupteten Gaststätte seien Stiftehalter mit dem Logo des Wettbüroanbieters … vorhanden, die wohl dem Ausfüllen der Wettscheine dienen sollten.

Eine gastronomische Nutzung sei nicht erkennbar, stattdessen befinde sich ein Getränkeautomat neben einer der Sitzbänke auf der Seite der „Gaststätte“. Auch in der von der Klägerin vorgelegten Betriebsbeschreibung werde von „einem Beschäftigten pro Schicht“ gesprochen. Im rechten Bereich des Erdgeschosses seien verschiedene Wettterminals und Flachbildschirme festgestellt worden. Im Bereich „Sportsbar“ habe man mehrere Tische mit Wettscheinen und mehrere Flachbildschirme (Live-Wetten) vorgefunden. Beide Bereiche würden augenscheinlich von einem Beschäftigten bedient und überwacht. Eine bauliche Trennung sei, wie auch bei der Ortseinsicht am 1. Juli 2024 festgestellt, nicht vorhanden. Darüber hinaus stelle die Änderung einer Spielhalle in ein Wettbüro auch ohne bauliche Veränderungen eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Obwohl sowohl Spielhallen als auch Wettbüros einen „Trading-down-Effekt“ auslösen könnten, wirkten sie sich auf ihre Nachbarschaft nicht gleich aus. Der Betrieb einer Spielhalle erschöpfe sich regelmäßig darin, Kunden Geld- und Unterhaltungsspielgeräte anzubieten und biete kaum Anreiz, sich über die Zeit der Nutzung dieser Geräte hinaus in dem Betrieb aufzuhalten. In einem Wettbüro würden dagegen zwischen dem Spieler und dem Betreiber sowie einem, oft im Ausland ansässigen Wettunternehmen Transaktionen mit Bezug zu insbesondere Sportereignissen abgeschlossen und werde regelmäßig die Möglichkeit geboten, die jeweiligen Ereignisse auf Bildschirmen live zu verfolgen. Damit werde wegen des Unterhaltungswertes und der positiven Konnotation von Sportereignissen ein anderes Publikum angesprochen und zu längerem Verweilen animiert. In der obergerichtlichen Rechtsprechung sei deshalb anerkannt, dass der Betrieb eines Wettbüros die von der Genehmigung einer Spielhalle umfasste Variationsbreite regelmäßig überschreite und die Genehmigungsfrage neu aufwerfe.

17
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Schriftsätze der Beteiligten sowie der beigezogenen Verwaltungsvorgänge der Beklagten sowie das Protokoll über die mündliche Verhandlung vom 22. November 2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

18
Die Klage vom 25. Juni 2024 ist zwar zulässig, aber unbegründet. Der angegriffene Verwaltungsakt erweist sich als rechtmäßig und verletzt die Klägerin daher nicht in ihren Rechten, § 113 Abs. 1 S. 1 VwGO.

19
1. Streitgegenstand der vorliegenden Anfechtungsklage nach § 42 Abs. 1 Var. 1 VwGO ist die im Bescheid der Beklagten vom 21. Mai 2024 (Aktenzeichen: N1-2024-16) ausgesprochene Nutzungsuntersagung (Ziff. 1) und die Zwangsgeldandrohung (Ziff. 2).

20
2. Die Anfechtungsklage gegen Ziff. 1 des Bescheides vom 21. Mai 2024 ist unbegründet.

21
Die in Ziff. 1. des Bescheides der Beklagten verfügte Nutzungsuntersagung auf der Grundlage von Art. 76 Satz 2 BayBO ist rechtmäßig.

22
Nach Art. 76 Satz 2 BayBO kann die Nutzung einer Anlage untersagt werden, wenn sie öffentlichrechtlichen Vorschriften widerspricht. Dabei ist es der Zweck der Nutzungsuntersagung, den Bauherrn auf das Genehmigungsverfahren zu verweisen. Insofern liegt der genannte Widerspruch gegen öffentlichrechtliche Vorschriften bei genehmigungspflichtigen Vorhaben generell vor, wenn das Vorhaben ohne Baugenehmigung ausgeführt wird (formelle Baurechtswidrigkeit). Dem Grunde nach ist nicht zu prüfen, ob das Vorhaben gegen materielles Recht verstößt.

