

Titel:

Zum Begriff der Fremdenbeherbergung im Zweckentfremdungsrecht

Normenketten:

ZwEWG Art. 1 S. 2 Nr. 1, Art. 3 Abs. 2

LHMZeS § 4 Abs. 1 S. 2 Nr. 1, Nr. 3, § 13,

Leitsätze:

1. Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts bezeichnet die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Für einen derartigen Aufenthalt ist ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunktes prägend. Es fehlt an einer „auf Dauer“ angelegten Häuslichkeit im Sinne einer „Heimstatt im Alltag“. Der Aufenthalt zeichnet sich vielmehr durch ein übergangsweises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus. Maßgeblich ist insoweit das jeweils zu Grunde liegende Nutzungskonzept; eine bestimmte Mindest- oder Höchstaufenthaltsdauer kann insoweit nicht festgelegt werden (wie BayVGH, Beschluss vom 26.11.2015 – 12 CS 15.2269 –, juris; Beschluss vom 7.12.2015 – 12 ZB 15.2287 –, juris). (Rn. 4)

2. Dementsprechend liegt eine Wohnnutzung, nicht hingegen eine (gewerbliche) Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung vor, wenn in einer Wohnung (weitere) Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet, während Wohnraum, Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden (wie OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019 – OVG 5 S 24.18 – juris, Rn. 10). (Rn. 5)

3. Dass eine Nutzung nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht auf Dauer angelegt ist, ändert an der Erfüllung des Begriffs des Wohnens nichts (wie OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019 – OVG 5 S 24.18 – juris, Rn. 11). (Rn. 5)

Schlagworte:

Zweckentfremdung von Wohnraum, Wohnnutzung, Wohngemeinschaft, Wohnraumzweckentfremdung

Vorinstanz:

VG München, Beschluss vom 12.01.2021 – M 9 S 20.4417

Fundstellen:

LSK 2021, 12817

NZM 2021, 659

NVwZ-RR 2021, 799

BeckRS 2021, 12817

Tenor

I. Unter Abänderung des Beschlusses des Verwaltungsgerichts M. vom 12. Januar 2021 wird die aufschiebende Wirkung der Klage gegen den Bescheid der Antragsgegnerin vom 27. August 2020 angeordnet.

II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.

III. Der Streitwert wird auf 18.000 € festgesetzt.

Gründe

1

1. Die zulässige Beschwerde führt zur Abänderung der Entscheidung des Verwaltungsgerichts M. vom 12. Januar 2021. Aus den mit der Beschwerde dargelegten Gründen (vgl. § 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO) ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht den Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes zu Unrecht

abgelehnt hat. Die nach § 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO vorzunehmende Interessenabwägung fällt zu Gunsten der Antragstellerin aus, weil die Klage der Antragstellerin im Hauptsacheverfahren voraussichtlich erfolgreich sein wird. Am sofortigen Vollzug eines mutmaßlich rechtswidrigen Verwaltungsakts besteht kein schutzwürdiges Interesse.

2

2. Der angefochtene Bescheid vom 27. August 2020, mit dem die Antragsgegnerin die unverzügliche Beendigung der Nutzung der Wohnung H. Straße 28, 3. OG links, M., zur Fremdenbeherbergung angeordnet und die Antragstellerin unter Androhung von Zwangsgeldern zur Wiederzuführung zu Wohnzwecken verpflichtet hat, wird sich im Klageverfahren voraussichtlich als rechtswidrig erweisen.

3

2.1 Das Verwaltungsgericht ist zu Unrecht von der Rechtmäßigkeit der auf die Vorschrift des Art. 3 Abs. 2 ZWEWG i.V.m. § 13 ZeS gestützten Anordnung ausgegangen. Entgegen der Auffassung der Kammer stellt die von der Antragstellerin vorgenommene zimmerweise Vermietung der streitgegenständlichen Wohnung keine Zweckentfremdung dar, weil der zweckentfremdungsrechtliche Tatbestand der Fremdenbeherbergung i.S.d. Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZWEWG i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 3 ZeS nicht erfüllt ist. Vielmehr werden die fraglichen Räume zu Wohnzwecken genutzt.

