pwc

Legal Shorts

Teil 1: Aus Büro wird Wohnen – Ein Genehmigungsmarathon?

Die entscheidenden Hürden des Bauplanungsrechts und des WEG-Rechts im Überblick.



Eine gute Idee…

Gewerbeleerstand in den Innenstädten und zeitgleicher, dramatischer Wohnungsmangel – die **Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum** klingt nach der perfekten Win-Win-Situation für Bestandshalter und Projektentwickler.

In der Praxis erweist sich dieser Transformationsprozess jedoch als rechtlicher Hürdenlauf.



Zulässigkeit von Wohnen in Ihrem Gebäude

Jede Umnutzung ist ein „Vorhaben“ im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB und bedarf daher einer Nutzungsänderungsgenehmigung.

Entscheidend sind BauGB, BauNVO und der Bebauungsplan sofern vorhanden.

Bauplanungsrecht



Welche Wege können offenstehen?

Allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist Wohnen im Mischgebiet, Urbanen Gebiet und Kerngebiet nach BauNVO.
Liegt das Bürogebäude in einem Gewerbegebiet oder Industriegebiet, ist Wohnen grundsätzlich unzulässig.

Möglichkeiten:

- **Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans**: Zeit- und abstimmungsintensiv.
- **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB**: Aktuell erleichtert durch die befristete Befreiung bei angespanntem Wohnungsmarkt durch das Baulandmobilisierungsgesetz. Sie bleibt jedoch eine Einzelfallentscheidung.

Wege im unbeplanten Innebereich

Im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) muss sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen – was bei rein gewerblich geprägten Straßenzügen problematisch sein kann.

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist die Hürde noch höher.

Die wohnungseigentumsrechtliche Hürde: Das Veto-Recht der WEG

Befindet sich die Bürofläche in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG), reicht die öffentlich-rechtliche Baugenehmigung allein nicht aus.

Ist die Einheit in der Teilungserklärung als „Teileigentum“ oder „Büro“ ausgewiesen, ist diese Zweckbestimmung verbindlich. Eine Änderung ist nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer und die Zustimmung der dinglich Berechtigten (z.B. finanzierende Bank) möglich.



Die entscheidenden Fragen vor dem Start

1. Planungsrechtliche Zulässigkeit: Sichern Sie diese ggf. frühzeitig über eine formelle Bauvoranfrage

2. Prüfen Sie die Teilungserklärung und suchen frühzeitig Konsens in der WEG?

Wer glaubt, leere Schreibtische gegen Betten zu tauschen sei das schnelle Geld des Jahrzehnts, hat die Rechnung ohne das deutsche Baurecht und die Blockadelust deutscher Eigentümergemeinschaften gemacht. Am Ende entscheidet eben nicht der Architekt über Ihren Erfolg, sondern das Grundbuch und das Baurecht. Sichern Sie sich ab, bevor Sie unterschreiben.

Stefanie Rzeniecki, LL.M.

Rechtsanwältin | Local Partnerin / Director, Immobilien- und Baurecht, PwC Legal

