



STADT ESSEN

Der Oberbürgermeister

**Geschäftsbereich 3**

Allgemeine Verwaltung, Recht,  
öffentliche Sicherheit und  
Ordnung

Rathaus, Porscheplatz  
45127 Essen

**Beigeordneter**

Christian Kromberg

Raum 12.40

Telefon +49 201 88 88100

Telefax +49 201 88 88110

E-Mail [kromberg@essen.de](mailto:kromberg@essen.de)

27.11.2017

Stadt Essen · GB3 · 45121 Essen

An die  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Stadt Essen  
Herrn Ahmad Omeirat  
Kopstadtplatz 13  
45127 Essen

Sehr geehrter Herr Omeirat,

Sie haben in der Ratssitzung am 27. September 2017 eine Anfrage zu Airbnb-Unterkünfte in Essen an Herrn Oberbürgermeister Thomas Kufen gerichtet, die mir mit der Bitte um Beantwortung zugeleitet worden ist. Nachfolgende Fragen wurden in der Anfrage gestellt:

1. **Hat die Stadtverwaltung einen Überblick über professionelle Anbieter von Übernachtungsangeboten in Essen auf der Übernachtungsplattform Airbnb?**
2. **Sind die vermieteten Objekte dieser professionellen Anbieter bei der Stadt als Ferienwohnungen angemeldet?**
3. **Gibt es seitens der Essener Stadtverwaltung Kontrollen bzgl. illegal als Ferienwohnung vermieteter Wohnungen?**
4. **Hält die Stadt Essen den Erlass einer Satzung nach dem Vorbild der Stadt Köln für sinnvoll, die das Vermieten von Wohnraum an Touristen genehmigungspflichtig macht?**

Die in der Anfrage formulierten Fragen können seitens der Verwaltung nicht beantwortet werden.

Die Zuständigkeit der hiesigen Wohnungsaufsicht im Einwohneramt erstreckt sich auf den Bereich der unbefristet vermieteten Wohnungen. Eine Datei über Ferienwohnungen in Essen wird hier nicht geführt. Da es in Essen keine Zweckentfremdungssatzung gibt, bedarf die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen keiner wohnungsrechtlichen Genehmigung. Zwar wäre der Rat der Stadt Essen zum Erlass einer solchen Satzung gemäß § 10 Wohnungsaufsichtsgesetz NRW unter der Voraussetzung befugt, dass sich für Essen ein erhöhter Wohnraumbedarf feststellen ließe, jedoch ist von dieser Möglichkeit bisher kein Gebrauch gemacht worden. Es wäre im Übrigen nicht zulässig, eine solche Genehmigungspflicht lediglich für Ferienwohnungen einzuführen, vielmehr müsste dies für alle Arten der Zweckentfremdung (Abbrüche, Leerstände und sonstige Nutzungsänderungen) gleichermaßen gelten.



ESSEN  
2017

GRÜNE  
HAUPTSTADT  
EUROPAS



[info@essen.de](mailto:info@essen.de)  
[www.essen.de](http://www.essen.de)

Wie jedoch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg mit Beschluss vom 30.05.2016 (siehe Anlage) entschieden hat, stellt die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen eine baurechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, was wiederum eine Nutzungsuntersagung rechtfertigt, falls eine solche Genehmigung nicht vorliegt. Da auch die Bauordnung NRW Nutzungsänderungen unter Genehmigungsvorbehalt stellt, ist von einer Übertragbarkeit der in diesem Beschluss enthaltenen Grundsätze auf NRW bzw. Essen auszugehen.

Insofern besteht unabhängig vom Erlass einer Wohnraumschutzsatzung bereits jetzt für den FB 61 die Möglichkeit, gegen derartige Nutzungsänderungen vorzugehen. Soweit konkrete Hinweise vorliegen, werden diese natürlich auch ordnungsbehördlich aufgegriffen und verfolgt. Eine systematische Überprüfung aller nicht genehmigter, jedoch genehmigungspflichtiger Nutzungsänderungen von Wohnraum und damit auch der Airbnb-Unterkünfte kann durch den FB 61 jedoch nicht erfolgen und ist auch nicht möglich.

