

Mündliche Anfrage Nr. 11 des BV Dr. Scherzinger (Die Linke)

Rechtliche Ausgangsbedingungen bei Potse und Drugstore klären

Ich frage das Bezirksamt:

- 1. Inwieweit ist rent24 dazu verpflichtet, angemessene Schall- und Lärmschutzmaßnahmen bei seiner Nutzung der Gewerberäume in der Potsdamer Str. für die Dienstleistung „Wohnen auf Zeit“ zu übernehmen, um Nutzungskonflikte gegenüber den Mieter_innen, die bereits 46 Jahren dort sind, zu vermeiden und ein Mindestmaß an Wohnstandard trotz anderer Zweckbestimmung am Standort zu gewährleisten?***

Zunächst ist festzuhalten, dass in dem Gebäude keine Wohnnutzung genehmigt worden ist, sondern - neben anderen Nutzungen - ein Beherbergungsbetrieb (Hostel).

Hierzu teilt das Umweltamt mit:

„Immissionsrechtlich gibt es keine Verpflichtung von rent24 angemessene Schall- und Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. In der Pflicht Schallschutzmaßnahmen durchzuführen steht nach Bundesimmissionsschutzgesetz § 22 Abs. 1 der Verursacher der Lärmimmissionen (Verursacherprinzip). Grundsätzlich kennt das Immissionschutzrecht auch keinen Bestandsschutz und die Immissionsrichtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm sind unabhängig davon, wer zuerst an dem jeweiligen Standort war, einzuhalten. Ein Schutzanspruch besteht grundsätzlich

für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Dies beinhaltet, dass der Schutzanspruch auch für gewerbliche Nutzungen wie Büronutzung oder Übernachtungsbetriebe gilt.“

Bauaufsichtlich und planungsrechtlich ergeben sich keine Handhaben, im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens solche Maßnahmen vom Antragsteller für das neu entstehende Vorhaben zu fordern.

2. Welche Baugenehmigungen wurden in den letzten Monaten gegenüber rent24 für den Gebäudekomplex Potsdamer Straße 180, 182 bearbeitet bzw. erteilt?

Seit dem 1.1.2018 waren folgende Genehmigungsvorgänge zu dem Gebäudekomplex Potsdamer Str. 180, 182 bauaufsichtlich in Bearbeitung:

- Nachtrag mit baulichen und Nutzungsänderungen des Hostels im 5.OG, Eingang 2.2.2018, derzeit unterbrochen
- Ausbau einer ehemaligen BVG-Fläche im EG zu einer Gastronomie (Restaurant), Eingang 20.4.2018, in Bearbeitung
- Nutzungsänderung der Büroflächen im 1.OG in kleinteilige Büros "Co-Working-Arbeitsplätze", Eingang 25.6.2018, derzeit unterbrochen
- Nutzungsänderung im EG als Gastronomie mit Einzelhandel, beschlossen 24.7.2018
- Nutzungsänderung von Büroflächen der BVG zu kleinteiligen Büroflächen im 3. Obergeschoss, Eingang 13.8.2018, in Bearbeitung
- Nutzungsänderung von Büroflächen der BVG zu kleinteiligen Büroflächen im EG, 1.OG, 2. OG, Eingang 13.8.2018, in Bearbeitung

Nachfragen:**1. Wurden bereits auch Baugenehmigungen in den jetzigen Räumlichkeiten von Potse und Drugstore erteilt?**

Nein.

2. An welchen Kriterien orientiert sich das Bezirksamt/ bzw. die Gewerbeaufsicht, ob es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung oder bereits „Wohnen“ handelt?

Die Entscheidungshilfen der Obersten Bauaufsicht in Berlin führen dazu sinngemäß aus:

Wohnung im Sinne des Baurechts ist die Gesamtheit der Räume (insbesondere Wohn-, Schlaf-, Abstellraum, Küche, Bad, Toilette), die die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen (Nach Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/ Broy-Bülow, Bauordnung für Berlin, 6te . Auflage, 2008, § 49, 1)

Die Begriffe Wohnen, Wohngebäude (z.B. in § 3 Abs. 1 und 2 BauNVO) und Betrieb eines Beherbergungsgewerbes (z. B. in § 3 Abs. 3 BauNVO) 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 Unabhän-

gigkeit von der Inanspruchnahme von Gemeinschaftsräumen, wie Frühstücksraum Speisesaal usw. gewährleistet (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996, BRS 58 Nr. 56; ...).

