

Globalrichtlinie

Freie Berufe in Wohngebieten

Senatsbeschluß vom 14.07.1998

Inhalt:

1. Gegenstand der Globalrichtlinie
2. Rechtsgrundlagen
3. Begriffe
 - 3.1 Freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freie und ähnliche Berufe)
 - 3.2 Freie Berufe (Beispiele)
 - 3.3 Den Freien Berufen ähnliche Berufe (Beispiele)
 - 3.4 Abgrenzungen zu sonstigen gewerblichen Nutzungen
4. Zulässigkeit von freien und ähnlichen Berufen in Wohngebieten
 - 4.1 Wohngebiete neuen Planrechts (BauNVO)
 - 4.2 Wohngebiet alten Planrechts (BPVO)
5. Grenzen der Zulässigkeit wegen störender Häufung
 - 5.1 Störintensität
 - 5.2 Überfremdung der Wohnnutzung
6. Quoten für Nicht-Wohnnutzungen (Tabelle)
7. Zweckentfremdungsgenehmigung
 - 7.1 Eingangsmitteilung
 - 7.2 Verhältnis zur Baugenehmigung
8. Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände
 - 8.1 Ungenehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen
 - 8.2 Benachrichtigung der Einwohnerämter
9. Berichtswesen
10. Geltung/Geltungsdauer

1. Gegenstand der Globalrichtlinie

Die Globalrichtlinie regelt den verfahrensmäßigen Umgang bezüglich der Zulässigkeit der Nutzung von Wohnraum durch Freiberufler und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

"Freie und ähnliche Berufe" werden durch den Bundesgesetzgeber mit § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) privilegiert. Danach können diese Berufe in praktisch allen Baugebieten gemäß BauNVO ausgeübt werden. Um jedoch die Wohnnutzung in Wohngebieten vor einer Verdrängung durch "freie Berufe" zu schützen, hat der Gesetzgeber die Zulässigkeit dieser Nutzungen in solchen Baugebieten, die vor allem dem Wohnen vorbehalten sein sollen, begrenzt (ebenfalls § 13 BauNVO).

In Auslegung dieser Beschränkung regelt diese Globalrichtlinie (GRL) die Zulässigkeit von freiberuflich Tätigen und solchen Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben in Wohngebieten neuen und alten Planrechts (BauNVO und BPVO).

2. Rechtsgrundlagen

BauNVO von 1962, 1968, 1977, 1990	§ 13, § 15
Baupolizeiverordnung	§ 10 (4)

3. Begriffe

3.1 Freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freie und ähnliche Berufe)

"Freie und ähnliche Berufe" zeichnen sich durch das Angebot persönlicher Dienstleistungen aus, die vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen. Die Freiberufler sind in der Regel in unabhängiger Stellung und bieten ihre Dienste einer unbestimmten Zahl von Interessenten an; regelmäßig haben auch die Bewohner des Baugebietes Interesse an derartigen Dienstleistungen.

Die Berufsausübung durch "Freie und ähnliche Berufe" ist wohnähnlich. Der Begriff der Wohnähnlichkeit stellt nicht auf ein Nebeneinander von Berufsausübung und Wohnen (im Sinne von Gleichzeitigkeit in einer Wohnung), sondern auf die gleichsam "private" Art der Berufsausübung ab (BVerwG, Urt. vom 20.01.84); diese ist also einer Tätigkeit vergleichbar, die mehr oder weniger in jeder Wohnung stattfindet oder stattfinden kann.

3.2 Freie Berufe (Beispiele)

Zu der freiberuflichen Tätigkeit gehören die selbständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende, erzieherische oder beratende Tätigkeit, insbesondere die Berufstätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Rechtsanwälte, Notare, Patentanwälte, Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer (verei-

Die neueste BauNVO ist Maßstab für die gebotene Auslegung des Begriffs "Wohnbedürfnisse" in § 10 (4) BPVO.

5. Grenzen der Zulässigkeit

Die Grenzen der Zulässigkeit von "Freien und ähnlichen Berufen" ergeben sich für Wohngebiete neuen Planrechts und sinngemäß auch für Wohngebiete nach BPVO bereits aus § 13 BauNVO. Danach ist die Tätigkeit von Freiberuflern auf die Nutzung von "Räumen" begrenzt.

Zusätzlich kann eine freiberufliche Nutzung bei störender Häufung oder Belästigung und Störung des Wohnumfeldes auf der Basis von § 15 BauNVO begrenzt werden. Damit soll die Eigenart des Gebietes gewahrt und die Wohnnutzung geschützt werden. Nicht zulässig ist die Berufsausübung für "Freie und ähnliche Berufe" daher, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspricht oder wenn von der Nutzung unzumutbare Belästigungen und Störungen ausgehen.

5.1 Störintensität

Bei den freiberuflichen oder diesen vergleichbaren Betätigungen handelt es sich regelmäßig um Nutzungen von einer dem Wohnen vergleichbaren Störintensität. Ob die Art der beruflichen Nutzung der Störintensität einer Wohnnutzung noch entspricht, ist nach folgenden Kriterien zu beurteilen:

- Ist die Anzahl der Beschäftigten einer gleichsam "privaten" Berufsausübung noch angemessen (i. d. R. nicht mehr als 10 Beschäftigte)?
- Gibt es unzumutbare betriebsbedingte Emissionen (Maschinen, laute Nutzungen etc.)?
- Ist der durch die Nutzung ausgelöste Personen-, und Kfz- und Güterverkehr noch wohnähnlich?

Solche Nutzungen durch "Freie und ähnliche Berufe", die der Störintensität der Wohnnutzung nicht mehr vergleichbar sind, sind unzulässig.