Die übrigen Ratsfraktionen und -gruppen sowie die fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.


Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Kromberg

## juris Sammlungen

Langtext

<b>Gericht:</b>	Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg 10. Senat	<b>Quelle:</b>	
<b>Entscheidungsdatum:</b>	30.05.2016	<b>Normen:</b>	Art 3 Abs 1 GG, Art 20 Abs 3 GG, § 60 Abs 1 BauO BE, § 79 S 2 BauO BE, § 34 Abs 1 BauGB, § 34 Abs 2 BauGB, § 4 Abs 2 Nr 1 BauNVO, § 4 Abs 3 Nr 2 BauNVO, § 10 Abs 4 S 1 BauNVO
<b>Aktenzeichen:</b>	OVG 10 S 34.15		
<b>Dokumenttyp:</b>	Beschluss		

**Zur Nutzungsuntersagung einer Eigentumswohnung als  
Ferienwohnung für wechselnden Personenkreis**

**Leitsatz**

Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

**Tenor**

Die Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Verwaltungsgerichts Berlin vom 22. Oktober 2015 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Beschwerde trägt die Antragstellerin.

Der Wert des Beschwerdegegenstandes wird auf 2.500,00 EUR festgesetzt.

**Gründe**

## I.

- 1 Die Antragstellerin wendet sich in dem Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes gegen die Untersagung der Nutzung ihrer Eigentumswohnung als Ferienwohnung. Die Wohnung liegt in einem fünfgeschossigen Gebäude, das als Wohngebäude genehmigt wurde, auf einem Grundstück im unbeplanten Innenbereich in Berlin. Mit Bescheid vom 31. August 2015, der im Betreff als Nutzungsuntersagung für eine Wohnung „als Ferienwohnung“ bezeichnet wurde, untersagte der Antragsgegner die Nutzung der Wohnung Berlin - Prenzlauer Berg, J..., 2. Obergeschoss links im Hinterhaus, „für eine kurzfristige, d.h. tageweise oder nur wochenweise, gewerbliche Vermietung an wechselnde Mieter“ ab dem 4. Oktober 2015 und drohte für den Fall der nicht fristgerechten Befolgung ein Zwangsgeld an. Zugleich wurde die sofortige Vollziehung der Nutzungsuntersagung angeordnet. Das Verwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 22. Oktober 2015 den Antrag der Antragstellerin, die aufschiebende Wirkung ihres Widerspruches wiederherzustellen bzw. anzuordnen, zurückgewiesen. Hiergegen wendet sie sich mit ihrer Beschwerde.

## II.

- 2 Die Beschwerde der Antragstellerin hat keinen Erfolg. Die dargelegten Gründe, auf deren Prüfung das Oberverwaltungsgericht beschränkt ist (§ 146 Abs. 4 Satz 6 VwGO), rechtfertigen keine Änderung des angefochtenen Beschlusses.



- 3 1. Die Antragstellerin rügt mit ihrer Beschwerde zunächst, dass die Wohnung nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne von § 79 Satz 1 BauO Bln genutzt werde, denn es läge keine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung vor, da die Ferienwohnungsnutzung planungsrechtlich eine „Wohnnutzung“ darstelle und daher noch innerhalb der Variationsbreite der bauplanungsrechtlichen Nutzungsart „Wohnen“ liege. Hiermit zeigt sie keinen Fehler der angefochtenen Entscheidung auf, der deren Änderung rechtfertigt. Denn die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass die auf Dauer angelegte Nutzung der Wohnung, für die (nur) eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung eine Nutzungsänderung im Sinne von § 60 Abs. 1 BauO Bln ist, die mangels Eingreifen von § 62 Abs. 2 Nr. 1 BauO Bln einer Baugenehmigung bedarf (vgl. ähnlich bereits zuvor: VG Berlin, Beschluss vom 21. Februar 2014 - VG 13 L 274.16 -, LKV 2004, 185, juris), ist rechtlich nicht zu beanstanden.
- 4 Eine Nutzungsänderung baulicher Anlagen im bauordnungsrechtlichen Sinne liegt vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen (legalen), durch die Baugenehmigung dokumentierten Nutzung dergestalt unterscheidet, dass sie anderen oder weitergehenden bauordnungs- oder bauplanungsrechtlichen Anforderungen unterworfen ist oder unterworfen sein kann, also die der bisherigen Nutzung eigene, gewisse Variationsbreite verlassen wird und durch die Veränderung bodenrechtliche Belange neu berührt werden können (stRsp., OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 26. Oktober 2012 - OVG 10 S 35.12 -, juris Rn. 7; OVG NRW, Urteil vom 24. Juni 2004 - 7 A 4529/02 -, NVwZ-RR 2005, 695, juris Rn. 33; vgl. Jobs, LKV 2013, 529 (533) m.w.N.). Bei der Ferienwohnungsnutzung handelt es sich gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung um eine eigenständige Nutzungsart, für die andere bauplanungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen. Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (vgl. u.a. BayVGH, Beschluss vom 4. September 2013 - 14 ZB 13.6 -, BRS 81 Nr. 84, juris Rn. 11). Ferienwohnungen fallen nämlich nicht unter den Begriff der Wohnnutzung. Eine Ferienwohnungsnutzung, bei der zur Erzielung von Einkünften vom Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet wird, dient zwar auch dem Wohnen, jedoch handelt es sich gleichwohl nicht um eine Wohnnutzung im Sinne etwa von § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass planungsrechtlich die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnungsnutzung eigenständige Nutzungsarten sind (vgl. BVerwG, Beschluss vom 8. Mai 1989 - BVerwG 4 B 78.89 -, NVwZ 1989, 1060, juris Rn. 3). Auch handelt es sich bei der Wohnnutzung nicht um einen Oberbegriff, der - wie die Antragstellerin meint - auch eine Ferienwohnungsnutzung als Variationsbreite einschließt (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Juli 2013 - BVerwG 4 CN 7.12 -, BVerwGE 147, 138, juris Rn. 11 zur Ferienhausnutzung). Eine Wohnnutzung im bauplanungsrechtlichen Sinn ist gekennzeichnet durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts (BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 - BVerwG 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893, juris Rn. 12; OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 6. Juli 2006 - OVG 2 S 2.06 -, LKV 2007, 39, juris Rn. 8). Insbesondere an dem Kriterium der dauerhaften Häuslichkeit fehlt es bei Ferienwohnungen, die von ihrem Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt durch einen ständig wechselnde Personenkreis genutzt werden. (Dauer-) Wohnungen werden demgegenüber von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt. Die daraus resultierenden unterschiedlichen bodenrechtlichen Auswirkungen der beiden Nutzungsarten rechtfertigen die bauplanungsrechtliche typisierende Unterscheidung (OVG M-V, Urteil vom 19. Februar 2014 - 3 L 212/12 -, BauR 2015, 81; juris Rn. 39; vgl. Nds. OVG, Urteil vom 18. September 2014 - 1 KN 123/12 -, BauR 2015, 452, juris Rn. 22; Reidt/v. Landwüst, UPR 2015, 12 ff. m.w.N.).
- 5 Etwas anderes folgt auch nicht aus der von der Antragstellerin angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zur Nutzung eines Hauses durch eine Wohngruppe eines Kinderheimes, nach der das Kriterium der Dauerhaftigkeit durchaus flexibel gehandhabt werden könne (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996 -



BVerwG 4 B 302.95 -, NVwZ 1996, 893, juris Rn. 12). Anders als die Antragstellerin meint, lässt sich eine abweichende Bewertung der von ihr vorgenommenen Ferienwohnungsnutzung auch nicht aus der Entscheidung des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg zu einem Boardinghouse (OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 6. Juli 2006 - OVG 2 S 2.06 -, LKV 2007, 39, juris), einer Übergangsform zwischen der Wohnnutzung und einem Beherbergungsbetrieb, ableiten. Das Boardinghouse war nach den Ausführungen der Entscheidung nach dem Nutzungskonzept vor allem für solche Personen gedacht, die meist geschäftlich über einen längeren Zeitraum am Ort verweilen müssen, und sollte den Mietern die Möglichkeit bieten, auf eine gewisse Dauer ein selbstbestimmtes häusliches Leben zu führen (a.a.O. Rn. 9 f.). Diese Fallkonstellation ist mit der hier vorliegenden jeweils kurzfristigen Vermietung der Wohnung an Feriengäste nicht vergleichbar.

- 6 Die nach § 79 Satz 2 BauO Bln tatbestandlich für den Erlass einer Nutzungsuntersagung erforderliche formelle Illegalität der Ferienwohnungsnutzung wird auch nicht durch das Vorbringen der Antragstellerin in Frage gestellt, dass diese Nutzung „nicht per se als gewerbliche Nutzung“ anzusehen sei, womit sie die Bewertung des erstinstanzlichen Gerichts angreifen will, wonach die streitgegenständliche Ferienwohnung zu gewerblichen Zwecken genutzt werde. Im Hinblick auf die die Rechtmäßigkeit der baulichen Entwicklung sichernde Ordnungsfunktion des formellen Baurechts rechtfertigt - tatbestandlich - bereits die formelle Illegalität der Nutzung, also der Umstand, dass die neue (Ferienwohnungs-) Nutzung als solche nicht genehmigt wurde, eine Nutzungsuntersagung (OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 26. Oktober 2012 - OVG 10 S 35.12 -, juris Rn. 7 m.w.N), weshalb es für die formelle Illegalität der Nutzung unerheblich ist, ob die Ferienwohnung ein sonstiger Gewerbebetrieb, etwa im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist.
- 7 2. Die Nutzungsuntersagung vom 31. August 2015 genügt entgegen der Rüge der Antragstellerin (noch) den Anforderungen, die nach § 1 Abs. 1 BlnVwVfG i.V.m. § 37 Abs. 1 VwVfG an die inhaltliche Bestimmtheit von Verwaltungsakten zu stellen sind.
- 8 Hinreichende inhaltliche Bestimmtheit setzt voraus, dass insbesondere für den Adressaten des Verwaltungsakts die von der Behörde getroffene Regelung so vollständig, klar und unzweideutig erkennbar ist, dass er sein Verhalten danach richten kann. Es reicht aus, wenn sich die Regelung aus dem gesamten Inhalt des Bescheides, insbesondere seiner Begründung, sowie den weiteren den Beteiligten bekannten oder ohne Weiteres erkennbaren Umständen unzweifelhaft erkennen lässt (BVerwG, Beschluss vom 9. Oktober 2012 - BVerwG 7 VR 10.12 -, NVwZ 2013, 78, juris Rn. 10).
- 9 Zu Recht hat das Verwaltungsgericht die ausgesprochene Nutzungsuntersagung noch als hinreichend bestimmt angesehen. Sie lässt sowohl den Adressaten (die Antragstellerin als Eigentümerin der Wohnung), den Gegenstand der Anordnung (die im Betreff des Bescheides genannte Wohnung), ihren zeitlichen Geltungsbereich (ab 4. Oktober 2015) als auch den sachlichen Umfang der untersagten Nutzung, jedenfalls unter Zuhilfenahme des übrigen Inhalts des Bescheides, hinreichend erkennen. Die Rüge der Antragstellerin, die Regelung der untersagten Nutzung „für eine kurzfristige, d.h. tageweise oder nur wochenweise, gewerbliche Vermietung an wechselnde Mieter“ sei unbestimmt, trifft nicht zu. Insbesondere aus dem Betreff des Bescheides geht hervor, dass die Nutzung der Wohnung „als Ferienwohnung“ untersagt wird. Hinzu kommt, dass in der Begründung der angegriffenen Nutzungsuntersagung auf den planungsrechtlichen Aspekt der Unverträglichkeit der Ferienwohnungsnutzung mit der allgemeinen Wohnnutzung abgestellt wird. Für die Antragstellerin ist daher unter Zuhilfenahme dessen hinreichend erkennbar, in welchem Umfang die Vermietung der Wohnung untersagt worden ist. Ferienwohnungen und -häuser sind nämlich dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen (vgl. § 10 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Ferienwohnungen sind also Wohnungen, die zur Erzielung von Einkünften an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden (vgl. Nds. OVG, Urteil vom 18. September 2014 - 1 K 123.12 -, BauR 2015, 452, juris Rn. 22), bei denen also der Nutzer ständig wechselt, während der Begriff des allgemeinen Wohnens unter anderem, wie ausgeführt, durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit gekennzeichnet ist. Die Antragstellerin kann daher anhand von

