

Nutzungsänderung „Wohnung → Ferienwohnung“

Die Nutzung einer bisher zu Wohnzwecken genehmigten Wohnung als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis stellt baurechtlich eine **eigenständige Nutzungsart** dar, die nach der Rechtsprechung unzweifelhaft einer **neuen Baugenehmigung** bedarf.

Die Genehmigungspflicht besteht unabhängig davon, ob die Nutzungsänderung eine Einliegerwohnung, eine Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses oder eine komplette Nutzungsänderung der bisherigen Wohnnutzung betrifft. Auch kommt es nicht darauf an, ob bauliche Veränderungen vorgenommen werden. I.d.R. ist die beabsichtigte Nutzung nicht von der bestehenden Baugenehmigung gedeckt, da diese nur die Nutzung zu Wohnzwecken (Dauerwohnen) umfasst.

Ferienwohnungen mit einer **Nutzfläche von max. 400 m²**,

- die **im Geltungsbereich eines Bebauungsplans** liegen, obliegen dem Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO, wenn
 - sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen und
 - die Erschließung gesichert ist.
- die im **unbeplanten Innenbereich** liegen, sind im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO zu behandeln.

Dem Antrag auf Nutzungsänderung sind folgende Unterlagen beizufügen:

- Bauantragsformular
- formloses Anschreiben mit Baubeschreibung
- Grundrisse mit Angabe der vorgesehenen Benutzung der Räume (Aufenthaltsräume, Schlafräume, Küche, Bad) und Rettungswegen, Ansichten, Schnitte (M 1:100)
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung und Nachweis der notwendigen Stellplätze (Zahl und Lage der Kfz-Stellplätze)
- Katasteramtlicher Lageplan neusten Datums
- Statistischer Erhebungsbogen 1-fach
- bei Änderungen baulicher Anlagen die abzubrechenden und die neuen Bauteile, bei Änderungen in der Kubatur Schnitte und Ansichten mit den entsprechenden Änderungen
- ggf. auch Statik und Wärmeschutznachweis

Zur Erstellung der Antragsunterlagen wird empfohlen, sich mit einer bauvorlageberechtigten Person (z.B. Architekt/in, Bauingenieur/in) in Verbindung zu setzen.

Wird eine Ferienwohnung ohne Baugenehmigung betrieben, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 89 Abs. 1 LBauO dar, die mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann. Zusätzlich kann die Bauaufsichtsbehörde eine Nutzungsuntersagung aussprechen oder sogar den Rückbau anordnen. Es wird daher dringend empfohlen, die erforderliche Baugenehmigung für die beabsichtigte oder bereits erfolgte Nutzungsänderung einzuholen.

Die Kontaktdaten zur Unteren Bauaufsicht finden Sie auf unserer Homepage www.cochem-zell.de bei „Themen“ → „Bauen/Wohnen/Umwelt“ → „Untere Bauaufsichtsbehörde“ → „Zuständigkeiten Baubezirke“ oder direkt unter folgendem Link: [Untere Bauaufsichtsbehörde | Startseite](#)

Hausanschrift

Kreisverwaltung Cochem-Zell
Endertplatz 2, 56812 Cochem

Bankverbindung

Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück
IBAN: DE69 5875 1230 0000 0046 06
BIC: MALADE51BKS

Webseite: www.cochem-zell.de

E-Mail: kreisverwaltung@cochem-zell.de

Rechnungen: rechnungen-eingang@cochem-zell.de

Behördennummer/Telefonzentrale

115 oder für Mobil 02671-115

Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr

Faxnummer Zentrale: 02671 61-111

Allgemeine Öffnungszeiten

Mo. bis Mi.: 8:00-12:30 Uhr | 7:30-16:00 Uhr

Do.: 8:00-12:30 u. 14:00-16:30 Uhr | 7:30-17:00 Uhr

Fr.: 8:00-12:30 Uhr | 7:30-13:00 Uhr

Termine und Vorsprachen bitte ausschließlich nach Terminvereinbarung. Gerne bieten wir Ihnen die Vereinbarung von besonderen Sprechzeiten an.

Bürgerbüro

Mo. bis Mi.: 8:00-12:30 Uhr | 7:30-16:00 Uhr

Do.: 8:00-12:30 u. 14:00-16:30 Uhr | 7:30-17:00 Uhr

Fr.: 8:00-12:30 Uhr | 7:30-13:00 Uhr

Termine und Vorsprachen bitte ausschließlich nach Terminvereinbarung. Gerne bieten wir Ihnen die Vereinbarung von besonderen Sprechzeiten an.