

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 8. Februar 2017 – Az. 9 ZB 14.1541

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 31.000 Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die bauaufsichtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung von bisher als Eisdiele genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss eines sechsgeschossigen Gebäudes in ein Wettbüro. Nach Versagung der Baugenehmigung verpflichtete das Verwaltungsgericht die Beklagte auf Klage der Klägerin hin mit Urteil vom 9. April 2014, die beantragte Baugenehmigung zu erteilen. Hiergegen richtet sich das Rechtsmittel der Beklagten.

II.

2

Der Antrag der Beklagten auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg.

3

Die Beklagte beruft sich auf ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (§ 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO). Ob solche Zweifel bestehen, ist im Wesentlichen anhand dessen zu beurteilen, was die Beklagte innerhalb offener Frist (§ 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO) hat darlegen lassen (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO). Daraus ergeben sich solche Zweifel nicht.

4

1. Aus den Darlegungen der Beklagten ergibt sich nicht, dass dem Verwaltungsgericht bei der tatsächlichen und rechtlichen Bewertung des Umgriffs des nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO maßgebenden Teilgebiets ein Fehler unterlaufen wäre, der ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung aufkommen lässt.

5

a) Die Auffassung der Beklagten, das südwestlich des Vorhabenstandorts gelegene Wohngebiet in der P...straße hätte zum maßgeblichen Teilgebiet i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO hinzugenommen werden müssen, trifft nicht zu.

6

Der Wortlaut des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO macht deutlich, dass eine Unterteilung innerhalb eines Mischgebiets vorzunehmen ist (vgl. BVerwG, B.v. 13.6.2005 – 4 B 36.05 – BauR 2005, 1886 = juris Rn. 4). Das Teilgebiet nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO reicht deshalb nicht weiter als das Mischgebiet, in dem es sich befindet („Teile des Gebiets“) und kann sich insbesondere nicht in das nach Darlegung der Beklagten südöstlich des Vorhabens in der P...straße anzunehmende Wohngebiet erstrecken. Ob Vorhaben unzulässig sind, weil von ihnen unzumutbare Belästigungen oder Störungen in der Umgebung des Baugebiets ausgehen, bestimmt sich nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Aus der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 18. August 1995 (Az. 26 B 94.952 – juris) ergibt sich nichts anderes. Auch der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs vom 17. März 2005 (Az. 25 B 01.624 – juris, nachfolgend BVerwG, B.v. 13.6.2005 a.a.O.), der das vom Verwaltungsgericht in Bezug genommene Zitat entstammt (vgl. a.a.O. juris Rn. 27), kann nicht entnommen werden, außerhalb des Mischgebiets liegende Gebiete seien in den Umgriff nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO einzubeziehen. Einzubeziehen sind auch danach vielmehr die vom Ziel- und Quellverkehr betroffenen „Gebietsteile“.

7

Davon abgesehen ist weder substantiiert dargelegt noch sonst ersichtlich, dass sich der durch das nicht kerngebietstypische Wettbüro ausgelöste Ziel- und Quellverkehr oder Parksuchverkehr städtebaulich relevant auf die Wohnbebauung in der P...straße auswirken könnte. Nicht jede vorhabenbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens löst auch städtebaulich relevante Spannungen oder Nutzungskonflikte aus.

8

b) Das Vorbringen der Beklagten, die Feststellungen des Verwaltungsgerichts im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr oder Parksuchverkehr seien angreifbar, soweit die frühen Abendstunden, die Samstagnachmittage und die Sonn- und Feiertage betroffen sind, kann auch sonst nicht zur Zulassung der Berufung führen.

9

Das Verwaltungsgericht hat das vom Vorhaben ausgehende Störpotential auf sensible Nutzungen in der Nachbarschaft u.a. nach den sich aus der Betriebsbeschreibung ergebenden Öffnungszeiten bewertet. Dabei hat es die im Vergleich zu Verkaufsstellen längeren Öffnungszeiten des zur Genehmigung gestellten Wettbüros in den Blick genommen und diese zu den bereits vorhandenen Nutzungen durch Gastronomiebetriebe und dem gegenüberliegenden Wettbüro mit ähnlichen Öffnungszeiten in Beziehung gesetzt. Hiergegen ist nichts zu erinnern. Bei der Frage, ob ein Teil eines Mischgebiets überwiegend durch gewerbliche Nutzungen i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO geprägt ist, kommt es – anders als die Beklagte wohl meint – im Übrigen nicht auf die Öffnungszeiten vorhandener Betriebe an.

