

Stellungnahme der Verwaltung zur Ratsanfrage der Fraktion DIE LINKE vom 28.09.2021: **Rechtliche Bewertung von Boarding Houses**

Zu der o. g. Ratsanfrage wird seitens des Dezernates III und VI wie folgt Stellung genommen:

Zu den Fragen:

1. Nach welchen Kriterien entscheidet die Verwaltung, ob es sich um eine Wohnnutzung oder um einen Beherbergungsbetrieb handelt?

Der Begriff des Boardinghouses ist baurechtlich nicht definiert. In jedem Einzelfall ist daher zu prüfen, wo die schwerpunktmäßige Zuordnung zu erfolgen hat. Richtungsweisend ist hier sicher das zitierte Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 6.7.2006 (Az.: OVG 2 S 2/06) aber auch die zahlreiche und ständige Rechtsprechung der BVerwG und anderer Gerichte, die sich mit dem Begriff des Wohnens im baurechtlichen Sinne auseinandersetzt.

Bei der Bewertung kommt der Dauer des Mietverhältnisses eine untergeordnete Rolle zu. Auch der Mietpreis sowie die Bereitstellung von Möblierung und Ausstattung (Bettwäsche, Handtücher,...) oder das Vorhandensein eines Concierge ist kein klares Indiz für die Beurteilung als Beherbergungsbetrieb.

Vielmehr ist eine Wohnnutzung dadurch geprägt, dass eine eigenständige Haushaltsführung in baulich abgeschlossenen Einheiten bei unabhängiger Gestaltung der Häuslichkeit möglich ist. Durch ständige Rechtsprechung wurden weitere Kriterien gefunden, die im Rahmen eines Bauantrages durch die Bauaufsicht geprüft und bewertet werden. So spricht das Vorhandensein einer eigenen Kochgelegenheit (Rechtsprechung und § 47 BauO NRW 2018 in der Fassung vom 2.7.2021) in der abgeschlossenen Einheit sowie die weitestgehende Unabhängigkeit von der Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen (Wäscheservice, Frühstücksbuffet,...) für eine Wohnnutzung. Weitere Indizien könnten die Größe der Einheit, die Möglichkeit einen Mieterkeller oder einen eigenen Briefkasten zu nutzen sein. Zusammenfassend also all` das, was zur weitestgehenden Selbstorganisation beiträgt.

Umgekehrt gilt, dass das Vorhandensein eines nennenswerten Umfangs von Serviceleistungen in Funktionseinheit mit dem Boardinghousebetrieb ein Hinweis auf das Vorliegen eines Beherbergungsbetriebes sein kann. Insbesondere wenn neben dem Umfang und dem Funktionszusammenhang auch eigenes Personal inkl. der dafür erforderlichen Neben- und Lagerräume sowie Aufenthalts- / Sozialräume vorgehalten werden. Das bloße Vorhandensein von Leistungen (z.B. einer Gastronomie) ohne die erforderliche Funktionseinheit mit dem Boardingbetrieb sowie das Vermitteln oder Anbieten kleinerer Dienstleistungen ist kein zwingender Hinweis auf ein Beherbergungsgewerbe. Umfang und Ausprägung sind in jedem Einzelfall anhand der vorgelegten Bauvorlagen zu bewerten. Allein was in den Bauvorlagen dargestellt wird, kann auch für eine Prüfung herangezogen werden. Liegen für den angegebenen Nutzungszweck nicht genügend objektiv untermauernde Angaben vor, so ist die Bauaufsicht nicht gehalten, entsprechend der Angabe zu bescheiden.

Sofern Objekte, die baurechtlich zu Wohnzwecken genehmigt sind den definierten Rahmen dieser Nutzung verlassen und als Beherbergungsbetrieb zu bewerten sind, kommt die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum in Aachen (Wohnraumschutzsatzung) seit 2019 zur Anwendung. Baurechtlich genehmigte Beherbergungsbetriebe fallen nicht in den Anwendungsbereich der Satzung.

Bei Objekten, die baurechtlich zu Wohnzwecken bestimmt sind, aber als Beherbergungsbetrieb genutzt werden, ist zunächst auf die Definition von Wohnraum i.S.d. §§ 3 Wohnraumstärkungsgesetz (WohnStG) i.V.m. § 2 Wohnraumschutzsatzung abzustellen.

