

Monteurzimmervermietung nach Recht und Ordnung: Nutzungsänderung von Wohnraum

Leerstehende Wohnflächen widersprechen ihrem eigenen Daseinszweck: Privatwohnräume sind schließlich zum Wohnen da. In der jüngsten Vergangenheit entdecken immer mehr Immobilienbesitzer die Vorteile, die sich mit der kurzfristigen Vermietung von momentan ungenutzten Privatwohnflächen bieten. Die Vermietung solcher Wohnflächen in Form einer Ferienunterkunft oder einer Monteurherberge gewinnt in den vergangenen Jahren zusehends an Beliebtheit. Dass es mit der Vermietung zu einer Nutzungsänderung der Wohnräume kommt, erkennen viele Vermieter erst durch drohende Bußgelder.

Grundsätzlich verändert sich die Nutzungsart eines Wohnraums immer, wenn private Zimmer oder Wohnungen zur Miete angeboten werden. Für Nutzungsänderungen dieser Art besteht deutschlandweite Meldepflicht bei der jeweils zuständigen Behörde. Vermieter haben bei der Meldung einen Nutzungsänderungsantrag für den betreffenden Wohnraum auszufüllen. Nicht immer wird dem Vermietungsvorhaben am Ende tatsächlich zugestimmt. Obwohl auch der eingemietete Monteur oder Tourist kurzfristig vermietete Wohnflächen eher ihrem ursprünglichen Wohnzweck zuführt, als es der leerstehende Wohnraum täte, spricht die Behörde für gewerblich kurzfristige Vermietungsvorhaben von einer Wohnraumzweckentfremdung. Was damit gemeint ist, ab wann die Zweckentfremdung von Wohnräumen einer Genehmigungspflicht unterliegt und unter welchen Umständen das Vorhaben vermutlich abgelehnt wird: Wir klären potenzielle Monteurzimmervermieter über das Thema Wohnraumzweckentfremdung auf.

Mietrechtdebatte erschwert die Monteurzimmervermietung in Ballungsräumen



Deutsche Mieter zeigen sich genervt. Vom Staat fühlen sie sich allein gelassen. Vor allem in Großstädten wie Berlin, Hamburg, München, Köln oder Düsseldorf steigen die Mieten ohne Gegenleistung drastisch an. Durch Wohnraumknappheit entsteht an allen Enden des innerstädtischen Bereichs zusehends Verdrängungsangst. Mietpreisbremse, Mietwucher und die Zweckentfremdung von Wohnräumen haben auf der Basis dieser Verdrängungsangst in der jüngsten Vergangenheit politische Statements unterschiedlicher Art motiviert. Vor allem in wohnungsknappen Ballungsgebieten ist eine hitzige Debatte zum Thema Mietrecht entbrannt. Ein heiß diskutiertes

Thema war innerhalb der jüngsten Diskussionen die Nutzungsänderung von Wohnräumen zur Ferienwohnung.

Mietpreisbremse verschärft Umnutzung von privaten Wohnräumen zum Gewerbe

Nicht nur Mieter, sondern auch Kleinvermieter fühlen sich durch die aktuelle Wohnungsmarktlage mehr und mehr in die Ecke gedrängt. Wer sich durch Mieten ein kleines Zubrot verdienen oder Rücklagen schaffen möchte, fürchtet nach den jüngsten Entscheidungen zum Mietrecht um den erhofften Minimalprofit. Fest steht: Besonders in Großstädten fehlt es an Wohnungen. Die mittlerweile gesetzlich verankerte Mietpreisbremse kann daran nichts ändern, sondern verschärft die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt zusehends. Die Vermietung von privaten Wohnungen als Ferienwohnung oder Monteurunterkunft wirft nach der Einführung der Mietpreisbremse wesentlich mehr Profit ab als die Langzeitvermietung an Privat. Aus diesem Grund werden Wohnungen besonders im Ballungsraum immer häufiger zu Ferienunterkünften oder Monteurzimmern umfunktioniert. Eine derartige Umfunktionierung verschärft für langfristig Wohnungssuchende allerdings die Situation. War vor der Einführung der Mietpreisbremse bereits von Wohnungsarmut in Ballungszentren die Rede, so stehen durch Zweckentfremdung mittlerweile noch deutlich weniger Wohnungen zur Befriedigung von Bevölkerungswohnbedürfnissen zur Verfügung. Im Gegenzug gibt es immer mehr Wohnflächen zur Befriedigung des Wechselmieterbedürfnisses.

