

Leitfaden zur Umnutzung von Wohnraum zu Ferien- & Monteurwohnungen

Der Neubau wie auch die Umnutzung von genehmigten Wohnungen zu Ferienwohnungen bedarf grundsätzlich einer Baugenehmigung. Dabei ist es unerheblich, um welche Art der Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) es sich handelt oder wie groß die Wohnung ist. Auch die innerstädtische Lage (Innen- oder Außenbereich) spielt keine Rolle. Selbst wenn keine baulichen Veränderungen in den Wohnungen stattfinden, muss eine baurechtliche Genehmigung eingeholt werden.

Ferien- und Monteurwohnungen werden baurechtlich i. d. R. gleichbehandelt, auch wenn der jeweilige Nutzerkreis erkennbar unterschiedlich ist. In diesem Leitfaden werden die Begriffe daher synonym verwendet.

Warum ist eine Baugenehmigung erforderlich?

Die Baugenehmigung muss für die Änderung der Nutzungsart erteilt werden, da sich diese bauplanungsrechtlich ändert. Bei einer Umnutzung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung verliert ein Wohngebäude seinen bisherigen Nutzungscharakter und wird zu einem gemischt genutzten oder gewerblichen Gebäude. Aus der Nutzungsart „Wohnen“ wird „Beherbergen“. Gemäß § 61 LBauO Rheinland-Pfalz bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und der Abbruch von Gebäuden und anderen baulicher Anlagen einer Baugenehmigung, soweit die Landesbauordnung keine anderweitigen Regelungen trifft. Da sich der Nutzungscharakter der betreffenden Einheit ändert, gelten bauordnungs- und bauplanungsrechtlich weitergehende oder zumindest andere Anforderungen als für die reine Wohnnutzung (u. a. Barrierefreiheit). Eine genehmigungsfreie Nutzungsänderung im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Rheinland-Pfalz ist nicht möglich, auch nicht in Ausnahmefällen.

Wie ist eine Ferienwohnung näher definiert?

Gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) zählen Ferienwohnungen i. d. R. zu den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ bzw. bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“. Weiterhin werden einer Ferienwohnung bestimmte Eigenschaften zugeschrieben:

- Vorübergehende Unterkunft
- Ständig wechselnder Kreis von Gästen
- Für eigene Häuslichkeit geeignet
- Gegen Entgelt zur Verfügung gestellt

Die Ferienwohnung wird durch die Merkmale der vorübergehenden Unterkunft sowie dem ständig wechselnden Gästekreis von der allgemeinen Wohnnutzung abgegrenzt. Während Ferienwohnungen einen Erholungscharakter für den zeitweiligen Aufenthalt darstellen, fehlt dieser bei Monteurwohnungen. Dabei werden zeitliche Vorgaben an den vorübergehenden Aufenthalt im Gesetz nicht näher definiert. Weiterhin liegt eine Ferienwohnung nur dann vor, wenn die Räume eine eigene Häuslichkeit aufweisen und damit eine gewisse Abgeschlossenheit sowie insbesondere über Sanitär- und Kocheinrichtungen verfügen. Mit der Entgeltlichkeit wird die Gebrauchsüberlassung im gewerblichen Sinne des Städtebaurechts charakterisiert. Es muss sich nicht um ein Gewerbe im Sinne des Gewerbe- und Steuerrechts handeln.

Wie erhalte ich eine Baugenehmigung?

Ob für eine Nutzungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Baugenehmigung erteilt werden kann, hängt immer von den Umständen des konkreten Einzelfalls ab.

Für die Beantragung einer Nutzungsänderung gibt es keine formellen Erleichterungen im Vergleich zu weiteren baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Der Bauantrag ist in mindestens dreifacher Ausfertigung einzureichen. Einen Vordruck für den **Antrag auf Baugenehmigung** erhalten Sie über die [Homepage der Stadt Remagen](#).

Seit dem 01.01.2026 sind sämtliche Unterlagen direkt beim Bauamt der Kreisverwaltung Ahrweiler einzureichen oder - soweit zulässig - in digitaler Form vorzulegen. Die Kreisverwaltung beteiligt die Stadt Remagen und fordert das Einvernehmen oder die Zustimmung an. Sie prüft ferner, ob der Bauantrag und die Bauunterlagen vollständig sind und entscheidet, welche anderen Behörden und Einrichtungen am Genehmigungsverfahren zu beteiligen sind. Liegen alle entscheidungsrelevanten Stellungnahmen oder Fachgenehmigungen vor, so wird über den Bauantrag entschieden.

Das Einreichen der Baugenehmigung für eine reine Nutzungsänderung ohne bauliche Veränderungen kann der Eigentümer in enger Abstimmung mit der Kreisverwaltung Ahrweiler in Einzelfällen selbst übernehmen. Sobald jedoch genehmigungsbedürftige Errichtungen und Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, muss der Entwurfsverfasser zwingend bauvorlageberechtigt i. S. d. § 64 Abs. 1 LBauO sein. Bauvorlageberechtigt sind sowohl üblicherweise Architekten als auch Ingenieure, die in einer Liste der Ingenieurkammer Rheinland-Pfalz eingetragen sind. Die Bauvorlageberechtigung ist gegenüber der Kreisverwaltung Ahrweiler grundsätzlich nachzuweisen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung sind für die Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung weitere Unterlagen einzureichen. Hierzu gehören insbesondere:

- Baurechtliche Zulässigkeit
- Bauvorlagen (u. a. Lageplan, Grundrisse, Schnitte)
- Baubeschreibung der bisherigen und geplanten Nutzung
- ggf. Brandschutzkonzept (u. a. Fluchtwege, Rauchmelder)
- Stellplatznachweis

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
- Baunutzungsverordnung
- Baugesetzbuch
- Bauunterlagenprüfverordnung Rheinland-Pfalz

Haben Sie noch Fragen zum Baugenehmigungsverfahren?

Ihre Ansprechpartner stehen Ihnen zur Verfügung:

KREISVERWALTUNG AHRWEILER
Abteilung 4.3 – Bauen

Wilhelmstraße 24-30
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Tel. 02641 – 9750
info@kreis-ahrweiler.de
www.kreis-ahrweiler.de

STADTVERWALTUNG REMAGEN
Fachbereich 2 - Infrastruktur, Bauen und Umwelt

Peter Günther
Fachbereichsleitung
Bachstraße 5-7
53424 Remagen
Tel. 0 26 42 - 201 200
peter.guenther@remagen.de
www.remagen.de

Nicole Schneider

Bachstraße 5-7
53424 Remagen
Tel. 0 26 42 - 201 201
nicole.schneider@remagen.de
www.remagen.de