5.2 Überfremdung der Wohnnutzung

Wohngebiete ohne soziale Erhaltungsverordnung:

Eine zu hohe Dichte von Nutzungen durch "Freie und ähnliche Berufe" in Wohngebieten verdrängt die Wohnnutzung, beeinträchtigt die Eigenart des Wohngebietes und kann zu einer Verödung des Quartiers führen. Diese Gefahr besteht besonders bei Wohngebieten mit hohem Imagewert bzw. Wohngebieten in der Umgebung von Dienstleistungs- und Gebietszentren. Der maximal zulässige Anteil an Nicht-Wohnnutzungen in Gebäuden wird daher beschränkt gemäß der in der Tabelle unter der lfd. Nr. 6 aufgeführten Quoten. Die Verbindung von baulich selbständigen Wohnungen zur gemeinsamen freiberuflichen oder ähnlichen Nutzung ist grundsätzlich unzulässig.

Wohngebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung:

Erhöhte Schutzziele gelten für Wohngebiete, für die Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 (Nr. 2) Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt wurden. Für die Gebiete können im Einzelfall auch solche Nicht-Wohnnutzungen unzulässig sein, die die oben genannten Zulässigkeitskriterien erfüllen und die Tabellenwerte unter lfd. Nr. 6 einhalten. Bei der Klärung der Zulässigkeit im Einzelfall ist die für die § 172-Gebiete zuständige Stelle im Bezirksamt zu beteiligen.

6. Quoten für Nicht-Wohnnutzungen (Tabelle)

Für Gebäude in Wohngebieten sind in nachfolgender Tabelle die zulässigen Quoten für Nicht-Wohnnutzungen in Abhängigkeit von der planungsrechtlichen Ausweisung des Gebietes sowie Lage und Größe des Gebäudes dargestellt. Die Zulässigkeit einer Nicht-Wohnnutzung im Wohngebiet ist anhand dieser Quoten sowohl in bezug auf die Wohnungszahl als auf die Bruttogeschosßfläche des Gebäudes zu prüfen; maßgeblich ist der jeweils kleinere Wert (Wohnungszahl oder Bruttogeschosßfläche). Es sind nur solche Nutzungen anzurechnen, die mind. 50 % der Fläche einer Wohnung beanspruchen.

Gebäude mit	Lage (2)	Reines Wohngebiet bes. geschütztes Wohngebiet		Allgemeines Wohngebiet Wohngebiet (BPVO)	
		WZ ⁽¹⁾	BGF	WZ ⁽¹⁾	BGF
1 – 3 Wohnungen	1	max. 1 Whg	40 %	max. 1 Whg	50 %
	2	max. 1 Whg	30 %	max. 1 Whg	40 %
4 - 8 Wohnungen	1	30 %	35 %	40 %	40 %
	2	20 %	20 %	30 %	20 %
9 und mehr Wohnungen	1	25 %	30 %	max. 3 Whgen	35 %
	2	15 %	10 %	20 %	15 %

(1) WZ = Zahl der Wohnungen

(2) Lage 1 = an Hauptverkehrsstraße (> 15.000 Kfz)
oder in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener,
störender Gewerbe- und Industriebetriebe und in
den Lärmschutzbereichen 1 und 2 des Flughafens

Lage 2 = andere Wohnanlagen

7. Zweckentfremdungsgenehmigung

7.1 Eingangsmitteilung

Bei jedem Eingang eines Antrages auf Nutzung einer Wohnung oder von Teilen einer Wohnung zu anderen als Wohnzwecken und bei Anträgen, bei denen erkennbar das Ziel verfolgt wird, eine vorhandene Wohnnutzung aufzugeben (z. B. durch bauliche Änderungen), ist der Antragsteller in der Eingangsmitteilung darauf hinzuweisen, daß für die beantragte Maßnahme neben der hier beantragten Genehmigung noch eine Zweckent-

fremdungsgenehmigung erforderlich sein kann. Der Antragsteller ist darauf hinzuweisen, daß diese separat beim Einwohneramt zu beantragen ist.

7.2 Verhältnis zur Baugenehmigung

Nach der Rechtsprechung *) muß über Genehmigungen, Erlaubnisse u. ä. nach verschiedenen Rechtsbereichen unabhängig voneinander entschieden werden.

Wird über eine Baugenehmigung vor einer Zweckentfremdungsgenehmigung entschieden, so ist in die Baugenehmigung folgender Baubeginnvorbehalt aufzunehmen: "Von dieser Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Genehmigung nach § 1 der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 07.12.1971 in der geltenden Fassung für die nicht Wohnzwecken dienende Nutzung von Wohnraum vorliegt. Zuständige Dienststelle ist das Einwohneramt des Bezirksamtes".

8. Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände

8.1 Ungenehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen

Werden ungenehmigte Nutzungen bzw. bauliche Anlagen festgestellt, die

- nach den in dieser Globalrichtlinie aufgeführten Grundsätzen nicht genehmigungsfähig sind und

- zu keinem Zeitpunkt materiell rechtmäßig waren und

- den Schutzzweck des Wohngebietes wesentlich beeinträchtigen können,

so sind diese Nutzungen grundsätzlich zu untersagen.

8.2 Benachrichtigung der Einwohnerämter

Wird eine ungenehmigte Nutzung entdeckt, ist das Einwohneramt zu benachrichtigen.

9. Berichtswesen

Ein gesondertes Berichtswesen ist für diese Globalrichtlinie wegen ihres Detaillierungsgrades nicht erforderlich.

10. Geltung/Geltungsdauer

Diese Globalrichtlinie tritt am 31.12.2008 außer Kraft.

*) Hmb. OVG vom 27.06.1985 Bf II 36/83