VGH München, Beschluss v. 17.10.2025 – 15 ZB 25.22

Titel:

Baurechtliche Nutzungsuntersagung bei Dauerwohnen in Ferienwohnung

Normenketten:

BayBO Art. 76 S. 2
GG Art. 3 Abs. 1
BMG § 27 Abs. 2

Leitsatz:

Eine Nutzungsuntersagung für ein Appartement, das zu Dauerwohnzwecken statt als Ferienwohnung genutzt wird, ist rechtmäßig, wenn die Nutzung nicht von der Baugenehmigung gedeckt ist. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Nutzungsuntersagung, Überlassung einer Ferienwohnung zur Dauerwohnnutzung in einem Sondergebiet für gewerblichen Fremdenverkehr., Antrag auf Zulassung der Berufung, ernstlichen Zweifel, Ferienwohnung, Gleichbehandlungsgrundsatz, Sondergebiet, Dauerwohnzwecke

Vorinstanz:

VG Regensburg, Urteil vom 24.09.2024 – RN 6 K 22.2234

Tenor

I. Der Antrag auf Zulassung der Berufung wird abgelehnt.

II. Die Klägerin hat die Kosten des Zulassungsverfahrens zu tragen

III. Der Streitwert für das Zulassungsverfahren wird auf 5.000.- Euro festgesetzt.

Gründe

I.

1
Die Klägerin wendet sich gegen den Bescheid des Beklagten vom 6. September 2022, mit dem ihr gestützt auf Art. 76 Satz 2 BayBO ab Auszug ihrer zum Zeitpunkt des Bescheiderlasses dort wohnenden, namentlich benannten Mieter untersagt wurde, ihr Appartement zu dauernden Wohnzwecken zu überlassen. Das Verwaltungsgericht hat die hiergegen erhobene Klage mit der Begründung abgewiesen, die Nutzungsuntersagung sei rechtmäßig, da die Nutzung des Appartements zu Dauerwohnzwecken nicht mehr von der Variationsbreite der Baugenehmigung für die Nutzung als Ferienwohnung umfasst sei. Mit ihrem Antrag auf Zulassung der Berufung verfolgt die Klägerin ihr Rechtsschutzziel weiter. Es bestünden ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils.

2
Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der Gerichtsakten und den vorgelegten Behördenakten Bezug genommen.

II.

3
Der Antrag auf Zulassung der Berufung hat keinen Erfolg, weil der allein geltend gemachte Zulassungsgrund der ernstlichen Zweifel an der Richtigkeit des angefochtenen Urteils (vgl. § 124 Abs. 2 Nr. 1 VwGO) nicht in einer den Anforderungen des § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO entsprechenden Weise dargelegt ist und im Übrigen auch nicht vorliegt.

4
Das Verwaltungsgericht hat mit ausführlicher Begründung festgestellt, dass die Nutzungsuntersagung rechtmäßig ist, weil die Klägerin – entgegen der zulässigen Nutzung als Ferienwohnung – ihr Appartement

Dritten zu dauerhaften Wohnzwecken überlässt. Der Senat teilt diese Auffassung und nimmt deshalb zunächst gemäß § 122 Abs. 2 Satz 3 VwGO Bezug auf die zutreffenden Gründe des angefochtenen Urteils. Lediglich ergänzend bleibt Folgendes zu bemerken:

5
Die Klägerin meint, das Verwaltungsgericht habe nicht geprüft, ob ein einigermaßen regelmäßiger Wechsel der Bewohner stattfinde. Es habe zu Unrecht auf melderechtliche Vorgaben aus § 27 Abs. 2 Bundesmeldegesetz abgestellt, ohne zu berücksichtigen, dass auch der Bezug von Unterkünften für einen längeren Zeitraum als drei Monaten im Ferienbereich nicht völlig unüblich sei.

6
Dies führt nicht zur Zulassung der Berufung. Das Verwaltungsgericht ist unter Würdigung des Vortrags des Bevollmächtigten der Klägerin in der mündlichen Verhandlung, im Appartement der Klägerin wohnten „seit einer Woche zwei Damen“, die in der Gegend arbeiteten und „dauerhaft dort wohnen“ wollten (siehe S. 4 des Protokolls), folgerichtig zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Überlassung des Appartements zu Dauerwohnzwecken und nicht als Ferienwohnung vorliegt. Hiergegen ist nichts zu erinnern. Die nach der Baugenehmigung zulässige Nutzung als Ferienwohnung wird von der Klägerin im Zulassungsverfahren auch nicht behauptet. Auch mit dem Verweis auf die Aussage des Beklagtenvertreters in der mündlichen Verhandlung (siehe S. 4 f. des Protokolls), dass eine „ständige Fluktuation“ vorhanden sei, vermag die Klägerin der Annahme des Verwaltungsgerichts, es liege ein Dauerwohnen in ihrem Appartement vor, nicht substantiiert entgegenzutreten. Abgesehen davon, dass das Zulassungsvorbringen weder eine fehlerhafte Beweiswürdigung noch ein Aufdrängen weiterer Sachverhaltsaufklärung durch das Verwaltungsgericht aufzeigt, bezieht sich die Aussage des Vertreters der Beklagten, es sei „nicht klar, gegen wie viele Personen noch vorzugehen ist, da sich die Anzahl aufgrund ständiger Fluktuation ändert“, offensichtlich auf das gesamte Appartementhaus. Die Behauptung, im Appartement der Klägerin bestehe ein regelmäßiger Wechsel, lässt sich dem nicht entnehmen.

7
Die Klägerin trägt zudem vor, das Verwaltungsgericht nehme fälschlicherweise an, es sei eine Vermietung sämtlicher Appartements zu touristischen Zwecken möglich. Soweit damit der Gleichbehandlungsgrundsatz im Rahmen der Ermessensausübung angesprochen werden soll, hat das Verwaltungsgericht ausgeführt, dass dem vom Beklagten verfolgten „Sanierungskonzept“ ein planmäßiges und den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 GG genügendes Vorgehen zugrunde liegt. Dem tritt die Klägerin nicht substantiiert entgegen. Im Übrigen legt sie die rechtliche Relevanz nicht dar und kommt somit insoweit ihrer Darlegungslast nach § 124a Abs. 4 Satz 4 VwGO nicht nach.

8
Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO.

9
Die Streitwertfestsetzung für das Zulassungsverfahren beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3, § 52 Abs. 1 i.V.m. Nr. 9.4 des Streitwertkatalogs für die Verwaltungsgerichtsbarkeit 2013 (vgl. BayVGH, B.v. 23.1.2015 – 15 C 14.508 – juris Rn. 5). Der Senat folgt der Festsetzung des Verwaltungsgerichts, gegen die keine Einwendungen erhoben wurden.

10
Dieser Beschluss ist unanfechtbar (§ 152 Abs. 1 VwGO). Mit der Entscheidung wird das angegriffene Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig (§ 124a Abs. 5 Satz 2 VwGO).