**ETW als Ferienwohnung vermietet: Stadt verlangt Nutzungsänderung (gewerbl. Nutzung?)**

26. Februar 2021 17:00 | Preis: **\*\*\*,00 €** |

[**Mietrecht, Wohnungseigentum**](https://www.frag-einen-anwalt.de/Mietrecht,-Wohnungseigentum-__r3.html)

Beantwortet von

[**Rechtsanwältin Dr. Corina Seiter**](https://www.123recht.de/anwalt/Rechtsanwaeltin-Dr-Corina-Seiter-__l103517.html)

 20:21

**Lesenswert2**

[**Twittern**](https://twitter.com/intent/tweet?text=ETW+als+Ferienwohnung+vermietet%3A+Stadt+verlangt+Nutzungs%C3%A4nderung+%28gewerbl%2E+Nutzung%3F%29&url=https%3A%2F%2Fwww%2Efrag%2Deinen%2Danwalt%2Ede%2FETW%2Dals%2DFerienwohnung%2Dvermietet%2DStadt%2Dverlangt%2DNutzungsaenderung%2Dgewerbl%2DNutzung%2D%2Df358277%2Ehtml) [**Teilen**](https://facebook.com/sharer/sharer.php?u=https%3A%2F%2Fwww%2Efrag%2Deinen%2Danwalt%2Ede%2FETW%2Dals%2DFerienwohnung%2Dvermietet%2DStadt%2Dverlangt%2DNutzungsaenderung%2Dgewerbl%2DNutzung%2D%2Df358277%2Ehtml)

Guten Tag,  
  
ich habe im letzten Jahr eine Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus gekauft. Diese habe ich renoviert und biete sie seither über verschiedene Portale als Ferienwohnung an.  
  
Nun habe ich Post von der Stadt bekommen, man wirft mir eine "nicht genehmigte Nutzungsänderung zu einer Ferienwohnung vor". Es heißt, die Wohnungen in dem Mehrparteienhaus sind für Wohnzwecke genehmigt worden. Eine Vermietung als Ferienwohnung ist hingegen, aufgrund der häufig wechselnden Feriengäste, als gewerbliche Nutzung eingestuft und bedarf grundsätzlich einer genehmigten Nutzungsänderung.".  
  
Weitere Fakten, um den Fall beurteilen zu können, sind:  
  
- Ich bin hauptberuflich angestellt, die Ferienwohnung läuft nebenher.  
- Ich betreibe nur diese eine Ferienwohnung.  
- Ich nutze die Ferienwohnung gelegentlich auch selbst oder biete sie Freunden/ Verwandten an.  
- Ich biete keinerlei Dienstleistungen zusätzlich zu den Übernachtungen an.  
- In der Teilungserklärung steht nichts geschrieben, dass eine Vermietung an wechselnde Gäste oder Feriengäste untersagt ist.  
  
Ich gehe davon aus, dass die Art und Weise, wie ich diese Wohnung den wechselnden Mietern anbiete, nicht unter gewerbliche Nutzung fällt, sondern eher unter die Vermögensverwaltung. Wenn die Vermietung an Feriengäste in diesem Fall nicht als gewerblich einzustufen ist, dann bräuchte ich auch keine Nutzungsänderung genehmigen lassen.  
  
Meine Frage lautet, wie ein Rechtsexperte diese Situation einschätzt. Werde ich die Ferienwohnung aufgeben müssen oder ist meine Argumentation richtig? Benötige ich in diesem Fall wirklich eine genehmigte Nutzungsänderung oder fällt die Vermietung wie oben geschildert nicht unter die gewerbliche Nutzung?  
  
Vielen Dank!

**Trifft nicht Ihr Problem?** Weitere Antworten zum Thema:  
[Nutzung](https://www.frag-einen-anwalt.de/tag/3/mietrecht+wohnungseigentum/nutzung) [Nutzung Vermietung Gewerblich Ferienwohnung](https://www.frag-einen-anwalt.de/tagm/3/mietrecht+wohnungseigentum/nutzung+vermietung+gewerblich+ferienwohnung)



26. Februar 2021 | 18:10

**Antwort**

**von**  
[**Rechtsanwältin Dr. Corina Seiter**](https://www.123recht.de/anwalt/Rechtsanwaeltin-Dr-Corina-Seiter-__l103517.html)

[(837)](https://www.123recht.de/anwalt/Rechtsanwaeltin-Dr-Corina-Seiter-__l103517.html#scrollBewertungen)  
Stedinger Str. 39a  
27753 Delmenhorst  
Tel: 04221-983945  
Web: [http://www.drseiter.de](http://www.drseiter.de/)  
E-Mail: [info@drseiter.de](mailto:spam@123recht.de)

Sehr geehrter Fragesteller,  
  
Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:  
  
Es kommt hinsichtlich der Nutzung auf objektive Umstände an. Hier kann das Steuerrecht herangezogen werden.  
  
