

# Wir wollen wohnen bleiben: Nutzungsuntersagung gegen die Wohnnutzung im funktionslos gewordenen Gewerbegebiet

Nutzungsuntersagung; Umnutzung; formelle und/oder materielle Illegalität; Funktionslosigkeit

**Hinweis:** Unsere Übungsklausuren sind realitätsnahe Simulationen, inspiriert von echten Examensklausuren. Sie sind keine wortgetreuen Kopien der Originale, geben aber ein verlässliches Bild davon, was im Examen abgefragt wird und welcher Lösungsstil als gut bewertet wird.

## Sachverhalt

---

### Beteiligte

- K: Eigentümerin einer ehemaligen Betriebswohnung im Plangebiet; vermietet diese zur gewöhnlichen Wohnnutzung; Klägerin.
- Bezirksamt der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH): zuständige Bauaufsichtsbehörde.
- Bewohner und Eigentümer im Plangebiet: rund 170 Menschen, überwiegend in gewöhnlichen Wohnungen.
- Verbleibende Handwerksbetriebe im Plangebiet.

### Geschehen

Fall „Bebauungsplan aus den 1960er-Jahren“

- Inmitten der FHH liegt ein von Hauptstraßen umgrenztes Gebiet, das das zuständige Bezirksamt in den 1960er-Jahren in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen hat.
- Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zugelassen.
- Das Gebiet wird mit Handwerksbetrieben und genehmigten Betriebswohnungen bebaut.

Fall „Tatsächliche Entwicklung seit den 1980er-Jahren“

- Seit den 1980er-Jahren verlieren immer mehr ehemalige Betriebswohnungen ihre Betriebsbezogenheit und dienen fortan als „gewöhnliche“ Wohnungen.
- Baugenehmigungen für die Umnutzung wurden nie beantragt.
- Das ...

*... nur die ersten 1.000 Zeichen sind hier öffentlich.*

## **Lösung (Gutachten)**

---

### **A. Begründetheit**

Obersatz: Anfechtungsklage iSv § 113 I 1 VwGO begründet, soweit die Nutzungsuntersagung in Gestalt des Widerspruchsbescheids iSv § 79 I Nr. 1 VwGO rechtswidrig ist und K in eigenen Rechten verletzt.

### **I. Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung**

#### **1. Ermächtigungsgrundlage**

Subsumtion: § 76 I 2 HBauO als bauordnungsrechtliche Spezialvorschrift.

#### **2. Formelle Rechtmäßigkeit**

##### **a) Form**

Subsumtion: Begründung iSv § 39 I HmbVwVfG erfolgt.

##### **b) Verfahren**

Obersatz: Anhörung iSv § 28 I HmbVwVfG; Heilung iSv § 45 I Nr. 2, II HmbVwVfG.

Subsumtion: Eine Anhörung iSv § 28 I HmbVwVfG ist unterblieben („völlig überrascht“). K hatte im Widerspruchsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme; die Behörde hat sich mit ihren Argumenten auseinandergesetzt. Heilung iSv § 45 I Nr. 2 HmbVwVfG (+).

#### **3. Materielle Rechtmäßigkeit**

##### **a) Tatbestand iSv § 76 I 2 HBauO**

##### **aa) Anlage iSv § 2 I HBauO**

Subsumtion: Die Wohnung ist bauliche Anlage iSv § 2 I 1, 3 HBauO.

## bb) Formelle Illegalität iSv § 59 I 1 ...

... die vollständige Musterlösung ist im juralernen.de-App-Modus freigeschaltet.

### **Vollständige Musterlösung freischalten — und vieles mehr.**

Mit juralernen.de bekommst du in einer einzigen Plattform alles, was du fürs Examen brauchst:

- ✓ Alle 150+ Übungsklausuren mit ausformulierter Musterlösung im Gutachtenstil
- ✓ 400+ Prüfungsschemata für das 1. und 2. Staatsexamen (Aufbau, Definition, Subsumtion)
- ✓ 1.000+ juristische Definitionen mit Norm-Bezug — präzise und examenstauglich
- ✓ Interaktiver Lernpfad mit Karteikarten und Spaced-Repetition (FSRS)
- ✓ Volltext-Bundesrecht & Landesrecht aller 16 Länder, direkt im Gutachten verlinkt
- ✓ Lerngruppen mit Live-Voice, Whiteboard, geteiltem Notizbuch und Bildschirmfreigabe
- ✓ Interaktive Lern-Spiele mit echten Klausurfällen — Schritt für Schritt zum Gutachten
- ✓ Community-Bereich: Fragen stellen, mitdiskutieren, Wissen teilen

---

**Einmalig 99 € — Lifetime-Zugriff.** Kein Abo, keine Kostenfalle, kein Ablaufdatum. Du zahlst einmal und nutzt juralernen.de bis zum 2. Examen und darüber hinaus.

→ [juralernen.de](https://juralernen.de)

---

Quelle: <https://juralernen.de/klausuren/wir-wollen-wohnen-bleiben-nutzungsuntersagung-gegen-die-wohnnutzung-im-funktionslos-gewordenen-gewerbegebiet>

Nicht-amtliche Wiedergabe. Maßgeblich sind die jeweils einschlägigen Gesetze und die aktuelle Rechtsprechung.