

Entscheidungshilfen der Berliner Bauaufsicht

Bauordnung Berlin -

§ 2 Beherbergungsstätte, Boardinghouse, Ferienwohnung und Wohnung -Abgrenzung-

—

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in seinem Beschluss vom 06.07.2006, OVG 2 S 2.06, folgende Kriterien für die Unterscheidung herangezogen (S. 5, Hervorhebung durch Uz.):

1. Wohnnutzung, Wohnung, Wohnen

"Die Begriffe Wohnen, Wohngebäude (z. B. in § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO) und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes (z. B. in § 3 Abs. 3 Fr. 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; ...)."

Merkmale für eine Wohnnutzung:

Die Ausgestaltung der Räume ermöglicht auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben, d.h.

- Zimmer sind größer als Hotelzimmer typischerweise sind
(*Ein typisches Hotelzimmer ist bis ca. 25 qm groß, Quelle: Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München, Information der HA IV Nr. 2006 - 07 vom 21.12.2006*)
- Möglichkeit der Eigengestaltung der Räume
- Kochgelegenheit und weitere, zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte,
- Fehlen nennenswerter Dienstleistungen und
- weitgehendes Fehlen der für einen Beherbergungsbetrieb typischen Nebenräume außerhalb des vermieteten Bereichs (Rezeption, Büro, Frühstücksraum, Personalräume, Lagerräume für Wäsche und Putzmittel)..

Nach Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülou, Bauordnung für Berlin, 6. A., 2008, § 49, 1 ist eine "Wohnung im Sinne des Baurechts (...) die Gesamtheit der Räume (insbesondere Wohn-, Schlaf-, Abstellraum, Küche, Bad, Toilette), die die Führung eines selbständigen Haushalts

ermöglichen (...)" . Dabei sollen die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (lichte Raumhöhe, Belüftung, Beleuchtung mit Tageslicht, Einrichtungen etc.) "ein den heutigen Lebensverhältnissen angemessenes Wohnen gewährleisten" (Wilke u. a. aaO).

Während der Begriff der "Wohnung" an die Nutzungseinheit anknüpft, ist "Wohnen" als Nutzungsart auch in Zweitwohnungen, Ferienwohnungen oder Studentenwohnheimen möglich, Reichel/Schulte, Handbuch Bauordnungsrecht, München, 2004, S. 643).

Bauordnungsrechtlich werden Wohnungen (einschließlich Ferienwohnungen) von Beherbergungsstätten unterschieden. Für Beherbergungsstätten (mit mehr als 12 Gastbetten) sehen zum einen die Betriebs-Verordnung - BetrVO besondere betriebliche Anforderungen und des weiteren über die AV Mustervorschriften die Muster-Bbeherbergungsverordnung (MBeVO) besondere bauliche Anforderungen vor. Ferienwohnungen sind nach der MBeVO ausdrücklich ausgenommen, da letztere eher den Charakter einer Wohnung haben und dafür die entsprechenden Anforderungen ausreichen, d.h. für eine Ferienwohnung sind aus Sicht des Brandschutzes nicht unbedingt höhere Anforderungen zu stellen als für Wohnungen.

2. Beherbergung, Beherbergungsbetrieb

In Abgrenzung zur Wohnnutzung sei nach dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, aaO, von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen, wenn sich eine Zimmervermietung auf eine reine Übernachtungsmöglichkeit beschränke und der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen angewiesen sei. Das OVG Nordrhein-Westfalen, Oberverwaltungsgericht NRW, Beschluss vom 14.08.2007 - 10 A 1219/06 - (*betrifft die Vermietung von Zimmern in einem selbst bewohnten Einfamilienhaus an Messegäste für eine Dauer von jeweils bis zu fünf Tagen -Bad- und Küchenbenutzung eingeschlossen- im Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet*), Nr. 13, führt zur Unterscheidung gegenüber einer Wohnnutzung aus: "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." Merkmale für Beherbergungsbetrieb:

