

Informationen zur Genehmigung einer Nebenwohnung nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Hintergrund

Die Gemeinde Kochel a. See hat zur Sicherung ihrer Funktion als Tourismusgemeinde eine Satzung nach § 22 Baugesetzbuch (BauGB) erlassen. Ziel dieser Satzung ist es, die Zweckbestimmung der vom Fremdenverkehr geprägten Gebiete zu erhalten und zu verhindern, dass Wohnraum oder Beherbergungsbetriebe in einem Umfang als Nebenwohnungen genutzt werden, der die touristische Entwicklung der Gemeinde beeinträchtigt. Die Satzung begründet deshalb für bestimmte Vorhaben einen Genehmigungsvorbehalt.

2. Wo gilt die Satzung?

Die Satzung gilt ausschließlich innerhalb der von der Gemeinde festgelegten Geltungsbereiche. Ob ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs liegt, kann bei der Gemeindeverwaltung erfragt oder den veröffentlichten Lageplänen entnommen werden. Außerhalb des Geltungsbereichs besteht keine Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB.

3. Wann ist eine Genehmigung erforderlich?

Innerhalb des Geltungsbereichs bedarf insbesondere die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung einer Genehmigung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind (§ 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Eine Nutzung als Nebenwohnung liegt insbesondere vor, wenn eine Wohnung lediglich gelegentlich oder zu Erholungszwecken genutzt wird und im Übrigen überwiegend leer steht.

4. Anmeldung einer Haupt- oder Nebenwohnung

Unabhängig von der Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB sind die Vorschriften des Bundesmeldegesetzes zu beachten. Wer eine Wohnung tatsächlich überwiegend nutzt und dort seinen Lebensmittelpunkt begründet, hat diese grundsätzlich als Hauptwohnung anzumelden.

Eine Nebenwohnung kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort besteht. Die melderechtliche Einordnung ersetzt jedoch nicht die Genehmigung nach § 22 BauGB.

5. Welche Nutzungen werden berücksichtigt?

Bei der Beurteilung der Nutzung einer Wohnung wird nicht nur die Eigennutzung berücksichtigt. Als Nutzung gelten insbesondere auch:

- die Eigennutzung durch den Eigentümer oder sonstige Berechtigte,
- eine zulässige Vermietung an Dritte,
- eine baurechtlich zulässige Ferienvermietung oder Gästevermietung.

Voraussetzung ist jeweils, dass die betreffende Nutzung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, zulässig ist.

6. Ausnahmen

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass in besonderen Einzelfällen eine Genehmigung erteilt werden kann. Insbesondere kann nach § 22 Abs. 4 Satz 3 BauGB eine Genehmigung erteilt werden, wenn andernfalls wirtschaftliche Nachteile entstehen würden, die für den Eigentümer eine besondere Härte bedeuten.

Ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt, ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu prüfen. Ein Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung besteht hieraus nicht.

7. Vor dem Erwerb einer Immobilie

Wichtiger Hinweis für Kaufinteressenten:

Die Gemeinde erhält regelmäßig Anfragen von Kaufinteressenten bezüglich der genehmigungsfähigen Nutzung einer Wohnung als Nebenwohnung. Dazu wird darauf hingewiesen, dass weder der Erwerb einer Immobilie noch eine bereits erteilte Baugenehmigung oder baurechtliche Zulässigkeit einen Anspruch auf eine spätere Genehmigung begründen. Auch eine Errichtung nach den Vorschriften des Bauplanungsrechts ersetzt die nach § 22 BauGB erforderliche Genehmigung nicht.

Die Entscheidung erfolgt ausschließlich auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und der Umstände des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen eines förmlichen Genehmigungsverfahrens.

Kaufinteressenten wird dringend empfohlen, sich vor Abschluss eines Kaufvertrages über die geltende Rechtslage zu informieren. Die Gemeindeverwaltung steht hierfür gerne frühzeitig für eine unverbindliche Beratung zur Verfügung, um die Rechtslage und das Verfahren zu erläutern.

Eine verbindliche Zusage vor Vertragsschluss ist daher ausgeschlossen.

8. Ansprechpartner

Für Fragen zur Satzung nach § 22 BauGB sowie zum Genehmigungsverfahren wenden Sie sich bitte an:

Bauamt im Rathaus Kochel a. See
Kalmbachstraße 11
82431 Kochel a. See

Telefon: 08851/9212-29
E-Mail: bauamt@kochel.de