Zweckentfremdungsverbotsgesetz im Großraum Berlin macht es Vermietern schwerer



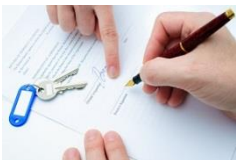
Innerhalb des Großraums Berlin wurde 2013 das Zweckentfremdungsverbotsgesetz verabschiedet, das die Grundlage der Zweckentfremdungsverbotsverordnung bildet und die Nutzungsänderung von Wohnräumen hin zur gewerblichen Kurzzeitvermietung verhindern soll. Das Gesetz will die Wohnraumversorgung für die dauerhaft ansässige Bevölkerung sichern. Das Gesamtwohnraumangebot innerhalb Berlins soll so erhalten bleiben. Eine Umfunktionierung von Wohnflächen zu Gewerberäumen oder Ferienwohnungen wird über die Gesetzesbasis weitestgehend verhindert. Von einer Zweckentfremdung ist nach § 2 immer dann die Rede, wenn der Wohnraum

- zur wiederholt kurzfristigen Vermietung als Ferienwohnung angeboten oder im Sinne einer gewerblichen Zimmervermietung genutzt wird.
- zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken Verwendung findet.

- durch bauliche Veränderungen nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist.
- jährlich länger als sechs Monate lang leer steht.

Nicht immer kann bei Vermietungsvorhaben von einer Zweckentfremdung im obigen Sinne die Rede sein. Wer seinen Wohnraum schon vor Inkrafttreten der Verordnung zur Fremdenbeherbergung genutzt hat, ist unter bestimmten Umständen nicht von dem Gesetz betroffen. Darüber hinaus liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn Vermieter die Wohnung nur gewerblichen mitbenutzen, aber insgesamt eine höhere Wohnnutzung als Gewerbenutzung der Immobilie erhalten. Gerade der letztgenannte Punkt bietet für Ferienwohnungsvermieter und Monteurzimmervermieter viele Grauzonen, die das Vermietungsvorhaben bei der richtigen Argumentation in den Bereich der Zulässigkeit überführen können. Den Antrag auf Wohnraumzweckentfremdung müssen potenzielle Ferienimmobilien- und Monteurzimmervermieter aber besonders in Ballungszentren mit Verstand stellen, um den drohenden Geldbußen von bis zu 50.000 Euro zu entgehen.

Nutzungsänderungen von Wohnräumen sind immer meldepflichtig



Auch außerhalb von Ballungszentren ist der Antrag auf Wohnraumzweckentfremdung für Vermieter von Monteurunterkünften ein wichtiges Thema. Seit 2004 gilt das HG über das prinzipielle Verbot der Wohnraumzweckentfremdung zur Freude von Vermietern zum Beispiel nicht mehr. Wohnungswirtschaftliche Beschränkungen gelten damit als aufgehoben. Allerdings gelten baurechtliche Vorschriften weiterhin. Für Änderungen bei der Immobiliennutzung kann daher trotzdem noch eine Baugenehmigung erforderlich sein. Zum Begriff der Nutzungsänderung existiert bis heute keine gesetzliche Definition. Eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt so wegen der hohen Auslegungsfreiheit oft schon dann vor, wenn die zukünftige Nutzung durch weitergehende Anforderungen an das Gebäude von der bisherigen Nutzung abweicht. Die Rechtsprechung interpretiert vor allem Änderungen bezüglich der Umweltauswirkungen als Nutzungsänderung. Vermehrter Publikumsverkehr entspricht zum Beispiel veränderten Umweltauswirkungen.

Alle Nutzungsänderungen von Wohnräumen sind Zweckentfremdungen

Jedes Gebäude erfüllt einen bestimmten Zweck. Das Baurecht spricht in diesem Kontext von der Nutzung einer Immobilie. Die Nutzung von Gebäuden ist prinzipiell genehmigungspflichtig. Ein

Hauptunterschied ergibt sich zwischen privater Nutzung und einzelnen Kategorien der öffentlichen Nutzung. Zur öffentlichen Nutzung zählen zum Beispiel die Kategorien

- Büronutzung
- medizinische Nutzung
- Handelsnutzung
- kulturelle Nutzung
- Lagerraumnutzung
- soziale Nutzung
- gewerbliche Nutzung

Von der Nutzungsänderung eines Raums oder Gebäudes ist bei jeder Art der Zweckentfremdung die Rede. Eine Zweckentfremdung kann mit Umbau-Arbeiten wie einem Dachbodenumbau zum Wohnraum einhergehen, aber auch lediglich einer Umnutzung bestehender Räume entsprechen: so bei Vermietungsvorhaben zum Beispiel von Privat nach Gewerblich.

Antrag auf Wohnraumnutzungsänderung ist bei Zweckentfremdungen Pflicht



Wird ein privates Wohngebäude zum Beispiel für den gewerblichen Betrieb zweckentfremdet, ist durch die Genehmigungspflicht des Gebäudezwecks immer ein Antrag auf Wohnraumnutzungsänderung zu stellen. Die Genehmigung zur Zweckentfremdung ist bei der Gemeinde oder Stadt

einzuholen. Grundsätzlich dürfen Nutzungsänderungen dem offiziellen Bebauungsplan nicht widersprechen. Dem Änderungsantrag ist in der Regel ein Lageplan im Maßstab 1:500 beizufügen, der höchstens sechs Monate alt ist. Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 müssen mit inbegriffen sein, damit die zuständige Behörde sämtliche Vorhaben zur Nutzungsänderung an den betroffenen Geschossen des Gebäudes nachvollziehen kann. Bei einer Nutzungsänderung von Privat zu Gewerblich ist den Anträgen außerdem eine Betriebsbeschreibung beizulegen. In Einzelfällen fordert die Gemeinde zusätzlich Schallschutzgutachten oder Brandschutzkonzepte an. Besteht durch die Nutzungsänderung ein höherer Stellplatzbedarf, muss zudem ein Stellplatznachweis erbracht werden.

Baunutzungsverordnung entscheidet über die Zulässigkeit der Nutzungsänderung

Ist die zukünftig vorgesehene Nutzung der Immobilie nach Baunutzungsverordnung zulässig, erteilt das Bauamt eine Baugenehmigung. Über die zulässigen Nutzungsarten in verschiedenen Baugebieten gibt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Auskunft:

- In **reinen Wohngebieten** ist grundsätzlich nur Wohnen erlaubt. Gemäß § 13 BauNVO kann allenfalls eine freiberufliche und vergleichbare Tätigkeit für diese Baugebiete zugelassen werden.
- Gewerbliche Tätigkeiten ohne freiberuflichen Charakter sind in **allgemeinen Wohngebieten** ausnahmsweise erlaubt.
- In **Mischgebieten** werden Gewerbe regelmäßig zugelassen.