- Vermietung kleiner hoteltypischer Zimmer,
- Kurzzeitvermietung, ab 1 Übernachtung,
- ständig wechselnde Beherbergung von Gästen,
- hoteltypische Serviceleistungen, wie tägliche Reinigung, Wechsel von

Bettwäsche und Handtüchern, Bestücken von Kühlschränken, Frühstücksbuffet,
- nicht abwählbare Serviceleistungen,
- Speiseräume mit Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln

3. Boardinghouse

Ein Boardinghouse stelle eine "Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnisse des Einzelfalls" abhängt, OVG Berlin-Brandenburg aaO, S. 5.

Bei der Abgrenzung der Nutzungsarten "kommt es darauf an, welcher Leistungsumfang vom Nutzungskonzept umfasst ist, und ob sich der angegebene Nutzungszweck des Vorhabens, der grundsätzlich durch den Bauherrn bestimmt wird, innerhalb des objektiv Möglichen hält. Abzustellen ist auf einen an den objektivern Nutzungsmöglichkeiten orientierten Nutzungszweck, wie er sich aus den vom Bauherrn vorgelegten Bauunterlagen ergibt (...). Der Nutzungszweck lässt sich vor allem an der Größe und Ausstattung der Räume ablesen sowie aus dem Verhältnis der Gesamtraumzahl zu eventuellen Serviceräumen (...)" (OVG Berlin-Brandenburg, aaO, S. 6).

Drasdo (NJW-Spezial, Heft 14, 2007, S. 561 f) unterscheidet: In einer Wohnung erfolge eine Haushaltsführung, "die weitestgehend eine von Dritten unabhängige Lebensgestaltung ermöglicht. Demgegenüber finden sich im Rahmen eines Beherbergungsbetriebs regelmäßig Eingliederungen in Gemeinschaftseinrichtungen. (...) Je weniger Abhängigkeit von gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen besteht, desto eher ist eine "Wohnung" anzunehmen."

4. Ferienwohnung

Bauordnungsrechtlich ist der Begriff der Ferienwohnung nicht definiert; eine Ferienwohnung gilt aber grundsätzlich als Wohnung im Sinne des § 49 BauO Bln. Dies ergibt sich auch aus der Regelung in § 2 Abs. 1 MBeVO Muster - Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (*Muster-Beherbergungsstättenverordnung - Fassung Dezember 2002*) :

"Beherbergungsstätten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ganz oder teilweise für die Beherbergung von Gästen, ausgenommen die Beherbergung in Ferienwohnungen, bestimmt sind."

Nach der Begründung zur MBeVO werden Ferienwohnungen von deren Anwendungsbereich ausgenommen, "weil Ferienwohnungen doch eher den Charakter einer Wohnung im allgemeinen Sinne haben und dafür die

Anforderungen der Musterbauordnung - MBO ausreichen." Die besonderen Anforderungen an Beherbergungsstätten nach der MBeVO dienen der frühzeitigen Branderkennung und Alarmierung der Gäste, da sie überwiegend nur eingeschränkt ortskundig sind und zudem mit einer eingeschränkten Reaktionsfähigkeit gerechnet werden muss.

Merkmale einer Ferienwohnung:

- selten Kurzzeitvermietung, meist ab 1 Woche
- nur Endreinigung als nicht abwählbare Serviceleistung
- Serviceleistungen, wie Zurverfügungstellen von Bettwäsche und Handtüchern, Brötchenservice, sind zusätzlich buchbar
-

Bei der Nutzung eines Gebäudes mit Ferienwohnungen handelt es sich somit um eine Wohnnutzung. Für das Gebäude sind die Anforderungen der BauO Bln (für das Standardgebäude) ausreichend.

Nach der Niedersächsischen Bauordnung soll eine Wohnung eine "Heimstatt im Alltag" (König/Roese/Stock, § 3 Rn. 17)" sein, sodass Ferienwohnungen und Suiten in einem Hotel keine Wohnungen darstellen, Große-Suchsdorf/Lindorf/Schmaltz/Wiechert, Niedersächsische Bauordnung, 8. A., 2006, § 2, 78.

