

Gericht: Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg  
Beschluss verkündet am 06.07.2006  
Aktenzeichen: OVG 2 S 2.06  
Rechtsgebiete: BauO Bln a.F., BauNVO

Vorschriften:

BauO Bln a.F. § 45 Abs. 1  
BauO Bln a.F. § 70 Abs. 1 Satz 2  
BauO Bln n.F. § 79 Abs.1 Satz 2  
BauO Bln n.F. § 2 Abs. 4 Nr. 8  
BauO Bln n.F. § 3 Abs. 1  
BauO Bln n.F. § 3 Abs. 4  
BauO Bln n.F. § 52 Abs. 1 Nr. 7  
BauO Bln n.F. § 58 Abs. 3  
BauNVO § 3 Abs. 1  
BauNVO § 3 Abs. 2  
BauNVO § 3 Nr. 1

1. Ein Boardinghouse stellt eine Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt.
2. Zu den Anforderungen an ein noch der Wohnnutzung zuzuordnendes Boardinghouse.

---

OVG 2 S 2.06

In der Verwaltungsstreitsache

hat der 2. Senat durch den Vorsitzenden Richter am Oberverwaltungsgericht Dr. Korbmacher, die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Broy-Bülou und die Richterin am Oberverwaltungsgericht Dr. Bumke am 6. Juli 2006 beschlossen:

Tenor:

Die Beschwerde des Antragsgegners gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 29. November 2005 wird zurückgewiesen.

Der Antragsgegner trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes wird für das Beschwerdeverfahren auf 100 000 EUR festgesetzt.

Gründe:

## I.

Die Beteiligten streiten im vorläufigen Rechtsschutzverfahren über die vom Antragsgegner mit Bescheid vom 7. September 2005 verfügte Nutzungsuntersagung für das Gebäude R\_\_\_\_\_ in Berlin-Mitte. Diese ist darauf gestützt, dass dort nach Auffassung des Antragsgegners statt einer Nutzung zu Wohnzwecken ein gewerbsmäßiger Beherbergungsbetrieb stattfindet, der nicht von der der Antragstellerin für die Sanierung und den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses erteilten Baugenehmigung vom 21. Oktober 2003 gedeckt sei. Diese sieht nach dem Bauantrag vom 18. Dezember 2002 mit den dazugehörigen Bauplänen, Bau- und Betriebsbeschreibungen die Wiederherstellung einer Wohnnutzung des Gebäudes mit insgesamt 76 Wohnungen nach einem "zeitgemäßen Nutzungskonzept" vor. Im Dachgeschoss sollen danach vier großzügige Vier- bis Fünfstückwohnungen und im zweiten bis vierten Obergeschoss des Gebäudes 16 Zweistückwohnungen sowie 56 Einzimmer-Apartments mit einer Grundfläche von ca. 25 m<sup>2</sup> bis ca. 55 m<sup>2</sup> entstehen. Im Erdgeschoss ist unter Beibehaltung der dortigen Gastronomie die Schaffung von Gewerbeflächen für Läden vorgesehen sowie im Innenhof die Einrichtung von Fahrradstellplätzen und eines Kinderspielfeldes. Im Untergeschoss sollen eine Tiefgarage, eine Bar mit Tanzfläche sowie 76 Mieterkeller für die Wohnungen geschaffen werden. Vor Einreichung des Bauantrags hatte der Architekt dem Antragsgegner mit Schreiben vom 25. November 2002 mitgeteilt, dass mit Ausnahme der vier Wohnungen im Dachgeschoss ein Betrieb als Boardinghouse geplant sei, dessen Hauptzugang mit Service- und Rezeptionstresen zum Einchecken sich in dem Gebäudeteil Nr. 11 befinden soll. Die Wohnungen sollen vollständig eingerichtet und neben Bad und Schlafzimmer mit einer vollwertigen Küche ausgestattet sein. Sie sollen völlig separat über die jeweiligen Treppenhäuser und Flure erschlossen werden. Eine Gastronomie sei in dem Boardinghouse nicht vorgesehen. Sowohl aus steuerlichen als auch aus finanzierungstechnischen Gründen sei es jedoch wichtig, dass das Projekt als Wohnnutzung genehmigungsfähig sei. Nach der Erteilung der Baugenehmigung vom 21. Oktober 2003 bat der Architekt der Antragstellerin den Antragsgegner mit Schreiben vom 23. Februar 2004 um Bestätigung, dass die genehmigten möblierten Ein- und Zweiraumwohnungen mit zentralem Portierservice (Serviced-Apartments) "baurechtlich als wohnwirtschaftliche Nutzung genehmigt" worden seien und dass diese Nutzung "nicht einer gewerblichen Nutzung als Hotelbetrieb" entspreche. Hintergrund für diese Anfrage war ein potenzieller Investor, der seinerseits anfragte, ob die Nutzung der Wohneinheiten als Serviced-Apartments / Boardinghouse von der vorliegenden Baugenehmigung gedeckt sei oder einer zusätzlichen Bau- bzw. Nutzungsgenehmigung bedürfe. Der Antragsgegner sah die erteilte Baugenehmigung vom 21. Oktober 2003 als hinreichend bestimmt an und lehnte eine weitere Interpretation der Baugenehmigung ab (Vermerke vom 26. Februar 2005 und vom 2. Mai 2004).

