
Kontrolle von Ferienwohnungen: Sachstand

Insel- und Halligkonferenz, 27. Mai 2025

Landrat Florian Lorenzen

Zur Historie



- In Tourismusorten fand schleichende, nicht genehmigte Umwandlung von (Dauer-)Wohnraum in Ferienwohnungen statt
- = Verstoß gegen Satzungsrecht der Gemeinden
- = oft Abweichung von eigenen Bauanträgen
- Beispiel Sylt: ca. 100 Umwandlungen pro Jahr
- Folge: Beschwerden von Unternehmern und Gemeinden
- Wohnraum fehlt, Folge: Personalmangel, erzwungene Ruhetage
- = Schaden für Tourismus

Zum Sachstand



- Der Kreis Nordfriesland ist sich der Bedeutung des Tourismus für die Inseln und Halligen bewusst.
- Der Kreis sucht nach einem Weg, rechtmäßige Zustände über die nächsten Jahre herzustellen, ohne den Tourismus mehr als erforderlich zu beeinträchtigen.
- Der Kreis muss bauordnungsrechtlich gesicherte Zustände herstellen (z. B. Brandschutz, Rettungswege).

Zum Sachstand



Die Mehrzahl der Gemeinden hat erklärt, ihren tatsächlichen Bestand an Ferienwohnungen größtenteils erhalten, aber nicht weiter ausbauen zu wollen. Dies ist mit dem Städtebaurecht nicht vollumfänglich möglich, da die Verstöße unterschiedlicher Natur sind.

So gibt es Straßenzüge, in denen manche Gebäude mit mehreren Einheiten vollständig zu Ferienwohnungen umgenutzt wurden, andere nur zum Teil und manche noch gar nicht. Hier können Festsetzungen nicht so gestaltet werden, dass nur die tatsächliche Nutzung legalisiert wird, da flurstückscharfe Festsetzungen unzulässig sind.

Zitate aus dem Entwurf des neuen Regionalplans



»Grundsatz: In den bebauten Ortslagen sollen die Gemeinden durch Aufstellung von Bebauungsplänen sowie weiterer städtebaulicher Satzungen auf die Erhaltung des noch vorhandenen Dauerwohnraums und die Vermeidung weiterer Umnutzungen von Dauerwohnraum hinwirken.«

»Für den **Nahbereich Sylt** gilt folgender Grundsatz:

Das Dauerwohnen ist gegenüber touristischem Wohnen und Zweitwohnen zu stärken und langfristig zu sichern. Es ist sicherzustellen, dass für eine stabile soziokulturelle Mischung und zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen auf dem Wohnungsmarkt keine weitere Umnutzung von Dauerwohnraum zu Zweit- oder Ferienwohnungen stattfindet.«

Bisherige Nutzungsuntersagungen (Stand 27.9.2024)



Gemeinde/Insel	Verfahren insgesamt	davon verfügte Nutzungsuntersagungen	davon Keller/-Spitzbodennutzung
Föhr	16	5	3
Amrum	20	20	5
Westerland	45	21	27
Hörnum	11	-	7
Wenningstedt-Braderup	29	8	19
Dagebüll	4	1	-
SPO	40	34	-
Tönning	14	7	-
Tetenbüll	1	-	-
Friedrichstadt	1	-	-
Nordstrand	4	-	-
Hattstedtermarsch	3	3	-
Wester-Ohrstedt	1	1	-
Gesamt:	189	100	61

Altgenehmigung statt Stichtagsregelung



Die bislang diskutierten Regelungen zu einem Stichtag bezogen sich auf eine Duldung – mit allen juristischen Beschränkungen.

Bessere Lösung: **Auslegung der früheren Rechtslage**

Begründung der Genehmigungsauslegung



Ab 1. August 1962 ist die bauplanungsrechtliche Unterscheidung zwischen Wohnen und Ferienwohnen rechtlich anerkannt.

Vor diesem Datum war diese Unterscheidung nicht gefestigt, daher kann dort Ferienwohnen als Teil der Wohnnutzung gelten.

Das entscheidende Datum darüber hinaus ist der 1.1.1977, sofern zum Genehmigungszeitpunkt in dem Gebiet der Wohnung § 34 BBauG (1960) galt, also kein Bebauungsplan bestand. Auch hier greift die Genehmigungsauslegung.

Genehmigungsauslegung statt Duldung



Soweit gerichtlich nichts anderes geklärt wird, geht die Bauaufsicht von einer inkludierten Genehmigung einer Ferienwohnung bis zu dem genannten Zeitpunkt 1962 bzw. 1977 aus.

Voraussetzungen für die Annahme einer zulässigen Ferienwohnnutzung



- Keine spätere ergänzende Baugenehmigung, die die Altgenehmigung ersetzt
- Keine genehmigungsbedürftigen, aber nicht genehmigten baulichen Änderungen im oder am Gebäude

Fazit:



Wurde eine genehmigte Wohnung schon vor dem **1. August 1962** genehmigt, kann die Nutzung als Ferienwohnung als zulässig angesehen werden. Gleiches gilt unter bestimmten Bedingungen für Wohnungen, die vor dem **1. Januar 1977** als Ferienwohnung genutzt wurden.

Kein Nachweis erforderlich



Der Eigentümer darf die Wohnung aufgrund seiner alten Baugenehmigung wahlweise als Ferienwohnung oder als Wohnung nutzen.

Deshalb ist kein Nachweis erforderlich, dass sie schon vor 1962 bzw. 1977 als Ferienwohnung genutzt wurde.

Wann gilt Bestandsschutz?



Bei bauplanungsrechtlichem Verstoß (= Nutzung genehmigter Wohnung als Ferienwohnung) kann der Eigentümer im Regelfall zur genehmigten Nutzung zurückkehren.

Aber wenn von vornherein gegen die Baugenehmigung verstoßen wurde (z. B. durch Änderung des Zuschnitts der Wohnung in der Bauphase) gibt es keinen Bestandsschutz, weil die Wohnung so nie genehmigt wurde. Gleiches gilt, wenn schwerwiegende bauordnungsrechtliche Verstöße vorliegen.

Weiteres Vorgehen des Kreises bei B-Plänen vor 2023



- Baukontrollen unter Berücksichtigung der Prioritätensetzung der Gemeinden
- Baukontrollen nach Stufenmodell
- Stufe 1: Aufnahme aller Fehlnutzungen sowie Verfügung bei Verstößen mit Gefahr für Leib und Leben, insb. Brandschutz
- Anschließend im Regelfall 18 Monate Zeit für Gemeinde, Planung anzuschieben bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Stufe 2: Erst danach geht die Bauaufsicht gegen weitere Verstöße vor, die absehbar nicht legalisiert werden – mit bekannten Übergangsfristen
- Stets Ankündigung an das Organ der Gemeinde, welches Gebiet als nächstes kontrolliert wird (Ausnahme: Einzelfälle mit Sofortvollzug)

Weiteres Vorgehen des Kreises bei B-Plänen ab 2023



- Gemeinden kannten Problematik und haben sie bei der Planung berücksichtigt
- Kreis verfügt Nutzungsuntersagungen bei planungsrechtlichen Verstößen wie bisher: Bei Verzicht auf Rechtsmittel zum Ende des Quartals + 6 Monate

Information der Bürgerinnen und Bürger



- Nur die Bauaufsicht kann verbindliche Auskunft zur Genehmigungslage geben
- Dazu benötigt sie Zugriff auf die Bauakten der Gemeinden
- Am einfachsten wäre der Zugriff auf eine Datenbank, soweit vorhanden