

Temporäres Wohnen im Kerngebiet?

von Erika Schindecker

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

Erika Schindecker ist geschäftsführende Alleingesellschafterin der 1984 gegründeten Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH in München. Das seit 31 Jahren bestehende Unternehmen bewältigt erfolgreich Hürden auf dem Weg zur Baugenehmigung. Frau Schindecker ist Mitglied der Vollversammlung der IHK für München und Oberbayern, Mitglied im Dienstleistungsausschuss der IHK, Mitglied im Bauausschuss der IHK, Mitglied im Arbeitskreis Immobilien der IHK, Mitglied im Hauptausschuss von Haus + Grund München. 2015 erneute Berufung zur Handelsrichterin und Berufung zur ehrenamtlichen Richterin beim Bayer. Verwaltungsgericht. Als Fachjournalistin ist sie seit Jahren für die Immobilienpresse tätig.



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 selbständigen 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

ausgewiesenen Fläche zuzulassen oder festzusetzen, ohne den Gebietscharakter eines Kerngebietes in Frage zu stellen.

Der jeweils festgelegte oder mögliche Wohnanteil ist jedoch abhängig von Lage, Zuschnitt und gegebenenfalls Immissionsbelastung des jeweiligen Kerngebietes.

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 Zwischennutzung bis zur Aufnahme einer endgültigen, 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 projektbezogene Aufenthalt externer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) nicht zur Begründung eines Lebensmittelpunktes führt. Ausschlaggebend sind hier immer die Umstände des Einzelfalles, also die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens. Für gewerblich betriebene Boardinghäuser ist bezeichnend, dass neben möblierten Apartments 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



WIR LEBEN WASSER

Schluss mit Rost, Kalk und Legionellen

- alle Arten der zerstörungsfreien Wasserleitungssanierung
- Rohruntersuchungen auf Korrosionsschäden
- Leitungsspülungen und Anlagenreinigung
- Entschlammung von Heizungssystemen
- Gasleitungsabdichtungen
- Legionellenbeseitigung und Gefährdungsanalyse

**umweltfreundlich • schnell • sauber
kostengünstig • zerstörungsfrei**

**ohne Epoxidharz, ohne Bisphenol A
mit 10 Jahren Gewährleistung**

Aqua Protect GmbH
 Bad Kreuznacher Str. 27-29
 68309 Mannheim
 Tel: 0621/77777-0 Fax: 0621/77777-33
 Mail: info@aqua-protect.org
 Web: www.aqua-protect.org



www.facebook.com/aquaprotectmannheim

Wir sind nach den DVGW-Arbeitsrichtlinien und vom TÜV geprüft