



MERKBLATT zur Wohnsitznahme in Wochenendhaus- bzw. Gartengrundstücken

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Gebäude, die sich laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide in einem Sondergebiet befinden, das der Erholung dient, dürfen nicht zum dauerhaften Wohnen genutzt werden. Da Sie Ihr Wochenendhaus über einen längeren Zeitraum an Wochenenden und anderen Freizeiten zum Wohnen nutzen, sind Sie meldepflichtig laut Bundesmeldegesetz. Sie melden sich im Einwohnermeldeamt mit Nebenwohnung an.

Dazu folgende Erläuterung:

1. Das Einwohnermeldeamt nimmt Ihre Anmeldung entsprechend Ihren Angaben mit Alleiniger (einziger) Wohnung, Haupt- oder Nebenwohnung entgegen. Es ist für die Prüfung baurechtlicher Belange nicht zuständig. Es registriert die Einwohner in ihren Wohnungen, um ihren Aufenthalt festzustellen.

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 bzw. den Landkreis sogar, ordnungsrechtlich vorzugehen.

2. Nach **baurechtlichen Vorschriften** ist eine Nutzung als Alleinige Wohnung oder Hauptwohnung 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 (BauGB) liegen, in dem - von besonderen Ausnahmen abgesehen - eine Bebauung nicht erfolgen darf. Soweit eine Bebauung bereits genehmigt wurde, darf diese zwar beibehalten werden, aber nicht 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. Die 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 schlechtem Wetter 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, empfehle ich Ihnen, einen Antrag auf Genehmigung der Nutzungsänderung zu stellen. Sie können sich hierbei vom Bauordnungsamt des Landkreises Barnim beraten lassen. Soweit Sie sich nicht sicher sind, besteht die Möglichkeit einer kostengünstigen Bauvoranfrage.

Gemeinde Schorfheide
- Der Bürgermeister -
Erzbergerplatz 1
16244 Schorfheide OT Finowfurt



3. In jedem Fall empfehle ich 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 die zuständige Bauaufsichtsbehörde verpflichtet sein, gegen eine ungenehmigte Nutzungsänderung aufgrund der angedeuteten Gefahren vorzugehen. Dies bedeutet, dass die Nutzung des Gebäudes als Wohnung untersagt werden kann.