



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern  
Postfach 22 12 53 • 80502 München

**KOPIE**

Regierungen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen IIB4-4101-030/13	Bearbeiter	München 01.08.2013
	Telefon / - Fax 089 2192-	Zimmer	E-Mail

**Baurecht;  
Unterbringung von Asylbewerbern**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu baurechtlichen Fragen im Zusammenhang mit der Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Asylbewerber (unabhängig von der Trägerschaft) geben wir folgende Hinweise. Die Regierungen werden gebeten, die unteren Bauaufsichtsbehörden in geeigneter Weise zu unterrichten.

1. Bauordnungsrecht

Die Unterbringung von Asylbewerbern wird im Wesentlichen in Wohngebäuden, daneben aber auch in Gasthöfen und Pensionen sowie in anderen Gebäuden, wie z.B. Turnhallen, erfolgen.

a. Nutzung von Wohngebäuden bzw. Wohnheimen

Ein Wohngebäude im Sinn des Bauordnungsrechts liegt vor, wenn das Gebäude ausschließlich oder jedenfalls überwiegend dem Wohnen in dafür bestimmten Nutzungseinheiten (Wohnungen) dient. Wohnen ist die auf ei-

ne gewisse Dauer angelegte Häuslichkeit, die durch die Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises bestimmt ist. Für die Frage, ob die Unterbringung von Asylbewerbern in Wohngebäuden, die aus einer oder mehreren Wohnungen im Sinn von Art. 46 Bayer. Bauordnung (BayBO) bestehen, eine baurechtlich relevante Nutzungsänderung darstellt, kommt es entscheidend darauf an, ob der Aufenthalt der Asylbewerber in den Wohnungen wohnähnlichen Charakter hat. Ist hiervon auszugehen, liegt keine baurechtliche Nutzungsänderung vor. Im Regelfall wird sich die Situation so darstellen, dass die Nutzung der Wohnungen durch Asylbewerber an deren Eigenschaft als Wohnungen nichts ändert, mit der Folge, dass das Gebäude insgesamt ein Wohngebäude bleibt. Ein bauaufsichtliches Verfahren (Genehmigung der Nutzungsänderung) ist nicht durchzuführen.

Vom Begriff des Wohngebäudes mit Wohnungen zu unterscheiden ist der Begriff des Wohnheims. Ein Wohnheim ist dadurch gekennzeichnet, dass die sich dort aufhaltenden Personen zentrale Einrichtungen (z.B. Toiletten, Duschen) gemeinsam nutzen. Die Nutzung eines bestehenden Wohnheims zur Unterbringung von Asylbewerbern ist in aller Regel auch verfahrensfrei.

b. Nutzung von Beherbergungsbetrieben

Beherbergungsbetriebe sind Gebäude oder Gebäudeteile, die ganz oder teilweise für die Beherbergung von Gästen bestimmt sind, vgl. § 2 Abs. 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (BStättV). Die Nutzung von Gästezimmern in solchen Beherbergungsstätten durch Asylbewerber ist ebenfalls keine baurechtliche Nutzungsänderung, solange die Beherbergungsstätte das typische Gepräge eines Beherbergungsbetriebs nicht verliert. Dieses Gepräge geht nicht allein deshalb verloren, weil die dort wohnenden Gäste nun Asylbewerber sind. Maßgeblich ist stets der im jeweiligen Einzelfall zu bestimmende Gesamteindruck des Gebäudes. Deshalb ändert auch die Nutzung einzelner z.B. bisher für die Bewirtung genutzter Räume als „Sozialraum“ in aller Regel nichts an der Eigenschaft als Beherbergungsstätte.

Eine Intensivierung der bisherigen Nutzung, die den Rahmen der auch in Beherbergungsbetrieben üblichen nicht überschreitet, ist ebenfalls verfahrensfrei. Die untere Bauaufsichtsbehörde muss dabei die Einhaltung öffent-

lich-rechtlicher Anforderungen (z.B. Personenrettung im Rahmen des baulichen Brandschutzes) sicherstellen.

- c. Sonstige Gebäude (z.B. Turnhallen, Pfarrheime, Veranstaltungsräume)  
Diese Gebäude unterscheiden sich von den unter a) und b) dargestellten Gebäuden dadurch, dass sie nicht für den Aufenthalt von Menschen zum Zweck der Übernachtung bestimmt und genehmigt sind. Die nicht nur kurzfristige, d.h. auf wenige Wochen beschränkte, Nutzung für dauerhaften Aufenthalt mit Übernachtung wird in aller Regel eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellen. Dies schließt nicht aus, dass die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde eine Aufnahme der Nutzung vor Erteilung der Genehmigung gestatten kann, wenn anzunehmen ist, dass die maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden können.

## 2. Bauplanungsrecht

Die oben dargestellten Grundsätze sind auch im Bauplanungsrecht zu beachten. Einrichtungen zur Unterbringung von Asylbewerbern können, wenn sie eine Größe erreichen, die Auswirkungen auf städtebauliche Belange erwarten lässt, nach der Rechtsprechung Anlagen für soziale Zwecke sein. Werden aber vorhandene bauliche Anlagen im oben dargestellten Sinn zur Unterbringung genutzt, hält sich dies im Regelfall in der planungsrechtlichen Kategorie „Anlage zu Wohnzwecken“ bzw. „Beherbergungsbetrieb“.

Für alle genannten Fälle gilt, dass die Beurteilung der dargestellten Punkte im jeweiligen Einzelfall gesondert erfolgen muss. Es wird in der Regel angezeigt sein, dass sich die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde, um die Beurteilung im Einzelfall vornehmen zu können, von den Umständen vor Ort ein Bild verschafft.

Mit freundlichen Grüßen

Simet  
Ministerialdirigentin

**Kopie**

Ministerbüro  
Staatssekretärbüro  
Amtschefbüro  
II  
IIB  
IIB4  
IIB5  
IIB7