

Freunde für Ferien in Bayern e.V.  
Postfach 1117 • 89258 Weißenhorn

Es schreibt Ihnen:

Herrn  
Landrat Elmar Stegmann  
Landkreis Lindau  
Stiftsplatz 14  
**88131 Lindau**  
[poststelle@landkreis-Lindau.de](mailto:poststelle@landkreis-Lindau.de)

**Josef Butzmann**  
**Vorsitzender**  
Tel. 07309-50 84  
Fax 07309-4 12 75  
E-Mail: [fffbayern@gmx.net](mailto:fffbayern@gmx.net)

28.05.2022

## Wie wird im Landratsamt Ostallgäu die Baunutzungsverordnung in Tourismuskommunen überwacht und Verstöße als Vermietungsverbot geahndet?

Sehr geehrter Herr Landrat Elmar Stegmann

Nachdem inzwischen in vielen bayerischen Tourismus-Kommunen neben der Erhebung einer Zweitwohnungssteuer bei Zweitwohnsitzen Bestrebungen zu erkennen sind, die Zahl der Zweitwohnsitze drastisch zu reduzieren, über Erhöhungen der Steuer und auch diese Besitzer von Zweitwohnungen zu zwingen ihre Wohnungen über Agenturen an wechselnde Gäste zu vermieten.

In der Regel handelt es sich hier um Wohnungen in reinen Wohngebieten, wo eben die gem. der inzwischen 2017 sogar novellierten BauNVO eine Vermietung u. U. zugelassen werden kann, allerdings unter der Voraussetzung über einen Bauantrag eine Nutzungsänderung genehmigt zu erlangen .

**Letztlich ist aber eine Planung nur so gut, wie ihre Einhaltung im Alltag auch überwacht wird. Deshalb wird die Bauaufsicht des Landkreises Lindau hiermit um Stellungnahme auf nachstehende Fragen gebeten**

- Welche und wie werden Kontrollen in diesem erforderlichen Bereich vorgenommen?.
- Welche Reaktion, wenn Hinweise oder Klagen auf Verstöße der ‚BauNVO eingehen?.
- Im Fokus stehen dabei ungenehmigte Ferienwohnungen. Wird eine zu Dauerwohnzwecken genehmigte Wohnung an ständig wechselnde Gäste vermietet, stellt dieses eine nach Bundes-Baurecht genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.
- Von besonderer Bedeutung ist dieses in den Bereichen, die per Bebauungsplan von der Gemeinde als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen worden sind und auch z.T. überwiegend als Zweitwohnungen rechtlich abgesichert genutzt werden, denn hier soll überwiegend dauerhaft gewohnt werden; Ferienwohnungen sind in diesen Bereichen nur ausnahmsweise zulässig. Nach der derzeit geltenden Rechtsprechung bedeutet dies, dass bei Vermietung an wechselnde Gäste **ohne genehmigte Nutzungsänderung** vom Landratsamt die Pflicht besteht ein Vermietungsverbot nach Bekanntwerden zu erlassen
- Wie ist denn die Aussicht auf eine nachträgliche Genehmigung über Bauantrag zu einer Nutzungsänderung - mit welchen Verfahrens-Kosten und Bearbeitungszeit durch die Behörde?
- Kann ein Miteigentümer einer Wohnanlage oder Nachbar gegen eine nachträgliche Genehmigung einer Nutzungsänderung Widerspruch einlegen?

Für eine zuverlässige Antwort vorab ein herzliches Dankeschön mit freundlichen Grüßen

