

Anlage 1

Hinweise zur Rechtsprechung in Verfahren zu bauplanungsrechtlichen Fragen bei der Genehmigung von Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende

A) Rechtsprechung auf der Grundlage der Neuregelungen nach dem BauGB-Maßnahmengesetz vom 26.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

- In einem Beschluss des VG Karlsruhe vom 2. Februar 2015, Az.: 5 K 2972/14 zur Nutzungsänderung einer Seniorenwohnanlage in eine Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber wird ausgeführt, dass unabhängig von der Einstufung von Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber als Wohnnutzung oder als Anlage für soziale Zwecke diese Nutzung in jedem Fall nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Durch das Vorhaben wird weder der typische Charakter eines allgemeinen Wohngebiets in Frage gestellt noch das Baugebiet beeinträchtigt, es wird auch keine Umstrukturierung des faktischen allgemeinen Wohngebiets eingeleitet wird.
- In einem Beschluss des OVG Nordrhein-Westfalen vom 23. Februar 2015, Az.: 7 B 1343/14 wurde der Gebietserhaltungsanspruch der Antragstellerin aus § 34 Absatz 2 BauGB i.V. m. § 8 BauNVO aufgrund der Befreiungsregelung des § 246 Absatz 10 BauGB verneint. Dies folgt aus der Rechtsnatur des § 246 Absatz 10 BauGB als Befreiungstatbestand. Dabei kann dem Vorhaben nach summarischer Prüfung voraussichtlich eine Befreiung nach § 246 Absatz 10 BauGB erteilt werden. Erwähnenswert bei dieser Entscheidung ist auch, dass die Prüfung von etwaigen Alternativstandorten allenfalls im Rahmen der anzustellenden Ermessenabwägungen auf der Rechtsfolgenseite in Betracht kommt.
- In einem Beschluss des VGH Mannheim vom 11. März 2015, Az.: 8 S 492/15 wirft der VGH die wichtige Frage auf, ob der nur bis zum 31. Dezember 2019 geltende § 246 Absatz 10 BauGB die Erteilung von unbefristeten Befreiungen und auf ihrer Grundlage auch die Erteilung von unbefristeten Baugenehmigungen ermöglicht. Diese Frage wird bejaht. Auch an das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur war diese Frage kurz nach Inkrafttreten der Regelungen schon mehrfach herangetragen worden und wurde bzw. wird in dem Sinne, wie hier auch gerichtlich bestätigt, beantwortet und vertreten.

- In einem Beschluss des OVG Hamburg vom 28. Mai 2015, Az.: 2 Bs 23/15 findet sich, unabhängig von der Entscheidung, eine differenzierte Darstellung des bauplanungsrechtlichen Begriffs des Wohnens. Danach gehört zum Wohnen eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des geführten Lebens „in den eigenen vier Wänden“. Gemessen an diesen Begriffsmerkmalen handelte es sich bei der streitbefangenen Flüchtlingsunterkunft in diesem Fall schon deshalb um keine Wohnnutzung, weil es an der Eigengestaltung und Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlte. Der Aufenthalt in der Unterkunft erfolgte aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisung und der Aufenthalt in der Unterkunft unterlag einem nicht unerheblichen Maß der Regulierung durch die Mitarbeiter in der Unterkunft.
- In einem aktuellen Urteil des VG Karlsruhe vom 23. Juni 2015, Az.: 4 K 2006/15 hat sich das Verwaltungsgericht eingehend mit der neuen Befreiungsregelung des § 246 Absatz 10 BauGB auseinandergesetzt und die Möglichkeit der Erteilung unbefristet geltender Befreiungen bejaht. Das Urteil stellt im Weiteren die Regelung des § 246 Absatz 10 BauGB unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes ausführlich dar und bejaht nach umfassender Prüfung die Rechtmäßigkeit der Genehmigung für eine Nutzungsänderung eines Gewerbegebäudes zu einer Gemeinschaftsunterkunft.

B) Rechtsprechung zur Frage der Fortführung der Nutzung eines Gebäudes als Wohngebäude oder Vorliegen einer Nutzungsänderung bei Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in diesem Gebäude

(=Übernahme von Abs. 1 sowie der 3 Unterpunkte aus dem Schreiben an die RPen vom 20. 12. 2013)

Unproblematisch sind solche Unterbringungsvorhaben, bei denen Asylsuchende in einem Wohngebäude untergebracht werden und es dabei bei einer Wohnnutzung bleibt. Nach der Rechtsprechung des BVerwG sind die Kriterien, nach denen zu beurteilen ist, ob es sich um Wohnnutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handelt: eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts (BVerwG, Beschluss v. 25.03.1996 – 4 B 302/95).

