

Wiss. Mit. Matthias Leymann und Wiss. Mit. Nico Schröter, Hamburg*

„Wir wollen wohnen bleiben“

THEMATIK	Nutzungsuntersagung; Umnutzung; formelle und/oder materielle Illegalität; Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittel
BEARBEITUNGSZEIT	3 Stunden
HILFSMITTEL	Gesetzessammlung zum Öffentlichen Recht, Gesetzessammlung zum (Hamburger) Landesrecht

■ SACHVERHALT

Inmitten der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) liegt ein von Hauptstraßen umgrenztes Gebiet. Dieses hatte das zuständige Bezirksamt in den 1960er-Jahren in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen und dabei Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen.

* Die Verfasser sind wissenschaftliche Mitarbeiter am Lehrstuhl für Öffentliches Recht III – Öffentliches Recht mit Rechtsvergleichung bei Prof. Dr. Michael Fehling, LL.M. (Berkeley), an der Bucerius Law School.

Das Gebiet wurde sodann mit Handwerksbetrieben und dazugehörigen Betriebswohnungen bebaut, die allesamt genehmigt waren.

Seit den 1980er-Jahren verloren immer mehr ehemalige Betriebswohnungen ihre Betriebsbezogenheit, um fortan als „gewöhnliche“ Wohnungen, dh ohne Betriebsbezogenheit, zu dienen. Baugenehmigungen wurden dafür in keinem Fall beantragt. Beanstandet hatte das zuständige Bezirksamt dies trotz Kenntnis nie. Zudem wurden seit den 1990er-Jahren auf bisher gewerblich genutzten Flächen neue Wohngebäude errichtet, meist mit Baugenehmigung. Einzelne Neubauten wurden sogar öffentlich durch Zuschüsse gefördert. Auf dem Gebiet leben heute rund 170 Menschen, überwiegend in gewöhnlichen Miet- und Eigentumswohnungen. Mit der Zeit kamen, jeweils mit Baugenehmigung, einige Büros, Geschäfte und Restaurants hinzu. Die Zahl der Handwerksbetriebe hat sich hingegen bereits seit einigen Jahren auf wenige nichtstörende Betriebe reduziert und nimmt weiterhin ab. Mittlerweile dienen zwei Drittel des Gebäudebestands bereits der Wohnnutzung, nur noch ein Drittel entfällt auf Gewerbebetriebe.

Im Januar 2022 beschwerten sich die verbleibenden Handwerkstreibenden über auf ihren Betriebshöfen spielende Kinder. Mit einem an die einzelnen Eigentümer gerichteten Schreiben untersagt das zuständige Bezirksamt daraufhin jedwede über Betriebswohnungen hinausgehende Wohnnutzung ab Juli 2022. Dies begründet es zunächst damit, dass eine gewöhnliche Wohnnutzung nie genehmigt worden sei. Darüber hinaus stützt es sich auf den Bebauungsplan. Die Untersagung sei zudem geboten, um neben der Störung der zulässigerweise ansässigen Handwerksbetriebe auch eine Gefährdung der Kinder zu vermeiden.

Die Bewohner des Gebiets sind von der Verfügung völlig überrascht. Schließlich seien zumindest die Betriebswohnungen seinerzeit ausnahmsweise genehmigt worden. Unabhängig davon habe sich das Bezirksamt seit Jahrzehnten offensichtlich nicht für den Bebauungsplan interessiert. Und von einem „Gewerbegebiet“ könne nun wirklich nicht mehr die Rede sein.

K ist Eigentümerin einer ehemaligen Betriebswohnung, die sie zur gewöhnlichen Wohnnutzung vermietet hat. Nach erfolglosem Widerspruchsverfahren, in dem K die obigen Argumente vorgetragen und sich die Behörde damit auseinandergesetzt hatte, erhebt K fristgerecht Klage gegen die Nutzungsuntersagung vor dem zuständigen Verwaltungsgericht Hamburg.

Ist die Klage der K begründet? Die Zulässigkeit ist nicht zu prüfen. Dabei ist – gegebenenfalls hilfsgründerlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen einzugehen.