23
Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet beim Ausspruch einer Nutzungsuntersagung nach pflichtgemäßem Ermessen. Letzteres gebraucht sie regelmäßig in einer dem Gesetzeszweck entsprechenden Weise, wenn sie rechtswidrig errichteten oder genutzten Anlagen die unzulässige Benutzung untersagt, da nur so die Rechtsordnung wiederhergestellt werden kann; das Ermessen ist intendiert (Busse/Kraus/Decker, 155. EL August 2024, BayBO Art. 76 Rn. 301).

24

Allerdings darf eine formell rechtswidrige Nutzung nicht untersagt werden, wenn sie evident genehmigungsfähig ist. Es wäre unverhältnismäßig, eine offensichtlich materiell rechtmäßige Nutzung zu untersagen, ohne den Bauherrn zuvor vergeblich zur Stellung eines Bauantrags aufgefordert zu haben, Art. 76 Satz 3 BayBO (vgl. etwa BayVGH, U.v. 19.5.2011 – 2 B 11.353 – BayVBl. 2012, 86 = juris Rn. 30 ff.; U.v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – NVwZ-RR 2015, 607 = juris Rn. 22; B.v. 23.4.2015 – 15 ZB 13.2378 – juris Rn. 5 f.; B.v. 8.6.2015 – 2 ZB 15.61 – juris Rn. 3; Busse/Kraus/Decker, 155. EL August 2024, BayBO Art. 76 Rn. 282 m.w.N.).

25
Offensichtlich genehmigungsfähig ist ein Vorhaben, wenn es sich gewissermaßen aufdrängt, dass das Vorhaben die materiellrechtlichen Anforderungen erfüllt, sodass die Nicht-Erteilung der Baugenehmigung fast willkürlich erscheint.

26
Dabei ist die Nutzungsuntersagung ein Dauerverwaltungsakt. Daher ist für die Beurteilung ihrer Rechtmäßigkeit die Sach- und Rechtslage zur Zeit der gerichtlichen Entscheidung maßgeblich (vgl. BayVGH, U. v. 16.2.2015 – 1 B 13.648 – juris Rn. 24). Für die Rechtmäßigkeit einer Nutzungsuntersagungsverfügung ist daher nicht entscheidend, ob die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben für genehmigungsfähig hält, sondern, ob das Vorhaben evident genehmigungsfähig ist (BayVGH, B.v. 19.5.2016 – 15 CS 16.300 – juris Rn. 21 f). Das Gericht kann aber nicht das nötige Genehmigungsverfahren vorwegnehmen; mithin gilt auch für seine Prüfung die Maßgabe der offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit.

27
Im Übrigen beinhaltet eine Nutzungsuntersagungsverfügung nicht nur das Gebot, die beanstandete Nutzung (einmalig) einzustellen, sondern auch das Verbot, auf Dauer dieselbe oder eine vergleichbare Nutzung wiederaufzunehmen (zum Ganzen: Busse/Kraus/Decker, 155. EL August 2024, BayBO Art. 76 Rn. 291-294 m.w.N). Insofern tritt mit Blick auf eine Nutzungsuntersagung jedenfalls keine Erledigung i.S.d. Art. 43 Abs. 2 BayVwVfG ein, wenn die Nutzung, deren Aufgabe verfügt wurde, nur vorübergehend eingestellt worden ist.

28
Danach ist die inmitten stehende Nutzungsuntersagung nicht zu beanstanden. Die Nutzung der streitgegenständlichen Räume als Wettbüro widerspricht öffentlichrechtlichen Vorschriften, da es sich um eine genehmigungspflichtige, aber nicht genehmigte Nutzungsänderung handelt.

29
Dabei erging die Anordnung der Nutzungsuntersagung ermessensfehlerfrei; insbesondere ist sie verhältnismäßig, da die geänderte Nutzung nicht offensichtlich genehmigungsfähig ist. Auch die Auswahl der in Anspruch genommenen Adressatin ist nicht zu beanstanden.

30
a) Es bestehen für das Gericht keine Zweifel, dass die angestrebte Nutzungsänderung von einer Spielhalle zu einem Wettbüro nach Art. 55 Abs. 1 BayBO genehmigungspflichtig ist und die erforderliche Baugenehmigung nicht vorliegt.

