



Teil 3: Wohnen im Gewerbegebiet - unter welchen Voraussetzungen ist das möglich?

Stellen Sie sich folgende Situation vor: Bei einer Zwangsversteigerung wird im Internet ein schickes Wohnhaus angeboten. Familie Mustermann möchte etwas Eigenes, und für den angegebenen Preis nimmt sie den Standort in einem Gewerbegebiet in Kauf – es stehen in einiger Entfernung nur Lager- und Gewerbehallen.

Die Familie bekommt den Zuschlag, der Kreditvertrag mit der Bank ist unterschrieben, die Eigentumsumschreibung im Grundbuch erfolgt, die Ummeldung im zuständigen Einwohnermeldeamt erledigt, Herr und Frau Mustermann sind jetzt Eigentümer und damit Bauherr.

Eines Tages erhalten sie eine

schriftliche Anhörung – Absender ist das Landratsamt / Bauordnungsamt. Darin wird mitgeteilt, dass das reine Wohnen in festgesetzten oder faktischen Gewerbegebieten bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Deshalb wird die Nutzungsuntersagung angedroht.

Nur in Verbindung mit einem Gewerbe

Im Vorfeld hat das Bauordnungsamt geprüft, ob Familie Mustermann ein Gewerbe am Standort betreibt – was nicht der Fall ist.

In einer Stellungnahme bzw. im persönlichen Gespräch mit der Familie Mustermann wurde deutlich, dass keinerlei Bezug zu einem Ge-

werbe besteht.

Insbesondere handelt es sich bei Herrn und Frau Mustermann nicht um Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonal eines am Standort ansässigen Gewerbes.

Das Bauordnungsamt des Landkreises als zuständige Ordnungsbehörde ist verpflichtet, die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften durchzusetzen. Hier gelten die gesetzlichen Bestimmungen des § 8 Baunutzungsverordnung. Abs. 1: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Abs. 3 Nr. 1: Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-

personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Das heißt: Familie Mustermann erhält eine Nutzungsuntersagung zum Wohnen per kostenpflichtigem Bescheid, unter Androhung von Zwangsgeld in mindestens vierstelliger Höhe. Die Folgen sind für Eigentümer/Bauherren existenziell. Vor dem Erwerb einer solchen Immobilie sollte also in jedem Fall das Bauordnungsamt des Landratsamtes befragt werden.

Nächste Folge: Wohnen im Denkmal bzw. Denkmalensemble – welche Rechte und Pflichten sind damit verbunden?