

Oberverwaltungsgericht NRW, 10 A 1219/06

Datum:
14.08.2007
Gericht:
Oberverwaltungsgericht NRW
Spruchkörper:
10. Senat
Entscheidungsart:
Beschluss
Aktenzeichen:
10 A 1219/06

Vorinstanz:
Verwaltungsgericht Düsseldorf, 4 K 5049/05

Tenor:

Der Antrag der Klägerin auf Zulassung der Berufung gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Düsseldorf vom 30. Januar 2006 wird abgelehnt.

Die Klägerin trägt die Kosten des Zulassungsverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Zulassungsverfahren auf 4.000,00 EUR festgesetzt.

1

G r ü n d e :

2

I.

3

Die Klägerin ist Eigentümerin eines in einer ehemaligen "Engländersiedlung" gelegenen Einfamilienhauses, das sie nach ihren Angaben selbst bewohnt. Zusätzlich vermietete sie bis Anfang 2005 Zimmer in dem Gebäude an Messegäste für eine Dauer von jeweils bis zu fünf Tagen; die Gäste durften Bad und Küche mitbenutzen, erhielten aber keine sonstigen Dienstleistungen wie z.B. Zimmerreinigung, Frühstück oder Bettwäschewechsel. Durch diese Vermietung waren nach Angaben der Klägerin jährlich Einnahmen in Höhe von bis zu 4.590,00 EUR zu erwirtschaften.

4

Der Beklagte untersagte der Klägerin die Nutzung ihres Wohnhauses zum Zwecke der gewerblichen Vermietung - insbesondere als Gästezimmer für Messegäste - durch Ordnungsverfügung vom 16. Februar 2005 und drohte für den Fall der Zuwiderhandlung ein Zwangsgeld von 2.000,00 EUR an; zur Begründung stützte er sich darauf, dass die Klägerin nicht über eine Nutzungsänderungsgenehmigung verfügte.

5

Das Verwaltungsgericht hat die gegen die Ordnungsverfügung und den diese bestätigenden Widerspruchsbescheid der Bezirksregierung E. vom 20. Oktober 2005 erhobene Anfechtungsklage abgewiesen.

6

II.

7

Der Antrag ist zulässig, aber nicht begründet.

8

1.

9

Ernstliche Zweifel an der Richtigkeit der angegriffenen Entscheidung des Verwaltungsgerichts (Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) bestehen nicht.

10

Nach übereinstimmender Annahme der Beteiligten ist die nähere Umgebung des Wohnhauses der Klägerin als Allgemeines oder Reines Wohngebiet einzustufen, da alle Gebäude der ehemaligen "Engländersiedlung" ausschließlich zu Wohnzwecken errichtet und bisher auch genutzt wurden; ein Bebauungsplan besteht nicht. Deshalb ist die Annahme des Beklagten und des Verwaltungsgerichts, die Klägerin bedürfe einer Nutzungsänderungsgenehmigung und habe infolgedessen bisher eine formell illegale Nutzung ausgeübt, nicht zu beanstanden. Denn die von dem Beklagten beanstandete Nutzung des Gebäudes durch die Klägerin ist nicht als Wohnnutzung, sondern als (gewerblicher) Beherbergungsbetrieb einzustufen. Ein solcher kann nach § 34 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück der Klägerin - sollte es Teil eines faktischen Reinen Wohngebiets sein - als "kleiner" Betrieb (§ 3 BauNVO) oder - sollte es sich um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet handeln - ohne diese

zusätzliche Einschränkung (§ 4 BauNVO) zwar ausnahmsweise zulässig sein, bedürfte aber der vorherigen Genehmigung (§ 63 Abs. 1 BauO NRW). Die Argumentation der Beschwerde, dass die tageweise Nutzung von Zimmern durch Messegäste als - wenn auch kurzfristiges - Wohnen einzustufen sei, trifft nicht zu.

11

Die tageweise Nutzung vollständig eingerichteter und mit Bettwäsche bzw. Handtüchern ausgestatteter Gastzimmer, die Bestandteil einer Wohnung oder eines Wohnhauses sind, durch Personen, die an einer der in E. regelmäßig stattfindenden Fachmessen teilnehmen, ist schon nach dem natürlichen Wortsinn des Begriffs nicht als "Wohnen" zu bezeichnen; eine teleologische Auslegung der §§ 3 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 und 4 Abs. 1, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter Berücksichtigung der hierzu vorliegenden Rechtsprechung ergibt nichts anderes. Von "Wohnen" im Sinne der §§ 3 und 4 BauNVO kann nur die Rede sein, wenn die zu prüfende Nutzung durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, durch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und die Freiwilligkeit des Aufenthalts geprägt ist.

12

BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - 4 B 302.95 -, BRS 58 Nr. 56.

