

Temporäres Wohnen im Kerngebiet?

Immer wieder kommt es vor, dass Investoren in Kerngebieten in München gerne eine höhere Wohnquote verwirklichen wollen, da eine große Nachfrage nach Wohnungen besteht und sich die Vermarktung für Büro beziehungsweise Gewerbe nicht immer leicht gestaltet. Zudem hat München das Problem, dass Wohnraum durch temporäre Vermietungen zweckentfremdet wird. Die Möglichkeit, Boardinghausnutzungen in Kerngebieten unterzubringen ist grundsätzlich gegeben.

§ 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt, dass Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Das Kerngebiet wird in Abs. 1 als das Gebiet beschrieben, dem eine zentrale Versorgungsfunktion zukommt. Wohnnutzung ist hier nur im Umfang des § 7 Abs. 2 Ziffer 6 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und § 7 Abs. 2 Ziffer 7 BauNVO (Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes) zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohnungen

zugelassen werden (§ 7 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO).

Sofern „besondere städtebauliche Gründe“ vorliegen, ermöglicht § 7 Abs. 4 BauNVO verbindliche Festsetzungen zum Umfang der Wohnnutzung. Diese Vorschrift gestattet jedoch keine unbeschränkte Festsetzung zum Umfang der Wohnnutzung. Erlaubt sind nur solche Festsetzungen, bei denen die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebiets gewahrt bleibt.

Die Landeshauptstadt München nutzt konsequent die Möglichkeit, in Kerngebieten Wohnanteile bis maximal 30 Prozent der ausgewiesenen Fläche zuzulassen oder festzusetzen, ohne den Gebietscharakter eines Kerngebiets in Frage zu stellen. Der jeweils festgelegte oder mögliche Wohnanteil ist jedoch abhängig von Lage, Zuschnitt und gegebenenfalls Immissionsbelastung des jeweiligen Kerngebiets.

Der Begriff „temporäre Wohnnutzung“ ist rechtlich nicht definiert und somit mehrdeutig. Im Baurecht versteht man unter einer temporären Nutzung in der Regel eine zeitlich begrenzte Zwischen-nutzung bis zur Aufnahme einer endgült-



Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

tigen, eigentlich vorgesehenen Nutzung. Ein Boardinghaus zeichnet sich durch temporäre Mietverhältnisse für jeweils kurze Zeiträume aus, sodass kein dauerhaftes Wohnen gemeint sein kann. Zudem gibt es für Boardinghaus-Nutzungen keine feste Definition. Je nach Betriebsbeschreibung geht es um Wohnen oder um eine beherbergungsähnliche gewerbliche Unterbringung.

Die Rechtsprechung spricht bei einer Wohnnutzung von einer „auf Dauer angelegten Häuslichkeit“, während bei der gewerblichen Unterbringung der kurzfristige Aufenthalt (zum Beispiel von Medizintouristinnen und Medizintouristen, Messearbeiterinnen und Messearbeiter, der pro-

– Anzeige –

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) sucht ab sofort bezahlbare Wohnungen für Bundesbedienstete



Die BImA sucht für Beschäftigte des Bundes insbesondere kleinere, aber auch familiengerechte, bezahlbare Wohnungen im Großraum München. Von Interesse sind sowohl einzelne freie bzw. frei werdende Eigentumswohnungen, als auch Mietshäuser mit mehreren Wohnungen.

Bedarf besteht vor allem für Laufbahnabsolventen der Bundespolizei sowie für Beschäftigte der Bundeswehr und der Zollverwaltung.

Die BImA mietet die Wohnungen nicht selbst an, sondern vermittelt Bundesbedienstete an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung, damit diese einen Mietvertrag abschließen. Die Miete kann während der Laufzeit der mit der BImA ge-

schlossenen Verträge entsprechend den gesetzlichen Vorschriften erhöht werden.

Die Laufzeiten für die Verträge mit der BImA sollen mindestens fünf Jahre betragen und können bei gegenseitigem Interesse verlängert werden.

Eine solche Vereinbarung mit der BImA hat für Vermieter mindestens zwei Vorteile. Da die BImA die Mietinteressenten direkt an einen Vermieter bzw. eine Hausverwaltung vermittelt, bleibt dem Vermieter die kostspielige und zeitraubende Mietersuche erspart. Darüber hinaus zahlt die BImA ein angemessenes Entgelt für die Mieterbenennungsrechte.

Als Grundlage für die Verhandlungen mit der BImA dienen ein Fragebogen so-

wie ein Merkblatt. Beide Unterlagen können unter folgender Anschrift angefordert werden:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Koksche Str. 8,
49080 Osnabrück
Tel: 0541/81800-30 oder -0
Fax: 0541/81800-29
E-Mail:
Harald.Schnoes@bundesimmobilien.de,
Ulrike.Schreiber@bundesimmobilien.de

Die BImA wird zeitnah Kontakt mit dem jeweiligen Vermieter aufnehmen und diesem einen konkreten Ansprechpartner für die Aufnahme von Vertragsverhandlungen benennen.

Innungsfachbetrieb
Hans Ostner

Installations- und Heizungsbau GmbH

- Heizkesselerneuerung
- Solaranlagen

- Baderneuerung
- Etagenheizungen

- Gas- und Wasserinstallation
- Funknotdienst für Reparaturservice

81243 München, Bodenseestraße 228, Tel. 089/740132-0, Fax 089/740132-22



jektbezogene Aufenthalt externer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) nicht zur Begründung eines Lebensmittelpunktes führt. Ausschlaggebend sind hier immer die Umstände des Einzelfalls, also die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens. Für gewerblich betriebene Boardinghäuser ist bezeichnend, dass neben möblierten Appartements oder Zimmern Serviceangebote bestehen, die dem Gast, der seinen Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort hat, während des Aufenthalts die notwendige Infrastruktur bietet (zum Beispiel Empfang, Zimmerservice, Wäscherei o.ä.).

Eine Aufteilung in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist für Boardinghäuser nicht möglich.

Auch Ferienwohnungen erfüllen die Voraussetzungen einer Wohnnutzung nicht, da deren prägendes Merkmal der zeitweilige Aufenthalt für Erholungszwecke, beziehungsweise die Nutzung der Wohnung durch einen wechselnden Personenkreis ist. Somit sind Ferienwohnungen nicht gleichzusetzen mit dem Begriff „Wohnnutzung“, wie er in den §§ 2 ff BauNVO, also auch für ein Kerngebiet zu Grunde gelegt wird. Ferienwohnungen sind aber auch nicht der Kategorie einer „Nichtwohnnutzung“ zuzuordnen; sie sind auch keine Beherbergungsbetriebe.

In der BauVO wird nämlich die allgemeine Wohnnutzung und die Ferienwohnung als städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsart neben der Nutzungsart „Beherbergungsbetrieb“ aufgeführt. Die damit vorgegebene Unterscheidung verbietet es, den Begriff der Beherbergung so weit zu fassen, dass er auch die mietweise Überlassung von selbstständigen Wohnungen, und sei es auch nur zu Ferienzwecken, einschließt. Ferienwohnungen unterliegen demnach dem Geschossflächenanteil eines Kerngebietes für Wohnen und können nicht einer „gewerblichen Nutzung“ im Sinne des § 7 BauNVO gleichgesetzt werden.

Bauordnungsrechtlich ist der Begriff der Ferienwohnung nicht definiert. Eine Ferienwohnung ist aber grundsätzlich eine Wohnung im Sinne des Art. 46 Bayerische Bauordnung (BayBO). Im Sinne der BayBO kommt es darauf an, dass das jeweilige Gebäude bzw. die jeweilige Wohnung für die tatsächlich ausgeübte Nutzung genehmigt ist.

Quelle: Landeshauptstadt München

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: info@baugenehmigung-muenchen.info, Internet: www.baugenehmigung-muenchen.info

Zahl des Monats

2

Am 1. November 2015 wird die Mitwirkungspflicht des Vermieters bei der An- und Abmeldung des Mieters bei der zuständigen Meldebehörde wieder eingeführt. Dies hat zur Folge, dass Vermieter ihren Mietern den Ein- bzw. Auszug innerhalb von **zwei Wochen** bestätigen müssen. Die Mieter benötigen diese Bestätigung dann, wenn sie sich bei der zuständigen Meldebehörde anmelden. Die Vermieter müssen die Anmeldung bei der Meldebehörde also nicht selbst vornehmen. Die Mitwirkungspflicht richtet sich gegen Scheinanmeldungen und damit häufig verbundene Formen der Kriminalität. Die Vermieterbescheinigung war bereits bis 2002 erforderlich, bevor sie abgeschafft wurde.

SI

1925
2015

90 Jahre

90 Jahre **Erfahrung.**

- Verwaltung von Wohn- und Geschäftshäusern
- WEG Verwaltung
- Immobilienbewertung
- An-/Verkauf von Wohn- und Geschäftshäusern

Erfahren Sie mehr unter:
www.bossert-immobilien.de



Heinrich Bossert Immobilien KG | Leopoldstr. 9 | 80802 München
Fon: 381 000-0 | Fax: 381 000-38 | E-Mail: info@bossert-immobilien.de

Heinrich Bossert Immobilien KG

seit 1925