

# Nutzungsänderung von Ferienwohnungen / Monteurswohnungen [#219828]

**Von:** Kurt Raster

**An:** "Bauordnungsamt Regensburg" <bauordnungsamt@regensburg.de>

**Datum:** 5. Mai 2021 11:18

**Via:** E-Mail

**URL:** <https://fragdenstaat.de/a/219828#nachricht-593742>

**Betreff:** Nutzungsänderung von Ferienwohnungen / Monteurswohnungen  
[#219828]

---

Antrag nach der Informationsfreiheitssatzung der Stadt Regensburg,  
Umweltinformationsgesetz Bayern (BayUIG), Verbraucherinformationsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte senden Sie mir Folgendes zu:

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 VO/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 VO/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?

Dies ist ein Antrag auf Zugang zu amtlichen Informationen nach § 1 der Satzung zur Regelung des Zugangs zu Informationen des eigenen Wirkungskreises der Stadt Regensburg (Informationsfreiheitsatzung - IFS) sowie § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG), soweit Umweltinformationen im Sinne des § 2 Abs. 3 UIG betroffen sind, sowie § 1 des Gesetzes zur Verbesserung der gesundheitsbezogenen Verbraucherinformation (VIG), soweit Informationen im Sinne des § 1 Abs. 1 VIG betroffen sind.

Sollte der Informationszugang Ihres Erachtens gebührenpflichtig sein, möchte ich Sie bitten, mir dies vorab mitzuteilen und detailliert die zu

erwartenden Kosten aufzuschlüsseln. Meines Erachtens handelt es sich um eine einfache Auskunft. Gebühren fallen somit nach der Tarifnummer 001 c) der Anlage der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten für Amtshandlungen im eigenen Wirkungskreis der Stadt Regensburg (Kostensatzung - RKS) bzw. den anderen Vorschriften nicht an. Auslagen dürfen nach BVerwG 7 C 6.15 nicht berechnet werden.

Ich verweise auf § 4 Abs. 1 IFS/§ 3 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 UIG/§ 4 Abs. 2 VIG und bitte Sie, mir die erbetenen Informationen so schnell wie möglich, spätestens nach Ablauf eines Monats zugänglich zu machen. Kann diese Frist nicht eingehalten werden, müssen Sie mich darüber innerhalb der Frist informieren.

Ich bitte Sie um eine Antwort per E-Mail gemäß § 5 Abs. 1 IFS. Ich widerspreche ausdrücklich der Weitergabe meiner Daten an Dritte.

Ich möchte Sie um eine Empfangsbestätigung bitten und danke Ihnen für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Kurt Raster

Anfragenr: 219828

Antwort an: [k.raster.nmuy4ca8rx@fragdenstaat.de](mailto:k.raster.nmuy4ca8rx@fragdenstaat.de)

Laden Sie große Dateien zu dieser Anfrage hier hoch:

<https://fragdenstaat.de/anfrage/219828/upload/a7b0d3cd38d4989516f5fabf846ac6fdb8199b85/>

Postanschrift

Kurt Raster

Friesenstr. 14, 93053 Regensburg

--

Rechtshinweis: Diese E-Mail wurde über den Webservice [fragdenstaat.de](https://fragdenstaat.de) versendet. Antworten werden ggf. im Auftrag der Antragstellenden auf dem Internet-Portal veröffentlicht.

Falls Sie Fragen dazu haben oder eine Idee, was für eine Anfrage bei Ihnen im Haus notwendig wäre, besuchen Sie:

<https://fragdenstaat.de/hilfe/fuer-behoerden/>