31
Dabei kommt es nicht darauf an, ob die mit Stempel der Beklagten vom 19. Mai 2003 als genehmigungsfrei erachtete Spielhallennutzung aufgrund der damaligen glückspielrechtlichen Regelungen eine taugliche Grundlage für eine Legalisierung eines Wettbüros sein könnte. Denn der heute tatsächlich praktizierte Betrieb eines Wettbüros stellt sich bereits hinsichtlich seiner flächenmäßigen Ausdehnung als wesentliche Erweiterung der im Jahr 2003 als genehmigungsfrei erachteten Spielhallenfläche dar. Ausweislich der Behördenakten umfasst die heutige Nutzung als Wettbüro den gesamten Eingangsbereich, welcher ehemals Teil eines Gaststättenbetriebs (insbesondere Windfang) im linken Teil des Erdgeschosses gewesen ist. Die ehemals „genehmigungsfrei gestempelte“ Fläche von 30,41 m² wurde somit in unzweifelhaft nicht legalisierter Form deutlich erweitert (vgl. insoweit Blatt 26 i.V.m. Blatt 15, Bild 1 und Blatt 48 der Behördenakte).

32

Unabhängig davon spricht vorliegend Vieles dafür, dass bei der Bewertung der illegal betriebenen Nutzung die angrenzende Sportsbar miteinzubeziehen ist.

33
Ob eine Wettannahmestelle bzw. ein Wettbüro gemeinsam mit einer weiteren Nutzungseinheit in seinen städtebaulichen Auswirkungen als räumlichfunktionale Einheit zu bewerten ist, ist in einer Gesamtschau anhand objektiver Umstände zu beurteilen (Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, BauNVO § 4a, Rn. 118). Nach der Rechtsprechung kann das unmittelbare Nebeneinanderliegen zweier Zugänge und eine Toilettenmitbenutzung als Anzeichen für einen räumlich und funktional einheitlichen Betrieb dienen. Im Rahmen der Gesamtschau ist neben der räumlichen Situation jedoch vor allem auch zu berücksichtigen, ob sich die beiden Nutzungseinheiten „in geradezu idealer Weise ergänzen“ und die Nutzung nach außen hin einheitlich in Erscheinung tritt (BayVGH, B.v. 13.4.2017 – 9 ZB 17.284 – beckonline Rn. 9; VG Ansbach, U.v. 21.12.2016 – AN 9 K 15.02594 – beckonline; VG Ansbach, U.v. 14.11.2024 – AN 9 K 24.2119 – nicht veröffentlicht). Dass beide Einheiten durch eine funktionale Verbindung durch eine jeweils größere Attraktivität voneinander profitieren, kann für die Annahme einer Betriebseinheit in städtebaulicher Hinsicht ebenfalls von wesentlicher Bedeutung sein (BVerwG, B.v. 29.10.1992 – 4 B 103/92 – NVwZ-RR 1993, 287).

34
Maßgeblich erscheint der Kammer hier insbesondere die ideale Ergänzung der Angebote beider Nutzungseinheiten, die sich durch die Verbindung der Wettabgabe einerseits und des Verfolgens von Live-Sportereignissen in geselliger Atmosphäre anderseits ergibt, wobei der Gast vorliegend nicht einmal das Gebäude verlassen muss, sondern nach seiner Wettabgabe im rechten Teil des Erdgeschosses unmittelbar in den linken Teil wechseln kann, um dort die Sportereignisse zu verfolgen.

35
Die Nutzung der Räumlichkeiten als Wettbüro ist darüber hinaus auch nicht von der Variationsbreite einer etwaigen Genehmigung als Spielhalle umfasst.

36
Ein Wettbüro, in dem Gelegenheit zum Verweilen und zum Verfolgen von Live-Wetten besteht, spricht mit der Benutzung von Wettterminals und der Verfolgung von Live-Wetten in bodenrechtlich relevanter Weise andere Nutzer- und Kundengruppen an als eine Spielhalle (so auch OVG Münster, B.v. 18.5.2016 – 2 B 518/16 – juris Rn. 7 ff.; OVG Schleswig, B.v. 18.1.2011 -1 MB 29/10; VG Köln, U.v. 16.8.2023 – 23 K 1834/20 – BeckRS 2023, 26407 Rn. 17 ff.; VG Gelsenkirchen, U.v. 23.2.2021 – 9 K 1609/17 – BeckRS 2021, 40043 Rn. 40 ff. jeweils m.w.N.)