10

c) Der Vortrag, nach ständiger Rechtsprechung sei der Bereich der gegenseitigen Prägung in der Regel das Straßengeviert und die gegenüberliegende Straßenseite, lässt ebenfalls keine ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung aufkommen.

11

Einen Rechtssatz, wonach der Bereich der gegenseitigen Prägung stets vom Straßengeviert und der gegenüberliegenden Bebauung begrenzt wird, gibt es nicht; ein solcher Bereich lässt sich auch nicht schematisch festlegen (vgl. BVerwG, B.v. 28.8.2003 – 4 B 74.03 – juris Rn. 2 zu den Grenzen der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB). Ähnlich der zu § 34 Abs. 1 BauGB geforderten Betrachtungsweise entzieht sich auch § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO einer bestimmten Anwendung nach festzulegenden Kriterien (vgl. BVerwG, B.v. 14.10.1993 – 4 B 176.93 – juris Rn. 3).

12

Auf Grundlage seiner Feststellungen im Augenschein begründet das Verwaltungsgericht überzeugend, weshalb es den Umgriff des maßgeblichen Teils des Mischgebiets auf die Bebauung entlang der A... Straße, insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich A... Straße/W...straße/S...straße beschränkt. Es wird im Zulassungsvorbringen nicht dargelegt, dass sich das Verwaltungsgericht bei der anzustellenden wertenden Gesamtbetrachtung von unzutreffenden Erwägungen hat leiten lassen. Insbesondere hat das Verwaltungsgericht ohne Rechtsfehler auf die zu erwartenden städtebaulich relevanten Wirkungen des Vorhabens abgestellt. Eine schematische Begrenzung des maßgeblichen Teilgebiets auf das Straßengeviert würde den konkreten Verhältnissen nicht gerecht. Vielmehr kann ein Gebäude – wie hier – nach einer Seite zu einer Straße oder einem Platz hin liegen, der den Auswirkungen der Vergnügungsstätte ausgesetzt ist, zur anderen Seite dagegen in einem Bereich, der nicht in dieser Weise betroffen ist (vgl. BVerwG, B.v. 13.6.2005 – 4 B 36.05 – BauR 2005, 1886 = juris Rn. 4).

13

d) Der Einwand, das allgemeine Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich müsse unberücksichtigt bleiben, weil auch Anwohner an einer lauten Straße vor zusätzlichem Verkehr durch eine Vergnügungsstätte zu schützen seien, führt nicht zur Zulassung der Berufung.

14

Das Verwaltungsgericht hat zwar ausgeführt, dass auch das erhebliche Verkehrsaufkommen in der A... Straße mit Straßenbahnlinie und der gerade rund um den Kreuzungsbereich im Hinblick auf das Störpotential der vorhandenen gewerblichen Nutzungen gewonnene „großstädtische“ Eindruck die Charakterisierung als überwiegend gewerbliche Prägung unterstütze. Hierauf stellt das angefochtene Urteil aber nicht entscheidungserheblich ab, wie schon die einleitende Einschränkung, „ohne, dass es noch darauf ankäme“, zeigt.

15

2. Das Vorbringen, die „im unmittelbaren Umfeld des Baugrundstücks“ anzutreffende gewerbliche Nutzung habe entgegen den Feststellungen des Verwaltungsgerichts weder eine flächenmäßige Ausdehnung noch einen größeren Einzugsbereich, geht an den Ausführungen des Verwaltungsgerichts vorbei.

