



**24.03.2015**

**Wichtige neue Entscheidung**

Bauplanungsrecht: Arbeitnehmerunterkünfte im Gewerbegebiet unzulässig

Art. 76 Satz 2 BayBO, § 8 BauNVO

Arbeiterunterkünfte als wohnähnliche Nutzung im Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig

Formelle Illegalität

Ermessensausübung

Störerauswahl bei Untermiete

*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 16.02.2015, Az. 1 B 13.648*

Leitsatz:

Unterkünfte für Arbeitnehmer sind wegen ihrer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung in Gewerbegebieten auch nicht ausnahmsweise zulässig. Dies gilt selbst dann, wenn ein im gleichen Gebäude ansässiger gewerblich tätiger Arbeitgeber ausschließlich eigenen Arbeitnehmern Schlafräume einfachster Ausstattung (Mehrbettzimmer ohne Sanitär- und Kücheneinrichtung) zur Verfügung stellt.

Hinweis:

Mit dieser Entscheidung verdeutlicht der 1. Senat des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs, dass auch für eine wohnähnliche Unterbringung von Arbeitnehmern des

eigenen Betriebs im Gewerbegebiet kein Raum ist. Es kommt nicht darauf an, ob durch die Art und Weise der Unterbringung der bauplanungsrechtliche Begriff des Wohnens erfüllt wird.

Diese Weichenstellung erscheint vor dem Hintergrund der strengen Rechtsprechung zur Frage der Unterbringung von Asylbewerbern in Gewerbegebieten nur konsequent.

Die Frage einer Funktionslosigkeit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ wurde bereits im ebenfalls als „Wichtige Entscheidung“ veröffentlichten Urteil vom 13.02.2015, Az.1 B 13.646, behandelt.

Unter Rn. 26 hat der Senat für die vorliegende Sonderkonstellation einer „Untervermietung“ die Auswahl des Hauptmieters (Arbeitgeber) als Störer gebilligt. Der Fall zeigt, dass die Auswahl des Adressaten einer Nutzungsuntersagung in Miet-/Pachtverhältnissen eines besonderen Augenmerks bedarf.

Steiner  
Oberlandesanwältin

**B 13.648**

M 11 K 12.2710

*Großes Staats-  
wappen*

**Bayerischer Verwaltungsgerichtshof**

**Im Namen des Volkes**

In der Verwaltungsstreitsache