

Ferienwohnung in reinem Wohngebiet zulässig?

1. Die Bestimmungen des § 13a BauNVO finden auf Bebauungspläne, die vor deren Inkrafttreten wirksam wurden (Bestands-B-Pläne), keine Anwendung. Sie können jedoch als Auslegungshilfe herangezogen werden.
2. Ist in Bestands-B-Plänen eine Festsetzung als reines Wohngebiet erfolgt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Ferienwohnungen anhand der Auslegung des Planungswillens der Gemeinde (hier verneint).

OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 23.03.2023 - 1 MB 18/22

BauNVO § 13a

Problem/Sachverhalt

E ist Eigentümer des Erbbaurechts an einem Grundstück, auf dem mit Baugenehmigung ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet wurde. Das Grundstück liegt im Gebiet eines qualifizierten Bebauungsplans, der für das Grundstück hinsichtlich der Art der Nutzung ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO 1990 festsetzt. Eine Wohneinheit bewohnt E zeitweise selbst, die andere Wohneinheit hat er dauervermietet. E vermietet die selbstgenutzte Wohneinheit zeitweise auch als Ferienwohnung. Dies untersagte die zuständige Bauaufsicht mit Nutzungsuntersagungsverfügung. Dagegen erhob E fristgerecht Widerspruch und beantragte Eilrechtsschutz. Das Verwaltungsgericht wies den Eilantrag als unbegründet zurück; dagegen erhob E Beschwerde beim OVG.

Entscheidung

Ohne Erfolg! Das OVG weist die Beschwerde als unbegründet zurück. Der Bebauungsplan, der vor der Neufassung des § 13a BauNVO wirksam geworden sei, setze als Art der Nutzung ein **reines Wohngebiet** fest. Die Beurteilung richte sich dann nach der BauNVO 1990, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gegolten haben. Danach gelte § 3 BauNVO 1990, wonach ausnahmsweise kleine Beherbergungsbetriebe zulässig seien. Die Regelung des § 13a BauNVO, die erst 2017 in Kraft getreten sei, finde zwar keine unmittelbare Anwendung, könne aber als **Auslegungshilfe herangezogen** werden. Entscheidend sei, was der **Wille der Gemeinde** bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung gewesen sei. Ließen sich aus den Festsetzungen und der Planbegründung **keine Anhaltspunkte dafür** entnehmen, dass die Gemeinde auch **Ferienwohnungen im Plangebiet habe zulassen wollen**, stelle sich die **Ferienwohnungsnutzung nicht als offensichtlich genehmigungsfähig** dar. Ferienwohnungen fielen auch **nicht unter den Begriff der kleinen Beherbergungsbetriebe**, so dass auch eine Genehmigungsfähigkeit nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO 1990 ausscheide, zumal die ausnahmsweise Zulassung eine Ermessensentscheidung erfordere und für eine Ermessensreduzierung auf null keine Anhaltspunkte ersichtlich seien.

Praxishinweis

Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen bereitet in der Praxis erhebliche Schwierigkeiten. Die Neuregelung des § 13a BauNVO hat daran jedenfalls für Bestands-Bebauungspläne nichts geändert. Denn insoweit kann § 13a BauNVO lediglich als Auslegungshilfe herangezogen werden. Interessant ist, dass das OVG beim reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO maßgeblich auf den Planungswillen der Gemeinde abstellt, anders aber beim Mischgebiet nach § 6

BauNVO (vgl. OVG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 16.09.2020 - **1 MB 12/20, BeckRS 2020, 24001**). Dort setzt das OVG die Nutzungsart Ferienwohnung entsprechend der in § **13a** BauNVO vorgesehenen Fiktion mit den im Mischgebiet allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleich. Die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in einem besonderen Wohngebiet gem. § **4a** BauNVO ist zurzeit beim OVG Schleswig-Holstein unter dem Aktenzeichen 1 MB 3/23 anhängig.

RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Verwaltungsrecht Henrik Osmers, Husum

© id Verlag

Links

- | | |
|--|---|
|  IBR 2018, 1020 (nur online) | BVerwG - Aufenthalt in Ferienwohnungen ist kein Wohnen im Sinne der BauNVO! |
|  IBR 1995, 171 | BVerwG - Dient ein Ferienhaus Wohnzwecken? |