

Wussten Sie schon...

...dass die Umnutzung von genehmigten Wohnungen zu Ferienwohnungen baugenehmigungspflichtig ist?

Die Umnutzung von genehmigtem Wohnraum zu Ferienwohnungen bedarf einer Baugenehmigung. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich „nur“ um eine kleine Einliegerwohnung handelt, die umgenutzt werden soll, oder „nur“ um eine Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses. Auch die Lage innerorts („Innenbereich“) oder außerorts („Außenbereich“) ist für die grundsätzliche Baugenehmigungspflicht unerheblich. Es müssen noch nicht einmal bauliche Änderungen erfolgen und doch gelangen wir, egal wie man es dreht und wendet, immer in die baurechtliche Genehmigungspflicht. Aber warum ist das so?

Bei der Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen ändert sich bauplanungsrechtlich die Nutzungsart des Gebäudes. Ferienwohnungen zählen nach aktueller Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ bzw. bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der im dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ (vgl. § 13a BauNVO).

Bei der Umnutzung einer Wohnung zur Ferienwohnung verliert beispielsweise ein bislang reines Wohngebäude seinen bisherigen Nutzungscharakter und wird zu einem gemischt genutzten oder gewerblichen Gebäude bzw. einem Beherbergungsbetrieb. Eine solche Nutzungsänderung ist gem. §§ 49, 2 Abs. 13 lit. 1 LBO als genehmigungspflichtiges Vorhaben zu werten und bedarf auch ohne bauliche Maßnahmen einer **Baugenehmigung**. Da sich der Nutzungscharakter der betreffenden Einheit ändert, gelten bauplanungs- und bauordnungsrechtlich weitergehende oder zumindest andere Anforderungen als für die „normale“ Wohnnutzung (u.a. Barrierefreiheit), so dass eine verfahrensfreie Nutzungsänderung im Sinne des § 50 Abs. 2 lit. 1 LBO nicht, auch nicht ausnahmsweise, möglich ist.

Die bei Baurechtsbehörden gängige und anerkannte Legaldefinition zu Ferienwohnungen lautet wie folgt:

Definition der Ferienwohnung:

Im Gesetz werden Ferienwohnungen als Räume oder Gebäude definiert, 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. Wohnen und Ferienwohnen unterscheiden sich danach insbesondere unter dem Aspekt der dauerhaften Nutzung durch einen festen Benutzerkreis einerseits und einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur vorübergehenden Nutzung andererseits. Bestimmte zeitliche Vorgaben an den vorübergehenden Aufenthalt werden allerdings im Gesetz nicht definiert. Eine kurzfristige Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst hindert die Annahme einer Ferienwohnung nicht.

Eigene Häuslichkeit:

Eine Ferienwohnung liegt nur dann vor, wenn die Räume eine eigene Häuslichkeit zulassen. Diese liegt vor, wenn die Räume eine gewisse Abgeschlossenheit aufweisen und insbesondere über Sanitär- und Kocheinrichtungen verfügen. Eine bloße Kochmöglichkeit oder ein Kühlschrank machen ein Hotelzimmer nicht zu einer Ferienwohnung. Auch die bloße Überlassung von Schlafraum in einer ansonsten dauerhaft bewohnten Wohnung erzeugt auch bei der Möglichkeit zur Mitbenutzung von Küche und Bad keine eigene Häuslichkeit.

Entgeltlichkeit:

Nach der ausdrücklichen Formulierung des Gesetzes liegt eine Ferienwohnung im Sinne der BauNVO nur bei entgeltlicher Überlassung vor. Erfolgt die Überlassung lediglich an beispielsweise Freunde oder Verwandte, ohne dass diese hierfür ein Entgelt leisten, handelt es sich nicht um eine Ferienwohnung.

Verfahren:

Seit dem 01.01.2025 können Bauanträge ausschließlich in digitaler Form über die landesweite Plattform „Virtuelles Bauamt Baden-Württemberg“ (ViBa-BW) bei der Stadt Überlingen (<https://bw.digitalebaugenehmigung.de/ueberlingen>) eingereicht werden. Informationen zur digitalen Antragstellung für Bauherren und Entwurfsverfasser erhalten Sie auf der Homepage der Stadt Überlingen unter <https://www.ueberlingen.de/baurechtsbehoerde> oder direkt bei den jeweiligen Ansprechpartnern.

Ob für die Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Baugenehmigung erteilt werden kann, hängt von den Umständen des konkreten Einzelfalles ab. Eine Baugenehmigung ist gem. § 58 Abs. 1 LBO dann zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorhaben entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund kann eine pauschale Aussage zu den Erfolgsaussichten einer Ferienwohnung immer nur vorbehaltlich einer abschließenden Prüfung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Für Fragen zum Baugenehmigungsverfahren stehen die Mitarbeiter der Baurechtsbehörde gerne zur Verfügung.

Im Stadtgebiet von Überlingen (Kernstadt und Teilorte) sowie auch in Sipplingen bedarf die Nutzungsänderung von Wohnraum zur Ferienwohnung in vielen Fällen auch einer **Genehmigung nach der Zweckentfremdungssatzung**. Hierfür ist – **zusätzlich zum Bauantrag**- ein gesonderter Antrag bei der Gemeinde zu stellen. Fragen hierzu sind an das Sachgebiet Bauverwaltung bzw. an die Gemeinde Sipplingen zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Sanierungsgebiete in Überlingen, **ebenfalls ein gesonderter Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich werden kann**. Fragen hierzu sind an das Sachgebiet Bauverwaltung - Sanierungsstelle zu richten.

Stadt Überlingen
Sachgebiet Baurecht