In den folgenden Fällen hat die Rechtsprechung eine Wohnnutzung eines Gebäudes durch Asylsuchende bejaht:

- Im Beschluss des OVG für das Land Schleswig-Holstein vom 14.10.1991 – 1 M 49/91 – wurde festgestellt, dass ein Gebäude mit 3 Zimmern von zusammen 66 qm, einem Bad und einer Diele mit integrierter Küche von zusammen ca. 24 qm sowie Abstell- und Heizungsraum für insgesamt 11 Personen zum Wohnen geeignet ist. Die beengten räumlichen Verhältnisse würden die häusliche Lebensführung nicht aufheben, sondern sie nur schwieriger gestalten. Die Dauer des Aufenthalts von Asylbewerbern in Wohngebäuden sei auch angesichts der derzeitigen Asylverfahrensdauer in der Regel nicht als nur vorübergehend zu qualifizieren. Allerdings wurde die zulässige Wohnnutzung im streitgegenständlichen Fall auf max. 8 Personen begrenzt, da die Wohnumgebung durch Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet war (§ 15 Abs. 1 BauNVO).
- Nach dem Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 11.05.1990 – 8 S 220/90 – kann bei einem Gebäude mit 12 abgeschlossenen Drei- bzw. Zweizimmerwohnungen, die jeweils mit einer eigenen Küche und einem Bad ausgestattet sind, wobei 6 der Wohnungen zur Aufnahme von 48 Asylsuchenden bestimmt sind (Zweizimmerwohnung mit jeweils 7 Personen, Dreizimmerwohnung mit jeweils 9 Personen) noch von „Wohnen“ gesprochen werden. Als Argument für die Wohnnutzung führt der VGH an, dass die bautechnische Ausführung des Gebäudes einem normalen Wohngebäude entspricht. Alleine die potentielle Anzahl der Bewohner einer Wohnung sei kein taugliches Kriterium für die Abgrenzung eines Wohngebäudes von einer sozialen Einrichtung. Die Wohnungen seien so geplant, dass eine selbständige Versorgung und Lebensführung noch möglich sei. Zudem wirke sich die soziale Betreuung der Asylsuchenden nicht negativ auf ihre selbständige Haushaltsführung aus. Gegen das Wohnen spreche auch nicht, dass die Aufnahme der Asylsuchenden nur von vorübergehender Natur sei.
- Das VG Freiburg kam in seinem Beschluss vom 26.06.2013 – 2 K 860/13 – zu dem Ergebnis, dass es sich bei einem Gebäude mit insgesamt 8 Wohnungen, wovon 3 mit einer 9-, einer 8, und einer 6-köpfigen Asylbewerberfamilie und 2 weitere Wohnungen mit einer schwangeren Asylbewerberin mit Kind, 2 Asylbewerberpaaren und einer alleinstehenden Asylbewerberin belegt wurden, um Wohnnutzung handelt. Die maximale Wohnungsgröße von 85,63 m² und die damit verbundene Belegungsdichte ändere hieran nichts. Wohnen zeichne sich durch eine auf Dauer

angelegte Häuslichkeit, die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts aus. Es sei eine Bewertung des Einzelfalls notwendig. Maßgeblich sei, dass die Bewohner ein häusliches Leben entfalten können, das auch nach der allgemeinen Lebensauffassung der Wohnnutzung durch andere Personen im Wesentlichen entspreche. Es handele sich um baulich abgeschlossene Wohnungen, die jeweils mit eigenständigen sanitären Einrichtungen und eigener Küche ausgestattet seien. Der umgrenzte Zeitraum der Nutzung sei immer noch so lang, dass dieser nicht als Provisorium zur Überbrückung eines kurzfristigen Wohnbedarfs erscheine. Die Freiwilligkeit des Aufenthalts bilde zwar ein Kriterium für die Zuordnung eines Gebäudes zum baurechtlichen Begriff der Wohnnutzung, allerdings nur insoweit als die Unterscheidung der Freiwilligkeit oder Unfreiwilligkeit auf eine unterschiedliche bodenrechtliche Relevanz der Raumnutzung hinweise. Dies konnte das VG Freiburg in diesem Fall nicht erkennen, da die Asylsuchenden hinsichtlich der Gestaltung ihres Aufenthalts ebenso selbstbestimmt wie sonstige Wohnungsinhaber seien. Auch der Umstand, dass eine Wohnung mit verschiedenen Einzelpersonen, Ehepaaren und Kleinfamilien belegt werden könne, spreche nicht gegen ein Wohnen.

Auch wenn die Gerichte in den erwähnten Entscheidungen von einer Wohnnutzung und damit keiner Nutzungsänderung ausgegangen sind, ist in jedem Fall als weiterer Prüfungsschritt das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO) zu beachten. Dieses kann im Einzelfall dazu führen, dass trotz (fortgeführter) Wohnnutzung ein Vorhaben baurechtlich nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig ist. (Vgl. bspw. den bereits oben dargestellten Beschluss des OVG für das Land Schleswig-Holstein vom 14.10.1991 – 1 M 49/91).