Nach Presseveröffentlichungen, die das Gebäude als "Neues Designhotel Lux 11" bezeichneten, das "seinen Gästen ein besonderes Zuhause bieten" will, sah sich der Antragsgegner zu einer Ortsbesichtigung veranlasst, um zu prüfen, ob das Wohn- und Geschäftshaus entgegen der mit Bescheid vom 21. Oktober 2003 genehmigten Nutzung vorzeitig als Hotel in Betrieb genommen worden sei (Vermerk vom 1. August 2005). Die Ortsbesichtigung am 22. August 2005 erbrachte nach Auffassung des Antragsgegners die Erkenntnis, dass es sich bei der Vermietung der Ein- und Zweizimmerwohnungen im zweiten bis vierten Obergeschoss um einen hotelähnlichen Betrieb handele (Vermerk vom 23. August 2005). Mit Bescheid vom 7. September 2005 untersagte er deshalb unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes die weitere Nutzung des Gebäudes, weil eine gewerbsmäßige Beherbergung nicht von der Baugenehmigung und der danach zulässigen Nutzung gedeckt sei und hierfür weitergehende bauordnungsrechtliche - vor allem brandschutzrechtliche - Anforderungen an das Gebäude zu stellen wären, die nicht erfüllt seien, so dass schon wegen dieser Mängel keine Nutzungsfreigabe erfolgen könne.

Nach der mit Bescheid vom 26. September 2005 erfolgten Ablehnung der von der Antragstellerin beantragten Aussetzung der sofortigen Vollziehung gab das Verwaltungsgericht dem Antrag auf Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs der Antragstellerin durch Beschluss vom 29. November 2005 statt. Das Verwaltungsgericht sah die Nutzungsuntersagung bei summarischer Prüfung als rechtswidrig an, weil die Gebäudenutzung der Antragstellerin der Wohnnutzung und nicht dem Beherbergungsgewerbe zuzurechnen sei. Soweit die Nutzungsuntersagung auf die fehlende Nutzungsfreigabe gestützt worden sei, habe der Antragsgegner in dem Bescheid vom 26. September 2005 selbst erklärt, dass die laut Protokoll vom 24. Juni 2005 noch festgestellten Mängel für die Nutzungsuntersagung unerheblich gewesen seien, so dass es hierauf nicht ankommen könne. Auf die Einzelheiten der Begründung in dem Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 29. November 2005 wird Bezug genommen.

Hiergegen richtet sich die Beschwerde des Antragsgegners.

II.

Die zulässige Beschwerde des Antragsgegners hat keinen Erfolg.

Das insoweit maßgebende Beschwerdevorbringen (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) gibt keinen Anlass zu einer von dem Verwaltungsgericht abweichenden Bewertung der Nutzung des Gebäudes R\_\_\_\_\_. Dieses hat die streitgegenständliche Nutzung des Gebäudes als Boardinghouse zu Recht der Wohnnutzung zugerechnet, denn der nach dem Nutzungskonzept der Antragstellerin vorgesehene und nach den baulichen Voraussetzungen mögliche Betrieb liegt bei summarischer Prüfung noch innerhalb der der Wohnnutzung eigenen Variationsbreite und ist insoweit

noch von der Baugenehmigung vom 21. Oktober 2003 gedeckt. Die gesetzlichen Anforderungen an den Erlass einer Nutzungsuntersagung nach § 70 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln in der hier noch maßgeblichen Fassung der Bekanntmachung vom 3. September 1997 (GVBl. S. 422), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2001 (GVBl. S. 260) - BauO Bln a.F. -, die voraussetzt, dass eine bauliche Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften benutzt wird, sind damit nicht erfüllt.

1. Die Begriffe Wohnen, Wohngebäude (z. B. in § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO) und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes (z. B. in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind in der Baunutzungsverordnung nicht näher umschrieben. In der Rechtsprechung wird die Annahme einer Wohnnutzung jedoch maßgeblich an eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit geknüpft, die durch die Möglichkeit eigenständiger Haushaltsführung und unabhängiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises gekennzeichnet ist. Dies setzt vor allem eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen voraus, die eine gewisse Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum, Speisesaal usw., gewährleistet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996, BRS 58 Nr. 56; Urteil vom 29. April 1992, BVerwGE 90,140 = BRS 54 Nr. 53; Beschluss vom 8. Mai 1989, BRS 49 Nr. 66; Beschluss vom 7. September 1984, BRS 42 Nr. 55; OVG Bln, Beschluss vom 8. Juni 2000, BRS 63 Nr. 216). Beschränkt sich eine Zimmervermietung dagegen auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit, so ist der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen und es handelt sich um einen Beherbergung...