

Betreff: Presseanfrage Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen / Monteurswohnungen

Von: Kurt Raster <kurt.raster@uetheater.de>

Datum: 02.07.21, 14:57

An: pressestelle@regensburg.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für unsere Bündniszeitung benötigen wir Antworten auf die unten angeführten Fragen. Anmerkung: Wir hatten diese bereits per Anfrage auf der Grundlage der Informationsfreiheitsgesetz beim Bauordnungsamt gestellt. Leider wurde unsere Anfrage von Herrn Frohschammer pauschal abgelehnt, siehe <https://fragdenstaat.de/anfrage/nutzungsänderung-von-ferienwohnungen-monteurswohnungen/>

Wir bitten nun auf diesem Wege per Presseanfrage, unabhängig davon ob das Bauordnungsamt mit seiner Begründung im Recht ist, Auskunft zu bekommen. Wir denken, dass die Themenbereiche von hohem öffentlichen Interesse sind und von einer Verwaltung, die Wert darauf legt, dass ihr Handeln nachvollziehbar ist, in einem demokratischen Rechtsstaat beantwortet werden sollte.

Mit freundlichen Grüßen,
Kurt Raster

Anfrage:

Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Ferienwohnungen / Monteurswohnungen ist baurechtlich genehmigungspflichtig. Dies wurde im Beschluss des BayVGH vom 4. September 2013, Az. 14 ZB 13.6, festgestellt:

"Bei der Ferienwohnungsnutzung handelt es sich gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung vielmehr um eine eigenständige Nutzungsart, für die andere bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Anforderungen in Betracht kommen; sie stellt daher eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar (Art. 55 Abs. 1 BayBO)."

Es wird gebeten, jeden der folgenden, einzelnen Punkte zur Praxis in Regensburg einzeln und konkret zu beantworten. Eine allgemeine Pauschalantwort kann nicht akzeptiert werden bzw. wird als Nichtantwort gewertet.

1. Bitte erläutern Sie, welche Sachverhalte in Regensburg bei der Genehmigung einer Umnutzung von Wohnraum in gewerbliche Ferienwohnungen oder Monteurswohnungen überprüft werden.
2. Wann wird die Umnutzung von Wohnraum in gewerbliche Ferienwohnungen / Monteurswohnungen in Regensburg bauordnungsrechtlich genehmigt, wann nicht?
3. Werden in Regensburg Umnutzungen von Wohnraum in Ferienwohnungen / Monteurswohnungen auch genehmigungsfrei gestellt? Wie wird dies rechtlich begründet?
4. Hat sich bei der Vorgehensweise bei Genehmigungen oder Ablehnungen von Umnutzungen in Ferienwohnungen / Monteurswohnungen seit Verabschiedung der Wohnraumzweckentfremdungssatzung 2019 etwas geändert? Wenn ja, was?
5. Gegen wieviele ungenehmigte Ferienwohnungen / Monteurswohnungen wurde seit 2010 vorgegangen? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.
6. Wieviel Bußgeld wurde erhoben? Bitte wieder jeweils in Jahre aufschlüsseln.
7. Wieviele Anträge auf Nutzungsänderungen in Ferienwohnungen / Monteurswohnungen wurden seit 2010 untersagt, wieviele genehmigt? Bitte nach Jahren aufschlüsseln.

8. Im Zuge der 2019 erlassenen Wohnraumzweckentfremdungssatzung wurden vom Amt für Stadtentwicklung sogenannte "Negativatteste" für Ferienwohnungen / Monteurswohnungen ausgestellt. Laut der Vorlage V0/21/17752/66 handelt es sich dabei nahezu ausschließlich um Ferienwohnungen, deren Nutzung zu anderen als Wohnzwecken „bereits vor Inkrafttreten der Satzung und seitdem ohne Unterbrechung“ stattfand. Ein Negativtest muss nur dann ausgestellt werden, wenn die Umnutzung von Wohnraum in eine Ferienwohnung bis dahin nicht gemeldet und daher auch baurechtlich nicht genehmigt war. Ist dies richtig?

9. Laut V0/21/17752/66 wurden bislang 47 Negativatteste ausgestellt, d.h. diese 47 Objekte waren vor dem Antrag auf Negativtestung nicht gemeldet und baurechtlich nicht genehmigt. Ist das richtig?

10. Wurde gegen eines dieser 47 Objekte nach Bekanntwerden der nicht genehmigten Nutzungsänderung baurechtliche Schritte eingeleitet, d.h. die Nutzungsänderung untersagt und Bußgeld verhängt?

11. Wurde eines dieser 47 Objekte nach Bekanntwerden der nicht genehmigten Nutzungsänderung auf der Grundlage eines Negativattests baurechtlich genehmigt?

12. In "Vollzug der Baugesetze; Verzeichnis der im Amtsweg behandelten Baugesuche und Vorbescheide", die jeweils im Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vorgestellt werden, ist seit einigen Monaten unter "Genehmigte Bauvorhaben" bei Ferienwohnungen der Zusatz vermerkt: "Nutzungsänderung von Wohnungen in Ferienwohnungen – Es handelt sich um Verfahren, bei denen die Nutzungsänderung bereits vor Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung erfolgte. Amt 66 hat ein Negativattest erstellt." Daraus geht hervor, dass ein Negativtest automatisch eine baurechtliche Genehmigung der Nutzungsänderung darstellt. Ist das richtig?

--

Recht auf Stadt - Regensburg

Ansprechpartner: Kurt Raster

Tel: 0163 / 6825 581

<https://rechtaufstadt-regensburg.de>

<https://www.facebook.com/ras.regensburg>

kontakt@rechtaufstadt-regensburg.de