objektiven Kriterien erkennen, dass die Untersagung der Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung von ihr verlangt, dass sie es unterlässt, die Wohnung an einen ständig wechselnden Personenkreis zu Freizeit- und Erholungszwecken zu vermieten. Eine Vermietung für das auf Dauer angelegte Wohnen ist hingegen nicht untersagt. Ab wann genau nach der Regelung der Nutzungsuntersagung in zeitlicher Hinsicht die Vermietung an wechselnde Mieter untersagt wird, wird hinreichend im angegriffenen Bescheid dahingehend näher bestimmt, dass eine zeitlich kurzfristige, d.h. „tageweise oder wochenweise Vermietung“ an wechselnde Mieter untersagt wird. Der Einwand der Antragstellerin, dass es für sie schlechthin nicht erkennbar sei, ab welcher Vermietungsdauer die Nutzungsuntersagung nicht mehr greifen solle, berücksichtigt nicht, dass der Regelungsgehalt anhand objektiver Kriterien hinreichend erkennbar ist. Die untersagte tageweise oder nur wochenweise Vermietung an einen wechselnden Personenkreis liegt nach dem Wortlaut der Regelung objektiv vor bei einer wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung (vgl. auch § 2 Abs. 1 Nr. 1 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz vom 29. November 2013, GVBl. S. 626, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016, GVBl. S. 115). Eine nach (vollen) Monaten bemessene Vermietung, wie sie typischerweise bei einer Vermietung zum dauerhaften Wohnen gebräuchlich ist, würde demnach nicht unter die Nutzungsuntersagung fallen. Selbst wenn man den Darlegungen der Antragstellerin folgen würde, wonach gleichwohl noch eine (Rest-) Unklarheit bestehe, insbesondere weil das erstinstanzliche Gericht die äußerste Grenze der untersagten zeitlichen Vermietung nach Tagen und Wochen bei 12 Wochen angesetzt hat, ist das Erfordernis einer hinreichenden Bestimmtheit als Ausprägung des Rechtsstaatsgebotes (Art. 20 Abs. 3 GG) gewahrt, denn die verbleibenden Unklarheiten zum Regelungsinhalt des Verwaltungsakts gehen zu Lasten der Behörden und sind daher noch hinnehmbar (vgl. Kopp/Raumsauer, VwVfG, 16. Aufl. 2015, § 37 Rn. 7).

