

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 19.05.2021	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Bauaufsichtsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2021/0112 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 521010 Kostenstelle: 063-002-1000 Kostenträger: wird neu aufgebaut		
Investitionsnummer: Sachkonto: 5101170		

Betreff: Beschluss einer Ferienwohnungssatzung und
Änderung der Verwaltungskostensatzung

Vorlage vom: 12.05.2021

Beschlussvorschlag:

1. Die Ferienwohnungssatzung gemäß der Anlage 1 wird beschlossen.
2. Die Satzung zur Änderung der Verwaltungskostensatzung gemäß der Anlage 2 wird beschlossen.

Anlagen: Anlage 1: Ferienwohnungssatzung
Anlage 2: Satzung zur Änderung der Verwaltungskostensatzung

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 12.05.2021

In ihrer Sitzung am 21.01.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung zur Vorlagen-Nr. SV-2020/0005 die Erarbeitung einer Satzung nach § 12a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) beschlossen.

Eine solche Satzung wird als Anlage 1 zu dieser Magistratsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ausgangslage

Nachdem auf gewerblichen Internetplattformen national und international Vermietungen von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur sonstigen Fremdenbeherbergung in den letzten Jahren zunehmend professionalisiert wurden, sind auch in Darmstadt Entwicklungen erkennbar, wonach Wohnungen ausschließlich zu kurzfristigen Nutzungszeiträumen, z. B. an Touristen, Firmengäste oder Messegäste (z. B. wegen der unmittelbaren Nähe zu Frankfurt am Main etc.), im Wesentlichen als Hotelersatz vermietet werden.

Die damit einhergehende faktische Zweckentfremdung von Wohnraum verschärft die ohnehin angespannte Situation des städtischen Wohnungsmarktes und führt zudem zu Spannungen in Wohngebieten. Diese Art der Nutzung ist daher wohnungswirtschaftlich unerwünscht. Aufgrund des vom Bundestag beschlossenen „Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des damit neu eingefügten § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören seither Ferienwohnungen zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben und sind damit in nahezu allen Baugebieten zulässig. Die insbesondere in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt, wie in Darmstadt, unerwünschte Verwendung von Wohnungen als Ferienwohnungen oder zur (gewerblichen) Fremdenbeherbergung wurde dadurch erheblich erleichtert.

Um Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt dennoch die Möglichkeit zu geben, dem entgegenwirken zu können, hat der Hessische Landtag am 29.06.2017 die Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) beschlossen. Mit der am 30.06.2017 in Kraft getretenen Änderung werden durch den neu hinzugefügten § 12a Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtigt, zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung zur

1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder
2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen,

genutzt werden darf.

Da dem Magistrat aufgrund der o. a. Änderung der BauNVO ein bisher bewährtes baurechtliches Mittel, um gegen unerwünschte Ferienwohnungen und ähnliche Nutzungen vorzugehen, nicht mehr zur Verfügung steht und in Ermangelung eines allgemeinen Zweckentfremdungsverbots, ist eine auf Grundlage des § 12a HWOAufG erlassene Satzung (sog. Ferienwohnungssatzung) nunmehr das effektivste rechtliche Instrument, um einer entsprechenden Umwidmung von Wohnraum im Stadtgebiet entgegenzutreten zu können.

Mit der zur Beschlussfassung vorliegenden Satzung soll dieses Instrument ergriffen werden.

Angespannter Wohnungsmarkt in Darmstadt

Gesetzliche Voraussetzung zum Erlass einer Satzung nach § 12a HWoAufG ist das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes, der nach § 12a Abs. 2 HWoAufG gegeben ist, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Dies ist für die Wissenschaftsstadt Darmstadt der Fall, denn sie ist nach § 1 der Verordnung zur Bestimmung des Geltungsbereichs der bundesrechtlichen Mietschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung) vom 18.11.2020 (GVBl. 802) als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. Dementsprechend ist ein ganz erheblicher Mangel an Wohnraum auch empirisch belegt und dabei nicht nur für einzelne Stadtteile, sondern im gesamten Stadtgebiet gegeben.

Auf dem Darmstädter Wohnungsmarkt besteht mithin kontinuierlich eine angespannte Wohnungsmarktsituation. Insbesondere mangelt es an preiswertem Wohnraum.

Trotz aller Bemühungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt wird der Wohnungsmarkt auch in näherer Zukunft ein hohes Defizit an bezahlbarem Wohnraum aufweisen, sodass ein konsequenter Wohnraumbestandsschutz unverzichtbar ist.

Ferienwohnungssatzung und Erläuterungen

Entsprechend der Ermächtigung nach § 12a HWoAufG beinhaltet der vorliegende Entwurf der Ferienwohnungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt für Ferienwohnungen sowie die weiteren im Gesetz genannten Nutzungen. Die Satzung sieht Ausnahmen von der Genehmigungspflicht vor und formuliert die Voraussetzungen für eine Genehmigung.