Im steuerlichen Sinne sind Sie gewerblich tätig, wenn auch im Nebenberuf, wenn eine Ferienwohnung zeitweise vermietet wird und zeitweise auch selbst genutzt wird und in Folge der Vermietung sich ein Überschuss und damit eine Gewinnerzielungsabsicht ergibt. Selbstnutzung ist übrigens auch die unentgeltliche Überlassung an Dritte.  
Allerdings hat der BFH - wie Sie selber schreiben - eine Unterscheidung zwischen Vermögensverwaltung und gewerblicher Vermietung vorgenommen und dies auch - wie Sie herausstellen - an zusätzliche Dienstleistungen geknüft.  
Somit wäre dies steuerrechtlich wohl eher als Vermögensverwaltung anzusehen.  
  
ABER: Im Baurecht wäre das nur ein Indiz. Hier kommt es auf die tatsächliche Nutzung an und die ist hier im Sinne einer Ferienwohnung.  
"Eine Ferienwohnungsnutzung, bei der zur Erzielung von Einkünften vom Nutzungskonzept her typischerweise nur zum vorübergehenden Aufenthalt an einen wechselnden Personenkreis vermietet wird, dient zwar auch dem Wohnen, jedoch handelt es sich gleichwohl nicht um eine Wohnnutzung im Sinne etwa von § 3 Abs. 2 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO", so OVG Brandeburg Beschluss vom 30.05.2016 (Az.: OVG 10 S 34.15).  
  
Ich gehe davon aus, dass es wechselnde Personen sind.  
  
Eine Nutzungsänderung ist dann erforderlich, wenn die in der Baugenehmigung manifestierte bestimmte Nutzung abgeändert wird, da Objekt nur in diesem Rahmen genutzt werden darf.  
  
In Niedersachsen wurde gerade durch das OVG Lüneburg entschieden, dass die nachträgliche Genehmigung von Ferienwohnungen sogar unzulässig sind - ein Nachbar hatte erfolgreich geklagt,  
4 B 2507/20.  
  
Dann würde es - oder im Falle, wenn Sie es nicht beantragen - zu einer Nutzungsuntersagung kommen, so auch OVG Brandenburg, "Die dauerhafte Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung, für die eine Genehmigung als Wohngebäude vorliegt, stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar" Beschluss vom 30.05.2016 (Az.: OVG 10 S 34.15).  
  
Die tatsächliche Nutzung könnte hier eher für eine Ferienwohnung sprechen.  
  
  
  
Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.  
  
Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwältin Dr. Corina Seiter  
Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Strafrecht

**Rückfrage vom Fragesteller**28. Februar 2021 | 21:33

Guten Abend und vielen Dank für die Ausführungen!  
  
Ich habe jetzt verstanden, dass es um das Baurecht und um die ursprüngliche Baugenehmigung geht. Hier wurde definitiv zu Wohnzwecken genehmigt, das wurde mir ja schon mitgeteilt. Die Nutzung als Ferienwohnung mit wechselnden Gästen wurde bereits als keine normale Wohnraumnutzung definiert, also brauche ich definitiv eine Nutzungsänderung, damit ich die Ferienwohnung weiterhin betreiben darf.  
  
Dazu habe ich jetzt eine Rückfrage:  
Müssen alle Eigentümer des Hauses dieser Nutzungsänderung zustimmen oder darf ich eine Nutzungsänderung nur für meine Eigentumswohnung bzw. für meinen Miteigentumsanteil beantragen, sodass ich nicht auf die Unterschriften der anderen Eigentümer angewiesen bin?  
  
Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Eigentümer der weiteren Eigentumswohnungen zustimmen würden. Müssen also alle einverstanden sein, so habe ich keine realistische Chance.  
  
Vielen Dank und viele Grüße

**Antwort auf die Rückfrage vom Anwalt**2. März 2021 | 20:21

Grundsätzlich müssen auch die Miteigentümer zustimmen. Jedoch ist dies entbehrlich, wenn die übrigen Miteigentümer nicht stärker beeinträchtigt, als mit der in der Teilungserklärung vorgesehenen Nutzung, Oberlandesgericht Köln, Beschluss vom 27.12.2002, 16 Wx 233/02.  
  
2010 hatte der BGH entscheiden, dass die Kurzzeitvermietung in Eigentumswohnungen grundsätzlich zulässig ist, solange nichts anderes vereinbart wurde. Hier schauen Sie bitte in die Teilungserklärung. Da jedoch AirBNB dies ausnutzte und die Vermietung zunahm, entschied der BGH, dass die kurzzeitige Vermietung der eigenen vier Wände nachträglich jedenfalls nur mit der Zustimmung aller Wohnungseigentümer untersagt werden kann (Urt. v. 12.04.2019, Az. V ZR 112/18).  
  
Mehr sagt wie gesagt die Teilungserklärung.