

Von: neubauer@paulihof.info
Gesendet: Donnerstag, 13. Mai 2021 18:20
An: neubauer@paulihof.info
Betreff: WG: Nutzungsänderung Ferienunterkunft

Von: neubauer@paulihof.info <neubauer@paulihof.info>
Gesendet: Montag, 5. April 2021 20:25
An: @schleswig.de>
Betreff: WG: Nutzungsänderung Ferienunterkunft

Sehr geehrte Frau S.,
meine Ehefrau Sabrina Neubauer und ich haben das Osterfest genutzt und uns nochmals intensiv mit der (relativ neuen) Verpflichtung zur Beantragung einer Umnutzungsgenehmigung für den Fortbestand unserer Ferienwohnungen u. a. in der Stadt Schleswig beschäftigt - dafür waren Ihre nachstehenden Ausführungen sehr lehr- und hilfreich.

Vor dem Hintergrund, dass sie uns eine Untersagungsverfügung sowie ein erhebliches Bußgeld für den Fall, dass wir keine Anträge auf Nutzungsänderung stellen, „in Aussicht gestellt haben“, sehen wir uns heute tatsächlich zu einer entsprechenden Antragsstellung gezwungen.

Mit anderen Worten: Sie haben im Kern Ihrer Aussage offensichtlich Recht und wir beantragen mit heutigem Datum die Genehmigung, unsere Ferienwohnungen weiterhin betreiben zu dürfen!

Dazu haben meine Ehefrau Sabrina Neubauer und ich mittlerweile den Architekten Ralph Buchholz mit der Erarbeitung und Einreichung der notwendigen Anträge auf Umnutzungsgenehmigung, alleine 4 Nutzungsänderungsanträge nur im Stadtgebiet Schleswig, beauftragt.

Er wird in Kürze die entsprechenden Unterlagen und Antragsformulare zu den Aktenzeichen 140/21, 141/21, 142/21 und 143/21 der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorlegen.

Da uns teilweise keine ausreichenden oder nur sehr alte und unvollständige Zeichnungen bzw. Berechnungen vorliegen, bitten wir um ein wenig Geduld bei dem aufwändigen Antragsverfahren.

Wir erlauben uns aber schon heute auf ein paar Punkte hinzuweisen, welche von uns als sehr wichtig und eventuell auch entscheidungsrelevant angesehen werden:

Bestandsschutz Ferienwohnung und Ferienhaus Paulihof (B-Plan-Gebiet 17; Mischgebiet)

- Die Ferienwohnung und das Ferienhaus Paulihof 1 werden von uns bereits seit 2009 als solche betrieben und wurden folglich auch dementsprechend hergestellt bzw. renoviert und ausgestattet.
„Dauerwohnungen“ werden von uns in einem anderen Standard ausgestattet ...
- Neben diesen beiden Wohneinheiten haben wir 6 weitere Wohnungen zum Wohnen auf Dauer hergestellt und an Dritte vermietet. Eine weitere Wohneinheit bewohnen wir privat.
- Die Finanzierung der teilweise denkmalgeschützten Liegenschaft „Paulihof 1“ basiert auf eben dieser gemischten Nutzungsform, eine gewerberechtliche Anzeige und eine steuerrechtliche Anmeldung ist natürlich erfolgt.
- Eine baurechtliche Nutzungsgenehmigung zum Wohnen bestand bereits bei Erwerb (Ferienhaus) bzw. wurde erteilt (Ferienwohnung).
- Die Stadt Schleswig haben wir mit Schreiben vom 4.10.2016 und mit Schreiben vom 22.1.2018 über die Nutzung der in Rede stehenden Wohneinheiten ausschließlich als Ferienwohnung bzw. Ferienhaus informiert. Diese Nutzungsmitteilung wurde innerhalb der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen und offensichtlich auch akzeptiert.

Bestandsschutz Ferienwohnungen (Ferienhäuser) Hafengang 32/34

- Die Wohneinheiten Hafengang 32 und Hafengang 34 haben wir im Jahr 2015 erworben.

- Die Vorbesitzerin wohnte dort dauerhaft (Hafengang 32) und nutzte die zweite Einheit viele Jahre als Ferienwohnung (Hafengang 34).
- Beide Wohneinheiten wurden von uns in der Absicht erworben, diese (weiterhin) als Ferienwohnungen zu nutzen. Darauf abgestellt haben wir die Immobilie renoviert und ausgestattet, Dauerwohnungen werden von uns in einem anderen Standard ausgestattet ...
- Die Finanzierung basiert auf der Nutzung als Ferienunterkünfte, eine gewerberechtliche Anzeige und eine steuerrechtliche Anmeldung ist natürlich erfolgt.
- Eine baurechtliche Genehmigung zum Wohnen bestand bei Erwerb, welche bis 2017 auch die Nutzung als Ferienwohnung inkludiert hat.
- Die Stadt Schleswig haben wir mit Schreiben vom 4.10.2016 und mit Schreiben vom 22.1.2018 über die Nutzung ausschließlich als Ferienwohnung bzw. Ferienhaus informiert. Diese Nutzungsmittelteilung wurde innerhalb der Stadtverwaltung zur Kenntnis genommen und offensichtlich auch akzeptiert.