Die Rechtsprechung bezieht sich in der Regel auf planungsrechtliche Argumente.

Zum Begriff der Ferienwohnung hat das OVG Berlin-Brandenburg in seinem Urteil vom 11.10.2007 (OVG 2 A 2.07) betreffend das Normenkontrollverfahren zum für unwirksam erklärten Bebauungsplan I-202 b vom 03.07.2006 (umfasste u. a. die Grundstücke Wilhelmstraße 82 - 92) festgestellt, dass "die Vermietung von Ferienappartments keinen Beherbergungsbetrieb" darstelle. Dies entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Beschluss vom 08.05.1989):

"Auch ein Vermieten von Appartements ist schon nach allgemeinem Sprachgebrauch keine Beherbergung. In der BauNVO werden zudem die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnnutzung als eigenständige Nutzungsarten aufgeführt. Die damit vorgegebene Unterscheidung verbietet es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, daß er auch die mietweise Überlassung von selbständigen Wohnungen, sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt. Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne daß diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Das hat der Senat bereits in dem angeführten Urteil vom 7. September 1984 angedeutet, dort aber offengelassen, weil es im Ergebnis nicht darauf ankam." (Juris Nr. 3)

Weitere Berliner Rechtsprechung zu Ferienwohnungen ist nicht bekannt.

Das OVG Mecklenburg-Vorpommern unterscheidet in seinem Beschluss vom 28.12.2007 - 3 M 190/07 (*betraf die Untersagung einer unstreitig gegebenen Ferienwohnung (im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses) im Allgemeinen Wohngebiet*) - unter Hinweis auf die in § 10 Abs. 4 BauNVO genannten "Ferienhäuser" die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten:

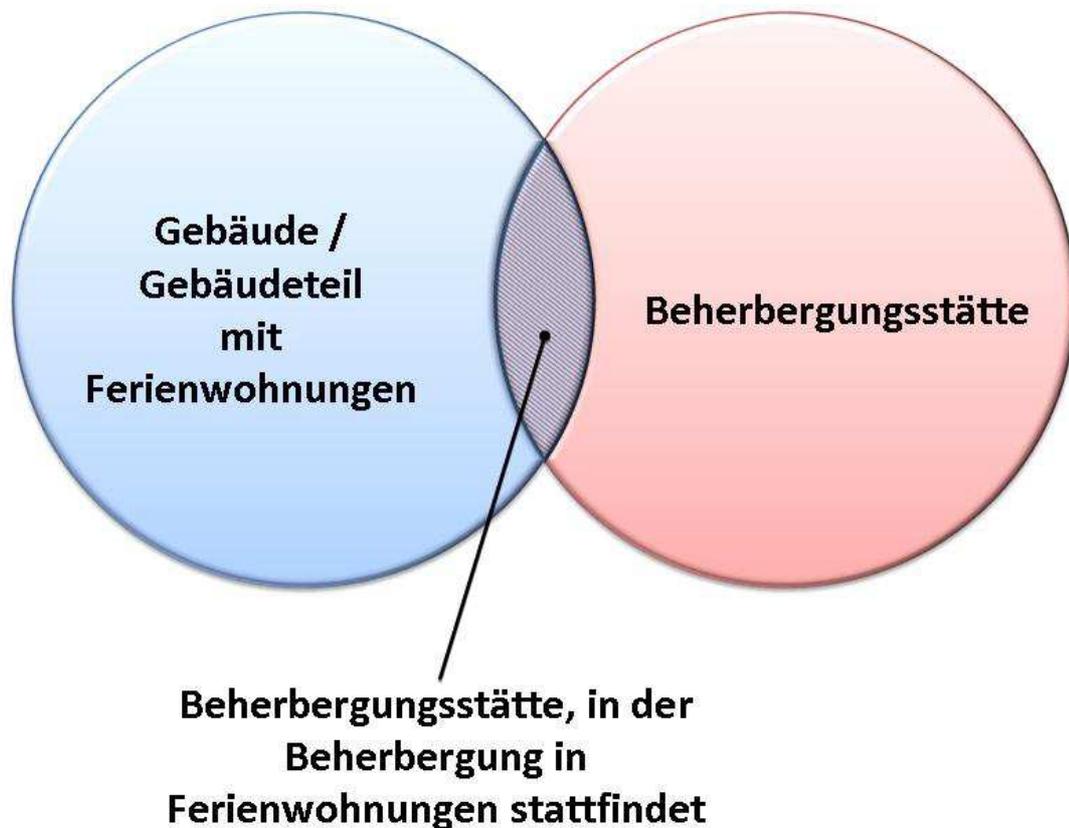
"Vom Nutzungskonzept her bieten Ferienwohnungen den zumeist wochenweisen vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Feriengäste (vgl. Stock in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Aufl., § 3 Rn. 17; Boeddinghaus, BauNVO, 5. Aufl., § 10 Rn. 15), während reine (Dauer)Wohnungen - ungeachtet der Frage der Aufenthaltsdauer - von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden. Gerade die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung" (OVG Mecklenburg-Vorpommern, aaO, Nr. 10 bei juris).

