VGH München, Beschluss v. 05.08.2025 – 2 ZB 24.795

Titel:

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Boardinghouses

Normenketten:

BauGB § 34

BauNVO § 4 Abs. 3 Nr. 1, § 15 Abs. 1 S. 1

Leitsatz:

Ein Boarding-Haus ist vornehmlich für Personen gedacht, die sich wie Geschäftsreisende längere Zeit an einem Ort aufhalten und dabei ihren Aufenthalt unabhängig von hoteltypischen Dienstleistungen gestalten wollen. Obwohl sich diese Betriebsform an einen wechselnden Personenkreis wendet, nähert sie sich aber im Falle einer kompletten Wohnungsausstattung und den im Allgemeinen längeren Aufenthalten als im herkömmlichen Beherbergungsbetrieb einer Wohnnutzung deutlich an. Vor diesem Hintergrund und der Berücksichtigung der verminderten Abwehrmöglichkeiten in einer Gemengelage ist eine wesentliche Störung des Wohnens im Regelfall nicht zu befürchten. (Rn. 8) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Boardinghouse in Gemengelage, Boardinghouse, Gemengelage, Beherbergungsbetrieb, Wohnnutzung

Vorinstanz:

VG München, Urteil vom 18.03.2024 – M 8 K 23.538

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Beklagte hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen.

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 266.000 € festgesetzt.

Gründe

1
Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung nach §§ 124, 124a Abs. 4 VwGO hat keinen Erfolg, weil die geltend gemachten Zulassungsgründe nicht vorliegen bzw. nicht ausreichend dargelegt sind.

2
1. Nach herrschender Meinung, der sich der Senat weiterhin anschließt, ist die äußerste zeitliche Grenze dafür, dass das Rechtsmittelgericht im Berufungszulassungsverfahren eine Änderung der Sach- und Rechtslage nach Erlass des angegriffenen Urteils berücksichtigen und wegen dieser Änderung die Berufung zulassen darf, der Ablauf der Darlegungsfrist des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO für die Begründung des Berufungszulassungsantrags (vgl. BVerwG, B.v. 15.12.2003 – 7 AV 2/03 – NVwZ 2004, 744; BayVGH, B.v. 2.5.2011 – 22 ZB 11.184 – juris Rn. 10). Das Bundesverwaltungsgericht hat im genannten Beschluss vom 15. Dezember 2003 (a.a.O., Rn. 11) ausgeführt: „Ob die Berufung nach der Sach- und Rechtslage im hierfür maßgeblichen Zeitpunkt zuzulassen ist, hat das Oberverwaltungsgericht allerdings stets nur im Rahmen der rechtzeitig dargelegten Gründe zu beurteilen. Ist erst nach Ablauf der hierfür geltenden Frist eine Rechtsänderung eingetreten, kann der Antragsteller nicht mit Blick auf diese erstmals neue Zulassungsgründe geltend machen; die Rechtsänderung muss aus diesem Grund unberücksichtigt bleiben“. Der Senat legt daher seiner Entscheidung über den Zulassungsantrag die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Ablaufs der Frist für die Begründung des Antrags auf Zulassung der Berufung, also diejenige am 28. Mai 2024, zugrunde. Für die streitgegenständliche Verpflichtungsklage hat somit der für das hier in mitten stehende Quartier nach dem 28. Mai 2024 erlassene und in Kraft gesetzte Bebauungsplan außer Betracht zu bleiben.

3
2. Das Urteil des Verwaltungsgerichts begegnet im Rahmen der dargelegten Zulassungsgründe keinen ernstlichen Zweifeln an seiner Richtigkeit (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Mit dem Erstgericht ist davon

auszugehen, dass die Klägerin einen Anspruch auf positive Beantwortung der im Rahmen eines Vorbescheidsantrags abgefragten planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Boarding-Hauses hat.

4
2.1 Hiergegen wendet die Zulassungsbegründung zunächst ein, die Bauvorlagen seien nicht hinreichend bestimmt. Aus der Betriebsbeschreibung gehe hervor, dass die Mindestaufenthaltsdauer in dem geplanten Boarding-Haus einen Tag betrage, der Aufenthalt aber nach oben hin grundsätzlich zeitlich unbeschränkt sei. Hieraus lasse sich nicht hinreichend abgrenzen, ob im Vorhaben eine Beherbergung oder dauerhaftes Wohnen realisiert werden solle. Dem kann nicht gefolgt werden. Allein aus dem Umstand, dass im Einzelfall auch eine zeitlich nicht begrenzte Unterbringung möglich sein soll, kann nicht geschlossen werden, dass entgegen der vom Erstgericht angenommenen Gesamtschau der gewerbliche Beherbergungscharakter nicht im Vordergrund steht.