- 10 3. Ohne Erfolg rügt die Antragstellerin, dass die Ermessensausübung des Antragsgegners bedenklich sei, weil die Ferienwohnungsnutzung im konkreten Fall zulässig und genehmigungsfähig sei. Im Ergebnis zu Recht geht das Verwaltungsgericht davon aus, dass die Nutzungsuntersagung nicht ermessensfehlerhaft ist. In den Fällen einer ungenehmigten Nutzung baulicher Anlagen - wie hier - ist in der Regel der Erlass einer Nutzungsuntersagung ermessensgerecht, denn die Auslegung der gesetzlichen Vorschriften ergibt, dass der Bauaufsichtsbehörde insoweit ein intendiertes Ermessen eingeräumt ist (OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 12. Juni 2013 - OVG 10 M 41.13 -, juris Rn. 5; Urteil vom 23. September 2014 - OVG 10 B 5.12 -, juris Rn. 36 m.w.N.). Zwar kann im Rahmen der Ermessensentscheidung ein Absehen von der Nutzungsuntersagung unter anderem dann geboten sein, wenn das Vorhaben offensichtlich genehmigungsfähig ist. Im Rahmen der Überprüfung der Rechtmäßigkeit einer Nutzungsuntersagung ist ein Vorhaben aber nur dann offensichtlich materiell-rechtlich genehmigungsfähig, wenn die Übereinstimmung der Nutzung mit den Vorschriften des materiellen Baurechts sich derart aufdrängt, dass jegliche nähere Prüfung von vornherein entbehrlich erscheint (OVG Bln-Bbg, Urteil vom 23. September 2014 - OVG 10 B 5.12 -, juris Rn. 37 m.w.N.). Dies ist hier nicht der Fall. Die Antragstellerin hat mit der Beschwerde nicht substantiiert dargetan, dass die von ihr konkret ausgeübte Ferienwohnungsnutzung im Haus J... nach Art der baulichen Nutzung angesichts der Eigenart der näheren Umgebung, bei der es sich nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Verwaltungsgerichts um ein faktisches allgemeines Wohngebiet handelt, nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO zulässig ist. Eine offensichtliche Genehmigungsfähigkeit, die jegliche Prüfung im Baugenehmigungsverfahren von vornherein entbehrlich machen würde, ist weder dargetan noch sonst ersichtlich. Die Frage, ob die konkrete Ferienwohnnutzung ein nicht störender Gewerbebetrieb ist (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und, ob - wie vom Verwaltungsgericht angesprochen - sie im konkreten Einzelfall bauplanungsrechtlich mit dem in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltenen Rücksichtnahmegebot vereinbar ist, bedarf vielmehr der näheren Prüfung in einem Baugenehmigungsverfahren, sofern die Antragstellerin einen entsprechenden Antrag stellen sollte.
- 11 Soweit die Antragstellerin geltend macht, ihre Ferienwohnungsnutzung genieße Bestandsschutz, verkennt sie bereits, dass der Nutzungsbestandsschutz nur die Fortführung einer legal ausgeübten Nutzung, hier der durch die Baugenehmigung

vermittelten (Dauer-)Wohnnutzung deckt, nicht aber den Übergang auf eine andere Nutzung, die bodenrechtlich relevant ist und deshalb die Genehmigungsfrage neu aufwirft.

- 12 Auch soweit die Antragstellerin einen „Vertrauensschutz“ geltend macht, indem sie behauptet, es entspreche der Berliner Verwaltungspraxis und teilweise auch der Rechtsprechung, Ferienwohnungen als einen Unterfall der Wohnnutzung anzusehen, legt sie bereits nicht substantiiert dar, dass das Gebot des Vertrauensschutzes oder der Anspruch auf Rechtsanwendungsgleichheit hier dem Erlass der Nutzungsuntersagung entgegenstehen soll. Im Übrigen begründet der aus Art. 3 Abs. 1 GG abzuleitende Anspruch auf Rechtsanwendungsgleichheit keinen Anspruch auf Fortführung einer gesetzeswidrigen Verwaltungspraxis. Aus ihm kann auch kein Anspruch auf Fortführung einer als nicht mehr richtig erkannten Rechtsprechung abgeleitet werden (vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. August 2004 - 1 BvR 1557/01 -, NVwZ 2005, 81, juris Rn. 9; BVerfG, Beschluss vom 7. August 1985 - 1 BvR 707/85 -, juris Ls. 2).
- 13 4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 47 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2, § 52 Abs. 1 und 2 GKG i.V.m. Ziffern 1.5, 1.7.2., 9.4 des Streitwertkataloges für die Verwaltungsgerichtsbarkeit vom 18. Juli 2013 (<http://www.bverwg.de/informationen/streitwertkatalog.php>), wobei der Senat der erstinstanzlichen Wertfestsetzung folgt (vgl. auch OVG Bln-Bbg, Beschluss vom 21. Mai 2013 - OVG 10 L 17.13 -, RVG professionell 2013, 111, juris).
- 14 Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO, § 68 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 66 Abs. 3 Satz 3 GKG).

© juris GmbH