Das OVG Lüneburg hat mit Beschluss vom 18.07.2008 - 1 LA 203/07 (*betraf die Untersagung einer unstreitig gegebenen Ferienwohnung (im Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses) im Allgemeinen Wohngebiet*) - entschieden, **dass Ferienwohnungen nicht unter den Begriff des Wohnens fallen:**

Dieser "soll den Bereich des Wohnens als Bestandteil der privaten Lebensgestaltung kennzeichnen. Gemeint ist damit die Nutzungsform des selbstbestimmt geführten privaten Lebens "in den eigenen vier Wänden", die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und keinem anderen in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Nutzungszweck verschrieben ist, insbesondere keinem Erwerbszweck dient. Darunter fallen Ferienwohnungen nicht; bei ihnen fehlt es jedenfalls (typischerweise) an der auf Dauer angelegten Häuslichkeit (vgl. OVG Greifswald, Beschl. v. 28.12.2007 - 3 M 190/07 -, NordÖR 2008, 169; OVG Münster, Urt. v. 17.1.1996 - 7 A 166/96 -, juris; König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Aufl. 2003, § 3 Rdnr. 24).

Das OVG Nordrhein-Westfalen stellt darauf ab, dass die "Beschränkung der Regelnutzung in einem Reinen Wohngebiet auf das Wohnen bzw. in einem Allgemeinen Wohngebiet auf das Überwiegen der Wohnnutzung (...) der Schaffung einer Umgebung (dient), die durch Wohnruhe und Homogenität der Nutzung geprägt ist" (Oberverwaltungsgericht NRW, Beschluss vom 14.08.2007 - 10 A 1219/06 (*betraf die Vermietung von Zimmern in einem selbst bewohnten Einfamilienhaus an Messegäste für eine Dauer von jeweils bis zu fünf Tagen (Bad- und Küchenbenutzung eingeschlossen) im Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet*) - , Nr. 15). Eine vorübergehende Beherbergung stelle in diesem Sinne kein Wohnen dar,

also etwa wenn Messegästen eine auf wenige Tage beschränkte Aufenthaltsdauer bei ständig wechselndem Nutzerkreis ermöglicht werde; Dies gelte auch dann, wenn kein Frühstück, keine tägliche Zimmerreinigung oder Bettwäschewechsel angeboten werde, da hieraus nicht abgeleitet werden könne, dass den Gästen eine Eigengestaltung der Haushaltsführung möglich sei bzw. dass sie in den Räumen eine eigene "Häuslichkeit" begründen könnten (Oberverwaltungsgericht NRW, aaO, Nr. 16).



(Diesen Beitrag finden Sie auch unter § 49 in diesen Entscheidungshilfen)