Kreis
Schleswig-Flensburg

Veranstaltung der Stadt Kappeln am 16.01.2025

Wichtige Begriffe und ihre Bedeutung
Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Kappeln

Inhaltsangabe

- Definitionen

- § 3 Baunutzungsverordnung = reine Wohngebiete (WR)
- § 4 Baunutzungsverordnung = Allgemeines Wohngebiet (WA)
- § 6 Baunutzungsverordnung = Mischgebiete (MI)

- Ausgangslage

Definitionen

– Ferienwohnung

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). Gemeint auch das Einfamilienhaus

– Ferienhaus

Liegt immer im Ferienhausgebiet.

Definitionen

Gegenstand der Überlassung als Ferienwohnung können Räume und Gebäude sein. Räume sind wie in § 13 Teile von Gebäuden (*Hornmann* in BeckOK BauNVO, 27. Ed. 15.10.2021, § 6a Rn. 8). Im Regelfall wird es sich um Räumlichkeiten handeln, die im allgemeinen Sprachgebrauch als Wohnung (zum Merkmal eigener Häuslichkeit → Rn. 27) zu bezeichnen sind. Im Rahmen des § 13a kann es sich aber zwangsläufig nur um „Wohnungen“ handeln, die – im bauplanungsrechtlichen Sinn – nicht bzw. nicht ausschließlich (vgl. dazu → Rn. 25) dem dauerhaften Wohnen dienen. Dass die Ferienwohnungsvermietung wohnungseigentumsrechtlich, sofern sich aus der Teilungserklärung oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nichts anderes ergibt, als Wohnnutzung zu qualifizieren ist (BGH Urt. v. 15.1.2010 – V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 13 ff.), ist aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzung des WEG bauplanungsrechtlich nicht ausschlaggebend. Gebäude werden vor allem in Form klassischer Einfamilienhäuser als Ferienwohnung überlassen. Es handelt sich in diesem Fall um keine Ferienhäuser im Sinne des § 10 Abs. 4: Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 können nur solche Gebäude sein, die sich in einem Ferienhausgebiet befinden (vgl. → Rn. 3). (Ernst-Zinkahn-Bielenberg Kommentierung zur BauNVO)

Definitionen

– Beherbergungsbetrieb

Zu den Beherbergungsbetrieben gehören insbesondere Hotels, Pensionen, Hospize, Gasthöfe, Fremdenheime sowie Erholungsheime, wenn diese der Unterbringung im Urlaub und nicht der Heilbehandlung dienen.

– Bestandsschutz

Materieller Bestandsschutz:

Das Vorhaben ist für einen gewissen nicht unerheblichen Zeitraum in seinem Bestand nach einer Rechtslage offensichtlich genehmigungsfähig.
FeWo im WR oder WA stehen als Ausnahme im Ermessen der Behörde und sind nach der Rechtsprechung der Gerichte in SH (VG und OVG) nicht offensichtlich genehmigungsfähig.

Formeller Bestandsschutz:

Das Vorhaben ist durch eine wirksame und vollziehbare Baugenehmigung gedeckt.

Definition

Ermessen

Das Ermessen hat im Verwaltungsrecht große Bedeutung. Ermessen ist ein Aspekt auf der Rechtsfolgenseite einer Behörden-Entscheidung, es betrifft also die Frage, ob eine Behörde bei Vorliegen aller gesetzlichen Voraussetzungen eine bestimmte Entscheidung treffen muss oder kann.

Die Entscheidung, ob eine Ferienwohnung ausnahmsweise zulässig ist, liegt im Ermessen. Dabei sind für die Behörde vorwiegend städtebauliche Aspekte einzubeziehen.

Systemgerechtes Vorgehen

§ 13a BauNVO

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), gehören unbeschadet des § 10 in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 2 Absatz 3 Nummer 4 und § 4 Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § 4a Absatz 2 Nummer 3, § 5 Absatz 2 Nummer 6, § 5a Absatz 2 Nummer 7, § 6 Absatz 2 Nummer 4, § 6a Absatz 2 Nummer 4 und § 7 Absatz 2 Nummer 3. […]

reine Wohngebiete (WR)

§ 3 BauNVO

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1.Wohngebäude,

2.Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

allgemeines Wohngebiet (WA)

§ 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1.Wohngebäude,

2.die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1.Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2.sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3.Anlagen für Verwaltungen,

4.Gartenbaubetriebe,

5.Tankstellen.

Mischgebiete (MI)

§ 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1.Wohngebäude,

2.Geschäfts- und Bürogebäude,

3.Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4.sonstige Gewerbebetriebe,

5.Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6.Gartenbaubetriebe,

7.Tankstellen,

8.Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Ausgangslage

- Bestand und städtebaurechtliche Vorgaben stimmen nicht überein
- Behördliche Aufgabe baurechtswidrige Zustände zu ahnden
- Die Stadt Kappeln möchte städtebauliche Steuerungsfunktion wahrnehmen
- Ggf. ergibt sich Effekt auf den angespannten Wohnungsmarkt

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!