

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Postfach 71 25 | 24171 Kiel

uBB gemäß Verteiler

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: 528
Meine Nachricht vom: /

Ausschließlich per E-Mail

Dr. Soeren Held
Soeren.Held@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-2781
Telefax: 0431 988 614-2781

03.04.18

Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Ansehung von § 13a BauNVO

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 18.10.2017 (Az.: 4 CN 6.17) die Anwendbarkeit des § 13a BauNVO auf vor Inkrafttreten der Neuregelung (Stichtag: 13.05.2017) wirksam gewordenen Bebauungspläne verneint. Der Gesetzgeber sei kompetenzrechtlich nicht befugt, die Auslegung und Anwendung der Gesetze der Gerichte im Einzelfall durch eine gesetzliche Regelung im Wege der Klarstellung zu regeln.

Dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung ist unabhängig von der methodischen Überzeugungskraft Rechnung zu tragen.

Jedoch gilt es Folgendes zu beachten:

Das Bundesverwaltungsgericht hat keine inhaltliche Aussage zur Einordnung von Ferienwohnungen getroffen, sondern lediglich formal die Anwendung des § 13a BauNVO abgelehnt.

Das Bundesverwaltungsgericht entscheidet grundsätzlich konkrete Streitfälle und klärt keine darüber hinausgehenden Rechtsfragen.

Daraus folgt, dass das Bundesverwaltungsgericht mit dem Urteil nicht entschieden hat, bei Ferienwohnungen handele es sich nicht um nicht störende Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe (denn diese Frage war in dem genannten Verfahren, in dem es um die Frage der Festsetzung eines Sondergebiets zur Kombination von Dauer- und Ferienwohnungen ging, nicht entscheidungserheblich), sondern lediglich, der Gesetzgeber könne für die Vergangenheit nicht die Auslegung der BauNVO durch die Gerichte determinieren (darin lag die entscheidungserhebliche Absage an eine Anwendung des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO auf Alt-Fälle).

Für Alt-Pläne ist dabei aber relevant, dass die über Jahrzehnte ganz herrschende Meinung in der wissenschaftlichen Literatur und - soweit überhaupt vorhanden - Rechtsprechung wie selbstverständlich Ferienwohnungen unter den Begriff des Gewerbe- oder auch Beherbergungsbetriebes subsumierte. Erst durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 7.12), das jedoch nicht Ferienwohnungen, sondern die Verträglichkeit von Wohnnutzung im Ferienhausgebiet zum Gegenstand hatte, ist die Praxis erheblich verunsichert worden. Zudem haben die Entscheidungen des OVG Greifswald (Beschlüsse vom 27.03. 2015 – 3 M 38/15 und 30.04. – 3 M 116/14 und 10.06.2015 – 3 M 85/14) und Lüneburg (Urteil vom 15.01.2015 – 1 KN 61/14) die o.g. h.M. in Zweifel gezogen, obwohl diese Entscheidungen – zumal nicht bundesweit – keine abschließende Bindungswirkung entfalten.

Auf diese Unsicherheit wollte der Bundesgesetzgeber reagieren und hat deshalb die „klarstellende“ Vorschrift des § 13a BauNVO aufgenommen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat explizit nicht entschieden, dass es sich der von der gefestigten h.M. abweichenden Rechtsauffassung des OVG Lüneburg und Greifswald anschließen möchte. Zudem betraf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts explizit das Dauerwohnen in einem Ferienhausgebiet. Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind bauplanungsrechtlich unterschiedlich zu beurteilen. Die Frage, wie das Bundesverwaltungsgericht letztlich über die Einordnung von Ferienwohnungen entscheiden würde, ist schlicht noch offen.

Die Vorschrift des § 13a BauNVO sollte in Reaktion auf die oben zitierten Entscheidungen der OVG Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern das abbilden, was nach h.M. in Rechtsprechung und Literatur und bei Betrachtung der bisherigen überwiegenden Verwaltungspraxis ohnehin schon gegolten hat – dass nämlich Ferienwohnungen den nichtstörenden Gewerbebetrieben oder Beherbergungsbetrieben zuzuordnen sind.

Im Gesetzgebungsverfahren ist durch den Bundesgesetzgeber und die vorbereitende Ministerialverwaltung explizit die gefestigte h.M. herausgearbeitet worden und sind die Entscheidungen des OVG Lüneburg und Greifswald als Abweichungen zu jener und damit als Mindermeinung identifiziert worden.

Deshalb besteht formal kein Grund – auch ohne eine Klarstellung für die Vergangenheit – dafür, von einer Unzulässigkeit von Ferienwohnungen als Gewerbebetriebe auszugehen, sondern es kann im Sinne der Jahrzehnte langen Praxis von der Einordnung von Ferienwohnungen als nichtstörende Gewerbebetriebe bzw. Beherbergungsbetrieben ausgegangen werden. Die Entscheidung, welche Rechtsauffassung sie vertritt, steht daher der Bauaufsichtsbehörde zu.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass die Gerichte entgegen der o.g. h.M. entscheiden. Aus diesem Grund sollten Gemeinden, in denen sich dieses Problem verstärkt stellt (touristische Zentren) und die Ferienwohnungen steuern wollen (positiv oder negativ) ihre Bebauungspläne ändern (bzw. neu beschließen), um entweder die Zulässigkeit von Ferienwohnungen über § 13 a BauGB zu sichern oder sie expressis verbis auszuschließen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Soeren Held
Referat für Städtebau, Ortsplanung und Städtebaurecht