

Hinweisblatt zum Antrag auf Nutzungsänderung - Ferienwohnungen

Stand: 04.02.2025

Die Nutzungsänderung von Wohnraum in eine gewerbliche Ferienwohnung ist entsprechend Art. 55 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) genehmigungspflichtig, weshalb die Einreichung eines qualifizierten Bauantrages erforderlich ist. Hierbei wird folgendes Vorgehen empfohlen:

1. Schritt: Voranfrage (per E-Mail bauaufsicht@gapa.de) stellen (gebührenpflichtig)

Die Voranfrage muss folgende Informationen enthalten:

- Anschrift des Anwesens, in welchem die Wohneinheit zur Ferienwohnung umgenutzt werden soll
- Anschrift des Antragstellers
- Im Falle eines Mehrfamilienhauses:
 - Angabe, um welche Wohneinheit es sich handelt (bestenfalls in Form von Grundrissplänen)
 - Angabe der m²-Zahl der Wohneinheit im Verhältnis zur Gesamt-m²-Zahl im Anwesen

Daraufhin wird geprüft, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist. **Hierfür wird eine Gebühr in Höhe von mind. 150 € erhoben.**

- Ergibt sich aus der Prüfung ein negatives Ergebnis, hat sich die Einreichung eines Antrages auf Nutzungsänderung erübrigt, da eine Ferienwohnungsnutzung bereits aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Sie erhalten in diesem Fall eine entsprechende Mitteilung.
- Ist die Vorprüfung positiv, ist der Antragsteller angehalten, einen entsprechenden Bauantrag auf Nutzungsänderung zu stellen (siehe 2. Schritt), der hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Belange geprüft wird. Erst nach Genehmigung dieses in Schritt 2 beschriebenen Antrages, darf die Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen ohne Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt, die mit einem Bußgeld von bis zu 500.000 € belegt werden kann.

2. Schritt: Bauantrag bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einreichen (gebührenpflichtig)

Der Bauantrag ist entsprechend der Bauvorlagenverordnung einzureichen. Hierfür sind insbesondere folgende Unterlagen erforderlich:

- Bauantragsformulare (insbesondere zu beachten: unterschrieben vom bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser sowie dem Bauherrn inkl. Nachbarbeteiligungen)

- Lageplan Maßstab 1:1000 (nicht älter als sechs Monate) vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i.OB inkl. Plankopf gemäß Bauvorlagenverordnung
- Bauzeichnungen (hier: Grundrisse) mit Eintragungen sowohl der bisherigen als auch der geplanten Nutzung, die sämtliche von der Nutzungsänderung betroffenen Geschosse des Gebäudes zeigen müssen
- Im Falle einer zusätzlichen baulichen Änderung: Schnitte und Ansichten
- Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Stellplatzberechnung und Stellplatznachweis
- Statistikbogen (Bayerisches Landesamt für Statistik -Team Bautätigkeit-)

Weiter ist der vollständige Bauantrag zusätzlich als PDF-Datei einzureichen.