37
Dies entspricht auch Art. 7 Abs. 2 Nr. 2 AGGlüStV, wonach der Betrieb einer Wettvermittlungsstelle im Hauptgeschäft unzulässig und die Erlaubnis hierfür zu versagen ist, wenn Sportwetten in einem Gebäude oder Gebäudekomplex, in dem sich eine Spielbank oder Spielhalle befindet, vermittelt werden.

38
In einer Spielhalle ergibt sich aus § 3 Abs. 2 SpielV eine quantitative Begrenzung hinsichtlich der Unterhaltungsmöglichkeiten. Eine solche Begrenzung gibt es bei einem Wettbüro nicht. Hinzu kommt, dass Geldspielgeräte regelmäßig nur von einer Person bedient werden. Auf ein Verweilen ohne Nutzung der Spielgeräte sind Spielhallen nicht angelegt. Die Abgabe von LiveWetten ist hingegen einer Vielzahl von Nutzern möglich, die auch ohne erneute Nutzung der Wettterminals ein individuelles Interesse am Verweilen haben, bis der Ausgang ihrer Wette feststeht, oder die davor oder danach Live-Übertragungen bewetteter Sportereignisse vor Ort noch gemeinschaftlich erleben wollen.

39
Von Wettannahmestellen mit Live-Übertragungen gehen allein aufgrund der potentiell höheren Anzahl von Nutzern und deren, von Spielhallenbesuchern divergierendem Verhalten abweichende, tendenziell höhere bodenrechtliche Spannungen aus. Aufgrund der zeitlichen Lage von Sportereignissen erhöht sich gerade in den für eine ungestörte Wohnnutzung besonders relevanten Abend- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen die Attraktivität von Wettannahmestellen, sodass gerade dann mit einer erhöhten Frequentierung und vergleichsweise größeren Zahl an längere Zeit verweilenden Kunden zu rechnen ist (vgl. VG Köln, U.v. 16.8.2023 – 23 K 1834/20 – BeckRS 2023, 26407 Rn. 21; VG Gelsenkirchen, U.v. 23.2.2021 – 9 K 1609/17 – BeckRS 2021, 40043 Rn. 43 f.).

40
Indes wurde das genehmigungspflichtige Vorhaben hier zu keiner Zeit baurechtlich genehmigt. Nach dem oben Ausgeführten kann auch nicht die Rede davon sein, dass das Vorhaben verfahrensfrei wäre, da für die neue Nutzung keine anderen öffentlichrechtlichen Anforderungen nach Art. 60 Satz 1 und Art. 62 bis 62b als für die bisherige Nutzung in Betracht kämen (Art. 57 Abs. 4 Nr. 1 BayBO).

41
b) Schließlich sind keine Fehler in der Ermessensausübung i.S.d. § 114 Satz 1 VwGO ersichtlich.

42
Insbesondere ist die Nutzungsänderung von „Spielhalle“ zu „Wettbüro“ nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

43
Vielmehr ist die Antwort auf die Frage der Genehmigungsfähigkeit sehr komplex und das Ergebnis einer Reihe nicht ohne Weiteres zu treffenden Beurteilungen. Wie der Klägerbevollmächtigte in der mündlichen Verhandlung richtigerweise ausführte, hängt ein etwaiger Genehmigungsumfang beispielsweise von Betriebsbeschreibungen und anderen Bauvorlagen ab. Sofern vorliegend von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden muss, sprechen sogar überwiegende Gründe dafür, dass das Vorhaben als bauplanungsrechtlich unzulässig zu bewerten sein wird.

44
Zuletzt streitet gegen die offensichtliche Genehmigungsfähigkeit, dass der im vereinfachten und regulären Genehmigungsverfahren zu prüfende Stellplatznachweis des flächenmäßig gegenüber der Spielhalle erweiterten Wettbüros wohl noch nicht geführt wurde, Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, 59; 60; 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO.

45
c) Schließlich ist die Klägerin taugliche Adressatin der Nutzungsuntersagung. Als Betreiberin des nicht genehmigten Wettbüros ist sie die sachnächste Störerin im Rechtssinn. Es sind keine Gründe ersichtlich, dass eine Heranziehung des Grundstückseigentümers effektiver wäre.

