

Rechtliche Auffassung des Kreises Nordfriesland zur Differenzierung zwischen der Wohnnutzung und der Nutzung zu Ferienwohnzwecken bei älteren Baugenehmigungen

In Nordfriesland wird Wohnraum häufig ohne die für eine solche Nutzungsänderung erforderliche Baugenehmigung zu Ferienwohnzwecken genutzt. Daraus resultiert ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Dieser geht auch zu Lasten von lokalen Unternehmen, die dringend auf Fachkräfte angewiesen sind. Die Folgen für das soziale Leben und die Wirtschaft sind heute bereits sichtbar. Auch aus diesem Grund prüft und verfolgt die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland entsprechende Verstöße.

Grundlegende bauplanungsrechtliche Einordnung

Im Bauplanungsrecht wird seit Jahren zwischen der Wohnnutzung und einer Nutzung als Ferienwohnung unterschieden. Ferienwohnungen sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Legaldefinition § 13a der Baunutzungsverordnung). Die Wohnnutzung ist hingegen durch eine tatsächliche und auf Dauer angelegte Häuslichkeit geprägt.

Eine Baugenehmigung wird in der Regel mit Bezug auf eine konkrete Nutzungsart erteilt, die im Titel ausdrücklich genannt ist. Grundsätzlich darf daher eine Nutzungseinheit, die zu Wohnzwecken genehmigt wurde, nicht als Ferienwohnung genutzt werden.

Diese Abgrenzung zwischen diesen Nutzungsarten war jedoch nicht immer geläufig. Dies liegt auch darin begründet, dass Ferienwohnung bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts nicht üblich waren.

Einordnung des früheren Baurechts

Mit Blick auf die Entwicklung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften und die daraus resultierende Genehmigungspraxis vertritt die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland in einigen Fällen die Rechtsauffassung, dass erteilte Baugenehmigungen für eine Wohnnutzung auch die Nutzung als Ferienwohnung beinhalten. Diese Auffassung erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich einer gerichtlich grundsätzlich abweichenden Rechtsauffassung und betrifft folgenden Fälle:

1. Gebäude mit einer Baugenehmigung vor dem 1. August 1962 im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Am 1. August 1962 trat die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Kraft. Damit wurden Baugebietstypen eingeführt und zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten differenziert. Bereits damals wurde unter der Nutzungsart „Wohnen“ ausschließlich

eine auf Dauer angelegt Häuslichkeit verstanden. Damit kann mit der Einführung der BauNVO eine bauplanungsrechtliche Unterscheidung zur Nutzung zu Ferienwohnzwecken gesichert angenommen werden.

2. Gebäude mit einer Baugenehmigung vor dem 01. Januar 1977 auf Grundlage von § 34 BBauG (unbeplanter Innenbereich)

Erst mit der Novelle vom 01.01.1977 wurde im § 34 Bundesbaugesetz (BBauG; Vorläufer des heutigen BauGB) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen ohne Bebauungsplan eine Zuordnung zu den Baugebietstypen nach der Baunutzungsverordnung eingeführt. Zuvor richtete sich die bauplanungsrechtliche Prüfung in diesen Fällen ausschließlich nach dem Einfügungsgebot in die nähere Umgebung.

Daher deckt eine Baugenehmigung zu Wohnzwecken in diesen beiden Fällen nach der Auffassung der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Nordfriesland auch die Nutzung zu Ferienwohnzwecken ab. Voraussetzung dafür ist, dass die betroffene Genehmigung noch maßgeblich ist und daraus ein Bestandschutz geltend gemacht werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn beispielsweise ungenehmigte und genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen im und am Gebäude sowie Nutzungsänderungen vorgenommen wurden, die Nutzung aufgegeben wurde oder eine spätere Baugenehmigung maßgeblich ist.

Was sollten Eigentümer mit entsprechenden Baugenehmigungen tun?

Eigentümer sollten überprüfen, wie ihre Nutzungseinheit genehmigt wurde und ob diese Genehmigung den oben aufgeführten Anforderungen entspricht. Sollte dies nicht der Fall sein, kann die Ferienwohnung nur durch eine Baugenehmigung formell legalisiert werden. Dafür ist ein entsprechender Bauantrag über einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser einzureichen.

Der Kreis Nordfriesland erhält zunehmend Anfragen, insbesondere in Bezug auf ältere Baugenehmigungen, ob die Nutzung der eigenen Wohnung zu Ferienwohnen genehmigt ist. Dies beinhaltet auch Fragen nach einer schriftlichen Bestätigung, wonach das Objekt auch zukünftig als Ferienwohnung vermietet werden darf.

Eine solche verbindliche schriftliche Bestätigung kann durch die untere Bauaufsichtsbehörde nicht erteilt werden. Für eine Bestätigung wären unter anderem eine umfassende Prüfung der Baugenehmigungslage sowie eine Vor-Ort-Überprüfung des Gebäudes erforderlich. Aufgrund des damit verbundenen Aufwands sowie der Vielzahl an entsprechenden Anfragen ist dies nicht möglich.

Mit diesem Merkblatt haben Betroffene jedoch die Möglichkeit zu prüfen, ob Ihre Genehmigung zu Wohnzwecken aufgrund der geschilderten Rechtsauffassung auch eine Nutzung zu Ferienwohnzwecken zulässt.

Diese **Erläuterungen dienen nur der Information und stellen keine generelle Duldung dar**. Da es bislang keine eindeutige Rechtsprechung dazu gibt, sind sie als **Interpretation der bestehenden Genehmigungslage** durch die Bauaufsicht zu verstehen. Sollten Gerichte eine andere Entscheidung treffen, kann sich diese Einschätzung ändern.

Diese Erläuterungen sind unabhängig von anderweitigen Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften.

Weitere Informationen zum Umgang mit Ferienwohnungen

Unter folgendem Link finden Sie unsere FAQs zum Thema „Ferienwohnungen“ im Kreis Nordfriesland: LINK

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich gerne an die untere Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland. E-Mail: Bauaufsicht@Nordfriesland.de

Stand: 30.01.2026