13

Gegenüber einer Beherbergung ist das Wohnen vor allem durch das Merkmal der Dauerhaftigkeit sowie durch die Möglichkeit einer Eigengestaltung der Haushaltsführung abzugrenzen: Eine Beherbergung stellt eine im Regelfall befristete Dienstleistung dar, die der Betroffene so entgegennimmt, wie sie angeboten wird; eine eigene "Häuslichkeit" begründet er damit nicht. Hinzu kommt, dass die Beherbergung auf einen wechselnden Kreis von Personen angelegt ist, die das Zimmerangebot annehmen, ohne dass Veränderungen an Ausstattung und Zuschnitt des Angebots vorgenommen werden. Das Wohnen ist demgegenüber typischerweise nicht - jedenfalls nicht tageweise - befristet und eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten, die genutzt werden können, aber nicht müssen. Der Zulassungsbegründung ist zuzugeben, dass jedes dieser Merkmale mannigfache Variationsmöglichkeiten bietet und dass sich - je nach Gestaltung im konkreten Fall - die Abgrenzung als schwierig erweisen kann.

Dies gilt insbesondere für das Merkmal der Dauer, da auch kurzfristige und von vornherein befristete Wohnnutzungen denkbar sind; auch kann die Möglichkeit der Eigengestaltung bei der Inanspruchnahme möblierten Wohnraums zu Wohnzwecken stark eingeschränkt bzw. hinsichtlich der Ausstattung der Mieträume sogar ausgeschlossen sein.

14

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 7. September 1984 - 4 N 3.84 -, BRS 42 Nr. 55; Urteil vom 29. April 1992 - 4 C 43.89 -, BRS 54 Nr. 53 ("wohnhähnliche Nutzung eines Beherbergungsbetriebs" durch Überlassung an Montagearbeiter für einen Zeitraum von 2 bis 6 Monaten).

15

Ausschlaggebend ist jedoch, dass die Nutzungskategorien der BauNVO eine für jede denkbare Erscheinungsform baulicher Nutzungen trennscharfe Unterscheidung nur mit Hilfe eines gewissen Maßes an Typisierung bieten können, die im Einzelfall jeweils wertend auszufüllen ist. Auch dem bauplanungsrechtlichen Begriff des Wohnens in den §§ 3, 4 BauNVO liegt eine Typisierung zu Grunde, deren Variationsbreite am Zweck der Vorschriften zu bestimmen ist. Die Beschränkung der Regelnutzung in einem Reinen Wohngebiet auf das Wohnen bzw. in einem Allgemeinen Wohngebiet auf das Überwiegen der Wohnnutzung dient der Schaffung einer Umgebung, die durch Wohnruhe und Homogenität der Nutzung geprägt ist. Demgegenüber ist eine Beherbergung stets mit dem Eindringen eines wechselnden Personenkreises in die Umgebung verbunden und deshalb typischerweise durch ein gewisses Maß an Unruhe und Verkehr geprägt; dies soll in einem Reinen Wohngebiet durch die Beschränkung auf "kleine" Beherbergungsbetriebe stark eingeschränkt werden, während es in einem Allgemeinen Wohngebiet zwar ebenfalls nur ausnahmsweise, aber ggf. in größerem Umfang zulässig ist.

Auch wenn häufige Wechsel der in einem Gebiet wohnenden Personen baurechtlich weder verhindert werden können noch sollen (Art. 2 Abs. 1 GG), ist es ein bauplanungsrechtlich zulässiges Ziel, in derartigen Gebieten zusätzliche Unruhe durch die tageweise Aufnahme von Beherbergungsgästen zu vermeiden oder zu reduzieren.

16

Gemessen an diesen Maßstäben bietet der vorliegenden Fall keine Abgrenzungsschwierigkeiten. Die Klägerin hat Interessenten in ihrem Wohnhaus eine vorübergehende Beherbergung (vgl. §§ 701ff. BGB), nicht aber eine Wohngelegenheit (vgl. §§ 549 Abs. 2 Nr. 2, 575 BGB) angeboten. Die auf nur wenige Tage beschränkte Aufenthaltsdauer, der Adressatenkreis - Messegäste, die sich aus beruflichen Gründen einige Tage nicht "zu Hause" aufhalten und deshalb bei der Klägerin eine Übernachtungsmöglichkeit in Anspruch nehmen - sowie der Umstand, dass der Nutzerkreis ständig wechselt, schließt die Einstufung der vom Beklagten beanstandeten Nutzung als "Wohnen" aus. Hierfür spricht auch, dass die Klägerin sich der Dienste der E. Marketing und Tourismus GmbH bedient, die nach dem zwischen den Vertragspartnern im Februar 2003 abgeschlossenen Vertrag die Vermittlung von "Übernachtungsleistungen" bzw. den Abschluss von "Beherbergungsverträgen" für das von der