46
3. Schließlich ist auch die Anfechtungsklage gegen die Zwangsgeldandrohung aus Ziffer 2 des Bescheides vom 21. Mai 2024 unbegründet, da der Bescheid auch insoweit rechtmäßig ist.

47
a) Die allgemeinen (Art. 19 VwZVG) und besonderen Voraussetzungen der Zwangsgeldandrohung sind erfüllt.

48
Nach Art. 29 Abs. 1 und 2 VwZVG können Verwaltungsakte, mit denen die Herausgabe einer Sache, die Vornahme einer sonstigen Handlung oder eine Duldung oder eine Unterlassung gefordert wird, mit Zwangsmitteln, unter anderem mit Zwangsgeld, vollstreckt werden. Nach Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG können Zwangsmittel solange und so oft angewendet werden, bis die Verpflichtung erfüllt ist. Nur so kann die Beklagte erreichen, dass rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Mildere Mittel – wie die nachträgliche Erteilung einer Baugenehmigung – scheiden nach dem oben Ausgeführten – derzeit aus.

49
Das angedrohte Zwangsgeld ist auch ausreichend bestimmt im Sinne von Art. 36 Abs. 3 VwZVG. Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes hält sich dabei im Rahmen des Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG, wobei auch ein Ermessensfehler im Hinblick auf die Festlegung der Höhe nicht erkennbar ist. Die Festlegung des Zwangsgeldes auf 10.000 EUR in Ziff. 2 des angefochtenen Bescheides ist im Hinblick auf den mittlerweile längerfristigen, nicht legalisierten Betrieb des Wettbüros und die wirtschaftlichen Bedeutung nicht zu beanstanden. Entsprechend der Ortseinsicht der Beklagten vom 1. Juli 2024 wurde der Betrieb als Wettbüro auch anschließend an den Erlass des Bescheids noch aufrechterhalten. Die Beklagte hat daher zu Recht das angedrohte Zwangsmittel als angemessen erachtet, um die Klägerin zur Umsetzung der Nutzungsuntersagung anzuhalten. Die Höhe des Zwangsgeldes entspricht auch dem wirtschaftlichen Interesse der Klägerin. Der zulässige Rahmen für die Festsetzung eines Zwangsgeldes beträgt mindestens 15 EUR und maximal 50.000 EUR, Art. 31 Abs. 2 Satz 1 VwZVG. Insbesondere befindet sich das

Zwangsgeld im unteren Bereich des Rahmens. Einwendungen gegen die Zwangsgeldhöhe wurden durch die Klägerin auch schon nicht substantiiert erhoben. Auch beinhaltet die erneute Zwangsgeldandrohung eine ausreichend bemessene Erfüllungsfrist in Ziff. 1 des Bescheids im Sinne von Art. 36 Abs. 1 Satz 2 VwZVG, da die Klägerin im Zeitraum von einem Monat die Nutzungseinstellung ohne Weiteres bewerkstelligen kann.

50
4. Die Kostengrundentscheidung in den Ziff. 3 und 4 des angefochtenen Bescheides ist ebenfalls rechtmäßig und verletzt die Klägerin nicht in ihren Rechten. Rechtsgrundlagen sind die Art. 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 6 und 10 Kostengesetz (KG).

51
Als Veranlasserin der Nutzungsuntersagung und des Zwangsgeldbescheids ist die Klägerin die richtige Kostenschuldnerin, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 KG.

52
Der von der Beklagten herangezogene Gebührenrahmen nach Tarif-Nr. 2.I.1/1.45 in Höhe von 25 EUR bis 2.500 EUR ist vorliegend richtigerweise herangezogen worden, da es sich um eine Nutzungsuntersagung handelt. Die Gebührenhöhe von 300,00 EUR ist hinsichtlich für den mit der Amtshandlung verbundenen Verwaltungsaufwand nicht zu beanstanden.

53
Nach allem konnte die Klage keinen Erfolg haben. Sie war mit der Kostenfolge nach § 154 Abs. 1 VwGO abzuweisen.

54
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf § 167 VwGO in Verbindung mit §§ 708 ff. ZPO.