Vertrauensschutz

- Eine besondere Genehmigungspflicht bei Nutzung als Ferienwohnung / -haus entstand für uns offensichtlich erst mit Novelle der BauNVO im Mai 2017.
- Der Hinweis auf eben diese Antrags-Verpflichtung ist weder im Amtsblatt der Stadt Schleswig noch auf der Homepage allgemein veröffentlicht worden. Auch ein Informations-Anschreiben, wie es beispielsweise im Zuge der Ausweisung eines Sanierungsgebietes, nach Erlass der Gestaltungssatzung Altstadt-Holm oder im Zuge der Einführung der Zweitwohnungssteuer gegeben hat, gab es im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO 2017 nicht.
- Ich konnte auch aus den Diskussionen und Beratungen im öffentlichen Teil der Fachausschusssitzungen keine Hinweise auf eine solche Verpflichtung ableiten, eine seinerzeitige Berichterstattung in der örtlichen Presse habe ich ebenfalls nicht wahrgenommen.
- Wir haben durch telefonische Nachfrage (2 x SG Gewerbeangelegenheiten) und schriftliche Mitteilung am 4.10.2016 sowie 22.1.2018 an die Stadtverwaltung Schleswig die ausschließliche Nutzung als Ferienwohnung der jetzt in Befassung befindlichen 4 Wohneinheiten mitgeteilt. Allein die Befreiung von der Zweitwohnungssteuerpflicht für diese 4 Wohneinheiten ließ uns von dem (stillschweigenden) Einverständnis der Stadtverwaltung ausgehen.

Abschließend sind wir Ihnen für die Beantwortung folgender Frage sehr dankbar:

Wie viele Anträge auf Umnutzungsgenehmigung von Dauerwohnen zu Ferienwohnen im Stadtgebiet Schleswig wurden in dem Zeitraum 1.5.2017 – 31.12.2020 gegenüber der Schleswiger Stadtverwaltung gestellt und genehmigt bzw. abgelehnt?

Viele Grüße

Frank und Sabrina Neubauer
 Paulihof 1
 24837 Schleswig
neubauer@paulihof.info
 Handy: 0151-75067522

Zur Wahrung des Datenschutzes verberge ich mittelbar beteiligte Empfänger dieser Email.

Wer von den bisher oder jetzt neu angeschriebenen Personen keine weiteren Informationen zu den hier in Frage stehenden Sachverhalten bekommen möchte, der möge mir eine kurze Nachricht zukommen lassen - Danke für ihr Verständnis zu meiner Vorgehensweise.

Von: neubauer@paulihof.info <neubauer@paulihof.info>

Gesendet: Samstag, 27. März 2021 18:56

Betreff: WG: Nutzungsänderung Ferienunterkunft

Sehr geehrte Frau S.,
 recht herzlichen Dank für Ihre ausführliche Antwort, welche mich – wen wundert es – natürlich gar nicht zufrieden stellt und ich die rechtliche Bewertung/Einschätzung der Stadt Schleswig ausdrücklich nicht teile.
 Auch sind durch Ihre Ausführungen leider noch nicht alle meiner Fragen beantwortet worden ...

Ich werde von daher in den nächsten Tagen wohl noch auf Ihr Angebot zurückkommen müssen und vor einer Antragsstellung auf „Nutzungsänderung einer vorhandenen Wohnung zur Ferienwohnung“ weitere Verständnisfragen aufwerfen.

Außerdem habe ich es mir erlaubt, den Empfängerkreis für meinen bisherigen und kommenden Schriftverkehr zu vergrößern.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage befindet sich meine Email vom 18.3.2021 an die Stadt Schleswig und weiter unten finden Sie meine Antwort an die Stadtverwaltung auf die Zusendung von insgesamt vier Antrags-Eingangsbestätigungen.

Außerdem habe ich einen Artikel aus den Schleswiger Nachrichten vom 18.3.2021 zur Information beigefügt.

Wer von den bisher oder jetzt neu angeschriebenen Personen keine weiteren Informationen zu den hier in Frage stehenden Sachverhalten bekommen möchte, der möge mir eine kurze Nachricht zukommen lassen - Danke für ihr Verständnis zu meiner Vorgehensweise.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Neubauer