Merkmale für eine Wohnnutzung sind somit primär:

- Zimmer sind größer als Hotelzimmer typischerweise sind
- Möglichkeit der Eigengestaltung der Räume, Kochgelegenheit zur eigenständigen Haushaltsführung
- Fehlen nennenswerter Dienstleistungen und weitgehendes Fehlen der für einen Beherbergungsbetrieb typischen Nebenräume außerhalb des vermieteten Bereichs (Rezeption, Büro, Frühstücksraum, Personalräume, Lagerräume für Wäsche und Putzmittel).

Gewerberechtlich hat die zuständige Abteilung wie folgt Stellung genommen:

„Die Abgrenzung der gewerblichen Überlassung und der nicht gewerblichen (privaten) Überlassung („Wohnen“) von Immobilien, Anlagen, Räumen etc. ist im Einzelfall nicht immer eindeutig, da nicht in jedem Fall unmittelbar ersichtlich sein muss, ob die Voraussetzungen des gewerblichen Handelns erfüllt sind.

Eine gewerbliche Vermietung erfordert die objektive Beurteilung, ob der Betrieb eher einem „unternehmerischen“ Handeln als dem Handeln einer „Privatperson“ zuzurechnen ist.

Beispiel: Vermieten der/die Eigentümer_innen die eigenen Wohnungen, Häuser etc. langfristig an Mieter, so liegt hierin regelmäßig die Verwaltung des eigenen Vermögens, mithin keine gewerbliche Tätigkeit, vor. Auch das Überlassen der eigenen Wohnung an Touristen (Wohnungssharing) gilt als Untervermietung und somit nicht als Ge-

werbe. Ferner führen die reine Pflege, Wartung und Instandhaltung hier nicht zu gewerblichem Handeln.

Auch die Überlassung einer einzelnen Wohnung bzw. Räumen im Stadtgebiet für begrenzte Zeit ohne weitere Sonderleistungen durch den/die Eigentümer_innen kann die Annahme einer gewerblichen Tätigkeit ausschließen.

Bei der Überlassung von (Wohn)räumen kann eine gewerbliche Tätigkeit regelmäßig bei typischen Unternehmensmerkmalen angenommen werden, bspw. Wenn

- die Überlassung und Verwaltung der Objekte einer Dienstorganisation gleicht, d.h. eher dem Unternehmertum zuzurechnen ist,
- eine kurzfristige Überlassung für einen begrenzten Zeitraum an verschiedene Mieter in unternehmerischer Art erfolgt (Ferienwohnung, Monteursunterkünfte, u.ä.),
- neben der Vermietung nicht übliche, zusätzliche Sonderleistungen erbracht werden,
- das Vorhandensein, die Art und Weise der Werbemaßnahmen sich unternehmerisch darstellen
- die Tätigkeit eine einem Beherbergungsbetrieb vergleichbare Organisation bedingt,
- die Räume bzw. Nutzungseinheiten lediglich für Dritte verwaltet werden.

Beispiele:

Werden jederzeit mehrere Wohnungen / Häuser bereitgehalten, um sie ohne Voranmeldung kurzfristig und vorübergehend vermieten zu

können (bspw. Feriendomizile), ist regelmäßig von einer gewerblichen Tätigkeit auszugehen.

Die Vermietung einer Ferienwohnung in einem Feriengebiet stellt sich regelmäßig als gewerbliche Tätigkeit dar, wenn eine hotelmäßige Nutzung der Ferienwohnung vorliegt oder die Vermietung nach Art einer Fremdenpension erfolgt, bspw. Rezeption vorhanden, Wäsche- / Reinigungsservice u.ä. geboten werden.

Wer für Behörden Gebäude zur Unterbringung von Zuwanderern errichtet und dort von den Behörden zugewiesene Personen gegen pauschales Entgelt je Person und Tag, beispielsweise durch Bereitstellung von Personal, Bettwäsche und Handtüchern sowie durch Übernahme der Reinigung beherbergt und betreut, handelt allgemein als Gewerbebetrieb.

Die in der Fragestellung angesprochene Rent 24 GmbH ist hier als gewerbetreibendes Unternehmen angemeldet. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die deren Vermietungstätigkeiten als nicht gewerbliches Handeln erkennen lassen.“

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat