LAND BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft

Potsdam, den 5. Juli 2010

**Hinweise des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg an die unteren Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg zur Umnutzung von Wochenendhäusern zum dauerhaften Wohnen**

Problemstellung

Der Brandenburgische Landtag hat sich in jüngster Zeit wieder mit dem Thema der Dauerwohnnutzung in Wochenendhäusern befasst. Grund dafür sind Eingaben und Beschwerden von betroffenen Bürgern, denen die Wohnnutzung in ihren Wochenendhäusern durch untere Bauaufsichtsbehörden untersagt wurde. Allgemein wird kritisiert, dass trotz Anmeldung des ersten Wohnsitzes und langjähriger Ausübung der Wohnnutzung diese bauordnungsrechtlich nicht erlaubt werde. Vermehrt wurde gefordert, die nicht genehmigte und möglicherweise aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähige Wohnnutzung bei Vorliegen bestimmter, durch das Ministerium vorgegebenen Voraussetzungen wenigstens zu dulden. Da jede Duldung im Einzelfall zwangsläufig den Anspruch der Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle in einem Wochenendhausgebiet nach sich zieht, ist klärungsbedürftig, unter welchen Bedingungen im Einzelfall die bauaufsichtliche Duldung der Wohnnutzung im Wochenendhaus in Betracht kommt. Mit Blick auf die komplexe Themenstellung sollen diese Hinweise eine Hilfestellung für die unteren Bauaufsichtsbehörden bei deren notwendigen Entscheidungen im Einzelfall sein.

Rechtslage

Nach DDR-Baurecht waren Wochenendhäuser nur außerhalb geschlossener Ortslagen und nur auf dafür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Erholungsbauten mussten neben weiteren Anforderungen in Leichtbauweise errichtet werden, die bebaute Fläche durfte 40 m² nicht überschreiten. Neben einer bauaufsichtlichen Prüfung war ab einer Grundfläche über 5 m² und einer Höhe über 3 m die Zustimmung des Rates der Gemeinde sowie einer Stellungnahme der Gewerkschaftsleitung der Arbeitsstelle des Antragstellers erforderlich.

Die Zulässigkeit der Wohnnutzung in Erholungsgebieten wird nicht bestimmt durch die Landesbauordnungen, sondern durch Bundesrecht, hier insbesondere das Bauplanungsrecht.

Ministerium für
Infrastruktur und
Landwirtschaft

Der Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Wochenendhauses zum dauernden Wohnen stehen in der Regel die im Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom Juni 2010 ausführlich beschriebenen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gründe entgegen.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat nach § 52 Absatz 2 Satz 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) u.a. bei der Errichtung, der Änderung, der Instandhaltung und der Nutzung baulicher Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, z. B. die Vorschriften des Bauplanungsrechts, und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen zu treffen, § 52 Absatz 1 Satz 2 BbgBO. Neben der Generalermächtigung zu Eingriffen in die Rechtssphäre des Bürgers sind insbesondere die §§ 73 und 74 für den ordnungsbehördlichen Vollzug relevant. Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlichen-rechtlichen Vorschriften genutzt, so kann diese Nutzung nach § 73 Absatz 3 Satz 1 BbgBO untersagt werden. Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, so können die Bauaufsichtsbehörden die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlagen nach § 74 Absatz 1 BbgBO anordnen, wenn nicht auf andere Weise, z.B. durch nachträgliche Genehmigung, rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

Es wird empfohlen, die Gemeinden frühzeitig über die geplanten Schritte – z.B. die planmäßige Erhebung der Nutzungen – und über die beabsichtigten bauaufsichtlichen Maßnahmen gegen illegale Wohnnutzungen in ihren Wochenendhausgebieten zu informieren, da sich die von den Maßnahmen betroffenen Bürger in der Regel unmittelbar rat- und hilfesuchend an die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Gemeinden wenden.

Duldung/Aussetzung der Vollstreckung

Die untere Bauaufsichtsbehörde kann unter bestimmten Bedingungen von der Durchsetzung der Nutzungsuntersagung (befristet) absehen, wenn diese im Einzelfall zu einer unangemessenen Härte gegenüber den betroffenen Personen führen würde und unverhältnismäßig wäre. Eine Duldung kann durch Mitteilung an den Ordnungspflichtigen erfolgen, dass aus der bestandskräftigen Nutzungsuntersagung bis zu einem bestimmten Termin keine Vollstreckungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Ob die Wohnnutzung in einem Wochenendhaus - trotz Nutzungsuntersagung – bauaufsichtlich für eine befristete Zeit hingenommen werden kann, kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall entschieden werden. Bei Einzelfallentscheidungen sind die gebietsbezogenen Erkenntnisse zu berücksichtigen, die die untere Bauaufsichtsbehörde aus den verwaltungsgerichtlichen Entscheidungen gewonnen hat, insbesondere, wenn in

der Vergangenheit bauordnungsrechtliche Maßnahmen nach einem Handlungskonzept eingeleitet und angeordnet wurden.
Für eine Duldung können folgende Kriterien sprechen:

- Langjährige Wohnnutzung

Wird die Wohnnutzung in einem Wochenendhaus bereits 10 Jahre oder länger ausgeübt, so wäre es nicht verhältnismäßig, die Nutzung mit sofortiger Wirkung zu untersagen, es sei denn, dies ist zur Abwendung einer konkreten Gefahr für die Nutzer oder andere Personen erforderlich, z.B. wenn aufgrund ungenehmigter baulicher Veränderungen des Wochenendhauses erhebliche Bedenken wegen der Standsicherheit oder dem Brandschutz bestehen.

In Fällen, in denen die Wohnnutzung im Zeitpunkt des bauordnungsrechtlichen Einschreitens 10 Jahre oder länger ausgeübt wurde, kann bis zur Aufgabe der Wohnnutzung eine befristete Duldung von 3 Jahren als angemessen gelten. Dies entspricht ungefähr der Zeit, die bei einer verwaltungsgerichtlichen Auseinandersetzung in Anspruch genommen würde. Wurde die Wohnnutzung bereits zu DDR Zeiten ausgeübt, kann die Befristung auf 5 Jahre verlängert werden.

Der Nachweis der Dauer der Wohnnutzung kann durch die Meldebescheinigung erbracht werden.

Ausnahmsweise kann, wenn dafür besondere Gründe bei den von der Nutzungsuntersagung betroffenen Personen vorliegen, wie z.B. hohes Alter oder schwere Erkrankung, eine Aussetzung der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung für eine längere Zeit (ggf. bis zum Lebensende) angemessen sein.

- Eignung des Wochenendhauses zum dauernden Wohnaufenthalt

Die Erschließung durch Strom- und Trinkwasseranschluss sowie ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung (§§ 37, 38 BbgBO) muss gewährleistet sein. Die Zufahrt muss für Feuerwehr- und Krankenfahrzeuge bis zu einer angemessenen Entfernung zum Wochenendhaus geeignet sein.

- Keine ungenehmigten baulichen Veränderungen/Erweiterungen des Wochenendhauses

Eine Duldung zum Dauerwohnen in einem Wochenendhaus kann nicht infrage kommen, wenn illegale Baumaßnahmen am Wochenendhaus, z.B. durch Erweiterung oder Aufstockung, durchgeführt wurden, da mit der Duldung das Recht auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde gegen die illegalen Baumaßnahmen verwirkt werden könnte.

Die vorstehend genannten Umstände sollen Anhaltspunkte für die Entscheidung, über eine Duldung bzw. Aussetzung der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung

**Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft**

sein. Andere Aspekte können berücksichtigt werden, wenn die Vollstreckung einer Nutzungsuntersagung im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten und unangemessenen Härte führen würde.

Es wird empfohlen, die Duldung/Aussetzung der Vollstreckung an folgende Voraussetzungen zu knüpfen.

- Die Aussetzung der Vollstreckung der Nutzungsuntersagung gilt nur für die Personen, die zum Zeitpunkt der Verfügung die Nutzung ausüben.

- Bestandskraft der von der unteren Bauaufsichtsbehörde verfügten Nutzungsuntersagung als Dauerwohnstätte.

  Mit dem Verzicht auf Widerspruch und Klage gegen die Nutzungsuntersagung akzeptiert der Nutzer, dass der rechtmäßige Zustand der Nutzung als Wochenendhaus nach Ablauf der Aussetzungsfrist wieder hergestellt wird.

Im Auftrag

Förster