4

2.2 Fremdenbeherbergung im Sinne des Zweckentfremdungsrechts bezeichnet die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben (BayVGh, Beschluss vom 7.12.2015 - 12 ZB 15.2287 -, juris). Für einen derartigen Aufenthalt ist ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunktes prägend. Es fehlt an einer „auf Dauer“ angelegten Häuslichkeit im Sinne einer „Heimstatt im Alltag“ (BayVGh, Beschluss vom 7.12.2015, a.a.O., m.w.N.). Der Aufenthalt zeichnet sich vielmehr durch ein übergangsweises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus (BayVGh, Beschluss vom 26.11.2015 - 12 CS 15.2269 -, juris). Maßgeblich ist insoweit das jeweils zu Grunde liegende Nutzungskonzept; eine bestimmte Mindest- oder Höchstaufenthaltsdauer kann insoweit nicht festgelegt werden (BayVGh, Beschluss vom 26.11.2015, a.a.O.).

5

Dementsprechend liegt eine Wohnnutzung, nicht hingegen eine (gewerbliche) Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung vor, wenn in einer Wohnung (weitere) Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet, während Wohnraum, Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18 - juris, Rn. 10). Dass eine Nutzung nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht auf Dauer angelegt ist, ändert an der Erfüllung des Begriffs des Wohnens nichts (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18 - juris, Rn. 11).

6

2.3 Entsprechend diesen Maßstäben stehen die fraglichen Räume nicht zum Zwecke der Fremdenbeherbergung, sondern zur Wohnnutzung zur Verfügung. Nach den nicht bestrittenen Angaben der Antragstellerin teilen sich die Bewohner Wohnraum, Küche, Bad und Flur zur gemeinsamen Nutzung und es steht jedem einzelnen Mieter jeweils ein eigenes Schlafzimmer zur Verfügung, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestattet. Damit ist die Führung eines eigenständigen, unabhängig gestalteten Haushalts sichergestellt. Die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsraum, Küche, Bad und Flur steht dem „Wohnen“ nicht entgegen. Auch ist die Wohngemeinschaft als Zusammenleben einer Gruppe von Personen, die eine Wohnung gemeinsam bewohnen, ohne miteinander verwandt zu sein, keineswegs ungewöhnlich; sie erfüllt ohne weiteres den Begriff des Wohnens (vgl. hierzu OVG Berlin Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18 -, juris).

7

2.4 Entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts entspricht des Weiteren auch das Nutzungskonzept dem einer Wohngemeinschaft, da die Bewohner wohngemeinschaftstypisch neben einem gemeinschaftlich genutzten Gemeinschaftsraum, sowie Bad und Küche jeweils über einen eigenständigen Raum verfügen, der dem Einzelnen entsprechende Rückzugsmöglichkeiten gewährleistet. Auch von einer „Zwangs-WG“ kann keine Rede sein. Ungeachtet des Umstands, dass nach Aussage des Antragstellerbevollmächtigten

offenbar eine gewisse Einbindung der Mitbewohner in die beabsichtigte Neuaufnahme eines Mieters besteht, bleibt es jedem Interessenten unbenommen, einen Mietvertrag unter den vorgegebenen Bedingungen und unter Akzeptanz des zugrundeliegenden Konzepts abzuschließen. Es basiert allein auf Freiwilligkeit, sich auf das Zusammenwohnen mit fremden und auch aus anderen Ländern und Kulturkreisen stammenden Personen einzulassen. Das Konzept der Antragstellerin verfolgt gerade das Ziel, neu nach M. zugezogenen Personen auf diese Weise rasch ein sozial integriertes und gemeinschaftliches Wohnen und Leben zu ermöglichen. Zu Recht weist der Antragstellerbevollmächtigte darauf hin, dass die Auffassung des Verwaltungsgerichts, das Vorliegen einer WG erfordere einen homogenen Nutzerkreis, nicht nachvollziehbar ist.

