



## **Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO Woch) am Bernsteinsee**

### **Bauordnungsrechtliches Problem des „Dauerwohnens“**

#### **Informationsblatt zum weiteren Vorgehen („FAQ“ – Häufig gestellte Fragen)**

- ACHTUNG –

Es handelt sich hierbei um ein Informationsblatt.

Verbindliche Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

## **Allgemeine Informationen**

Die in einem Wochenendhausgebiet erteilte Baugenehmigung beinhaltet als Baumaßnahme ein Wochenendhaus. Damit ist die zulässige Nutzung eindeutig bestimmt.

In dem Sondergebiet Wochenendhaus am Bernsteinsee werden und wurden als Baumaßnahme grundsätzlich nur Wochenendhäuser bauordnungsrechtlich genehmigt, keine Wohngebäude.

Ein Wochenendhaus wird auch dadurch nicht zu einem Wohngebäude, wenn es z. B. aufgrund der Bauweise und der Ausstattung „Wohngebäudequalität“ erreichen würde.

Die Benutzung eines Wochenendhauses in festgesetzten Wochenendhausgebieten zum dauernden Wohnen widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist daher unzulässig und baurechtswidrig.

Im Falle einer unzulässigen Nutzung eines Wochenendhauses zum Dauerwohnen kann die Bauaufsichtsbehörde bei diesem formell und materiell rechtswidrigen Zustand einschreiten und die Nutzung des Wochenendhauses als Wohngebäude für das dauernde Wohnen untersagen.

Ein eventueller Bauantrag auf „Nutzungsänderung eines Wochenendhauses in ein Wohngebäude für das dauernde Wohnen“ ist nicht genehmigungsfähig, solange der Bebauungsplan ein Wochenendhausgebiet vorsieht.

## **Bauordnungsrecht / Melderecht**

Die melderechtliche Möglichkeit, sich bei der Gemeinde mit Hauptwohnsitz anzumelden, führt nicht zur baurechtlichen Zulässigkeit eines Dauerwohnens.

Ein melderechter Hauptwohnsitz unter der Adresse eines Wochenendhauses ist vielmehr Anlass, ein baurechtliches Dauerwohnen zu vermuten und die Nutzung des Wochenendhauses zum Gegenstand einer baurechtlichen Überprüfung werden zu lassen.

## Folgen

Die Gemeinde Sassenburg überplant das Gebiet und der Landkreis Gifhorn wird parallel tätig, um **langfristig** für rechtmäßige Zustände zu sorgen.

Für ein strukturiertes Vorgehen hat der Landkreis einen Stichtag festgelegt.

—> Stichtag ist der: 02.07.2017

Seit dem 02.07.2017 werden die Baugenehmigungen für Wochenendhäuser mit einem zusätzlichem spezifischen Hinweisblatt versehen, in dem – über die Baugenehmigung hinaus – noch einmal deutlich auf die Unzulässigkeit des Dauerwohnens hingewiesen wird.

Diejenigen, die für ein - nach dem Stichtag genehmigtes Wochenendhaus - den Hauptwohnsitz oder die alleinige Wohnung angemeldet haben, werden nach und nach schriftlich „angehört“. Das bedeutet, sie erhalten die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die ersten Anhörungsschreiben werden voraussichtlich im Januar 2020 versandt.

Soweit es diesen Betroffenen nicht gelingt, die indizielle Wirkung der Anmeldung mit Hauptwohnsitz zu widerlegen, wird die Kreisverwaltung eine Nutzungsuntersagung mit angemessener Frist aussprechen.

In denjenigen Fallgestaltungen, in denen die Baugenehmigung für ein Wochenendhaus vor dem Stichtag erteilt wurde, schreitet der Kreis mit den Mitteln der Bauaufsicht **bis auf weiteres wegen des Dauerwohnens** nicht ein; es sei denn, das Wochenendhaus wird oder wurde nach dem Stichtag verkauft/vererbt/verschenkt usw. (alle Formen der Rechtsnachfolge), neu vermietet oder nachträglich zum Dauerwohnen umgenutzt.

In diesen vorgenannten Fällen wird im Falle einer Anmeldung eines Hauptwohnsitzes/alleiniger Wohnung der Rechtsnachfolger/der Mieter/der Eigentümer ebenfalls angeschrieben und zur Stellungnahme hinsichtlich eines etwaigen illegalen Dauerwohnens gebeten.

Andere Rechtsverstöße sind von der Stichtagsregelung nicht betroffen und können wie bisher jederzeit verfolgt werden.

## Häufig gestellte Fragen

### Melderecht:

Gibt es einen Unterschied zwischen einem „Hauptwohnsitz“ und einer „alleinigen Wohnung“?

- ➔ melderechtlich ja, bauordnungsrechtlich wird bei einer Anmeldung mit Hauptwohnsitz und alleiniger Wohnung nicht unterschieden, da durch beide Varianten die Vermutung nahe liegt, dass ein nichtzulässiges Dauerwohnen besteht.

Was passiert, wenn man dort nicht gemeldet ist, obwohl man ein Grundstück besitzt oder mit Zweitwohnsitz gemeldet ist?

- ➔ ein Anlass für ein bauordnungsrechtliches Einschreiten wird derzeit nicht gesehen.

Was passiert, wenn man dort bisher nicht oder mit Zweitwohnsitz gemeldet ist und nach dem Stichtag eine Anmeldung/Ummeldung mit Hauptwohnsitz oder alleiniger Wohnung erfolgt?

- ➔ In diesem Fall werden Sie ein Schreiben der Kreisverwaltung erhalten, da die Vermutung nahe liegt, dass ein nichtzulässiges Dauerwohnen erfolgen soll/erfolgt ist und Sie erhalten die Möglichkeit, hierzu Stellung zu nehmen.

### Genehmigungen / Stichtag:

Ich habe nach dem 02.07.2017 eine Baugenehmigung für eine Garage erhalten. Werde ich ebenfalls angeschrieben?

- ➔ Der Stichtag 02.07.2017 bezieht sich auf Baugenehmigungen für ein Wochenendhaus sowie Anbauten/Umbauten/Erweiterungen hierzu. Eine einzelne Garage/Doppelgarage fällt nicht hierunter.

Ich habe das Gebäude erworben, mir wurde die Baugenehmigung (die nach dem 02.07.2017 erteilt wurde) nicht ausgehändigt.

- ➔ Sie sind Rechtsnachfolger und werden daher (sofern Sie mit Hauptwohnsitz/alleiniger Wohnung angemeldet sind) angeschrieben. Sie müssen dies ggf. privatrechtlich mit dem Verkäufer/vorherigem Eigentümer klären.

Der Verkäufer hat mir keine Baugenehmigung ausgehändigt bzw. weigert sich, mir diese zu überlassen.

- ➔ Sie sollten dies privatrechtlich klären, parallel haben Sie die Möglichkeit der Akteneinsicht in den Räumen der Bauordnung. Hierzu ist der Nachweis erforderlich, dass Sie Eigentümer sind oder alternativ über eine Vollmacht des Eigentümers verfügen oder Ihr Interesse ansonsten glaubhaft machen können. Eine Terminvereinbarung ist über [Bernsteinsee@gifhorn.de](mailto:Bernsteinsee@gifhorn.de) möglich und wird empfohlen.

Ich möchte mein Grundstück verkaufen. Wie darf der Käufer das Grundstück/Gebäude nutzen?

- ➔ Das Baugrundstück liegt in einem Wochenendhausgebiet im Sinne von § 10 BauNVO. Danach dient das Wochenendhausgebiet seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten – also nicht dauernden – Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend.

Ich werde für einige Zeit beruflich ins Ausland gehen und mich mit Hauptwohnsitz abmelden. Was passiert bei meiner Rückkehr, wenn ich mich erneut mit Hauptwohnsitz/alleiniger Wohnung anmelde?

- ➔ Um langfristig bauordnungsrechtlich rechtmäßige Zustände zu schaffen, wird auch gegen die Wiederaufnahme eines illegalen Dauerwohnens vorgegangen.

Ich besitze keine Baugenehmigung, da der damalige Betreiber mir erlaubt hat, ein Wochenendhaus zu errichten. Gilt der Stichtag auch für mich?

- ➔ Ja. Es wird aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass formelles Baurecht nur eine Baugenehmigung vermittelt, die von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erteilt wurde. Eventuelle Genehmigungen des damaligen Betreibers bieten keinen wirksamen Schutz gegen bauaufsichtliches Einschreiten.

Was sind die Folgen einer Nutzungsuntersagung?

- ➔ Es wird ein Verbot der Nutzung des Gebäudes zu dauerndem Wohnzwecken ausgesprochen. Eine Nutzung als Wochenendhaus ist nach wie vor erlaubt.

---

## **BERATUNGEN**

Beratungen bei Fragen sind in der Bauaufsicht ab dem 21.10.2019 möglich (nach den Herbstferien).

Für Terminvereinbarungen, Fragen usw. gibt es ein neues E-Mail-Sonderpostfach:

**Bernsteinsee@gifhorn.de**

Es wird darum gebeten, ausschließlich diese E-Mail-Adresse für Fragen zu verwenden.

---

**ACHTUNG** - Es handelt sich hierbei um ein Informationsblatt.  
Verbindliche Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.