

## Rechtssicherheit für Ferienwohnungen – § 13a Baunutzungsverordnung

**M**it der am 13.05.2017 in Kraft getretenen Städtebaurechtsnovelle wurde insbesondere für die Betreiber von Ferienwohnungen eine baurechtliche Rechtsunsicherheit beseitigt.

Oft sind Ferienwohnungen entweder in private Wohnhäuser integriert oder aber zumindest im privaten Wohnumfeld anzutreffen. Der Begriff Ferienwohnung impliziert dabei, dass eine Anmietung regelmäßig für Zwecke der Freizeit- und Urlaubsgestaltung erfolgt.

Verwaltungsgerichte haben in den vergangenen Jahren die Auffassung vertreten, dass weder in **Reinen Wohngebieten** noch in **Allgemeinen Wohngebieten** Ferienwohnungen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig sind.

Der Gesetzgeber ist dieser Auffassung nunmehr entgegengetreten und hat klargestellt, dass 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) zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören oder als Betrieb des Beherbergungsgewerbes oder als kleiner Betrieb des Beherbergungsgewerbes gleichgesetzt und in Wohngebieten (und nicht nur in eigens ausgewiesenen Sondergebieten) als zulässig angesehen werden können (§ 13a BauNVO).

Zweckentfremdungsgesetze der Länder, die auf der Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen beruhen, werden von der Neuregelung nicht berührt.

Auch die Handhabe von Kommunen gegen sogenannte Rollladensiedlungen, also Siedlungen in Tourismusgebieten, deren Wohnungen als **Nebenwohnsitz** (Zweitwohnungen) nur wenige Wochen im Jahr genutzt werden und sonst leer stehen, wurde mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 verbessert.



Foto: Marion Vogel

Die Autorin **Erika Schindecker** ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH.

Künftig kann auch die Begründung von Bruchteilseigentum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Damit erhalten touristisch geprägte Gemeinden eine bessere städtebauliche Steuerungsmöglichkeit.

Erika Schindecker, Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Sendlinger Straße 21/VI, 80331 München, Telefon: 089/260 35 66, Fax: 089/260 78 81, E-Mail: [info@baugenehmigung-muenchen.info](mailto:info@baugenehmigung-muenchen.info), Internet: [www.baugenehmigung-muenchen.info](http://www.baugenehmigung-muenchen.info)