ZfIR 2015, A 9

OVG M-V: Ferienwohnnutzung in allgemeinen Wohngebieten

Das OVG M-V entschied in mehreren Verfahren über die Rechtmäßigkeit der Anordnung der sofortigen Vollziehung von Nutzungsuntersagungen, durch die den Eigentümern von Wohnungen in Gemeinden an der Ostseeküste die Vermietung als Ferienwohnungen untersagt wurde (**OVG M-V, Beschl. v. 14.4.2015 – 3 M 86/14; Beschl. v. 20.5.2015 – 3 M 92/14 u. a.**). Die Richter kamen auf der Grundlage ihrer bisherigen Rechtsprechung zu dem Ergebnis, dass die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung in einem Gebiet, das in einem Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, rechtswidrig ist. Eine Nutzung als Ferienwohnung sei in einem solchen Gebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zugelassen. Unerheblich sei dabei, ob die Gemeinde bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Vorstellung hatte, rechtlich sei eine Ferienwohnungsnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Darüber hinaus spiele es rechtlich keine Rolle, wenn die Eigentümer einer rechtswidrig genutzten Ferienwohnung Kurabgabe an die Gemeinde zahlen oder die Gemeinde oder der Landkreis Kenntnis von dieser Art der Nutzung habe. Eine vom Landkreis ausgesprochene Erklärung, die rechtswidrige Nutzung zu dulden, lag in den vom OVG entschiedenen Fällen nicht vor. Stellt die zuständige Bauaufsichtsbehörde, in den entschiedenen Verfahren der Landkreis, die rechtswidrige Nutzung fest, sei bei Fehlen einer die Ferienwohnnutzung legitimierenden Baugenehmigung in der Regel die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung rechtmäßig. Nur in besonders gelagerten Einzelfällen sei die Bauaufsichtsbehörde veranlasst, besondere Ermessenerwägungen anzustellen, um festzustellen, ob das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der Nutzungsuntersagung überwiege.

(Quelle: Pressemitteilung des OVG M-V vom 11.6.2015)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG