

25.02.2016

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 4361 vom 29. Januar 2016
des Abgeordneten Bernhard Schemmer CDU
Drucksache 16/10945

Bau von Ferienwohnungen

Der Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr hat die Kleine Anfrage 4361 mit Schreiben vom 25. Februar 2016 namens der Landesregierung beantwortet.

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Bauordnungsämter in anderen Bundesländern gehen in Ferienebieten mit ordnungsbehördlichen Verfahren gegen die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen vor, selbst in Kommunen mit einem Mieterwohnungsmarkt.

In einer jüngeren Interpretation des § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fällt eine Ferienwohnung weder unter den Begriff der „Wohngebäude“ aber auch nicht unter den Begriff der „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“.

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung des BVerwG, Beschl. v. 11.07.2013 – 4 CN 7.12 -, <http://www.bverwg.de>, Rdn 11 m.w.N. handelt es sich bei der allgemeinen Wohnnutzung und der Ferienhausnutzung um städtebaulich relevante völlig eigenständige Nutzungsarten, die sich nicht ähneln, sondern grundverschieden sind. Genauso wenig wie danach in Sondergebieten für Erholung nach § 10 BaunVO grundsätzlich keine Unterbringungsmöglichkeiten in Betracht kommen, die dem dauernden Wohnen dienen, weil dies den Baugebieten nach den §§ 2 ff BaunVO vorbehalten ist, sind in den Baugebieten nach §§ 2 ff BaunVO grundsätzlich keine Ferienwohnungen zulässig.

Bei konsequenter Umsetzung dieser Rechtsprechung dürfte nicht einmal ein Wohneigentumsbesitzer z. Bsp. im Sauerland mit zwei kleinen ferienwohnungstauglichen Einliegerwohnungen die Vermietung solcher Ferienwohnungen vornehmen.

Datum des Originals: 25.02.2016/Ausgegeben: 01.03.2016

Die Veröffentlichungen des Landtags Nordrhein-Westfalen sind einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 40002 Düsseldorf, Postfach 10 11 43, Telefon (0211) 884 - 2439, zu beziehen. Der kostenfreie Abruf ist auch möglich über das Internet-Angebot des Landtags Nordrhein-Westfalen unter www.landtag.nrw.de

1. Beabsichtigt die Landesregierung, die Bauordnungsämter anzuweisen, ordnungspolitisch gegen Ferienwohnungsnutzungen in „Allgemeinen Wohngebieten“ vorzugehen?

Nein. Die Landesregierung verlangt nicht, dass die Bauaufsichtsbehörden unveranlasst Nachforschungen anstellen, um rechtswidrige Ferienwohnungsnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten zu ermitteln. Erfahren die Bauaufsichtsbehörden jedoch von einer nicht genehmigten Ferienwohnnutzung, müssen sie gem. § 61 BauONRW nach pflichtgemäßem Ermessen ordnungsbehördlich tätig werden.

Bei Ferienwohnen handelt es sich nicht um eine allgemeine Wohnnutzung, da die Baunutzungsverordnung die allgemeine Wohnnutzung und die Wochenend- und Ferienhausnutzung als städtebaulich relevante eigenständige Nutzungsarten wertet. Ferienwohnungen können als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähig sein. Es wird allerdings auch die Auffassung vertreten, dass sie als nicht störender Gewerbebetrieb einzuordnen sind (vgl. BT-Drs. 18/5076). Auch dann können sie im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Müssen Ferienwohnungen in NRW in Sondergebieten ausgewiesen werden?

Ferienwohnungen sind als Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den Baugebieten nach §§ 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise, in den Baugebieten nach §§ 4a - 7 BauNVO allgemein zulassungsfähig. Ihre Gebietsverträglichkeit beurteilt sich nach der Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass die jeweilige Gemeinde für Ferienhausgebiete gem. § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausweist. Gem. § 10 Abs. 2 BauNVO sind für Sondergebiete, die der Erholung dienen, die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

3. Können die Baugenehmigungsbehörden bei kommunalem Einvernehmen Befreiungen von den Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ nach BauNVO für Ferienwohnungen erteilen?

Über die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Ausnahme oder Befreiung gem. § 31 BauGB erforderlich wäre, wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde stets im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Dies ergibt sich aus § 36 BauGB. Wie aus der Antwort zu Frage 1 ersichtlich ist, ist die Ferienwohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Es wird also in der Regel um die Erteilung einer Ausnahme, nicht einer Befreiung, gehen. Im Übrigen käme eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nur dann in Betracht, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt wären und die übrigen, engen Voraussetzungen der Vorschrift vorlägen. Ob die Grundzüge der Planung berührt sind, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Die Befreiung darf das planerische Konzept, das den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde liegt, nicht verändern. Sie darf nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle anführen lassen. Abweichungen von Festsetzungen, die die Grundkonzeption des Bebauungsplans, vor allem den Gebietscharakter nach der Art der baulichen Nutzung, berühren, scheiden daher im Allgemeinen aus.