Klägerin angemeldete "Zimmerkontingent" zum Gegenstand haben. Auf den Umstand, dass die Klägerin ihren Gästen weder ein Frühstück zubereitet noch die tägliche Reinigung der Zimmer oder einen Wechsel der Bettwäsche anbietet, kommt es demgegenüber nicht an, unabhängig davon, ob der Vortrag der Klägerin zu diesen Aspekten im Hinblick auf den von ihr verlangten Zimmerpreis uneingeschränkt glaubhaft ist. Denn aus dieser Gestaltung des Beherbergungsverhältnisses ist nach der Verkehrsanschauung nicht abzuleiten, dass den Gästen der Klägerin eine Eigengestaltung der Haushaltsführung möglich ist bzw. dass sie in den Räumen der Klägerin eine eigene "Häuslichkeit" begründen könnten. Ohne Belang ist es auch, dass zwischen den einzelnen Beherbergungsanlässen jeweils Wochen oder Monate liegen. Denn zum einen entspricht dies der typischen Nutzungsform einer Zimmervergabe an Messegäste, zum anderen ändert es nichts daran, dass die Gäste an den in gewissen Abständen aufeinander folgenden Ereignissen jeweils wechseln. Auch die weiteren Ausführungen der Zulassungsbegründung, nach denen die gewerbliche Tätigkeit der Klägerin eine bloße Wohnnutzung darstellt, vermögen nicht zu überzeugen.

17

Weitere Zweifel an der Richtigkeit der erstinstanzlichen Entscheidung sind nicht dargetan und auch nicht erkennbar. Weder weist die angegriffene Ordnungsverfügung Ermessensfehler auf noch ist die Zwangsgeldandrohung zu beanstanden.

18

2.

19

Eine grundsätzliche Bedeutung (Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 3 VwGO) weist die Rechtssache nicht auf. Grundsätzliche Bedeutung hat eine Rechtssache, wenn für die Entscheidung des Verwaltungsgerichts eine bisher nicht abschließend geklärte und klärungsbedürftige Rechts- oder Tatsachenfrage von Bedeutung war, die auch im Berufungsverfahren entscheidungserheblich wäre. Die von der Beschwerde aufgeworfene Frage,

20

ob "die zeitweilige Vermietung von Wohnraum in der hier interessierenden Art und Weise einen genehmigungspflichtigen Beherbergungsbetrieb darstellt",

21

lässt sich anhand der vorzitierten Rechtsprechung ohne weiteres beantworten, so dass es auf die Frage, ob die Beschwerde eine klärungsbedürftige und über den Einzelfall hinaus reichende Frage überhaupt in einer den Darlegungsanforderungen entsprechenden Weise formuliert hat, nicht ankommt. Auch die weiter aufgeworfene Frage, ob die Vermietung von Gästezimmern in einer von der Vermieterin selbst genutzten Wohnung den Begriff des Wohnens erfüllt bzw. ob dies anders zu beurteilen ist als in Gebäuden, die nicht von der Vermieterin mit bewohnt werden, bedarf keiner Klärung in einem Berufungsverfahren. Denn die Frage, ob die tageweise Vermietung von Zimmern an zahlende Gäste als Wohnen einzustufen ist oder nicht, hängt nicht von der Nutzung der übrigen Räume des Hauses ab, sondern allein davon, welche Nutzungsmöglichkeiten dem Mieter eingeräumt werden. Schließlich führt auch die Frage, ob in einem jährlich achtmaligen Gastwechsel eine Nutzung durch einen "ständig" wechselnden Personenkreis zu sehen ist, aus den bereits angeführten Gründen nicht zur Zulassung der Berufung.

22

3.

23

Die geltend gemachte Divergenz (Zulassungsgrund nach § 124 Abs. 2 Nr. 4 VwGO) liegt nicht vor. Eine Abweichungsrüge führt nur dann zur Berufungszulassung, wenn das Urteil des Verwaltungsgerichts mit einem seine Entscheidung tragenden abstrakten Rechtssatz in Anwendung derselben Rechtsvorschrift von einem in der Rechtsprechung der in der Vorschrift genannten Gerichte aufgestellten ebensolchen Rechtssatz abweicht. Daran fehlt es hier. Das Verwaltungsgericht hat keinen abstrakten Rechtssatz aufgestellt, der von der vorzitierten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. März 1996 - 4 B 302.95 - abweicht. Insbesondere ergibt sich aus der genannten Entscheidung entgegen der Annahme der Beschwerde nicht, dass das Merkmal der "auf Dauer angelegten Häuslichkeit" nicht den Gegensatz von längerer und kürzerer bzw. von unbestimmter und befristeter Dauer meine, sondern lediglich als Synonym für den Begriff der "Heimstatt im Alltag" zu verstehen sei, während die Frage der Dauerhaftigkeit sich nach dem Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der objektiven Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes beantworte. Vielmehr rügt die Klägerin lediglich die aus ihrer Sicht fehlerhafte Anwendung dieser Entscheidung durch das Verwaltungsgericht. Damit ist eine zur Berufungszulassung führende Divergenz indes nicht dargetan.

24

4.

25

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertentscheidung beruht auf § 52 Abs. 1 GKG.

26

Dieser Beschluss ist unanfechtbar, § 152 Abs. 1 VwGO. Mit der Ablehnung des Zulassungsantrags ist das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig, § 124a Abs. 5 Satz 4 VwGO.