

Ferienwohnungen

Nutzung eingeschränkt

Der Vermietung von Wohnungen an wechselnde Feriengäste ist zur Zeit in Hamburg ein echtes Politikum. Allerdings: Die Rechtslage scheint eindeutig.

Im Jahre 2010 besuchten laut Angaben der Hamburg Marketing GmbH etwa 4,7 Millionen Menschen die Hansestadt und kamen dabei auf knapp neun Millionen Übernachtungen (<http://marketing.hamburg.de/Tourismusentwicklung.147.0.html>). Da scheint es für Grundeigentümer naheliegend, ungenutzte Dachgeschosse, ehemalige Garagen oder sonstige Nebenanlagen dem Touristikmarkt als Übernachtungsquartiere zur Verfügung zu stellen, zumal damit deutlich höhere Erträge erzielt werden können als mit einer Wohnungsvermietung.

Baurechtlich bedeutet die Nutzung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils als Ferienwohnung gegenüber dem vorigen Gebrauch regelmäßig eine Nutzungsänderung im Sinne des §§ 58 Abs. 1, 59 Abs. 1 der Hamburgischen Bauordnung. Dies hat zur Folge, dass bei der Nutzungsänderung die entsprechenden Voraussetzungen des öffentlichen Baurechts erneut geprüft werden müssen.

Die Zulässigkeit dieser richtet sich nach den städtebaurechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der jeweils gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplans oder Baustufenplans. Da Ferienwohnungen üblicherweise in Wohngebieten eingerichtet werden sollen, stellt sich insbesondere die Frage, ob und in welchen der von der BauNVO vorgesehenen Wohngebieten sie zulässig sind. Die herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung kommt sehr schnell zu einer eindeutigen Antwort: Unabhängig davon, welche Art von Wohngebiet vorliegt – Ferienwohnungen sind in allen Wohngebieten unzulässig (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, jeweils zu §§ 3 und

4 BauNVO). Das OVG Greifswald stellte in einem Beschluss vom 1. August 2008 (3 M 190/07) klar, dass die Ferienwohnnutzung gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung eine eigenständige typisierte Nutzungsart darstelle. Diese Differenzierung sei in der BauNVO angelegt, so

dass in Wohngebieten Ferienwohnungen unzulässig seien. Insofern mag es überraschen, dass nach den §§ 3 und 4 BauNVO „kleine Beherbergungsbetriebe“ demgegenüber durchaus zulässig sein können. Ob ein Beherbergungsbetrieb klein ist, kann aber laut dem OVG Hamburg nur anhand der konkreten Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans und der Umstände des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden (OVG Hamburg, NordÖR 2002, 412 ff.).

Wie aber grenzt man Ferienwohnungen von Beherbergungsbetrieben ab? In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. Mai 1989 (4 B 78/89) heißt es: „Ein Beherbergungsbetrieb liegt nur vor, wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können.“ Ähnlich konstatiert in einem jüngeren Urteil vom 26. September 2012 (AN 9 K 11.01565) das VG Ansbach für die Abgrenzung von Wohnnutzung und Beherbergungsgewerbe: „Indizien für die Annahme einer Wohnnutzung wären vorliegend die Existenz einer Kochgelegenheit und das Fehlen von Gemeinschaftsräumen sowie die Absicht des Klägers, keine hotelähnlichen Dienst-

Sollte die Nutzung als Ferienwohnung baurechtlich zulässig sein, bleibt sie dennoch als Zweckentfremdung im Ergebnis verboten.

leistungen in nennenswertem Umfang zu erbringen. Andererseits kommt aber auch der Mietdauer entscheidende Bedeutung bei der Abgrenzung zu.“ Kommt man über den Begriff des (kleinen) Beherbergungsbetriebs, der streng von einer Ferienwohnung zu unterscheiden ist, immerhin zu einer bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, stellt sich immer noch die Frage nach einem möglichen Verstoß gegen **Zweckentfremdungsvorschriften**. Die gewerbliche Nutzung der eigenen Immobilie als Ferienwohnung

steht nämlich in einem Spannungsverhältnis zur Schaffung von Wohnraum, die in der hamburgischen Senatspolitik inzwischen höchste Priorität genießt. Die Stadt versucht, Fehlentwicklungen mit Zweckentfremdungsverboten nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) entgegenzusteuern. Gemäß § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des HmbWoSchG (GVBl. 2008, 136) ist in Hamburg die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Daher darf gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 HmbWoSchG Wohnraum in Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden. Eine Genehmigung wird ausweislich des § 10 HmbWoSchG nur er-

teilt, wenn das private Nutzungsänderungsinteresse das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

Das dürfte, sofern kein Ersatzwohnraum geschaffen wird (§ 10 Abs. 2 HmbWoSchG), nur sehr selten der Fall

sein: Die das HmbWoSchG interpretierende Verwaltungsvorschrift (Erläuterungsrundschreiben zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes) spricht von Einzelfällen und nennt beispielhaft die notwendige Einrichtung einer Arztpraxis oder die Erweiterung von Geschäfts- oder Gewerbebetrieben zur Abwendung einer Existenzgefährdung. Umschiffen lässt sich das Problem der Genehmigung nur auf zwei Wegen: Zum einen liegt eine Zweckentfremdung gem. § 9 Abs. 2 S. 3 HmbWoSchG nicht vor, wenn der Eigentümer maximal 50 Prozent seines Wohnraums gewerblich nutzt und der verbleibende Teil weiterhin ein Wohnen ermöglicht. Zum anderen ist gemäß der Verwaltungsvorschrift die „Untervermietung einer Wohnung oder einzelner Wohnräume ... aber in der Regel auch bei mehreren Untermietverhältnissen gewerblicher Zimmervermietung nicht gleichzusetzen“. Wer Mieter eines Objektes ist, hat insoweit kurioserweise etwas größere Spielräume als ein Eigentümer.

Dr. Thomas Fraatz-Rosenfeld
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
 für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 und Mediator
www.anwaelte-alstertal.de