

Bauordnungsrechtliche Hinweise - Wohnsitznahme in Gartengrundstücken

Sehr geehrte*r Grundstückseigentümer*in,

für den Fall, dass Sie in Ausübung Ihrer Meldepflicht Ihre Wohnsitznahme in einem Gebäude anmelden, für das keine Baugenehmigung für eine dauerhafte Wohnnutzung erteilt wurde, weisen wir darauf hin, dass das Gebäude lediglich als Freizeitwohnung genehmigt wurde.

Dazu folgende Erläuterung:

Ihre Anmeldung muss durch das Einwohnermeldeamt entgegengenommen werden, weil sich dieses an tatsächlichen Gegebenheiten zu orientieren hat. Das heißt, für das Meldewesen ist ausschlaggebend, wo und wann jemand - tatsächlich - eine Wohnung bezieht. Ob diese Wohnung aus Gründen, die außerhalb des Meldewesens liegen, überhaupt dauerhaft als Wohnung genutzt werden darf, steht für die Meldebehörde nicht in Frage.

Dies heißt jedoch umgekehrt: Der Einwohner kann aus einer melderechtlichen Anmeldung, die u. U. Rückschlüsse auf Verstöße gegen anderweitige Rechtsvorschriften (wie z. B. bauordnungswidriges Bauen) zulässt, keinerlei höherwertige Rechte ableiten. Im Zweifel zwingen Sie damit die Gemeinde sogar, ordnungsrechtlich vorzugehen.

Demgegenüber ist nach den baulichen Vorschriften eine Wohnsitznahme nur zulässig, wenn vorher eine Baugenehmigung oder eine Genehmigung der Nutzungsänderung erteilt wurde, die Sie zum dauerhaften Wohnen berechtigt. Diese Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die baurechtlichen Vorschriften eingehalten sind und auch keine anderen Bestimmungen der Umnutzung entgegenstehen. Die Entgegennahme Ihrer - melderechtlichen - Anmeldung berechtigt Sie also keineswegs zum dauerhaften Wohnen in einem bauordnungswidrig errichteten oder genutzten Gebäude.

Eine Genehmigung der Umnutzung sogenannter Datschen kann in den meisten Fällen jedoch nicht erteilt werden, da sie oftmals im sogenannten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch liegen, in dem - von besonderen Ausnahmen abgesehen - eine Bebauung nicht erfolgen darf. Soweit eine Bebauung bereits genehmigt wurde, darf diese zwar beibehalten werden, nicht aber hinsichtlich Umfang oder Nutzung wesentlich geändert werden.

Weiterhin setzt eine Baugenehmigung voraus, dass die Erschließungsanlagen einen Zustand aufweisen, der nach den gesetzlichen Anforderungen für eine Dauernutzung erforderlich ist. Dies betrifft u. a. die Versorgung mit Wasser und Energie und eine gesonderte Abwasserbeseitigung, die nach den wasserrechtlichen Bestimmungen zulässig ist.

Weiterhin verlangt das Baurecht gerade auch in Ihrem Interesse, dass Ihr Grundstück ganzjährig erreichbar ist. Dabei ist nicht ausreichend, dass das Grundstück mit dem PKW angefahren werden kann. Vielmehr muss gewährleistet sein, dass besonders in Notfällen Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge auch im Winter und bei schlechter Witterung das Grundstück erreichen können. Dies bedeutet, dass bei Ausbruch eines Brandes oder bei Unfällen Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge so schnell das Grundstück erreichen müssen, dass eine wirksame Hilfe noch möglich ist.

Soweit Sie der Auffassung sind, dass in Ihrem Fall diese Voraussetzungen gegeben sind, empfehlen wir Ihnen, einen Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung zu stellen. Sie können sich hierbei von dem Bauordnungsamt des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis beraten lassen. Soweit Sie sich nicht sicher sind, besteht auch die Möglichkeit einer kostengünstigeren Bauvoranfrage. In jedem Fall empfehlen wir Ihnen jedoch, Ihre Umsiedlung zunächst noch einmal zu überdenken. Eine ohne vorherige Genehmigung erfolgte Umnutzung Ihres Gebäudes stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, die von der zuständigen Behörde geahndet werden kann. Weiterhin kann das zuständige Bauordnungsamt verpflichtet sein, gegen eine ungenehmigte Nutzungsänderung aufgrund der angedeuteten Gefahren vorzugehen. Dies bedeutet, dass die Nutzung des Gebäudes als Wohnung untersagt werden kann.