

Was sind Monteurzimmer/-wohnungen?

Monteurzimmer – auch bekannt als Monteurwohnungen, Montagezimmer oder Handwerkerunterkünfte – sind spezielle Unterkünfte für Handwerker, Monteure und Geschäftsreisende, die vorübergehend an einem Arbeitsort untergebracht werden müssen. Sie zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

Vorübergehende Unterkunft: Für Handwerker und Monteure, die temporär an einem Arbeitsort tätig sind

Funktionale Ausstattung: Praktisch eingerichtete Räume mit allen notwendigen Annehmlichkeiten

Flexible Mietkonditionen: Meist tage- oder wochenweise Buchung, manchmal auch für mehrere Monate

Gemeinschaftseinrichtungen: Häufig mit gemeinschaftlich genutzter Küche und Sanitäreinrichtungen

Für die Vermietung von Monteurzimmern ist eine Nutzungsänderung erforderlich, da es sich baurechtlich um eine Beherbergungsstätte handelt und nicht um Wohnraum. Monteurzimmer als gewerbliche Beherbergung sind nur mit Genehmigung zulässig.

Aus baurechtlicher Sicht existiert der Begriff „Monteurzimmer“ nicht explizit.

Monteurzimmer werden als „Beherbergungsbetriebe“ eingestuft, bei denen es sich um die **Vermietung einzelner Räume mit gemeinschaftlich genutzter Küche und Gemeinschaftsbad** handelt.

Diese Einstufung ist entscheidend, denn sie definiert nicht nur die baurechtlichen Anforderungen, sondern beeinflusst auch die Zulässigkeit in bestimmten Gebieten sowie die notwendigen Informationen für Genehmigungsverfahren. Baurechtlich wird dabei klar zwischen Monteurzimmern (als Beherbergungsbetriebe) und Ferienwohnungen (die gemäß §13a [Baunutzungsverordnung \(BauNVO\)](#) als nicht störende Gewerbebetriebe gelten) unterschieden, was für den Genehmigungsprozess und die Zulässigkeit in verschiedenen Baugebieten Auswirkungen hat.

Wo sind Monteurzimmer zulässig?

Die Zulässigkeit von Monteurwohnungen richtet sich nach dem Bauplanungsrecht, dazu zählen die Baunutzungsverordnung ([BauNVO](#)) und das Baugesetzbuch. Je nach Gebiet gelten unterschiedliche Regeln, **eine Genehmigung ist jedoch in allen Gebieten notwendig:**

In Mischgebieten: Monteurzimmer sind als „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ **allgemein zulässig**.

In allgemeinen Wohngebieten: Hier sind Beherbergungsbetriebe nach §31 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) nur **ausnahmsweise zulässig**.

In reinen Wohngebieten: Monteurzimmer als kleine Beherbergungsbetriebe als Ausnahme nach §31 Abs.1 BauGB zulässig.

In Gewerbe- und Industriegebieten: Hier sind Beherbergungsbetriebe laut BauNVO nicht aufgeführt. Eine Zulässigkeit von Monteurzimmern ist hier nur bei einer Einordnung als Gewerbe gegeben.