Gericht: VGH München
Entscheidungsdatum: 05.05.2021
Aktenzeichen: 12 CS 21.564
Dokumenttyp: Beschl.
Quelle: Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln
Fundstelle: MietRB 2022, 3-4
Norm: BayZwEWG Art. 3 Abs. 2
Zitiervorschlag: MietRB 2022, 3-4

Titelzeile
Wohnraumzweckentfremdung: Nutzungsmodell „Co-Living“

Leitsatz

Eine Wohnnutzung, nicht hingegen eine Vermietung zum Zweck der Fremdenbeherbergung liegt vor, wenn in einer Wohnung mehrere Personen leben, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügen, während Wohnraum, Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt werden. Dass eine solche Nutzung nur für einen begrenzten Zeitraum, also nicht auf Dauer angelegt ist, ändert nichts an der Wohnnutzung.

Das Problem Es geht um eine 6-Zimmer-Wohnung mit ca. 235 qm, die sich über zwei mit einer Treppe verbundene Stockwerke erstreckt, mit Küche, großem Gemeinschaftsraum und 2 Bädern. Die Mieterin, die deutsche Firma eines internationalen Startup-Unternehmens, hat die Wohnung mit Gewerbemietvertrag vom Eigentümer angemietet und vermietet diese Wohnung zimmerweise unter. Jeder Unter

mieter hat ein eigenes Zimmer, die Gemeinschaftsräume werden von allen genutzt. Die Mieterin nennt dieses Geschäftsmodell „Co-Living“. Damit soll eine Gemeinschaft, insbesondere bei Zuzug in eine fremde Stadt, für internationale Bewohner geschaffen werden, um diesen ein Heimatgefühl zu vermitteln. Die zuständige Behörde sieht in dieser Nutzung eine erlaubnispflichtige Fremdenbeherbergung und damit eine Wohnraumzweckentfremdung. Mit sofort vollziehbarem Bescheid, gestützt auf Art. 3 Abs. 2 BayZwEWG i.V.m. § 13 ZeS, fordert sie die Mieterin unter Androhung von Zwangsgeld auf, die Wohnung wieder Wohnzwecken zuzuführen. Die Mieterin beantragt die Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung.

Die Entscheidung des Gerichts Der VGH München gibt der Mieterin Recht. An der sofortigen Vollziehung des Beschlusses bestehe kein öffentliches Interesse i.S.v. § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 4, Abs. 5 VwGO, weil dieser rechtswidrig sei. Die zimmerweise Vermietung der Wohnung sei keine Fremdenbeherber-

gung und somit keine Zweckentfremdung, vielmehr würden die fraglichen Räume zu Wohnzwecken genutzt.

Fremdenbeherbergung im Sinn des Zweckentfremdungsrechts bezeichne 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 sei ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunkts prägend. Es fehle an einer „auf Dauer“ angelegten Häuslichkeit im Sinn einer „Heimstatt im Alltag“. Der Aufenthalt zeichne sich vielmehr aus durch ein übergangsweises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches Unterkommen. Maßgeblich sei insoweit das jeweils zugrunde liegende Nutzungskonzept; eine bestimmte Mindest- oder Höchstaufenthaltsdauer könne nicht festgelegt werden.

Dementsprechend liege eine Wohnnutzung vor, wenn in einer Wohnung mehrere Personen lebten, die jeweils über ein eigenes Schlafzimmer verfügten, das eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestatte, während Wohnraum, Küche, Bad und Flur gemeinsam genutzt würden. Dass eine Nutzung nur für einen begrenzten Zeitraum und nicht auf Dauer angelegt sei, ändere an der Erfüllung des Begriffs des Wohnens nichts.

Nach diesen Maßstäben stünden die fraglichen Räume nicht zum Zweck der Fremdenbeherbergung, sondern zur Wohnnutzung zur Verfügung. Die Untermieter würden Wohnraum, Küche, Bad und Flur zur gemeinsamen Nutzung teilen, es stehe jedem einzelnen ein eigenes Schlafzimmer zur Verfügung, welches eine hinreichende Rückzugsmöglichkeit ins Private gestatte. Damit sei die Führung eines eigenständigen Haushalts sichergestellt. Die gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsraum, Küche, Bad und Flur stehe der Wohnnutzung nicht entgegen. Auch sei die Wohngemeinschaft als Zusammenleben einer Gruppe von Personen, die eine Wohnung gemeinsam bewohnen, ohne miteinander verwandt zu sein, keineswegs ungewöhnlich; sie erfülle ohne weiteres den Begriff des Wohnens.

Das Nutzungskonzept sei auch nicht auf eine vorübergehende, kurzzeitige Vermietung ausgelegt. Bereits die Dauer des Aufenthalts überschreite den Maßstab ständig wechselnder Gäste, wie es für die Fremdenbeherbergung kennzeichnend sei. Die Zeitdauer stelle nur ein Indiz für die eine oder die andere Nutzungsform dar. Im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Abgrenzung einer Wohnnutzung zu einem Beherbergungsbetrieb seien Vermietungen zwischen drei und acht Monaten ausreichend für eine Wohnnutzung. Im Streitfall betrage die Mindestmietdauer sogar sechs Monate.

Konsequenzen für die Praxis Die Entscheidung überzeugt und entspricht OVG Berlin-Bdb. v. 26.4.2019 - OVG 5 S 24.18, MietRB 2019, 290 (*Wichert*), das auch ausgiebig zitiert wird. Das Nutzungskonzept „Co-Living“ ist nichts anderes als eine Wohngemeinschaft unter Berufstätigen. Selbstverständlich stellt eine solche Wohngemeinschaft keine Wohnraumzweckentfremdung dar.

Beraterhinweis Bei solchen oder ähnlichen Nutzungskonzepten, z.B. Monteurwohnung (dazu VG Berlin v. 23.1.2018 - VG 6 L 756.17, WuM 2018, 228), ist zu beachten, dass jeder (Unter-) Mieter ein eigenes Zimmer und damit eine Rückzugsmöglichkeit hat. Das ist jedenfalls schon einmal ein gutes Argument gegenüber einer Behörde, die wegen einer vermuteten Wohnraumzweckentfremdung ermittelt.

© Verlag Dr. Otto Schmidt, Köln