Genehmigungsvorbehalt

Im Geltungsbereich der Satzung, d. h. im gesamten Stadtgebiet, ist die Nutzung von Wohnraum zur

- wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder
- Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen

zunächst grundsätzlich verboten und nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde zulässig. Die Satzung führt insoweit zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Parallel dazu ist weiterhin eine baurechtliche Genehmigung erforderlich. Diese kann nach § 74 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO) abgelehnt werden, wenn eine Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung nicht vorliegt und auch offensichtlich nicht erteilt werden kann oder bereits nicht mehr anfechtbar versagt wurde.

Genehmigungsvoraussetzungen

Im Falle der Genehmigung kann das oben genannte Ziel der Satzung nur dann gewährleistet werden, wenn der durch die Umnutzung des Wohnraums am Wohnungsmarkt entstandene Verlust anderweitig kompensiert wird. Dies kann regelmäßig durch die Erstellung von Ersatzwohnraum in gleicher Größe und Qualität oder in Einzelfällen durch die Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, die zweckgebunden zur Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden ist, erfolgen.

Ausnahmen von der Ausgleichspflicht

Vorrangiges Ziel der Satzung ist es, zu verhindern, dass dem Wohnungsmarkt Wohnraum durch die Umnutzung zu Ferienwohnungen und ähnlichen Nutzungen verloren geht. Dabei können im Anwendungsbereich der Satzung aber auch Fallgestaltungen eintreten, in denen es unverhältnismäßig wäre, die Erteilung der Genehmigung an die Leistung von Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzwohnraum, Ausgleichszahlung) zu knüpfen. Das ist beispielsweise der Fall,

- wenn lediglich ein Zimmer einer weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnung zur Unterbringung von Feriengästen genutzt wird oder
- wenn der weiterhin als Hauptwohnsitz genutzte Wohnraum bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger vorübergehender Abwesenheit des Wohnungsinhabers ganz oder teilweise insgesamt nicht mehr als acht Wochen pro Kalenderjahr entsprechend überlassen wird.

In beiden Fällen bleibt die Nutzung als Hauptwohnsitz des bisherigen Wohnungsinhabers aufrechterhalten, sodass der Wohnungsinhaber seinen eigenen Wohnbedarf weiterhin mit der entsprechenden Wohnung deckt und damit den Wohnungsmarkt nicht zusätzlich belastet. Die Satzung trägt diesen Fällen Rechnung, indem sie mit dem § 5 die Voraussetzungen schafft, bei deren Vorliegen eine Genehmigung ohne Ausgleichsmaßnahmen zu erteilen ist.

Verwaltungsgebühren – Ergänzung des Kostenverzeichnisses zur Verwaltungsgebührensatzung

Zur Festsetzung der zu den einzelnen Tatbeständen der Ferienwohnungssatzung gehörenden Verwaltungsgebühren muss die Verwaltungskostensatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt um entsprechende Gebührensätze ergänzt werden. Eine entsprechende Änderungssatzung ist dieser Magistratsvorlage zur Beschlussfassung als Anlage 2 beigelegt.

Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem zu erwartenden Verwaltungsaufwand. Hierzu gehören u.a. die Entgegennahme von Antragsunterlagen, das Anlegen der Akte, die Prüfung des Antrages und der Unterlagen auf Vollständigkeit, die Fertigung einer fallspezifischen Eingangsbestätigung, die schriftliche Beteiligung weiterer Fachstellen, die abschließende Prüfung nach Vorlage aller Stellungnahmen, die Bescheidung des Antrages und allgemeine Registraturarbeiten für das Fertigen von Schreiben, Wiedervorlage bei den Sachbearbeitern, Verwaltung des Vorgangs sowie im Bedarfsfall auch die außendienstliche Überprüfung vor Ort.

Entsprechend des erwarteten Verwaltungsaufwandes werden im Verwaltungskostenverzeichnis der Verwaltungsgebührensatzung die neuen Gebührentatbestände Ziffern 3.10 bis 3.10.6 aufgenommen, die je nach Tatbestand Gebühren von 75 € bis 350 € vorsehen.

Im Rahmen des laufenden Stellenplan-Verfahrens wird im Sinne dieser Magistratsvorlage geprüft, wie der entsprechend notwendige personelle Mehrbedarf durch den vorgesehenen Satzungsbeschluss im betroffenen Fachamt abgedeckt werden kann. Bis entsprechende personelle Ressourcen zur Umsetzung der Ferienwohnungssatzung nach Beschlussfassung zur Verfügung stehen, kann keine adäquate Ausführung erfolgen.

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin