

**Vortrag anlässlich der Herbsttagung des FFC am 26./27.10.2010**

**(s. o. überarbeitet)**

- **Dauerwohnen auf Campingplätzen** - Was lassen die gültigen Verordnungen/Gesetze zu?

**Gliederung**

**A. Einführung**

- I. Problemaufriss
- II. Rechtsquellen
  1. Europa
  2. Bund
  3. Land (NRW)

**B. Rechtslage**

- I. Melderecht
  1. Allgemeine Meldepflicht
  2. Begriff der Wohnung
- II. Baurecht
  1. Zulässige Art der Nutzung
  2. Begrifflichkeiten
  3. Unzulässige Nutzung
- III. Gefahrenabwehrrecht

**C. Konsequenzen für Campingplatzbetreiber**

- I. Melderecht
- II. Baurecht
- II. Mietrecht
  1. Wohnraummietrecht
  2. Sonderfall: Zeitwohnen
  3. Fallbeispiel

**D. Gestaltungshinweise für Standplatzmietverträge**

- I. Fazit/Hinweise
- II. Rechtsziel
  1. Melde- und Baurecht
  2. Mietrecht
- III. Persönliche Anmerkungen

**A. Einführung**

**I. Problemaufriss**

Es kommt häufig vor, dass Standplatzmieter auf den von ihnen angemieteten Flächen tatsächlich wohnen und außerhalb des Campingplatzes keine anderweitige Wohnung mehr haben.

Die Hintergründe sind recht unterschiedlicher Natur:

Aus Sicht des Standplatzmieters:

- Leben auf dem Camping-/Wochenendplatz im Wohnwagen oder Wochenendhaus preiswerter
- Leben in der Natur
- Einsparen der Zweitwohnungssteuer

Aus Sicht des Campingplatzbetreibers:

- Auslastung des Campingplatzes

Aus Sicht Dritter:

- Vermeidung von Obdachlosigkeit

Einige der Camper melden deshalb ihren ersten Wohnsitz auf dem Campingplatz an.

Vor diesem Hintergrund stellen sich insbesondere zwei Fragenkomplexe:

- 1. Ist es überhaupt zulässig, seinen ersten Wohnsitz auf einem Campingplatz anzumelden und welche Konsequenzen ergeben sich hieraus für den Campingplatzbetreiber?**
- 2. Welche Auswirkungen ergeben sich im Hinblick auf die Anwendbarkeit der mieterschützenden wohnraummietrechtlichen Vorschriften?**

## **II. Rechtsquellen**

Die Normenlandschaft zu diesen Fragestellungen ist relativ umfangreich. Es müssen das Melderecht, das Baurecht sowie das Mietrecht berücksichtigt werden. Zudem gibt es Rechtsnormen auf drei Ebenen: Europa, Bund, Land (NRW).

### **1. Europa**

Als gemeinschaftsrechtliche Rechtsquelle kommen insbesondere die vom Europäischen Rat erlassenen Richtlinien in Betracht. Diese haben jedoch keine unmittelbare Drittwirkung auf die Bürger der einzelnen Mitgliedsstaaten, sondern müssen vom nationalen Gesetzgeber erst in nationales Recht umgesetzt werden.

Ferner gibt es die sog. Gemeinschaftsgrundrechte, also Grundrechte, die in dem Grundlagenvertrag (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union, AEUV; früher: EG-Vertrag und EU-Vertrag) normiert sind. Hier gibt es eine sog. Niederlassungsfreiheit (Art. 49 – 55 AEUV). Diese betrifft aber nur die arbeitsrechtliche Niederlassung i.S. einer Filiale.

## **2. Bund**

Auf Bundesebene müssen folgende Rechtsquellen berücksichtigt werden: Im Baurecht das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO); im Melderecht das Melderechtsrahmengesetz (MRRG) und im Mietrecht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB).

## **3. Land (NRW)**

Auf Landesebene sind vor allem folgende Vorschriften relevant: Im Baurecht die Bauordnung (BauO) sowie die Durchführungsverordnungen (DVO) zum BauGB und zur Bauordnung, insbesondere die Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO, zuletzt geändert im März 2011); im Melderecht das Meldegesetz (MeldeG) samt DVO und im Gefahrenabwehrrecht das Ordnungsbehördengesetz (OBG).

## **B. Rechtslage**

Zunächst gilt es, die objektive Rechtslage zu ermitteln, um sodann die Konsequenzen für Campingplatzbetreiber zu untersuchen.

### **I. Melderecht**

#### **1. Allgemeine Meldepflicht, § 11 I MRRG = § 13 I MeldeG NRW**

Wer eine Wohnung bezieht, hat sich bei der Meldebehörde anzumelden.

#### **2. Begriff der Wohnung, § 11 V MRRG = § 15 MeldeG NRW**

**Wohnung** ist jeder umschlossene Raum, der zum Wohnen oder Schlafen benutzt wird; Wohnwagen nur dann, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden.

#### **Zwischenergebnis:**

- Durch das Melderecht ist jeder Bürger verpflichtet, sich bei den Einwohnermeldeämtern anzumelden, soweit er eine Wohnung bezieht.
- Campingwagen können, wenn sie nicht oder nur gelegentlich fortbewegt werden, als Wohnung i.S.d. Vorschrift verstanden werden (bspw. bei festem Vorzelt, etc.)

- Das Melderecht enthält aber keine Aussagen darüber, wo und wie man wohnen darf. Anders im Baurecht!

## **II. Baurecht**

Im Baurecht ist es zunächst so, dass ein Grundstück nur in der nach der Baugenehmigung vorgesehenen Art und Weise genutzt werden darf. Der Inhalt einer solchen Baugenehmigung richtet sich im Wesentlichen nach der BauNVO. Diese Vorschriften erfahren sodann eine nähere Konkretisierung durch die CW VO NRW.

### **1. Zulässige Art der Nutzung, § 10 I BauNVO**

Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht [...] Campingplatzgebiete.

### **2. Begrifflichkeiten**

**Campingplätze** sind Plätze, die [...] zum vorübergehenden Aufstellen und Bewohnen [...] von Wohnwagen oder Zelten bestimmt sind, § 2 I CW VO.

**Wohnwagen** sind Wohnmobile und Wohnanhänger, die jederzeit ortsveränderlich sind, § 2 II CW VO.

**Mobilheime** (nicht in § 2 CW VO definiert) sind als nicht jederzeit ortsveränderliche Wohnwagen anzusehen und als solche den Wochenendhäusern gleichgestellt, § 2 IV CW VO.

**Standplätze** sind Flächen, die auf einem Campingplatz zum Aufstellen von Wohnwagen oder Zelten [...] bestimmt sind, § 2 III CW VO.

**Wochenendplätze** sind Plätze, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von höchstens 50 qm [...] betrieben werden [...], § 2 IV CW VO.

**Aufstellplätze** sind Flächen auf Wochenendplätzen, die zum Aufstellen oder Errichten von Wochenendhäusern [...] bestimmt ist, § 2 V CW VO

**Wochenendhaus** ist ein Gebäude, das zum zeitlich begrenzten, also nicht andauernden, Aufenthalt in der Freizeit, beispielsweise am Wochenende oder im Urlaub dient. Der Ausschluss des dauerhaften Wohnens bildet rechtlich den wesentlichen Charakter eines Wochenendhauses (nach BVerwGE 87, 299, 303).

### **3. Unzulässige Nutzung**

- Die dauerhafte Nutzung i.S.v. Wohnen ist auf Campingplätzen nicht zulässig, weil es gegen die bauplanungsrechtliche Ausweisung als Campingplatz verstößt (**stRspr. OVG NRW, 7 A 4947/05**). Gleiches gilt natürlich auch für Wochenendplätze.
- Wohnwagen müssen jederzeit ortsveränderlich sein.
- Auf Standplätzen i. S. v. dürfen keine festen Wohnwagenanbauten und sonstigen baulichen Anlagen errichtet werden.

#### **Zwischenergebnis:**

- Das Wohnen auf einem Campingplatz stellt eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar. Da das Wohnen ohne erforderliche Genehmigung (wenn keine befristete Duldung oder Duldung unter Widerrufsvorbehalt vorliegt) und entgegen den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen (BauNVO) stattfindet, ist es insoweit formell und materiell illegal.

### **III. Gefahrenabwehrrecht**

Die zuständigen Behörden haben von Amts wegen Gefahren für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwehren. Dafür sieht das Gesetz in § 14 OBG NRW bzw. im Baurecht als lex specialis § 61 I 2 BauO NRW vor, dass nach pflichtgemäßem Ermessen die dafür notwendigen Maßnahmen getroffen werden können. Das betrifft insbesondere Brandschutz, Rettungswege, etc.

#### **1. § 14 I OBG NRW**

Die Ordnungsbehörden können die notwendigen Maßnahmen treffen, um eine im einzelnen Falle bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung (Gefahr) abzuwehren.

#### **2. § 61 I 2 BauO NRW**

Die Bauaufsichtsbehörden haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die gesetzlich geregelten Zuständigkeiten und Befugnisse anderer Behörden bleiben unberührt.

#### **Zwischenergebnis:**

- Die zuständigen Ordnungsbehörden können alle Maßnahmen, die zur Gefahrenabwehr notwendig sind, ergreifen; insbesondere auch Nutzungsuntersagungen.

## **C. Konsequenzen für Campingplatzbetreiber**

### **I. Melderecht**

Auch, wenn das Melderecht das Verhältnis zwischen Camper und Campingplatzbetreiber scheinbar nicht tangiert, besteht hier Regelungsbedarf, weil die Anmeldung eines ersten Wohnsitzes auf dem Campingplatz eine gewisse Indizwirkung für das Vorliegen eines Wohnraummietverhältnisses begründen könnte.

### **II. Baurecht**

Gerade im Baurecht besteht gesteigerter Regelungsbedarf, weil dort der Campingplatzbetreiber selbst sog. Zustandsstörer ist und als solcher Gefahr läuft, dass die zuständigen Ordnungsbehörden ihm aufgeben, die dauerhafte Wohnnutzung zu unterbinden.

*Einige Campingplatzbetreiber haben in den vergangenen Jahren auf ihrem Camping- oder Wochenendplatz selbst erlebt, dass die zuständigen Behörden anfangen, systematisch ihren Dauernutzern die Dauerwohnnutzung zu untersagen.*

*Hierzu hat das Verwaltungsgericht Hannover entschieden: „Die rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungsuntersagung liegen vor, da den Klägern für die Nutzung [...] keine Genehmigung vorliegt.“*

*Diese Rechtsauffassung wird auch vom Oberverwaltungsgericht NRW (Az. 7 A 4947/05) bestätigt: „Die tatsächlich ausgeübte dauerhafte Wohnnutzung ist [...] formell und materiell illegal.“*

### **III. Mietrecht**

Insbesondere im Mietrecht kann die Dauernutzung für den Campingplatz-betreiber ein Problem darstellen. Dies zeigt sich, wenn einem unliebsamen Camper gekündigt werden soll, weil gerade im Bereich von Kündigungen erhebliche Unterschiede zwischen Wohnraummiete und Grundstücksmiete bestehen.

## **1. Wohnraummietrecht**

Im Wohnraummietrecht kann der Vermieter nicht einfach eine Kündigung aussprechen. Vielmehr kann er nach § 573 BGB nur kündigen, wenn er ein sog. „berechtigtes Interesse“, etwa Eigenbedarf o. Ä. geltend machen kann. Dieses berechtigte Interesse dürfte im Bereich von Standplatzmietverträgen wohl kaum vorliegen, sodass der Mietvertrag vom Vermieter grundsätzlich nicht (von Ausnahmen, etwa wegen Zahlungsverzugs des Mieters einmal abgesehen) gekündigt werden könnte.

Ein Zeitmietvertrag, bei dem von vornherein eine feste Vertragslaufzeit vereinbart wird, kommt auch nicht in Betracht, weil hierfür nach § 575 BGB besondere Umstände, etwa eine beabsichtigte Eigennutzung oder Kernsanierung, vorliegen müssten.

Im Bereich von Mietverträgen, die sich nicht über Wohnraum verhalten, gibt es diese, den Mieter schützenden und den Vermieter belastenden, Vorschriften nicht. Der Vermieter sollte unbedingt den Eindruck vermeiden, es würde sich bei dem angeschlossenen Mietvertrag um einen Wohnraummietvertrag handeln. Das kann durch die ausdrückliche Bezeichnung als Grundstücksmietvertrag und/oder durch das Verbot einer Dauerwohnnutzung im Rahmen einer Vertragsgestaltung geschehen.

## **2. Sonderfall: Zeitwohnen**

Einige Campingplatzbetreiber gehen dazu über, ihre Wochenendhäuser / Wohnmobile auf bestimmte Zeit, etwa an Monteure, zu vermieten. Wenn Sie so etwas machen, muss Ihnen klar sein, dass dadurch zum einen ein „echter“ Wohnraummietvertrag mit allen für den Vermieter nachteiligen Folgen begründet wird. Zum anderen verstößt eine solche Vermietung gegen sämtliche baurechtlichen Bestimmungen (s. o.).

### **Hintergrund:**

- Mit einem Monteur kann zwar aus mietrechtlichen Gesichtspunkten zur vorübergehenden Nutzung zwecks Wohnens ein Zeitmietvertrag geschlossen werden (sog. Werkwohnung).
- Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist ein „Wohnen“ auf einem Campingplatz dennoch nicht gestattet (s. o.).
- Erlaubt (und Zweck eines Campingplatzes/Wochenendplatzes) ist der vorübergehende Aufenthalt zum Zwecke der Erholung.
- Aus dieser erlaubten Nutzung wird in dem Moment ein unzulässiges Wohnen, wenn der Camper seinen Lebensmittelpunkt auf den

Campingplatz verlagert, indem er seine Wohnung außerhalb des Campingplatzes aufgibt.

### **3. Fallbeispiel**

Zur näheren Erläuterung sei folgendes Beispiel aus meiner eigenen Anwaltspraxis gegeben:

Nachdem ich Namens und in Vollmacht des Mandanten einen Mietvertrag über einen Standplatz auf einem Campingplatz gekündigt hatte, erhielt ich hiergegen vom Anwalt des Mieters einen Widerspruch mit folgender Begründung:

*„Ihnen ist bekannt, dass die Stellplätze (gemeint sind offenbar Standplätze) mit den darauf befindlichen Wohnwagen samt Vorzelt zum dauernden Wohnen dienen. Über weiteren Wohnraum verfügt Herr XY nicht. [...] Die Räumung der Stellplätze bedeutet daher für unseren Auftraggeber eine aus finanziellen und sozialen Gründen unzumutbare Härte. Zum anderen droht Obdachlosigkeit.“*

Hier sieht die Rechtslage jedoch anders aus, als von der Gegenseite behauptet bzw. gewünscht.

Im genannten Fall handelt es sich um die Vermietung einer Teilfläche eines Campingplatzes, also um einen Grundstücksmietvertrag, sodass Wohnraumschutzvorschriften nicht zur Anwendung gelangen (Palandt-Weidenkaff, 70. Aufl. 2011, Vor § 535, Rn. 97).

Dass die falsche Rechtsauffassung des Kollegen keine Seltenheit ist, zeigt ein anderer, ähnlich gelagerter Fall, in dem vorgetragen wurde:

*„Maßgeblich für die Abgrenzung zwischen Wohnraummiete und Grundstücksmietvertrag ist in erster Linie die tatsächliche Nutzung und lediglich zweitrangig die Zweckbestimmung der Parteien.“*

Das die tatsächliche Nutzung nicht ausschlaggebend sein kann, ist m. E. offensichtlich. Andernfalls könnte der Mieter allein und einseitig durch sein tatsächliches Verhalten darüber bestimmen, ob Wohnraummietrecht zur Anwendung kommt.

Für den Fall aber, dass im Falle der Räumung tatsächlich Obdachlosigkeit droht, weil der Mieter auf dem Campingplatz seine einzige „Wohnung“ hat,



ist die Anwendung der Wohnraumschutzvorschriften nicht mehr generell und pauschal ausgeschlossen.

## **D. Gestaltungshinweise für Standplatzmietverträge**

### **I. Fazit/Hinweise**

Der Campingplatzbetreiber sollte m. E. folgendes Ziel verfolgen:

- Der Camper sollte seinen Wohnsitz nicht auf dem Campingplatz nehmen;
- das Risiko bauordnungsbehördlicher Inanspruchnahme sollte - soweit wie möglich - auf den Camper abgewälzt werden und
- es sollte besser **kein Wohnraummietvertrag** geschlossen werden.

### **II. Rechtsziele**

Diese soeben genannten Ziele lassen sich beispielsweise durch die folgenden Vertragsgestaltungen realisieren:

#### **1. Melde- und Baurecht**

- Der Camper sollte ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass es nach den geltenden Bestimmungen des Melde- und Baurechts nicht gestattet ist, seinen ersten Wohnsitz auf dem Campingplatz/Wochenendplatz zu nehmen und auch eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken auf dem Campingplatz/Wochenendplatz nicht erlaubt ist.
- Der Camper sollte zudem darauf hingewiesen werden, dass er für den Fall der Zuwiderhandlung mit einer entsprechenden behördlichen Verfügung zu rechnen hat.
- Dem Camper sollten die Kosten für die Erfüllung etwaiger diesbezüglicher behördlicher Anordnungen auferlegt werden, verbunden mit einer Pflicht zur Freistellung von Ansprüchen Dritter.

#### **2. Mietrecht**

- Alles im Vertrag vermeiden, was auf eine dauerhafte Nutzung hindeutet (z.B. Standplatzmietvertrag statt Dauerplatzmietvertrag oder Mietvertrag über einen Dauerstellplatz, etc.)

- Recht auf Kündigung bei längerfristigen Verträgen vereinbaren und vor allem auch für die restliche Vertragslaufzeit vorbehalten.
- Wenn Camper schon Ihren ersten Wohnsitz auf dem Platz genommen haben und dort ständig wohnen, womöglich mit Ihrer Duldung oder Ihrem Einverständnis, dann
  - neue Vertragslage schaffen,
  - Hinweis im Vertrag auf bauplanerische Ausweisung und somit erlaubte Nutzung,
  - Sicherstellung der Übernahme baubehördlicher Verfügungen durch den Standplatzmieter auf dessen eigene Kosten sowie ggf. Freistellung von solchen Kosten;
  - ggf. für den Fall baubehördlicher Maßnahmen Sonderkündigungsrecht vereinbaren.

### **III. Persönliche Anmerkungen**

- Mit einer Duldung oder Unterstützung einer baugebietswidrigen Nutzung zu Wohnzwecken rufen Sie ggf. Behörden zum ordnungsbehördlichen Einschreiten auch in anderer Hinsicht auf (Brandschutz oder Nichteinhaltung von Bauvorschriften etc.). Sie sollten schon insofern den Behörden **keinen Ansatz oder Anlass für etwaige baubehördliche Maßnahmen geben.**
- Mit einer Vermietung zu Wohnzwecken **verpflichten** Sie sich als Vermieter darüber hinaus, dem Mieter eine **Nutzung zu gewähren**, die baubehördlich untersagt werden kann. Untersagt die Behörde dem Mieter gegenüber die vertraglich vereinbarte Nutzung, machen Sie sich als Vermieter auch noch **schadensersatzpflichtig**.
- Die **Geister, die Sie gerufen haben**, werden Sie womöglich auch nicht mehr so schnell - wie vielleicht gewünscht - los (**Rechtsschutzversicherungen im Mietrecht**, Mieterbund). Räumungen werden besonders schwierig, weil vielleicht Obdachlosigkeit droht.
- Sie holen sich ggf. auch eine **Kundschaft, die Sie gar nicht auf Ihrem Campingplatz** haben wollen mit allen daran hängenden anderen Folgen (Entsorgung von Wohnwagen, Anhängern, baulichen Anlagen, Müll). Hintergrund: Kein Geld der Mieter für die Erfüllung Ihrer vertraglichen Pflichten.

**Stand: 01.10.2013; der vorstehende Text gibt nur die derzeitige Rechtslage wieder. Zukünftige Änderungen der Rechtslage sind nicht ausgeschlossen.**