

Sach- und Rechtslage zur "Boardinghouse-Nutzung" aus bauordnungsrechtlicher Sicht

Im März 2007 beschwerte sich erstmals ein Bewohner des Gebäudes „Heumarkt 60“ über die Beeinträchtigung seiner Wohnruhe aufgrund einer Anmietung eines Appartements durch ein Kölner Hotel, welches dieses zu Beherbergungszwecken weitervermietete. Nach umfangreichen Recherchen und Anhörung an den Hotelbetreiber erließ die Verwaltung im November 2007 eine Ordnungsverfügung an diesen mit der Forderung, die Nutzung der besagten Wohnung als Hotelappartement einzustellen. In dem von dem Ordnungspflichtigen angestregten Klageverfahren vor dem Verwaltungsgericht Köln stufte dieses die in Rede stehende Nutzung als ein „Boardinghouse“ ein, welche nach der einschlägigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vorliegend einer Wohnnutzung entspreche und mithin zulässig sei:

Die Begriffe Wohnen, Wohngebäude und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes 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. 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 Beherbergungsbetrieb. Diese Nutzungsform kann kein auf Dauer angelegter Wohnungsersatz sein, weil es an der Möglichkeit einer eigenständigen Haushaltsführung fehlt. Hieraus folgt wiederum, dass das Fehlen nennenswerter Dienstleistungen, wie sie neben der Zimmervermietung zu einem Beherbergungsbetrieb gehören, ein weiteres Kennzeichen der Wohnnutzung ist.

Ein Boardinghouse, das vor allem für solche Personen gedacht ist, die (meist geschäftlich) über einen längeren Zeitraum am Ort verweilen müssen und denen dabei eine gewisse Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von hoteltypischen Serviceleistungen auch aus Kostengründen wichtig ist, stellt grundsätzlich eine Übergangsform zwischen einer Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb dar, wobei die schwerpunktmäßige Zuordnung von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls abhängt. Maßgebend hierfür sind bei Zugrundelegung der genannten Voraussetzungen zunächst die durch die jeweilige Ausstattung der Wohneinheiten bedingten Nutzungsmöglichkeiten sowie der erforderliche Umfang und die Art zusätzlicher Dienstleistungen.

Ein Boardinghouse verfügt grundsätzlich über eine moderne Küchenzeile mit Kühlschrank zur Unterbringung eigener Lebensmittel - darüber hinaus vielfach auch über weitere, zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte. Das weitgehende Fehlen der für Beherbergungsbetriebe typischen Servicebereiche außerhalb der vermieteten Zimmer, wie insbesondere von Speise- und Aufenthaltsräumen mit dem zugehörigen Personalservice, ist deshalb für ein Boardinghouse kennzeichnend und zugleich ein Hinweis auf eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung. Meist sind die Zimmer erheblich größer als übliche Hotelzimmer, um durch die Größe der gemieteten Räume und deren Ausstattung den Mietern die Möglichkeit zu bieten, auf eine gewisse Dauer ein selbst bestimmtes häusliches Leben zu führen. Ob zum Angebot auch noch hotelähnliche Nebenleistungen gehören, wie Frühstücksbuffet, Reinigungsdienst, Hemden- oder Wäscheservice, Bettwäschewechsel oder auch Lebensmitteldienste, ist von Fall zu Fall verschieden. Erreichen diese Dienstleistungen einen nennenswerten Umfang, kann dies vor allem dann zu einer Schwerpunktverlagerung der Wohnnutzung in Richtung eines Beherbergungsbetriebs führen, wenn diese Dienstleistungen vom eigenen Hauspersonal erbracht werden und im Preis inbegriffen sind. Es ist deshalb schon räumlich ein Indiz für einen Beherbergungsbetrieb, wenn in dem Boardinghouse Speiseräume mit Personalservice, betriebsnotwendige Nebenräume, Aufenthalts- und Sozialräume für das Personal sowie Lagerräume für die Unterbringung von Servicegerätschaften und Bedarfsartikeln vorhanden sind.

Für die Beurteilung des Nutzungsschwerpunktes kommt es darauf an, welcher Leistungsumfang vom Nutzungskonzept umfasst ist, und ob sich der angegebene Nutzungszweck des Vorhabens innerhalb des objektiv Möglichen hält. Der Nutzungszweck lässt sich vor allem an der Größe und Ausstattung der Räume ablesen sowie aus dem Verhältnis der Gesamttraumzahl zu eventuellen Serviceräumen. Der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und der sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt deshalb neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu.

Die Zuordnung zur Wohnnutzung ist auch nicht vom Nachweis ausschließlich längerfristiger Vermietung abhängig, denn die Aufenthaltsgestaltung in einem Boardinghouse kommt ohnehin schon wegen des mit dieser Wohnform verbundenen Zeitaufwands, wie beispielsweise für Einkäufe, Essenszubereitung und Wäschewaschen, nur für einen sich längerfristig am Ort aufhaltenden Nutzerkreis in Betracht. Allein die Größe der Räumlichkeiten und deren Ausstattung setzen besondere Ansprüche an die Aufenthaltsqualität voraus, die täglich wechselnde Hotelgäste in der Regel nicht haben, so dass sich die Verweildauer von selbst regelt. Die Vermietung von Wohnungen bei Bedarf auch an Kurzzeitmieter ist jedenfalls für die Zuordnung zur Wohnnutzung unschädlich, solange sich die sonstigen Rahmenbedingungen für diese Nutzer nicht ändern.

Anlässlich weiterer Beschwerden durch den Bewohner des Gebäudes „Heumarkt 60“ hat die Verwaltung Anfang 2011 die zwischenzeitlich zwei von dem Hotel angemieteten Appartements hinsichtlich der vorgenannten Maßgaben erneut überprüft. Hierbei wurde vor Ort festgestellt, dass die Ausstattungen der Appartements eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit sowie eine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen. Auch die der Verwaltung gemeldeten Belegungszeiten der Appartements – in der Regel von montags bis freitags – stehen einer Boardinghouse-Wohnnutzung nicht entgegen. Dem Wunsch des Beschwerdeführers, der Beeinträchtigung seiner Wohnruhe durch öffentlich-rechtliche Maßnahmen zu begegnen, konnte mithin nicht entsprochen werden. Belästigungen durch Bewohner von Boardinghouses kann ebenso wie durch Nutzer von Wohnungen nur zivilrechtlich begegnet werden.