

Ferienwohnungen

Überblick Baurecht

- Genehmigungsverfahren
- Rechtliche Grundlagen:
 1. Bauordnungsrecht
 2. Planungsrecht
- Weitere Anforderungen außerhalb des Baurechts u.a.:

Gewerbebeanmeldung, Finanzamt,
Anzeige Wohnraumschutzgesetz (Zweckentfremdung)

...

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

1. Bauordnungsrecht nach BremLBO

Nutzungsänderungen in Ferienwohnung:

→ **Baugenehmigung erforderlich**

(auch im Fall ohne bauliche Veränderungen)

- Einreichung durch Entwurfsverfasser-in mit Bauvorlageberechtigung
- Eine Genehmigung muss erteilt werden, wenn die öffentlich-rechtlichen Normen eingehalten werden.
- Es besteht keine Abhängigkeit zu anderen Rechtsbereichen
Wohnraumschutzgesetz: In Beratungen wird jeweils auf das weitere Rechtsgebiet verwiesen)

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

2. Planungsrecht Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO*)

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt u.a.:

- Art der baulichen Nutzung in Baugebieten im Bereich eines Bebauungsplans
 - typisierende Einordnung in Baugebiete
 - in zulässige Nutzungen und ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Kein Bebauungsplan: → Einfügen zur Art d.b.N. gem. § 34 (2) BauGB
 - Liegt ein faktisches Baugebiet im Sinne der BauNVO vor,
ist die BauNVO anzuwenden.

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

→ „Art der baulichen Nutzung“ (BauNVO), u.a.:

- **Reine Wohngebiete:** dienen dem Wohnen
- **Allgemeine Wohngebiete (WA):** dienen vorwiegend dem Wohnen sowie nicht störende Läden/Betriebe.
- **Mischgebiete (MI):** Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- **Kerngebiete (MK):** Zentrale Funktionen, Handel, Verwaltung.
- **Gewerbegebiete (GE):** Nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.
- **Industriegebiete (GI):** Gewerbebetriebe, auch erheblich belästigende.

* statisch verwiesen: 1962, 1968, 1977, 1990, 2017, 2021, 2024

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

Beispiel: § 4 Allgemeine Wohngebiete (WA) BauNVO:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

Wohngebäude,

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden

Handwerksbetriebe,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Anlagen für Verwaltungen,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

- **Reguläre Zulässigkeit**

- **Ausnahmsweise Zulässigkeit:**

flexiblere Handhabung starrer Regelungen eines Bebauungsplanes
für städtebauliche Anforderungen

→ Das Ermessen für diese vorgesehenen Ausnahmen sind intendiert!

→ Es können nur städtebauliche Begründungen herangezogen werden!

Nutzungsänderung in Ferienwohnung

- „**Gewerbliches Wohnen**“ ← → **Wohnen**

Stichworte: Beherbergungsbetrieb, nicht störender Gewerbebetrieb

- **Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO (seit 2017)**

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), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3.

Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Absatz 3 Nummer 1, § 4a Absatz 2 Nummer 2, § 5 Absatz 2 Nummer 5, § 6 Absatz 2 Nummer 3, § 6a Absatz 2 Nummer 3 und § 7 Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 gehören.