16

Das Verwaltungsgericht hat ausgeführt, dass „es sich bei den gewerblichen Nutzungen – insbesondere in dem hier prägenden Kreuzungsbereich – nicht um eher 'kleinmaßstäbliche' Nutzungen mit Gebietsversorgungscharakter und mit geringem Störpotential für die vorhandene Wohnnutzung handelt, sondern um gewerbliche Nutzungen, bei denen z.B. wegen ihrer flächenmäßigen Ausdehnung von einem größeren Einzugsbereich der Kundschaft auszugehen ist“. Insoweit stellt das Verwaltungsgericht damit – anders als die Beklagte einwendet – schon nicht auf das „unmittelbare Umfeld des Baugrundstücks“ ab, sondern auf den „maßgeblichen Umgriff“, der weiter reicht.

17

Im Übrigen benennt das Verwaltungsgericht die gewerblichen Nutzungen, bei denen es von einem größeren Einzugsbereich der Kundschaft ausgeht, wie etwa eine 137 m² große Spielhalle, ein Wettbüro mit einer Nutzfläche von 150 m² sowie zwei

Gastronomiebetriebe. Insoweit beanstandet die Beklagte lediglich pauschal, dass die Bäckerei mit Café gebietsversorgend sei.

18

Auch der vonseiten der Beklagten angenommene Widerspruch zu den nachfolgenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts in Nr. 1.3 d.UA besteht nicht. Danach „finden sich vielmehr unmittelbar nebeneinander verschiedene gewerbliche Nutzungen, wie z.B. die für den Innenstadtbereich typischen, der Gebietsversorgung dienende Nutzungen wie kleine Läden, Frisör, Optiker, Apotheke, Metzger sowie Lebensmittelmärkte einerseits und Gastronomie und Vergnügungsstätten andererseits, sowie auch eine Fülle verschiedener freiberuflicher Nutzungen“. Der vom Verwaltungsgericht herangezogene Begriff der „Gebietsversorgung“ bezieht sich schon nicht auf „selbst in einem Wohngebiet zulässige Nutzungen“, wie die Beklagte einwendet, sondern auf die für den „Innenstadtbereich typischen der Gebietsversorgung dienende Nutzungen“. Darüber hinaus differenziert das Verwaltungsgericht klar zwischen den gebietsversorgenden Nutzungen „einerseits“ und nicht mehr der Gebietsversorgung dienenden Nutzungen „andererseits“.

19

3. Mit dem Vorbringen der Beklagten, selbst bei einer qualitativen Betrachtungsweise mit einer Gewichtung des Gewerbes anhand seines jeweiligen Störungsgrads und seines Erscheinungsbilds überwiege die Wohnnutzung und nicht die gewerbliche Nutzung, stellt die Beklagte lediglich ihre Bewertung derjenigen des Verwaltungsgerichts gegenüber, ohne ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der Bewertung des Verwaltungsgerichts darzutun.

20

a) Soweit die Beklagte einwendet, das Gebäude A... Straße 7/S...straße 2 erfahre nach ihrer Auffassung nicht insgesamt eine gewerbliche Prägung, die gewerbliche Nutzung in den unteren Geschossen und die Wohnnutzung in den oberen Geschossen würden

mindestens zueinander als gleichwertig erscheinen, wird die Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung nicht in Frage gestellt.

