

Gesetzentwurf zur Baunutzungsverordnung

# Das Aus für die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen?

**In Ferienregionen ist die Vermietung von Wohnungen als Feriendomizil Alltag. Auch in Städten ist diese Nutzungsform im Trend. Internetbörsen, über die die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen angeboten wird, erfreuen sich erheblicher Nachfrage. Für Reisende hat die Nutzung einer „normalen“ Wohnung als Ferienwohnung den Vorteil, dass sie in das örtliche Leben eintauchen und alle Vorteile einer ausgestatteten Wohnung nutzen können. Vermieter profitieren von erhöhten Mieteinnahmen.**

Kehrseite dieses Trends ist, dass immer weniger klassische Wohnungen zur Verfügung stehen und Mieten steigen. Nachbarn fühlen sich oft von dem ständigen Wechsel an Nutzern gestört. Ferienorte, in denen die Nutzung von Ferienwohnungen dominiert, drohen außerhalb der Ferienzeiten zu veröden.

Folge dieser Entwicklung ist, dass vermehrt gegen die Nutzung als Ferienwohnung vorgegangen wird und die Zahl an Gerichtsverfahren zugenommen hat. Mittlerweile haben sich verschiedene Gerichte mit der Frage der Zulässigkeit der Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung befasst. Die Gerichte beurteilen diese Frage uneinheitlich, so dass für Vermieter und Investoren erhebliche Rechtsunsicherheit besteht.

Zentrale Ursache für die unterschiedlichen Beurteilungen ist, dass die Nutzungsform „Ferienwohnung“ nicht in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist; die Gerichte haben damit keine Definitionsvorgabe zur Einordnung der Nutzungsart „Ferienwohnung“ und daraus folgend für die Beurteilung der Nutzungszulässigkeit.

## Reaktion der Bundesregierung

Die Bundesregierung hat auf diese Rechtsunsicherheit mit dem am 30.11.2016 von ihr beschlossenen „Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im

Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ reagiert. Mit einem neuen § 13a BauNVO soll geregelt werden, was unter dem Begriff „Ferienwohnung“ zu verstehen ist und darüber hinaus, in welchem Baugebiet diese Nutzung zulässig ist.

## § 13a E-BauNVO

Nach § 13a Satz 1 E-BauNVO sind Ferienwohnungen „Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind“.

Ferienwohnungen sollen künftig vornehmlich in solchen Gebieten allgemein zulässig sein, in denen ein gewisses Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vorgesehen ist. Hierzu gehören Dorf-, Misch- und Kerngebiete. Zudem sollen Ferienwohnungen in Kurgebieten bzw. Gebieten für Fremdenbeherbergung genehmigt werden können.

In Gewerbe- und Industriegebieten sind Ferienwohnungen im Gesetzentwurf nicht ausdrücklich vorgesehen. Hier soll aufgrund der wohnähnlichen Nutzung im Einzelfall geprüft werden, ob die Zulassung einer Ferienwohnung gebietsverträglich ist.

Für Wohngebiete, bei denen die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung besonders beliebt ist, ist eine differenzierte Regelung vorgesehen. In reinen Wohngebieten, in denen fast ausnahmslos Wohnnutzung vorgesehen ist, ist die Ansiedlung von als Ferienwohnung dienenden Räumen nur ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung ist zudem, dass die Räume insbesondere eine untergeordnete Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung haben. Dies kann beispielsweise bei der Nutzung einer Einliegerwohnung als Ferienwohnung der Fall sein.

In allgemeinen Wohngebieten, in denen neben der Wohnnutzung auch sonstige der Versorgung der Bevölkerung dienende Einrichtungen angesiedelt werden, gilt diese Größenbeschränkung zwar nicht. Hier sind Ferienwohnungen allerdings ebenso nur ausnahmsweise zulässig. Damit steht die Zulassung einer Ferienwohnung im reinen und allgemeinen Wohngebiet im Ermessen der Behörde. Eine grenzenlose Zulassung von Ferienwohnungen scheidet damit aus, da das „Regel-Ausnahme-Verhältnis“ bei der Erteilung einer Ausnahme gewahrt bleiben muss. Wenn beispielsweise für ein Wohngebiet derart viele Ferienwohnungen geplant sind, dass sie gebietsprägend werden, ist gegen diese Vorgabe verstoßen. Auch in Ferienregionen, in denen bereits zahlreiche Ferienwohnungen vorhanden sind, besteht die Gefahr, dass keine weitere Ferienwohnung mehr zugelassen wird, um den Ausnahmecharakter zu wahren oder wiederherzustellen.

## Hinweise für die Praxis

Die Begrenzung von Ferienwohnungen in Wohngebieten ist städtebaulich sicherlich begrüßenswert; die Umwandlung gewachsener Wohngebiete in Feriensiedlungen wird auf Grundlage von § 13a E-BauNVO verhindert. Für Vermieter und Investoren stellt die Neuregelung jedoch eine empfindliche Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten von Wohnraum dar. Gerade weil die von der Nutzung einer Ferienwohnung ausgehenden Belastungen an Lärmimmissionen mit denjenigen, die mit einer klassischen Wohnnutzung einhergehen, vergleichbar sind, ist diese Einschränkung nicht gänzlich überzeugend.

Zwar sind Ferienwohnungen auch nach der heutigen Rechtslage regelmäßig nicht als Wohnungen einzuordnen und damit weder im reinen noch im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Vermietern und Investoren, die die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen planen, ist jedoch zu raten, zu prüfen, ob die Genehmigung einer Ferienwohnung auf Grundlage der Rechtsprechung des für ihr Objekt zuständigen Gerichts wahrscheinlicher ist als auf Grundlage von § 13a E-BauNVO. Aus den europäischen Vorgaben folgt, dass ein Inkrafttreten des Gesetzes zum 16.05.2017 vorzusehen ist. ■

Prof. Chr. Niemöller / L. Luncke, LL.M.

[www.smng.de](http://www.smng.de)