



► **Nr. VO/2024/13338-02**  
**öffentlich**

Lübeck, 11.02.2025

**Antwort**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

**Antwort zur Teilfrage Ferienwohnungen auf der Lübecker Altstadtinsel bezüglich:**  
**AM Bernhard Simon (CDU): Auswirkungen aktueller Rechtsprechungen auf den Lübecker Haushalt**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
17.02.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
03.03.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.03.2025	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

**Anlass:**

Anfrage des AM Simon im Hauptausschuss am 11.06.2024 zu den möglichen Auswirkungen aktueller Rechtsprechungen auf den Lübecker Haushalt bezüglich Ferienwohnungen (VO/2024/13338)

1. Welche Schlüsse zieht die Verwaltung aus dem aktuellen Urteil des VG Schleswig bezüglich der Zulässigkeit der Vermietung einer Ferienwohnung in der Lübecker Altstadt?
2. Ist in dem konkreten Fall mit Schadensersatzansprüchen zu rechnen? Wenn ja, in welcher Höhe und sind für diese Risiken entsprechende Rückstellungen in den Rechenwerken der Stadt gebildet worden?
3. Sind weitere Klagen zu diesem Thema anhängig? Wenn ja, wie viele und wie gedenkt die Verwaltung hier weiter vorzugehen (weiter den Rechtsweg verfolgen oder versuchen, durch Übertragung der Erkenntnisse aus dem ersten Urteil weitere zeit- und kostenintensive Gerichtsverfahren durch außerordentliche Vereinbarungen zu beenden)? Ist hier mit Forderungen nach Schadensersatz zu rechnen? Wenn ja, welches finanzielle Risiko besteht für die Stadt?
4. Wie und bis wann werden im FB 5 anhängige Anträge auf Nutzungsänderung (zu Ferienwohnungen) unter Berücksichtigung des vorliegenden Urteils bearbeitet?

**Antwort:**

Zu 1.:

Welche Schlüsse zieht die Verwaltung aus dem aktuellen Urteil des VG Schleswig bezüglich der Zulässigkeit der Vermietung einer Ferienwohnung in der Lübecker Altstadt?

Das Verwaltungsgericht hat in allen gegen die Hansestadt Lübeck gerichteten Klageverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit der Ferienwohnungen zum Zeitpunkt der Aufnahme der Vermietung geprüft. Es kommt in allen Urteilen zu der Einschätzung, dass die Vorhaben aufgrund fehlender Baugenehmigungen zwar formell rechtswidrig sind, urteilt aber, dass sich die Nutzungsuntersagungsverfügungen deshalb als rechtswidrig erweisen, weil die Kläger:innen sich hinsichtlich der Ferienwohnungsnutzung jeweils auf Bestandsschutz berufen können.

Vom Bestandsschutz ist auszugehen, da eine Ferienwohnungsnutzung jedenfalls zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bis zum Inkrafttreten der Erhaltungssatzung 2020 materiell-rechtlich zulässig gewesen ist. Dies begründet das Gericht damit, dass die Gebiete innerhalb derer sich die streitgegenständlichen Vorhaben befinden, sich jeweils über die Straßengevierte erstrecken und zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme als allgemeine Wohngebiete einzustufen gewesen sind. Das Gericht hält die streitgegenständliche Nutzung als Ferienwohnung angesichts fehlender entgegenstehender städtebaulicher Belange in den betreffenden Gebieten für ausnahmsweise zulässig.

Den Vorhaben kann auch nicht die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen“ vom 28.02.1979 und 03.06.1988 entgegengehalten werden, da das Gericht diese für unwirksam erklärt hat.

Die Hansestadt Lübeck sieht für die Verteidigung der Rechtsauffassung, wonach Innenhöfe und Gänge als eigenständige reine Wohngebiete einzustufen sind, keine Aussicht auf Erfolg. Das Verwaltungsgericht hat die Berufung in den Urteilen nicht zugelassen. Um Rechtsmittel einzulegen, hätten zunächst jeweils Berufungszulassungsverfahren durchgeführt werden müssen. Für ein Berufungszulassungsverfahren gegen die Urteile wurde keine Erfolgsaussicht gesehen, da die abschließend normierten Zulassungsgründe - insbesondere ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils - nicht vorliegen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes (Eilsacheverfahren) vom OVG die Rechtsauffassung der Verwaltung im Wesentlichen geteilt wurde, dass ein Ermessen hinsichtlich der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Gängen besteht und folglich zu diesem Sachverhalt abweichende rechtliche Auffassungen möglich sind.

Zu 2.: Ist in dem konkreten Fall mit Schadensersatzansprüchen zu rechnen? Wenn ja, in welcher Höhe und sind für diese Risiken entsprechende Rückstellungen in den Rechenwerken der Stadt gebildet worden?

Ob Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden können ist noch nicht abschließend geprüft. Rückstellungen sind nicht gebildet worden.

Zu 3; Sind weitere Klagen zu diesem Thema anhängig? Wenn ja, wie viele und wie gedenkt die Verwaltung hier weiter vorzugehen (weiter den Rechtsweg verfolgen oder versuchen, durch Übertragung der Erkenntnisse aus dem ersten Urteil weitere zeit- und kostenintensive Gerichtsverfahren durch außerordentliche Vereinbarungen zu beenden)? Ist hier mit Forderungen nach Schadensersatz zu rechnen? Wenn ja, welches finanzielle Risiko besteht für die Stadt?

Allen fünf Klagen, mit denen die Aufhebung einer Nutzungsuntersagungsverfügung begehrt worden ist, ist durch das Verwaltungsgericht Schleswig stattgegeben worden. Weitere Klagen, die das gleiche Begehren zum Gegenstand haben, sind nicht anhängig. Zur Prüfung von Entschädigungsansprüchen siehe Antwort zu 2.

Zu 4.: Wie und bis wann werden im FB 5 anhängige Anträge auf Nutzungsänderung (zu Ferienwohnungen) unter Berücksichtigung des vorliegenden Urteils bearbeitet?

Sämtlichen anhängigen Widersprüchen zu erteilten Nutzungsuntersagungen wurde abgeholfen.

**Anlagen:**

Senatorin Joanna Hagen