5
2.2 Der Anspruch auf positive Beantwortung der streitgegenständlichen Vorbescheidsfragen wird insoweit auch nicht durch den Zurückstellungsbescheid vom 23. Mai 2024 gehindert, mit dem die ursprüngliche Verneinung der streitgegenständlichen Vorbescheidsfragen mit Bescheid vom 28. Januar 2023 dahingehend modifiziert wird, dass ihre Beantwortung, soweit tatsächlich eine Wohnnutzung im Vordergrund stehen sollte, im Hinblick auf beabsichtigte planungsrechtliche Maßnahmen zurückgestellt werde. Denn zum einen liegt keine Wohnnutzung, sondern eine Nutzung als gewerblicher Beherbergungsbetrieb vor, so dass die im Bescheid vom 23. Mai 2024 genannte Bedingung für die Zurückstellung nicht eingetreten ist. Zum Anderen ist der Bescheid nicht vollziehbar, nachdem das Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung der gegen diesen Zurückstellungsbescheid erhobenen Klage mit Beschluss vom 10. Januar 2025 wieder hergestellt hat.

6
2.3 Auch der von der Kammer gezogene Umgriff für die Beurteilung der näheren Umgebung, in die sich das Vorhaben einfügen muss, ist nicht zu beanstanden. Er werde hier gebildet durch die Straßenrandbebauung (mit den zugehörigen Rückgebäuden) beidseitig der G2.-straße (östlich der S1.-straße) bzw. der sich dieser in östlicher Richtung anschließenden verkehrsberuhigten Zone sowie die Bebauung östlich der S1.-straße (von der G1.-straße bis einschließlich der S1.-straße 3) und deren Rückgebäude. Der G1.-straße komme als Stichstraße aufgrund ihrer geringen Breite und wegen ihrer nur untergeordneten Verkehrsbedeutung keine trennende Wirkung zu, der verkehrsberuhigte Bereich wirke zudem platzartig und verbinde so die um ihn herum angeordnete Bebauung. Die maßgebliche Umgebung werde Richtung Norden begrenzt von den fünf- bis sechsgeschossigen Rückgebäuden S1.-straße 3 und 5 sowie R1. Straße 46a, welche mit den Gebäuden R1. Straße 46 sowie den zugehörigen Rückgebäuden einen städtebaulich einheitlichen „Innenhof“ ausbilden und hinsichtlich des Vorhabengrundstücks eine Zäsur zur weiter nördlich gelegenen Straßenrandbebauung Ecke S1.-straße/R. Straße bewirken würden. Richtung Süden werde die maßgebliche Umgebung aufgrund der abriegelnden Wirkung des massiven Gebäudetrakts „G.-straße 10,10a und 10b/F.-straße 6 und 8“ von diesem begrenzt. Insbesondere zu den Gebäuden auf der Nordseite der R2.-straße bestehe keine Sicht- und städtebauliche Beziehung mehr.

7
Hiergegen ist aus zulassungsrechtlicher Sicht nichts zu erinnern. Insbesondere kommt es entgegen der Zulassungsbegründung nicht darauf an, dass die Gebäude F.-straße 6-10 nicht von dem fraglichen verkehrsberuhigten Bereich aus erschlossen werden. Die Prägung eines Bereichs durch ein Gebäude hängt in der Regel nicht davon ab, ob dieses Gebäude auch vom fraglichen Bereich selbst aus erschlossen wird oder nicht, zumal hier der Gebäudekomplex „G.-straße 10,10a und 10b/F.-straße 6 und 8“ teilweise direkt gegenüber dem Vorhabengrundstück liegt. Darüber hinaus ist es unzutreffend, dass – wie aber die Zulassungsbegründung meint – die Kammer die gesamte zum R1. Platz hin gelegene Bebauung mit in den fraglichen Umgriff einbezogen hätte. Stattdessen hat sie die Grenze des maßgeblichen Quartiers deutlich südöstlich der Bebauung zum R1. Platz hin angenommen (vgl. oben).

8
2.4 Der von der Kammer vorgenommenen Einstufung des maßgeblichen Quartiers als Gemengelage mit überwiegendem Wohnanteil und dem dortigen Einfügen des geplanten Vorhabens tritt die Zulassungsbegründung nicht substantiiert entgegen; sie ist auch im Übrigen nachvollziehbar. Gemengelagen sind Gebiete mit mehr oder weniger engem Nebeneinander von unterschiedlichen

Nutzungen, die sich – in der einen oder anderen Beziehung – gegenseitig beeinträchtigen (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 157. EL November 2024, § 34 BauGB, Rn. 52). Es sind dies vor allem Gebiete mit einem Nebeneinander von Wohnbebauung und emittierenden Anlagen, wie Industrie, Gewerbe, Handwerk, Landwirtschaft, aber auch bestimmten öffentlichen Einrichtungen, hier derjenigen des Sozialreferats (F.-straße 6 und 8), mit zentraler Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet, was einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet entgegensteht. Gegen ein Mischgebiet spricht der eher geringe Anteil von gewerblichen Nutzungen. Für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gilt in einer Gemengelage mit überwiegendem Wohnanteil wie allgemein für Gewerbebetriebe, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Im Einzelfall können sie nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO unzulässig sein, wenn sie der Eigenart des jeweiligen Baugebiets widersprechen. Das Gebot der Rücksichtnahme führt in Gemengelagen, in den sozusagen durch die Situation der Vorbelastung geprägten Fällen, zu gesteigerten Duldungspflichten, verminderten Abwehrmöglichkeiten, erhöhten Belastbarkeiten und verringerten Entfaltungsmöglichkeiten der Situationsbelasteten (Drosdzol, Die städtebaurechtliche Gemengelagendiskussion, NVwZ 1985, 785). Dass in der hier vorzufinden Gemengelage kein direktes Vorbild in Form eines Beherbergungsbetriebes vorhanden ist, steht der Zulässigkeit des geplanten Vorhabens nicht entgegen. Auch bei einem Beherbergungsbetrieb handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Gewerbliche Nutzung ist im Quartier vorhanden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Beherbergungsbetriebe sogar in einem allgemeinen Wohngebiet, wenn auch nur ausnahmsweise, zulässig sind (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauGB). Ein Boarding-Haus ist vornehmlich für Personen gedacht, die sich wie Geschäftsreisende längere Zeit an einem Ort aufhalten und dabei ihren Aufenthalt unabhängig von hoteltypischen Dienstleistungen gestalten wollen. Obwohl sich diese Betriebsform an einen wechselnden Personenkreis wendet, nähert sie sich aber im Falle einer – wie hier – kompletten Wohnungsausstattung und den im Allgemeinen längeren Aufenthalten als im herkömmlichen Beherbergungsbetrieb einer Wohnnutzung deutlich an (vgl. Spannowsky/Hornmann/Kämper, BeckOK BauNVO, 41. Edition, Stand: 15.04.2025. § 4 BauNVO, Rn. 116.5). Vor diesem Hintergrund und der Berücksichtigung der verminderten Abwehrmöglichkeiten in einer Gemengelage ist eine wesentliche Störung des Wohnens im hier zu entscheidenden Fall nicht zu befürchten, zumal angesichts der geplanten Tiefgarage, die über ausreichend Stellplätze verfügt, auch nicht mit einem im Verhältnis zum Wohnen gesteigerten Parkplatzsuchverkehr zu rechnen ist.

9
3. Der geltend gemachte Zulassungsgrund einer grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache (§ 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) liegt nicht vor. Der Begriff der grundsätzlichen Bedeutung erfordert, dass die im Zulassungsantrag dargelegte Rechts- oder Tatsachenfrage für die Entscheidung der Vorinstanz von Bedeutung war, auch für die Entscheidung im Berufungsverfahren erheblich wäre, diese höchstrichterlich oder – bei tatsächlichen Fragen oder nicht revisiblen Rechtsfragen – durch die Rechtsprechung des Berufungsgerichts nicht geklärt und über den Einzelfall hinaus bedeutsam ist (vgl. BayVGH, B.v.12.10.2010 – 14 ZB 09.1289 – juris). Zur Darlegung dieses Zulassungsgrundes ist eine Frage auszuformulieren und substantiiert anzuführen, warum sie für klärungsbedürftig sowie entscheidungserheblich gehalten und aus welchen Gründen ihr eine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung zugemessen wird (vgl. BayVGH, B.v. 20.11.2018 – 9 ZB 16.2323 – juris).

10
Die Zulassungsbegründung hält die folgende Frage für grundsätzlich klärungsbedürftig: „Ist eine Nutzung, die ohne Schwerpunkt einerseits einen nur eintägigen Aufenthalt, andererseits hingegen einen dauerhaften Aufenthalt ermöglicht, ohne einen genauen Schwerpunkt zu nennen, trotz Fehlens entscheidender weiterer Dienstleistungen mit dem Abstellen auf die Möglichkeit einer kurzzeitigen Nutzung als Beherbergungsnutzung einzuordnen?“ Diese Frage hat keine allgemeine, über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung. Sie wird in dem Kontext gestellt, ob bei einem Boarding-Haus Wohnnutzung im Vordergrund steht oder es den Charakter eines Beherbergungsbetriebes hat. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Boarding-Häuser eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb darstellen, bei der sich die Zuordnung abhängig von den Umständen des Einzelfalls nach dem Nutzungsschwerpunkt bestimmt (vgl. VGH BW, U.v. 14.3.2024 – 14 S 1655/23 – ZfBR 2024, 248). Damit verbietet es sich in diesem Zusammenhang, allein auf die Frage der Dauer der Nutzung der dort vorhandenen Einheiten abzustellen, was die Kammer auch nicht getan hat, indem sie auch auf das Vorhandensein einer Möblierung, insbesondere einer Küchenzeile, und das Angebot von Reinigungsleistungen und Getränkelieferungen zurückgegriffen hat.

11
4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 154 Abs. 2 VwGO. Ein Ausnahmefall ist vorliegend nicht gegeben. Die Streitwertentscheidung folgt aus §§ 47, 52 Abs. 1 GKG.

12
5. Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit ihm wird das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO).