

# TOP 3

Airbnb-Markt – Zweckentfremdung  
Konkurrenz zu  
Hotellerie und Wohnraum

„Zum anderen der wachsende Markt von Airbnb Unterkünften in Kempten, der sich zum einen immer mehr als Konkurrenz zur klassischen Hotellerie entwickelt und zudem den Markt auch Wohnraum entzieht“

TZ München v. 26.05.2025:

Das Vorgehen geht zurück auf eine 2024 vom EU-Parlament beschlossene Richtlinie, die unter anderem Lizenzierungen vorsieht. „In München fehlt uns eine derartige Grundlage leider bislang immer noch“, sagt Reiter. Der Freistaat bereite aber wohl eine entsprechende Umsetzung vor. „Das ist natürlich erstmal begrüßenswert. Ich appelliere aber an den Freistaat, diese Regelung nun schnellstmöglich einzuführen und sich nicht mehr so viel Zeit zu lassen.“ München brauche dringend die Möglichkeit, Kurzzeitvermietungen verfolgen und illegale Vermietungen ahnden zu können.

## Art. 1 ZwEWG - Zweckentfremdungssatzung

<sup>1</sup>Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. <sup>2</sup>Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, ...
2. ...
3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, ...

## Art. 2 ZwEWG - Genehmigung

### (1) Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

## § 13a BauNVO

1 Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen), gehören unbeschadet des § [10](#) in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § [2](#) Absatz 3 Nummer 4 und § [4](#) Absatz 3 Nummer 2 oder zu den Gewerbebetrieben nach § [4a](#) Absatz 2 Nummer 3, § [5](#) Absatz 2 Nummer 6, § [5a](#) Absatz 2 Nummer 7, § [6](#) Absatz 2 Nummer 4, § [6a](#) Absatz 2 Nummer 4 und § [7](#) Absatz 2 Nummer 3. 2 Abweichend von Satz 1 können Räume nach Satz 1 in den übrigen Fällen insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § [4](#) Absatz 3 Nummer 1, § [4a](#) Absatz 2 Nummer 2, § [5](#) Absatz 2 Nummer 5, § [5a](#) Absatz 2 Nummer 6, § [6](#) Absatz 2 Nummer 3, § [6a](#) Absatz 2 Nummer 3 und § [7](#) Absatz 2 Nummer 2 oder zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § [3](#) Absatz 3 Nummer 1 gehören.

## Beispiel zu § 6 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3, 4 BauNVO - Mischgebiet

- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind ... 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe ...

Einfacher Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“

### **§ 4 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Bebauungsplanzeichnung bezeichneten Bauflächen werden als „Mischgebiet MI“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise können in den Teilen des Gebiets, die überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt sind, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten zugelassen werden.

## Art. 76 BayBO

<sup>1</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. <sup>2</sup>Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung untersagt werden. <sup>3</sup>Die Bauaufsichtsbehörde kann verlangen, dass ein Bauantrag gestellt wird.

Schleswig-Holsteinisches OVG, Beschluss 16.09.2020 – 1 MB 12/20

Auf der Grundlage des vom Verwaltungsgericht zwar zutreffend dargestellten Entscheidungsmaßstabs im einstweiligen Rechtsschutzverfahren [Beschl. - Abdr. S. 12] erweist sich die streitbefangene Untersagung einer Nutzung der Wohnung "... der Antragsteller als (reine) Ferienwohnung entgegen der erstinstanzlichen Einschätzung indes als offensichtlich rechtswidrig. Das Interesse der Antragsteller an der fortgesetzten Nutzung ihrer Wohnung zu Ferienwohnzwecken überwiegt daher trotz deren (noch) formeller Illegalität das von der Antragsgegnerin geltend gemachte öffentliche Interesse an der sofortigen Vollziehung der streitbefangenen Verfügung.

Von einer solchen offensichtlichen Genehmigungsfähigkeit der von den Antragstellern vorgenommenen Nutzung ihrer Wohnung als (reine) Ferienwohnung ist hier entgegen der Annahme des Verwaltungsgerichts nach dem Erkenntnistand im vorläufigen Rechtsschutzverfahren allerdings auszugehen. Es ist ersichtlich, dass die von den Antragstellern von Beginn der Nutzungsaufnahme im Jahr 2016 an praktizierte Vermietung ihrer Wohnung als Ferienwohnung dem öffentlichen Baurecht entspricht.

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**