Da rein gewerbliche Tätigkeiten innerhalb von Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen sind, kommt der Frage nach der Zulässigkeit freiberuflicher und ähnlicher Unternehmungen innerhalb dieser Gebiete in der Praxis die größte Bedeutung zu. Freiberuflich Tätige arbeiten definitionsgemäß selbstständig und auf eigene Rechnung. Jeder Freiberufler muss gemäß der Definition eine Tätigkeit ausführen, die keinem Gewerbe im Sinne der Gewerbeordnung entspricht. Für Vermietungsangelegenheiten heißt das, dass die geplante Vermietung in den Bereich der privaten Vermögensverwaltung fallen sollte. Als solche ist vor allem die sporadische Zimmervermittlung ohne Zusatzdienstleistungen zu verstehen, die keine dauerhaften Wirtschaftsvorteile im Sinne der Gewerbewirtschaft erbringt.

Der Nutzungsänderungsantrag ist für Monteurzimmervermieter oft nicht der einzige

Liegt ein Vermietungsvorhaben außerhalb der zugegebenermaßen etwas lose definierten Grenzen privater Vermögensverwaltung, so handelt es sich bei der Vermietungsangelegenheit um eine gewerbliche Tätigkeit. Monteurzimmervermietungen mit gewerblichem Charakter erfordern abgesehen vom Antrag auf Nutzungsänderung gegebenenfalls weitere Anträge und Genehmigungen. Der Vermieter holt diese Genehmigungen allesamt bei der Gemeinde oder beim Landkreis ein. Der Umfang der geplanten Nutzungsänderung entscheidet in diesem Zusammenhang, welche Zusatzanträge bevorstehen. Sollen zum Beispiel Werbeanlagen zur Gästegewinnung aufgestellt werden, sind dafür Sonderanträge erforderlich. Wer sein ehemaliges Wohnzimmer dagegen als alkoholausschenkendes Bewirtungszimmer für Hausgäste und Dritte nutzt, braucht eine gaststättenrechtliche Erlaubnis mit Ausschankgenehmigung. Das Ordnungsamt des Wohnbezirks ist in diesem Fall der richtige Ansprechpartner. Idealerweise holen sich Vermieter bei einem Rechts- oder Fachanwalt für Baurecht juristische Beratung an die Hand. Der Experte entscheidet für den konkreten Einzelfall, ob und welche Genehmigungen zusätzlich erforderlich sind.

Für private Vermögensverwaltung kann keine Unzulässigkeit bestehen



Nicht immer ist für die Nutzungsänderung von privaten Wohnräumen zu Gewerblich eine Baugenehmigung des Bauamts erforderlich. Wann das Vermietungsvorhaben für Vermieter von Monteurzimmern genehmigungsfrei bleibt, lässt sich gesetzlich allerdings nur schwer pauschalisieren. Fälle wie eine teilweise, geringfügig gewerbliche Mitbenutzung von Wohnräumen sind häufig baugenehmigungsfrei. Nutzt der Vermieter ein Monteurzimmer also zu seinen eigenen

Wohnzwecken und vermietet es nur gelegentlich, kann die Genehmigungspflicht zum Beispiel entfallen. Prinzipiell gilt: Für ein als Gewerbe eingestuftes Vermietungsvorhaben und eine damit verbundenen Nutzungsänderung von Privat zu Gewerblich ist eher eine Genehmigung erforderlich als für ein Vermietungsvorhaben im Sinne einer privaten Vermögensverwaltung. Die Grenze zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblicher Tätigkeit ist allerdings kaum definiert. In den meisten Fällen entscheidet deshalb die Argumentationskraft und Darstellungsweise des Vermieters über den gewerblichen Charakter des Vermietungsvorhabens. Monteurzimmer mit dem dauerhaften Ziel gewinnbringender Vermietung gelten eher als Gewerbe als einmalig oder gelegentlich vermietete Wohnräume und Immobilien.

Nutzungsänderung darf dem Zweck des Baugebiets nicht entgegenstehen

Nutzungsänderungen von privatem Wohnraum zur freiberuflichen Verwendung sind in aller Regel ohne viel Gegenwehr zulässig. Nur in seltenen Einzelfällen stellt sich die Gemeinde gegen die Privatimmobilienvermietung im Sinne einer privaten Vermögensverwaltung. Nach § 15 BauNVO dürfen auch diese Arten der Nutzungsänderung allerdings nicht der Anzahl, der Lage, dem Umfang oder der Zweckbestimmung des Baugebiets widersprechen. Zu erwartende Belästigungen oder Störungen stehen zum Beispiel einem Wohnbaugebiet entgegen, so unter anderem zu erwartende Störungen durch verstärkten Zu- und Abgangsverkehr. Bei einem einzelnen, sporadisch vermieteten Monteurzimmer ist verstärkter Verkehr in der Regel nicht in einem Umfang zu erwarten, der Wohnansässige im umliegenden Gebiet stören würde. Nichtsdestotrotz gilt in diesem Zusammenhang die Kulanz der Nachbarn als ausschlaggebend. Im schlimmsten Fall beschweren sich Wohnansässige innerhalb des Wohngebiets über Ruhestörungen, was in der Endkonsequenz zur offiziellen Ablehnung des Umnutzungsantrags führen kann.

Dauerhafte Vermietung kann das Problem lösen

Falls die Genehmigung zur Nutzungsänderung innerhalb eines bestimmten Gebiets nicht erteilt wird, müssen sich potenzielle Monteur- und Ferienwohnungsvermieter notgedrungener Maßen Alternativen überlegen. Falls es sich bei der zur Vermietung eingeplanten Wohnung um eine ungenutzte Eigentumswohnung in einem reinen Wohngebiet handelt, kann zum Beispiel eine dauerhafte Vermietung der Wohnung zur Debatte stehen. Dauerhafte Vermietungen an gemeindeansässige Personen werden in der Regel zugelassen. Auch die Vermietung an Monteure kann als eher dauerhafte Vermietung angelegt sein. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sich Firmen auf längerfristige Kooperationen mit Immobilienbesitzern in weiter entfernt gelegenen Städten einlassen. Werden Arbeiter beispielsweise saisonbedingt in einer Stadt außerhalb ihres Wohnorts benötigt, kann die Monteurunterkunft im Sinne einer Selbstversorgerunterkunft auf mehrere Jahre an dieselbe Person oder Firma abgegeben werden. In vielen Fällen geht eine derartige Vermietung eher mit dem Anspruch der dauerhaften Wohnnutzung konform als die Belegung der Unterkunft mit wöchentlich oder monatlich wechselnden Mietern.

Bei der Suche nach Alternativen mit der Behörde zusammenarbeiten

Prinzipiell ist es vor allem auf der Suche nach Alternativen immer angebracht, bei der zuständigen Behörde des jeweiligen Ortes alle Zulässigkeiten, Unzulässigkeiten und Möglichkeiten abzufragen. Theoretisch muss auch ein abgelehnter Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnflächen den jeweiligen Vermietungsplan nicht zwingend verhindern. Der Antragablehnung kann zum Beispiel mit Widerspruch begegnet werden. Um einen erfolgsversprechenden Widerspruch einlegen zu können, ist allerdings juristischer Beistand erforderlich.

Bei abgelehntem Nutzungsänderungsantrag ist Widerspruch möglich

Der zur Hilfe gezogene Anwalt sollte im Idealfall auf Wohn- und Mietrecht spezialisiert sein, um möglichst überzeugende Argumente für den Widerspruch vorzubringen. Vermieter sollten sich allerdings darüber bewusst sein, dass jeder juristische Streit mit den Behörden in der Summe häufig nach hinten losgeht. Behörden sitzen im Endeffekt am längeren Hebel. Um die eigene Lage also nicht noch zuzuspitzen und mit der Rechtsberatung keine finanziellen Verluste zu machen, empfiehlt sich die Kooperation mit den zuständigen Behörden schon weit bevor die betreffende Immobilie überhaupt zur Vermietung angeboten wird.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

[Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit \(BMUB\) | Baunutzungsverordnung \(BauNVO\)](#)

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.