8

2.5. Soweit das Verwaltungsgericht meint, das Nutzungskonzept sei auf eine vorübergehende, kurzzeitige Vermietung ausgelegt, übersieht es, dass vorliegend bereits die Dauer des Aufenthalts den Maßstab „ständig wechselnder Gäste“ überschreitet, wie es für die Fremdenbeherbergung kennzeichnend ist (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 26.4.2019, a.a.O.). Die Zeitdauer stellt nur ein Indiz für die eine bzw. die andere Nutzungsform dar. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Abgrenzung einer Wohnnutzung zu einem Beherbergungsbetrieb wurden Vermietungen zwischen 3 und 8 Monaten jedenfalls als ausreichend für eine Wohnnutzung angenommen (vgl. VG Berlin, Urteil vom 4.3.2020 - 6 K 420.19 -, juris m.w.N.). Selbst nach dem vom Verwaltungsgericht zugrunde gelegten Sachverhalt (3 bis 8,5 Monate) wäre demnach schon nicht mehr von einer kurzzeitigen, vorübergehenden Vermietung auszugehen. Vorliegend beträgt die Mindestmietdauer zwischenzeitlich sogar 6 Monate. Darüber hinaus hat der Antragstellerbevollmächtigte zugleich nachgewiesen, dass es, auch wenn einzelne Mieter in der Vergangenheit, aus welchem Grund auch immer, vorzeitig den Vertrag beendet haben, auch erheblich längere Mietverhältnisse gegeben hat, zum Teil bis zu 19 Monaten. Dies entspricht üblichen Wohnraummietverträgen, die ebenfalls mit offener Vertragsdauer jederzeit, auch frühzeitig, gekündigt werden können, ohne dass deshalb eine Wohnnutzung ernstlich in Zweifel gezogen werden könnte. Im Übrigen ändert auch eine Nutzung nur für einen begrenzten, nicht auf Dauer angelegten Zeitraum an der Erfüllung des Begriffs des Wohnens nichts (OVG Berlin-Brandenburg vom 26.4.2019, a.a.O.).

9

2.6 Es ist deshalb offensichtlich, dass es sich bei den Bewohnern nicht um „ständig wechselnde“ Gäste handelt. Die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Mieter unterhielten noch andernorts, ggf. im Ausland, einen Lebensmittelpunkt, ist durch nichts belegt. Dafür sind auch keine Anhaltspunkte ersichtlich, zumal die Mieter, die einen Arbeitsplatz in M. gefunden haben, bei der Antragsgegnerin melderechtlich mit Hauptwohnsitz gemeldet sind. Es fehlt mithin insgesamt an dem für eine Fremdenbeherbergung kennzeichnenden Umstand des vorübergehenden Aufenthalts und zugleich auch dem Umstand, dass es sich um ein übergangsweises, nicht alltägliches, einem begrenzten Zweck dienendem Unterkommen für Personen handelt, die ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Vielmehr spricht alles dafür, dass die Bewohner während der Dauer ihres Aufenthalts in der streitbefangenen Wohnung sich dort eine dauerhafte Heimstatt im Alltag in der Gemeinschaft der Mitbewohner geschaffen haben.

10

2.7 Demgegenüber greifen die weiteren Einwendungen der Antragsgegnerin, insbesondere im Hinblick auf den vorliegenden Gewerbemietvertrag zwischen der Antragstellerin und dem Eigentümer, das Zur Verfügung stellen von Serviceleistungen, sowie der vermeintlich zu hohen Miete als Indiz für eine lediglich kurzfristige Fremdenbeherbergung nicht durch. Ihnen kann insoweit lediglich untergeordnete Bedeutung zukommen. Die - offenbar zwischenzeitlich eingestellten Serviceleistungen - schließen jedenfalls nicht von vorneherein eine selbstständige Regelung und Organisation des täglichen Lebens im Sinne einer Heimstatt im Alltag aus. Auch die Reinigung der Gemeinschaftsräume und die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines wöchentlichen Reinigungsdienstes für den selbst bewohnten Raum stehen dem, insbesondere vor dem Hintergrund der Verpflichtung der Antragstellerin zum Erhalt der Mietsache, nicht entgegen. Inwieweit sich im Übrigen die Zurverfügungstellung solcher Leistungen und die damit verbundene Vermeidung der „Mühen der Gründung eines neuen Hausstands“ einer Nutzung zu dauerhaften Wohnzwecken und damit der Schaffung einer Heimstatt entgegenstehen sollen, erschließt sich dem Senat nicht.

2.8 Bereits aus diesen Gründen wird sich der angefochtene Bescheid der Antragsgegnerin als rechtswidrig erweisen, sodass es auf die vom Antragstellerbevollmächtigten aufgeworfenen Verfahrensfehler entscheidungserheblich nicht mehr ankommt.

12

3. Nachdem sich der Bescheid der Antragsgegnerin voraussichtlich als rechtswidrig erweisen wird, besteht an der sofortigen Vollziehung des Verwaltungsaktes kein öffentliches Interesse (Schmidt in Eyermann, VwGO, 15. Auflage 2019, § 80 Rn. 73).

13

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 63 Abs. 2 Satz 1, § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 und § 52 Abs. 2 GKG.

14

Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO).