Wohnen im Wochenendhausgebiet

Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet nicht zulässig

Beitrag aus Deutsches Anwalt Office Premium aus

Dr. Helmut Böll

Quelle: <https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/wohnen-im-wochenendhausgebiet_idesk_PI17574_HI6764094.html>

#### **Umwandlung von Wochenendhausgebieten**

Die [Baunutzungsverordnung](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/verordnung-ueber-die-bauliche-nutzung-der-grundstuecke_idesk_PI17574_HI1012336.html) kennt als besondere Wohnform das Wohnen in Wochenendhausgebieten. Nach [§ 10 Baunutzungsverordnung](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/baunutzungsverordnung-10-sondergebiete-die-der-erholung-dienen_idesk_PI17574_HI1043960.html) können Wochenendhausgebiete als Sondergebiete, die der Erholung dienen, von den Gemeinden mittels Bebauungsplan ausgewiesen werden. Solche Wochenendhausgebiete gibt es in vielen landschaftlich reizvoll gelegenen Gemeinden, wobei bei der Aufstellung derartiger Bebauungspläne manchmal sehr großzügig vorgegangen wurde und die Standards der infrastrukturellen Ausstattung und der landschaftlichen Einbindung bewusst niedrig gehalten wurden. Zur Begründung hierfür verwiesen die Gemeinden darauf, dass Wochenendhausgebiete ja nicht zum dauerhaften Wohnen angelegt sind und von daher geringere Anforderungen begründbar seien. in der Praxis hat sich aber gezeigt, dass viele Gebäude in Wochenendhausgebieten im Laufe der Zeit in dauerhaft bewohnte Gebäude umgewandelt werden. Streitigkeiten mit den Bauaufsichtsbehörden, die in einer solchen Umwandlung eine ungenehmigte und auch nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung sehen und Streitigkeiten mit Nachbarn, die ihr Wochenendrefugium gefährdet sehen, sind vielerorts die Folge einer solchen schleichenden Umwandlung.

#### **Der Fall des Bundesverwaltungsgerichts**

Das Bundesverwaltungsgericht hat nun in einem Grundsatzurteil zum Wohnen in einem Wochenendhausgebiet Stellung genommen. Ausgangspunkt war ein Bebauungsplan, der ein ca. 20 ha großes, teilweise bewaldetes Gebiet umfasste, in dem seit vielen Jahrzehnten bauliche Anlagen in unterschiedlicher Größe und Ausprägung errichtet worden waren. Die meisten Gebäude waren Wochenend- bzw. Gartenhäuser, es befanden sich aber auch dauerhaft zum Wohnen genutzte Gebäude in diesem Bereich. Der Bebauungsplan sollte das Plangebiet ordnen, die Ausdehnung von Wohnnutzung verhindern und die Grundlage schaffen, ungenehmigte Wohnnutzungen zu beenden. Der Bebauungsplan sah ein Wochenendhausgebiet vor, in dem aber für vorhandene, dauerhaft bewohnte Gebäude bestandssichernde Festsetzungen als Ausnahmen vorgesehen waren.

#### **Keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig**

Das Bundesverwaltungsgericht sagt, dass ein Wochenendhausgebiet, dem Begriff der Erholung entsprechend, auf das zeitweilige Freizeitwohnen ausgerichtet ist. Es können daher nicht beliebige Nutzungsarten zugelassen werden, sondern nur solche, die innerhalb des allgemeinen Zweckes liegen, der Erholung zu dienen. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines Sondergebietes für die Erholung nicht vereinbar.

#### **Ausnahmen für vorhandene Wohngebäude**

Das Bundesverwaltungsgericht erlaubt aber, dass vorhandene, gebietsfremde Bauvorhaben, in diesem Fall dauerhaft bewohnte Wohngebäude, durch Festsetzungen gesichert werden, wenn sie quantitativ und qualitativ so in den Hintergrund treten, dass die Bebauung zu Erholungszwecken weiterhin das Erscheinungsbild des Plangebiets prägt. Festsetzungen zum Bestandsschutz vorhandener Wohngebäude dürften also nicht dazu führen, dass sich das Gebiet als diffuses Mischgebiet darstellt, in dem Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung ineinander übergehen.

Die Festsetzung eines Wochenendhausgebietes, in dem neben der Bebauung zu Erholungszwecken Wohnnutzung über einen vorhandenen Bestand hinaus zulässig ist, verstößt nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts gegen die [Baunutzungsverordnung](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/verordnung-ueber-die-bauliche-nutzung-der-grundstuecke_idesk_PI17574_HI1012336.html). Anders als bei Festsetzungen zur Sicherung einzelner, in dem Gebiet bereits vorhandener Wohngebäude, würde die allgemeine oder ausnahmsweise Zulassung neuer Wohngebäude zu einer Art Mischgebiet führen, für das die [Baunutzungsverordnung](https://www.haufe.de/recht/deutsches-anwalt-office-premium/verordnung-ueber-die-bauliche-nutzung-der-grundstuecke_idesk_PI17574_HI1012336.html) keine Grundlage abgibt. Entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts unwirksam.

**(BVerwG, Urteil v. 11.7.2013, 4CN7.12, ZfBR 2014 S.54)**