

Rechtssicherheit für Ferienwohnungen

Baugenehmigungen für Ferienwohnungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten bald rechtssicher möglich. Ein derzeit im Gesetzgebungsverfahren befindlicher Gesetzesentwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau- und Reaktorsicherheit sieht eine Ergänzung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor, durch die klargestellt wird, dass Ferienwohnungen auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich zulässig sind.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Simon Biederbeck aus der [Kanzlei KOENEN BAUANWÄLTE](#) erklärt, warum dies für die (potentiellen) Vermieter von Ferienwohnungen von hoher Bedeutung ist.

Ferienwohnungen und Baugenehmigung

Wer eine bestehende Immobilie oder einen Teil davon als Ferienwohnung nutzen möchte, benötigt für eine solche Nutzungsänderung regelmäßig eine Baugenehmigung. Die Einzelheiten richten sich nach den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer. Auch für die Neuerrichtung von Ferienwohnungen sind regelmäßig ein Baugenehmigungsverfahren und eine Baugenehmigung erforderlich. Unzulässig ist es, ohne Genehmigung dort Ferienwohnungen zu schaffen, wo lediglich eine Baugenehmigung für privates Wohnen vorliegt. Wer ungenehmigt Ferienwohnungen errichtet, setzt sich deshalb der Gefahr eines bauaufsichtlichen Verfahrens aus, welches z.B. eine Nutzungsuntersagung zur Folge haben kann.

Wo Ferienwohnungen genehmigungsfähig sind

Die Baubehörde wird die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung nur dann genehmigen, wenn die bauordnungsrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür gegeben sind. Und genau hier, bei den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, liegt bisher das Problem: Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht unterschiedliche Baugebietstypen vor. Hierzu gehören u. a. die reinen Wohngebiete (WR-Gebiete) und die allgemeinen Wohngebiete (WA-Gebiete), welche primär dem privaten Wohnen dienen.

Genau in diesen Baugebietstypen liegen deshalb viele Ferienwohnungen bzw. werden dort geplant, da diese nicht selten entweder in privaten Wohnhäusern integriert sind oder aber zumindest im privaten Wohnumfeld liegen. Insbesondere in den Ländern Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern haben die Verwaltungsgerichte in den vergangenen Jahren aber die Auffassung vertreten, dass weder in reinen noch in allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig sind. Diese Rechtsprechung hat zu erheblichen Rechtsunsicherheiten geführt, da die Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen hierdurch in vielen Fällen ausgeschlossen wurde.

Inhalt der Gesetzesänderung

Der Gesetzgeber will diese Rechtsunsicherheit nunmehr beseitigen, indem er einen „§ 13a Ferienwohnungen“ in die Baunutzungsverordnung (BauNVO) einfügt. Rechtsanwalt Biederbeck hierzu: „Durch die Gesetzesänderung wird klargestellt, dass Ferienwohnungen je nach Ausgestaltung als nicht störender Gewerbebetrieb, Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes angesehen werden können. Solche Nutzungen sind bauplanungsrechtlich auch in reinen und allgemeinen Wohngebieten bauplanungsrechtlich zulässig.“

Positives Signal für den Tourismus

[Rechtsanwalt Biederbeck](#) bewertet die geplante Gesetzesänderung positiv: „Die geplante Änderung der BauNVO ist nicht nur ein positives Signal für die heimische Tourismus-Wirtschaft, sondern auch für alle privaten Immobilieneigentümer, welche durch die Vermietung von Ferienwohnungen die Nutzungs- und Einkommenserzielungsmöglichkeiten ihrer Immobilien verbessern wollen. Da Mieter von Ferienwohnungen regelmäßig keine Störungen der benachbarten, privaten Wohnnutzung hervorrufen, ist die Gesetzesänderung für alle eine Verbesserung.“ Biederbeck weiter: „Ein Quantensprung ist die Gesetzesänderung allerdings nicht. Schon bisher wurde in der juristischen Literatur die Auffassung vertreten, dass Ferienwohnungen in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässig sind. Dadurch, dass insbesondere in Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern die Verwaltungsgerichte von dieser Auffassung abgewichen sind, ist allerdings erhebliche Rechtsunsicherheit entstanden, welche durch die Gesetzesänderung beseitigt wird.“

Ob und wann die Gesetzesänderung in Kraft tritt, ist derzeit noch nicht bekannt.

© KOENEN ONLINE BAUEN & RECHT, 2016
KOENEN BAUANWÄLTE, Münster

14. Dezember 2016

www.bauanwalt.de

<http://www.bauanwalt.de/rechtssicherheit-fuer-ferienwohnungen/>