21

Ausgehend von der höchstrichterlichen Rechtsprechung nimmt das Verwaltungsgericht anhand der im Ortstermin getroffenen Feststellungen eine wertende Gesamtbetrachtung vor (vgl. BVerwG, B.v. 13.6.2005 – 4 B 36-05 – juris Rn. 4 m.w.N.). Die Vielzahl der im Ortstermin vorgefundenen und durch Lichtbilder dokumentierten gewerblichen Nutzungen insbesondere in den Erdgeschossen des maßgeblichen Umgriffs genügt nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts bereits, um die gewerbliche Prägung als beherrschendes Element wahrzunehmen. Diese Bewertung findet ihre Bestätigung bei Betrachtung der im Ortstermin gefertigten Fotografien und ist nicht zu beanstanden. Insbesondere trifft die dieser Bewertung zugrunde liegende Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts zu, dass bei der Beurteilung einer prägenden Wirkung auch von Bedeutung sein kann, in welchem Maße die Erdgeschoßebene gewerblich genutzt ist und inwieweit die gewerbliche Nutzung bis in die Obergeschosse reicht (vgl. BVerwG, B.v. 7.2.1994 – 4 B 179.93 – juris Rn. 2). Im Weiteren nennt das Verwaltungsgericht sonstige Faktoren, die für diese Zuordnung sprechen, u.a. die gewerbliche Prägung des Gebäudes A... Straße 7/ S...straße 2. Insoweit stellt das Verwaltungsgericht nicht in Abrede, dass die oberen Geschosse des 7-geschossigen Gebäudes zu Wohnzwecken genutzt werden. Daraus folgt aber nicht, dass dem Gebäude deshalb eine gewerbliche Prägung abzusprechen wäre. Denn bereits der Wortlaut des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO gibt nichts dafür her, dass die Frage der überwiegenden Prägung durch gewerbliche Nutzungen stets dann schon zu verneinen ist, wenn der prozentuale Anteil der jeweils grundstücksbezogen ermittelten gewerblich genutzten Geschoßflächen gegenüber dem Anteil der Wohngeschoßflächen rechnerisch kein Übergewicht hat (vgl. BVerwG, B.v. 7.2.1994 a.a.O.). Hiervon ausgehend begründet das Verwaltungsgericht seinen im Ortstermin gewonnenen Eindruck der gewerblichen Prägung dieses Gebäudes nach seinem Erscheinungsbild anschaulich und angesichts der gefertigten Fotografien auch nachvollziehbar mit dem Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss, dem

Teppichverkaufshandel im gesamten ersten Obergeschoss und der bis in die oberen Geschosse reichenden Werbung.

22

b) Dass die „Nachtaktivität“ der vorhandenen Gewerbebetriebe keine besondere sei, auch weil Schank- und Speisewirtschaften zu den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Vorhaben gehören, führt ebenso wenig zu ernstlichen Zweifeln an der angefochtenen Entscheidung.

23

Freilich sind die vorgefundenen Nutzungen einschließlich ihrer Nachtaktivität keine besonderen, andernfalls wäre nicht von einem Mischgebiet auszugehen, dessen Vorliegen auch die Beklagte bejaht. Aus dem Umstand, dass Schank- und Speisewirtschaften (trotz ihres auch nächtlichen Betriebs) zu den allgemein in einem Mischgebiet zulässigen Anlagen gehören, lässt sich für die Auffassung der Beklagten nichts gewinnen, weil auch Vergnügungsstätten in den überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets zu den allgemein zulässigen Anlagen zählen. Entscheidend für eine überwiegend gewerbliche Prägung eines Teils des Mischgebiets sind schließlich nicht die Öffnungszeiten der den maßgeblichen Umgriff prägenden gewerblichen Nutzungen, sondern deren Häufung in einem Teil des Mischgebiets. Das Verwaltungsgericht verfolgt keinen anderen rechtlichen Ansatz. Es bewertet lediglich das Störpotential vorhandener Betriebe im maßgeblichen Umgriff anhand der durch sie entfalteten Geschäftigkeit am Tag sowie deren Nachtaktivität und kommt zu dem nachvollziehbaren Schluss, dass das Störpotential im maßgeblichen Bereich insgesamt höher einzustufen ist als typischerweise in einem Mischgebiet, dass also der maßgebende Umgriff im Hinblick auf die das Wohnen störenden gewerblichen Nutzungen nicht die für ein Mischgebiet typische Durchmischung von Wohn- und Gewerbenutzung, sondern auch mit Blick auf den Störgrad eine vorherrschende gewerbliche Prägung aufweist.

24

4. Auf das Vorbringen der Beklagten, das Vorhaben sei auch nicht im Wege einer Ausnahme zulassungsfähig, kommt es nach Vorstehendem nicht mehr an, weil das Vorhaben nach den nicht zu beanstandenden Feststellungen des Verwaltungsgerichts bereits nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässig ist.

25

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

26

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 3, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1, § 52 Abs. 1 GKG. Sie folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwände erhoben worden sind.

27

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