

Beschluss Az. 3 M 190/07*

OVG Greifswald

28. Dezember 2007

Leitsätze

1. Ferienwohnnutzung stellt gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar.
2. Zum Ausschluss der Ferienwohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet

Tenor

- 1 Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 10.09.2007 wird zurückgewiesen.
- 2 Die Antragstellerin trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens mit Ausnahme der außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen, die diese selbst trägt.
- 3 Der Wert des Streitgegenstandes für das Beschwerdeverfahren wird auf 5.000,- Euro festgesetzt.

Gründe

- 4 I.
- 5 Die Antragstellerin wendet sich gegen eine Verfügung des Antragsgegners, mit der ihr die Nutzung einer Ferienwohnung untersagt wurde.
- 6 Im Oktober 2004 zeigte die Antragstellerin die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurstück 276/23 der Flur 5 der Gemarkung X., Anschrift: Y. 5, X., bei dem Antragsgegner an. Mit Schreiben

*<http://openjur.de/u/342019.html> (= openJur 2012, 54365)

vom 02.05.2005 teilte sie den Nutzungsbeginn mit.

- 7 Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 Wohngebiet "Y." der Beigeladenen vom 21.08.2003 in der Fassung der ersten vereinfachten Änderung vom 06.07.2006, in Kraft getreten am 15.12.2006, dort in dem Baufeld I. Als Art der baulichen Nutzung ist für dieses Baufeld ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Wohnungen bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, wobei sämtliche in §4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten ausgeschlossen sind. In der Begründung wird angeführt, dass das Gebiet mit geeigneten Wohnbaulandflächen der Abdeckung des zukünftigen Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde dienen soll.
- 8 Nach Anhörung zur angezeigten Ferienwohnungsnutzung untersagte der Antragsgegner der Antragstellerin mit Verfügung vom 21.08.2007 unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes die Nutzung der Dachgeschosswohnung als Ferienwohnung mit der Begründung, eine Freizeitwohnnutzung sei im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.
- 9 Mit anwaltlichem Schreiben vom 24.08.2007 legte die Antragstellerin Widerspruch ein und suchte unter dem 26.08.2007 um vorläufigen Rechtsschutz nach.
- 10 Das Verwaltungsgericht lehnte den Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs durch Beschluss vom 09.10.2007 mit der Begründung ab, die Nutzung der Wohnung im Dachgeschoss des Hauses der Antragstellerin als Ferienwohnung widerspreche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, weil sie formell illegal sei. Im Verhältnis zur ursprünglich angezeigten allgemeinen Wohnnutzung stelle die Nutzung als Ferienwohnung eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung dar. Zwar handele es sich bei der Vermietung einer einzelnen Ferienwohnung nicht um den Betrieb eines nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossenen Beherbergungsgewerbes. Die Ferienwohnnutzung sei wegen der entgegenstehenden Festsetzungen im Bebauungsplan auch nicht genehmigungsfähig und die Nutzung damit materiell rechtswidrig.
- 11 II.
- 12 Die dagegen gerichtete Beschwerde bleibt ohne Erfolg. Das gem. §146 Abs. 4 Satz 6 VwGO maßgebliche Beschwerdevorbringen rechtfertigt die Änderung der erstinstanzlichen Entscheidung nicht, da sich die Nutzungsuntersagungsverfügung nach der im Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage als rechtmäßig erweist und die Antragstellerin nicht in ihren Rechten verletzt.
- 13 Die im Kern des Beschwerdevorbringens stehende Frage, ob sich eine Ferienwohnnutzung bauplanungsrechtlich (lediglich) als eine Unterform der Wohnnutzung darstellt und damit im vorliegend festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet

zulässig ist, beantwortet der Senat im Sinne der erstinstanzlichen Entscheidung, wonach es sich bei der gebotenen typisierenden Betrachtung bei der Ferienwohnnutzung gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung um eine eigenständige Nutzungsart handelt.

- 14 Zwar kann nach allgemeinem Sprachgebrauch auch ein Ferien- oder Wochenendhaus als ein "Wohngebäude" bezeichnet werden; denn auch Ferien- oder Wochenendhäuser dienen dem Wohnen. Gleichwohl unterscheidet das Bauplanungsrecht begrifflich zwischen Wohngebäuden einerseits und Ferien- und Wochenendhäusern andererseits: Während nach den §§2, 3, 4, 4 a, 5 und 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) - BauNVO - "Wohngebäude" in den entsprechenden Baugebieten zulässig sind, bezieht sich §10 Abs. 3 BauNVO auf "Wochenendhäuser" und §10 Abs. 4 BauNVO auf "Ferienhäuser". Diese begriffliche Unterscheidung ist im Bauplanungsrecht angelegt (vgl. BVerwG, U. v. 12.03.1982 - 4 C 59.78 -, NJW 1982, 2512). Die BauNVO führt die allgemeine Wohnnutzung einerseits und die Ferienwohnnutzung andererseits als eigenständige Nutzungsarten auf (BVerwG, B. v. 08.05.1989 - 4 B 78.89 -, NVwZ 1989, 1060).
- 15 Um den Wohnbegriff in Abgrenzung zu anderen Nutzungsarten unter Zugrundelegung der o.g. typisierenden bauplanungsrechtlichen Betrachtungsweise sachgerecht zu erfassen, bedarf es einer wertenden Betrachtung aller Umstände. Zu unterscheiden ist die im wesentlichen an der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen (vgl. zu dieser als maßgebliches Kriterium: Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Bd. V, §3 BauNVO Rn. 8) ausgerichtete (reine) Wohnnutzung von der Ferienwohnnutzung, in der der für das Dauerwohnen maßgebende eigenständige bzw. unabhängig zu gestaltende häusliche Wirkungskreis nicht angenommen werden kann (Bielenberg, a.a.O., Rn. 20). Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, zu der auch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises gehört (vgl. BVerwG, B. v. 25.03.1996 - 4 B 302.95 -, BRS 58 Nr. 56). Mit der Dauerhaftigkeit des Wohnens ist zunächst nicht der Gegensatz von längerer und kürzerer oder von unbestimmter und bestimmter Dauer zu verbinden. So schließt etwa eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit als Inbegriff des Wohnens einen Zweitwohnsitz nicht aus (Senat, U. v. 11.07.2007 - 3 L 75/06 -). Ausgehend von der Zweckbestimmung des Aufenthalts in den Räumen unterscheidet sich Wohnen von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangswises, nicht "alltägliches" Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen. "Ferienwohnen" ist ebensowenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Herbergen jeder Art. 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 unterschied-

lichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung.

- 16 Unterscheidet sich danach die Ferienwohnnutzung von der (reinen) Wohnnutzung, ergibt sich aus der Systematik der Gebietstypen der BauNVO einerseits und den Festsetzungen im hier maßgeblichen Bebauungsplan andererseits, dass eine Ferienwohnnutzung im Plangebiet nicht zulässig ist. Die Beschränkung der Nutzungsarten in den in §§2 - 9 BauNVO geregelten Gebietstypen bedeutet nämlich, dass eine andere als die bezeichnete Nutzungsart in dem entsprechenden Gebiet grundsätzlich nicht zulässig ist, soweit die Gemeinde nicht von den durch §1 Abs. 4 bis 10 BauNVO eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht und Ausnahmen nicht zugelassen werden. Letzteres ist mit den Festsetzungen im vorliegend maßgeblichen Bebauungsplan und ausweislich der Begründung gerade nicht geschehen, so dass eine Ferienwohnnutzung, soweit man sie entgegen der übereinstimmenden Auffassung der Beteiligten und des Verwaltungsgerichts denn als Beherbergungsbetrieb ansehen wollte (vgl. etwa Fickert/Fieseler, BauNVO, 10. Aufl., §3 n. 19 und 19.1 m.w.N., wonach die Überlassung von Räumen zur Unterbringung ohne zusätzliche Leistungen für die Annahme eines Beherbergungsbetriebes ausreicht), auch unter diesem Aspekt ausgeschlossen ist.
- 17 Die von der Antragstellerin unstreitig praktizierte Nutzung des Dachgeschosses des Gebäudes als Ferienwohnung stellt gegenüber der ursprünglich angezeigten reinen Wohnnutzung eine genehmigungsbedürftige, aber nicht genehmigungs- und auch nicht ausnahme- bzw. befreiungsfähige Nutzungsänderung dar, die vom Antragsgegner bauordnungsrechtlich untersagt werden kann. Da die Beschwerde die Entscheidung des Verwaltungsgerichts insoweit nicht angreift, kann auf die zutreffenden Entscheidungsgründe Bezug genommen werden. Letztlich vermag auch das von der Antragstellerin angeführte, zwecks Vermarktung der Flächen durch die Gemeinde erstellte Expose eine andere Bewertung vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu rechtfertigen. Während sich die Beschreibung zu Lage, Ortsbild, Freizeit und Erholung erkennbar auf den gesamten Ort bezieht, wird weiter wiederholt auf den Charakter des Plangebietes als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet hingewiesen und es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzungen zitiert. Damit konnte die Antragstellerin nicht davon ausgehen, dass für eine möglicherweise beabsichtigte teilweise Feriennutzung eine Befreiung erteilt werden würde und diesbezüglich ein Vertrauenstatbestand geschaffen wurde. Eines ausdrücklichen Hinweises auf die Unzulässigkeit der Feriennutzung hat es bei den insoweit eindeutigen Festsetzungen nicht bedurft. Dem Umstand, dass die Feriennutzung nur in einem Teil des Gebäudes der Antragstellerin stattfindet, trägt die Verfügung dadurch Rechnung, dass eben nur für diesen Teil die entsprechende Nutzung untersagt wird. Die reine Wohnnutzung im Erdgeschoss des Gebäudes führt nicht dazu, dass die im Dachgeschoss ausgeübte Feriennutzung im Übrigen auch zu einer Wohnnutzung wird. Welche Abgrenzungskriterien zwischen einer reinen Wohnnutzung und einer Feriennutzung über die o.a. Typisierung der Nutzungsarten hinaus im konkreten Einzelfall erforderlich sind, bedarf

im vorliegenden Fall deshalb keiner abschließenden Entscheidung, weil die Beteiligten übereinstimmend von einer Feriennutzung ausgehen.

- 18 Die Kostenentscheidung folgt aus §154 Abs. 2 VwGO. Die außergerichtlichen Kosten der Beigeladenen sind nicht erstattungsfähig, da diese im Beschwerdeverfahren keinen Antrag gestellt und sich damit auch keinem Kostenrisiko ausgesetzt hat (§§162 Abs. 3, 154 Abs. 3 VwGO). Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§52 Abs.1, 53 Abs. 3 Nr. 1 und 47 GKG.
- 19 Der Beschluss ist unanfechtbar (§152 Abs. 1 VwGO).