

Bauprüfdienst (BPD) 1/2009

Freie Berufe in Wohngebieten

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite:</u>
1 Gegenstand des Bauprüfdienstes	2
2 Rechtsgrundlagen	2
3 Begriffe	
3.1 Freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freie und ähnliche Berufe)	2
3.2 Freie Berufe (Beispiele)	3
3.3 Den Freien Berufen ähnliche Berufe (Beispiele)	3
4 Zulässigkeit von freien und ähnlichen Berufen	
4.1 Wohngebiete neuen Planrechts (BauNVO)	3
4.2 Wohngebiete alten Planrechts (BPVO)	4
5 Grenzen der Zulässigkeit wegen störender Häufung	4
5.1 Störintensität	4
5.2 Überfremdung der Wohnnutzung	4
6 Quoten für Nicht-Wohnnutzungen (Tabelle)	5
7 Zweckentfremdungsgenehmigung	5
8 Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände	
8.1 Ungenehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen	6
8.2 Benachrichtigung der Fachämter für Verbraucherschutz	6

1 Gegenstand des Bauprüfdienstes

"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).

Dieser Bauprüfdienst erläutert die Zulässigkeitsbeschränkung des § 13 BauNVO und benennt die für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, für zulässig gehaltenen Quoten in Gebäuden und zwar sowohl für Wohngebiete neuen als auch alten Planrechts (BauNVO und BPVO).

Bislang waren die Quoten in Hamburg durch eine Globalrichtlinie verbindlich geregelt, sodass sich eine auch von den Gerichten anerkannte einheitliche Verwaltungspraxis herausgebildet hat. Ziel des Bauprüfdienstes ist es, diese Verwaltungspraxis hamburgweit beizubehalten.

Weitere wichtige Kriterien bei der Frage der Zulässigkeit in Wohngebieten sind insbesondere die zu erwartende Störintensität und die Gefahr einer Überfremdung der Wohnnutzung.

Dieser Bauprüfdienst ersetzt die zum 31.12.2008 außer Kraft tretende Globalrichtlinie „Freie Berufe in Wohngebieten“

2 Rechtsgrundlagen

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962, 1968, 1977, 1990 insbesondere §§ 13 und 15
- Baupolizeiverordnung (BPVO) § 10 Absatz 4
- Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) vom 08.03.1982 in der seit 01.04.2008 geltenden Fassung - insbesondere § 10
- Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des HmbWoSchG vom 01.04.2008

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 die Erbringung persönlicher Dienstleistungen oder im Kulturbereich durch die Schaffung von Werken aus. Die Dienstleistungen beruhen vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten. Die Freiberufler sind in der Regel, aber nicht zwingend, selbstständig und bieten ihre Dienste einer unbestimmten Zahl von Interessenten an. Typisch für Freiberufler sind zusätzlich eine besonders qualifizierte Ausbildung und eine fachliche Unabhängigkeit gegenüber dem Leistungsempfänger. Ein weiteres Indiz für eine freiberufliche oder ähnliche Tätigkeit ist die persönliche Haftung (GbR), aber auch die Rechtsform einer GmbH spricht nicht grundsätzlich gegen eine solche Tätigkeit.

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 mit einer Tätigkeit vergleichbar, die mehr oder weniger in jeder Wohnung stattfindet oder stattfinden kann.

3.2 Freie Berufe (Beispiele)

Für freiberufliche Tätigkeiten lassen sich vier Schwerpunkte bilden:

- heilkundliche Berufe (insbesondere Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Hebammen, Heilpraktiker, Physiotherapeuten)
- rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Berufe (insbesondere Rechtsanwälte, Patentanwälte, Notare, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer, Steuerberater, Finanzmakler, Unternehmensberater)
- technische und naturwissenschaftliche Berufe (insbesondere Architekten, Baustatiker, Erfinder, beratende Ingenieure, Vermessungsingenieure, Sachverständige, freiberufliche Chemiker, Lotsen, Restauratoren)
- kulturelle Berufe (insbesondere Schriftsteller, Musiker, darstellende und bildende Künstler, Designer, Fotografen, Journalisten, Bildberichterstatter, Pädagogen wie Tanz- und Musiklehrer, Filmhersteller, Dolmetscher, Übersetzer und freie Wissenschaftler)

3.3 Den freien Berufen ähnliche Berufe (Beispiele)

§ 13 BauNVO unterscheidet hinsichtlich der Privilegierung nicht zwischen den freien und den ihnen gleichgestellten gewerblichen Berufen; es handelt sich um einen einheitlichen Nutzungsbegriff, beide Berufszweige sind privilegiert. Entscheidend für die Anwendung des § 13 BauNVO ist, dass der gewerbliche Beruf in einer den freien Berufen ähnlichen Art ausgeübt wird. Dabei wird die Ähnlichkeit an dem Störgrad für das Wohngebiet, z. B. Anzahl der Mitarbeiter und dem Kfz-Verkehr, festgemacht und nicht an der Gesellschaftsform.

Zu den Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art wie die freiberuflich Tätigen ausüben, gehören z. B. Handelsvertreter ohne Auslieferungslager, Handelsmakler, Versicherungsagenten, PR-Berater und Hausverwalter. Im IT-Bereich ist die Trennung zwischen Freiberuflern und den ähnlichen Berufen nicht eindeutig zu ziehen, i. d. R. handelt es sich allerdings um Gewerbetreibende. Beispiele für in Wohngebieten zulässige Berufe sind Informatiker, Softwareentwickler und IT-Berater.

4 Zulässigkeit von freien und ähnlichen Berufen in Wohngebieten

In Wohngebieten wird bei der Beurteilung der Zulässigkeit von "Freien und ähnlichen Berufen" zwischen Bebauungsplangebieten neuen Planrechts (BauNVO) und alten Planrechts (BPVO) differenziert.

4.1 Wohngebiete neuen Planrechts (BauNVO)

In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten (WR- bzw. WA-Gebiete) nach BauNVO, in denen die Anwendung von § 13 BauNVO (Räume für freie Berufe) nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen ist, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Nutzung von Räumen für freie und ähnliche Berufe.

Der Begriff "Räume" kann sich bei Häusern mit mehr als einer Wohnung auch auf Wohnungen beziehen. "Freie Berufe" sind demnach in Wohnungen zulässig, wenn diese Nutzung die Wohnnutzung des Gebäudes nicht dominiert.

4.2 Wohngebiete alten Planrechts (BPVO)

Entsprechend der Rechtsprechung zur Auslegung der Wohngebietsfestsetzungen nach BPVO sind "Freie und ähnliche Berufe" zeitgemäßer Bestandteil eines Wohngebiets. Im Wohngebiet W der Baustufenpläne sind grundsätzlich alle Nutzungen zulässig, die nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die letzte Fassung der BauNVO kann dabei als Auslegungshilfe herangezogen werden

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 Freiberuflichen 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 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, wird nach folgenden Kriterien beurteilt:

- 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-Verkehr noch wohnähnlich?

Solche Nutzungen durch "Freie und ähnliche Berufe", die der Störintensität einer 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 für zulässig gehaltene Anteil an Nicht-Wohnnutzungen in Gebäuden entspricht den in der Tabelle unter der lfd. Nr. 6

aufgeführten Quoten. Die Verbindung von baulich selbständigen Wohnungen zur gemeinsamen freiberuflichen oder ähnlichen Nutzung wird grundsätzlich für unzulässig gehalten.

Wohngebiete mit sozialer Erhaltungsverordnung:

Erhöhte Schutzziele gelten für Wohngebiete, für die Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 (Nr. 2) Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt wurden. In diesen Gebieten 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 soll die für die § 172-Gebiete zuständige Stelle im Bezirksamt beteiligt werden.

6 Quoten für Nicht-Wohnnutzungen (Tabelle)

Für Gebäude in Wohngebieten werden in nachfolgender Tabelle die für zulässig gehaltenen 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 wird anhand dieser Quoten sowohl in Bezug auf die Wohnungszahl als auch auf die Geschossfläche des Gebäudes geprüft; maßgeblich ist der jeweils kleinere Wert (Wohnungszahl oder Geschossfläche). Dabei werden nur solche Nutzungen angerechnet, die mind. 50 % der Fläche einer Wohnung beanspruchen.

Gebäude mit	Lage ⁽³⁾	Reines Wohngebiet, bes. geschütztes Wohngebiet		Allgemeines Wohngebiet, Wohngebiet (BPVO)	
		WZ ⁽¹⁾	Geschossfläche ⁽²⁾	WZ ⁽¹⁾	Geschossfläche ⁽²⁾
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) Geschossfläche = Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln zuzüglich der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (analog § 20 Abs. 3 BauNVO)

(3) Lage 1 = an Straßen mit mehr als 15.000 Kfz täglich (durchschnittliche tägliche Kfz-Verkehrsstärken an Werktagen, DTV w), in den Lärmschutzbereichen 1 und 2 des Flughafens oder in unmittelbarer Nachbarschaft erheblich lärmbelasteter Bereiche wie vorhandener, störender Gewerbe- und Industriebetriebe und Bahnanlagen

Lage 2 = andere Wohnlagen

7 Zweckentfremdungsgenehmigung

Die Umwandlung von Wohnraum in Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, bedarf im Grundsatz einer Zweckentfremdungsgenehmigung nach § 10 Abs. 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes, sofern die Belegenheit nicht unter eine Gebietsfreistellung nach § 9 Abs. 1 S. 3 HmbWoschG fällt.

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO ist die Zweckentfremdungsgenehmigung separat bei der Wohnraumschutzdienststelle im Fachamt für Verbraucherschutz des zuständigen Bezirks zu beantragen. Die Bauprüfabteilung prüft in diesem Verfahren das Vorliegen einer Zweckentfremdungsgenehmigung nicht.

Handelt es sich um ein Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO, was allerdings die Ausnahme sein dürfte, wird von der Bauprüfabteilung die zuständige Wohnraumschutzdienststelle im Fachamt für Verbraucherschutz beteiligt und der Antragsteller erhält eine Genehmigung für die Nutzungsänderung und die Zweckentfremdung von Wohnraum.

8 Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände

8.1 Ungenehmigte Nutzungen und bauliche Anlagen

Werden ungenehmigte Nutzungen bzw. bauliche Anlagen festgestellt, die

- nach den in diesem Bauprüfdienst aufgeführten Grundsätzen nicht genehmigungsfähig sind und
 - zu keinem Zeitpunkt materiell rechtmäßig waren und
 - den Schutzzweck des Wohngebietes wesentlich beeinträchtigen können,
- werden diese Nutzungen grundsätzlich untersagt.

8.2 Benachrichtigung der Fachämter für Verbraucherschutz

Wird eine ungenehmigte Nutzung entdeckt, wird das Fachamt für Verbraucherschutz benachrichtigt.