Gemäß § 3 Abs. 1 WohnStG in Verbindung mit der Gesetzesbegründung zu § 3 Abs. 1 WohnStG ist Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist. Im Hinblick auf die subjektive Bestimmung zu Wohnzwecken kommt es maßgeblich auf die Widmung in der Baugenehmigung an. Einrichtungen, die zur geschäftsmäßigen Aufnahme von fremden Personen bestimmt sind (Beherbergungsstätten), wie Pensionen, Hotels und gewerbliche Zimmervermietung gelten nicht als Wohnraum. Dies gilt auch, wenn sie längere Zeit bewohnt werden.

Nach § 2 Abs. 1 Wohnraumschutzsatzung ist Wohnraum umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.

Sofern keine Ausschlusstatbestände nach § 2 Abs. 3 Wohnraumschutzsatzung vorliegen, ist eine mögliche Zweckentfremdung zu prüfen.

Eine Zweckentfremdung in Form von Kurzzeitvermietung liegt gem. § 12 Abs. 2 Nr. 2 WohnStG insbesondere vor, wenn Wohnraum für mehr als drei Monate, längstens 90 Tage, im Kalenderjahr für Zwecke der Kurzzeitvermietung genutzt wird. Nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 der Wohnraumschutzsatzung liegt zudem eine Zweckentfremdung vor, wenn der Wohnraum u.a. zum Zwecke einer gewerblichen Zimmervermietung oder für Zwecke der Fremdenbeherbergung überlassen oder genutzt wird.

Für den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration ist somit maßgeblich, ob Wohnraum vorliegt und ob dieser objektiv zu Wohnzwecken geeignet und subjektiv, also (bau)rechtlich, dazu bestimmt ist.

2. Wie viele Fälle von Umwandlungen von Wohnnutzung in Boardinghouses sind der Stadtverwaltung bekannt?

3. In wie vielen Fällen wurde dies als Umwandlung in einen Beherbergungsbetrieb im Sinne der Wohnraumschutzsatzung eingestuft?

Die Fragen werden gemeinsam beantwortet.

Der Fachbereich Bauaufsicht kann die Informationen nicht in der gewünschten Form digital auswerten. Sofern sich ein Boardinghouse noch im Rahmen einer genehmigten Wohnnutzung hält und ohne weitere genehmigungspflichtige bauliche Änderungen auskommt, so muss kein Bauantrag gestellt werden. Ein solcher ist erforderlich, wenn sich die Nutzung von der genehmigten so weit entfernt, dass er eine Genehmigungspflicht auslöst. Dies wäre bei der Umwandlung einer Wohnnutzung in einen Beherbergungsbetrieb der Fall.

Grundsätzlich ist eine digitale Auswertung anhand der Vorhabenbezeichnung möglich. Fehlt in dieser die Bezeichnung „Boardinghouse“, so ist dieses Merkmal nicht auswertbar. Die Vornutzung als solche wird dabei nicht digital erfasst. In den letzten 5 Jahren werden 3 Nutzungsänderungen angezeigt, die in der Vorhabenbeschreibung das Merkmal „Boardinghouse“ aufweisen.

Seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung wurden beim Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration 120 Anträge auf Umnutzung von Wohnraum zu gewerblicher Zimmervermietung / Fremdenbeherbergung gestellt. Ob es sich bei der beabsichtigten Zweckentfremdung um Boardinghäuser handelt, wird mangels Relevanz für die Prüfung nicht separat erfasst.

4. Wie hoch ist der Anteil neu errichteter Boardinghouses in Aachen, die als Beherbergungsbetrieb eingestuft werden?

Da die Frage keine Relevanz im Hinblick auf die Wohnraumschutzsatzung hat, wird diese nur seitens der Unteren Bauaufsicht aufgegriffen. Jedoch gilt hier das unter 2. und 3. Gesagte entsprechen. In den letzten 5 Jahren wurde nur ein Gebäude zur Errichtung als Boardinghouse beantragt. Die Prüfung dauert noch an. Nach erster Einschätzung handelt es sich jedoch um ein eher der Wohnnutzung zuzurechnendes Gebäude.