

Titel:

**Nutzungsänderung eines Doppelhauses zu Wohnzwecken in Rechtsanwaltskanzlei:
Änderung ist genehmigungspflichtig**

Normenketten:

BayBO Art. 54 Abs. 2 S. 1, Art. 76 S. 3

VwGO § 86 Abs. 1, § 124a Abs. 4 S. 4

Leitsatz:

Die Nutzungsänderung eines Doppelhauses zu Wohnzwecken in eine Rechtsanwaltskanzlei ist genehmigungspflichtig, da sie einen höheren Stellplatzbedarf auslöst und anderen Beurteilungskriterien unterliegt. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Aufforderung zur Vorlage eines Bauantrags, Darlegungserfordernis, Doppelhaus, Zulassung der Berufung, Baugenehmigung, Nutzungsänderung, Wohnzecke, Rechtsanwaltskanzlei, Darlegung, Stellplatz

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 27.02.2024 – M 1 K 20.884

Tenor

- I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.
- III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000,00 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger wendet sich gegen eine ihm gegenüber verfügte Aufforderung zur Stellung eines Bauantrags.

2

Der Kläger ist Eigentümer der im unbepflanzten Innenbereich liegenden Grundstücke FINrn. ...4 und ...7, jeweils Gemarkung A ..., die mit einem Doppelhaus bebaut sind, in dem er seit 2009 eine Rechtsanwaltskanzlei betreibt. Im Juni 2010 stellte er einen Bauantrag für die Nutzungsänderung des Doppelhauses in eine Rechtsanwaltskanzlei. Im weiteren Verlauf forderte das Landratsamt erfolglos die Vorlage weiterer Unterlagen entsprechend der Bauvorlagenverordnung bzw. eine Umplanung der Stellplätze an. Ende 2011 ging es ausweislich eines (Entwurfs-)Schreibens davon aus, dass der Bauantrag als zurückgenommen gelte. Auch die weiteren Aufforderungen des Landratsamts, einen neuen Bauantrag vorzulegen, blieben erfolglos.

3

Die gegen die – im Jahr 2018 erlassene Aufforderung zur Vorlage eines Bauantrags – gerichtete Klage hat das Verwaltungsgericht abgewiesen. Die Nutzungsänderung eines Doppelhauses zu Wohnzwecken in eine Rechtsanwaltskanzlei sei genehmigungspflichtig. Das Vorhaben sei nicht verfahrensfrei, da die neue Nutzung des Gebäudes im Vergleich zur bisherigen Wohnnutzung einen höheren Stellplatzbedarf auslöse und die gewerbliche Nutzung nach der Baunutzungsverordnung anderen Beurteilungskriterien unterliege als die bisher ausgeübte Wohnnutzung. Es obliege dem Bauherrn, den Umfang der beabsichtigten Nutzung konkret planerisch darzustellen. Ermessensfehler seien nicht erkennbar.

4

Mit dem Zulassungsantrag verfolgt der Kläger sein Rechtsschutzziel weiter. Der Beklagte tritt dem Zulassungsvorbringen entgegen.

5

Ergänzend wird auf die Gerichtsakten und die vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

6

Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg. Die sinngemäß geltend gemachten Zulassungsgründe der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) sowie eines Verfahrensfehlers (§ 124 Abs. 2 Nr. 5 VwGO) liegen nicht vor bzw. werden nicht dargelegt (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO).

7

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des erstinstanzlichen Urteils, die die Zulassung der Berufung rechtfertigen, sind zu bejahen, wenn ein einzelner tragender Rechtssatz oder eine einzelne erhebliche Tatsachenfeststellung des Verwaltungsgerichts mit schlüssigen Argumenten in Frage gestellt wird (vgl. BVerfG, B.v. 8.5.2019 – 2 BvR 657/19 – juris Rn. 33; B.v. 20.12.2010 – 1 BvR 2011/10 – NVwZ 2011, 546) und die Zweifel an der Richtigkeit einzelner Begründungselemente auf das Ergebnis durchschlagen (vgl. BVerwG, B.v. 10.3.2004 – 7 AV 4.03 – DVBl 2004, 838). Der Rechtsmittelführer muss hierfür nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO konkret fallbezogen und hinreichend substantiiert darlegen, dass und weshalb das Verwaltungsgericht entscheidungstragende Rechts- und / oder Tatsachenfragen unrichtig entschieden hat. Eine schlichte, unspezifizierte Behauptung der Unrichtigkeit der angegriffenen Entscheidung genügt nicht. „Darlegen“ bedeutet insoweit „erläutern“, „erklären“ oder „näher auf etwas eingehen“. Erforderlich ist unter ausdrücklicher oder jedenfalls konkludenter Bezugnahme auf einen Zulassungsgrund eine substantiierte Auseinandersetzung mit der angegriffenen Entscheidung, durch die der Streitstoff durchdrungen und aufbereitet wird; der Rechtsmittelführer muss im Einzelnen dartun, in welcher Hinsicht und aus welchen Gründen diese Annahmen ernstlichen Zweifeln begegnen (vgl. BayVGH, B.v. 11.7.2023 – 1 ZB 23.548 – juris Rn. 9; B.v. 20.4.2016 – 15 ZB 14.2686 – juris Rn. 22).

8

Der pauschale Vortrag im Zulassungsvorbringen unter Verweis auf den bisherigen erstinstanzlichen Vortrag im Schreiben vom 19. Juni 2020, dass es sich auch bei Annahme der Rechtmäßigkeit der Forderung zur Vorlage eines ordnungsgemäßen Bauantrags im konkreten Fall um ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Landratsamts handle und das Gebäude nur noch teilweise als Rechtsanwaltskanzlei genutzt werde, erfüllt nicht die vorstehenden Anforderungen an die Darlegung. Ebenso wenig genügt die Behauptung, dass das Gebäude in einem Mischgebiet liege und seit jeher als Gästehaus und damit gewerblich genutzt worden sei. Dieser Vortrag ist bereits nicht entscheidungserheblich. Das Verwaltungsgericht hat zu Recht ausgeführt, dass die behauptete Nutzung weder für die Nutzung als Rechtsanwaltskanzlei von Bedeutung ist noch eine diesbezügliche Baugenehmigung vorliegt. Die Frage, ob die erforderlichen Stellplätze vorliegen, bleibt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

9

Mit den Ausführungen, das Verwaltungsgericht habe es unterlassen, zur Frage der behaupteten gewerblichen Nutzung einem Beweisantrag nachzukommen, macht er sinngemäß einen Verfahrensfehler in Gestalt eines Verstoßes gegen die Aufklärungspflicht des Verwaltungsgerichts geltend. Die Rüge einer Verletzung der gerichtlichen Aufklärungspflicht nach § 86 Abs. 1 VwGO erfordert u.a. die Darlegung, dass bereits im Verfahren vor dem Tatsachengericht, insbesondere in der mündlichen Verhandlung, auf die Vornahme der Sachverhaltsaufklärung, deren Unterbleiben nunmehr gerügt wird, hingewirkt worden ist oder aufgrund welcher Anhaltspunkte sich dem Gericht die bezeichneten Ermittlungen auch ohne ein solches Hinwirken hätte aufdrängen müssen (vgl. BVerwG, B.v. 29.7.2015 – 5 B 36.14 – juris Rn. 7; B.v. 25.1.2005 – 9 B 38.04 – NVwZ 2005, 447). Ein Gericht verletzt seine Pflicht zur erschöpfenden Aufklärung des Sachverhalts grundsätzlich dann nicht, wenn es von einer Beweiserhebung absieht, die ein Beteiligter in der mündlichen Verhandlung nicht ausdrücklich beantragt hat (§ 86 Abs. 2 VwGO). Der Kläger hat ausweislich des Protokolls des Verwaltungsgerichts zu dem gerügten Aufklärungsdefizit keinen Beweisantrag gestellt. Die Aufklärungsrüge dient aber nicht dazu, Versäumnisse Beteiligten, insbesondere das Unterlassen der Stellung von Beweisanträgen, zu kompensieren (vgl. BVerwG, B.v. 29.7.2015 a.a.O.; B.v. 18.12.2006 – 4 BN 30.06 – NVwZ-RR 2007, 285).

10

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1 und 3, § 52 Abs. 2 GKG und entspricht dem vom Verwaltungsgericht festgesetzten Betrag.

11

Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).