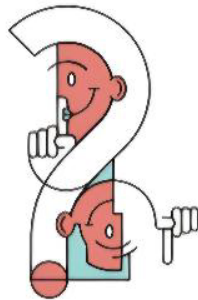


DARF MAN DAS?



Büros umfunktionieren

Es gibt viele Hürden,
Gewerbefläche in Wohnraum
umzuwandeln. Das geltende
Mietrecht ist nur eine davon.

Die einen besitzen ein Lokal oder Kanzleiräume, die anderen sogar eine Lagerhalle oder ein Hotel. Was tun, wenn solche Räumlichkeiten nicht mehr benötigt werden? Könnte man da nicht Wohnungen draus machen? Im Hinblick auf den Mangel an Wohnraum in vielen Regionen Deutschlands ist das prinzipiell eine gute Idee. Doch wegen der zahlreichen rechtlichen Hürden schrecken Privatleute und Unternehmer oft davor zurück. „Der Aufwand für die Umwandlung ist oft riesig“, sagt Rudolf Stürzer, Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung. Womöglich müssen Trennwände eingezogen, zusätzliche Fenster, Sanitäranlagen und eine Heizung eingebaut werden. Es ist hilfreich, sich früh zu informieren, was lokale Bauordnungen vorschreiben und wie viel Geld man voraussichtlich für den Umbau aufbringen muss.

Sollen aus Büros Wohnungen werden, muss die Eigentümerin oder der Eigentümer bei der zuständigen Stadt oder Gemeinde zunächst einen Antrag auf Nutzungsänderung stellen. Gehört etwa ein Ladengeschäft, das in eine Wohnung verwandelt werden soll, einer Wohnungseigentümergeinschaft, müssen zudem sämtliche Eigentümer dem

Vorhaben zustimmen. Nach Stürzers Erfahrungen gestatten Kommunen in vielen Fällen die Nutzungsänderung. Häufig gebe es dann jedoch „kein Zurück mehr, das ist der Knackpunkt“, stellt der Rechtsanwalt fest. „Eigentümer haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass sie in Wohnungen verwandelte Büros zum Beispiel nach zehn Jahren wieder gewerblich nutzen dürfen“. Daher befürwortet er eine Zweckentfremdungssatzung mit einer Art von Öffnungsklausel, die nach einer Sperrfrist die Rückkehr zum Gewerbe gestattet.

Das Programm „Gewerbe zu Wohnen“ des Bundesbauministeriums fördert im Jahr 2026 Selbstnutzer, Vermieter und Investoren, die leer stehende Gewerbeflächen in Wohnungen umwandeln, mit insgesamt 300 Millionen Euro. Voraussetzung ist, dass die umgebauten Räume mindestens auf den Standard „Effizienzhaus 85 Erneuerbare Energien“ gebracht werden. Wer vom gewerblichen Vermieter zum Vermieter von Wohnräumen werden möchte, sollte allerdings bedenken, dass Letztere deutlich weniger Freiheiten haben. Anders als bei Wohnungsmietverträgen gibt es bei gewerblichen Räumen keinen Kündigungsschutz für Mieter; die Höhe der Miete ist weitgehend frei verhandelbar. Vermieter dürfen den Mietvertrag befristen. Und sie können sogar Instandhaltungskosten auf den Nutzer eines Büros, Ateliers oder Fitnessstudios abwälzen.

Stephanie Schmidt