

§ 82 BauO NRW 2018:

Umgang mit Problemimmobilien

Das Thema „Umgang mit Problemimmobilien“ wurde in der Vergangenheit bereits mehrfach diskutiert. Da die Zahl an Problem- oder gar Schrottimmobilien aber trotz eingeleiteter Abwehrmaßnahmen weiter ansteigt und die Lage sich sogar verschärft, bedarf es einer weiteren Behandlung in dieser Runde. Eine besondere Facette dieses Themenkomplexes ist hierbei die meist ungenehmigte Etablierung von sog. „Monteurswohnungen“, vorzugsweise für Personen aus dem südosteuropäischen Raum.

Frage

1. Wie gehen andere Bauaufsichtsbehörden mit der Problematik um? Es wird um einen umfassenden Erfahrungsaustausch gebeten. Dies gerade auch vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen.

Ergebnis

Die Änderung der Nutzung von Wohnen in Monteurswohnungen ist baugenehmigungspflichtig.

Die [...] derzeit erfolgende Vermietung der Wohnung "an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste/Monteurs/Geschäftsreisende" stelle eine genehmigungsbedürftige, aber ungenehmigte Nutzungsänderung zu der allein genehmigten Wohnnutzung dar. Es handele sich danach um eine Nutzung als Ferienwohnung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Damit sei die Variationsbreite der erteilten Genehmigung zu (dauerhaften) Wohnzwecken verlassen. Eine solche Nutzungsänderung werfe zumindest auch neue bauplanungsrechtliche Fragen auf. Wie sich bereits aus § 13a BauNVO unzweifelhaft ergebe, sei die Nutzung als Ferienwohnung keine Wohnnutzung.

OVG NRW Beschl. v. 31.03.2021, Az.: 2 B 241/21

Siehe folgend die Zulässigkeiten nach der Gebietstypik gemäß § 13a BauNVO (Kleine Korrektur dieser Darstellung: Untergeordnete Räume sind im WR dennoch nur ausnahmsweise zulässig). Die Zusammenstellung erfolgte durch die BR Arnsberg.



§ 13a BauNVO

Ferienwohnungen:

„¹Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. ²Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.“

49 Aktuelle Novellierungen des BauGB und der BauNVO | Dienstbesprechung mit den Kreisen und Gemeinden | Arnsberg, 10.07.2017



§ 13a BauNVO

• Klarstellung und Definition i.S. Ferienwohnungen (FW)

(Anlass: gegenteilige Rechtsprechung verschiedener Obergerichte, insbesondere OVG Greifswald, Urt. v. 19.02.2014 – 3 L 212/12 –)

Räume oder Gebäude für FW (Satz 1)			untergeordnete Räume für FW (Satz 2)		
allgemein zulässig	ausnahmsw. zulässig	unzulässig	allgemein zulässig	ausnahmsw. zulässig	unzulässig
• WB • MD • MI • MU • MK	• WS • WA	• WR • GE • GI	• WB • MD • MI • MU • MK • WR	• WS • WA	• GE • GI

50 Aktuelle Novellierungen des BauGB und der BauNVO | Dienstbesprechung mit den Kreisen und Gemeinden | Arnsberg, 10.07.2017

Die Mieterschaft bei vorgesehenen Nutzungsuntersagung ist in der Regel der korrekte Adressat. Dies ist bei Monteurswohnungen nahezu unmöglich, weil die Mieterschaft häufig nicht bekannt ist und ordnungsbehördlich nicht zu greifen. Daher sind entweder die Vermieterschaft oder zwischengeschaltete Untervermietende zu belangen. Äußerst wichtig ist, dass alle möglichen Adressaten benannt werden und dann sehr genau begründet wird, welcher Adressat ausgewählt wurde.