

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.07.2022	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 ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0180 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 521010 Kostenstelle: 063-002-1000 Kostenträger: 5210-11 Investitionsnummer: Sachkonto: 5101170		

Betreff: Bericht zur Anwendung der Ferienwohnungssatzung

Vorlage vom: 07.07.2022

Beschlussvorschlag:

Der Bericht zur Anwendung der Ferienwohnungssatzung wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 07.07.2022

Die Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken – kurz Ferienwohnungssatzung (FeWoS) ist am 01.10.2021 in Kraft getreten.

Bereits vor in Krafttreten der Satzung wurden nötige Informationsblätter sowie weiterführende Informationen erarbeitet und zusammengestellt. Zu finden unter:

<https://rathaus.darmstadt.de/public/index.php?l=69&mr=20&smr=200&p=5517>

Bei der Anwendung sowie Umsetzung der Satzung spielt naturgemäß die Recherche im Internet eine zentrale Rolle. Auf den einschlägigen Plattformen (beispielsweise Airbnb, booking.com, fewo-direkt.de, hometogo.de) werden seit dem vergangenen Herbst entsprechende Angebote gesichtet. Anhand der recherchierten Daten werden die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen der Kurzzeit-Mietobjekte ermittelt.

Gleichzeitig wird über das Baugenehmigungsverfahren „G2VB“ nach bereits erteilten Baugenehmigungen über die Nutzung eines Beherbergungsbetriebes oder von Hotels recherchiert. Sofern keine Baugenehmigung hierzu erteilt wurde, handelt es sich um eine ungenehmigte Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung. Ist dies der Fall, werden die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen angeschrieben und innerhalb einer angemessenen Frist von vier Wochen angehört.

Nachfolgende Lösungsansätze und -wege kommen anhand der Ferienwohnungssatzung für den die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen in Frage und werden mit den Betroffenen kommuniziert:

1. Die Angebotsanzeige wird aus dem Internet entfernt, sodass es zu keinem weiteren Angebot der Ferienwohnung kommt. Stattdessen erfolgt eine langfristige Vermietung und der „verlorene“ Wohnraum wird zurückgewonnen. Hierbei werden die Mietverträge als Nachweis verlangt.
2. Es wird ein Antrag nach der Ferienwohnungssatzung gestellt. Die Eigentümer/ innen bzw. die Anbieter/ innen schaffen entweder Ersatzwohnraum oder lösen diesen durch Entrichtung einer einmaligen bzw. monatlichen Ausgleichszahlung ab, sodass der Wohnraum dauerhaft als Ferienwohnung vermietet werden darf. In diesem Falle kommt hinzu, dass ein Antrag auf Nutzungsänderung zu gewerblichen Zwecken gestellt werden muss.
3. Es wird ein Antrag nach Ferienwohnungssatzung ohne Ausgleich gestellt. Dies ist in den Fällen möglich, in denen lediglich ein Zimmer, des vom Hauptnutzenden weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums oder bei urlaubs- oder berufsbedingter Abwesenheit des Hauptnutzenden angeboten werden soll. Der Zeitraum der Vermietungen darf in diesen Fällen pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als acht Wochen überschreiten.
4. Es wird ein Antrag über eine Einzelfallgenehmigung nach Ferienwohnungssatzung gestellt. Diese kann in Fällen erfolgen, in denen ein vorrangiger öffentlicher Belang oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse des/der Verfügungsberechtigten oder der/des Nutzungsberechtigten das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Allerdings besteht hierbei die Gefahr, dass mit jeder "Ausnahme" die nach § 2 Abs. 3 Ferienwohnungssatzung zugelassen wird, aufgrund der Beachtung des Gleichheitsbehandlungsgrundsatzes zugleich auch Maßstäbe für andere Fälle gesetzt werden.

Bislang konnten 94 Fälle vom Bauaufsichtsamt ermittelt werden, in denen Ferienwohnungen ohne jegliche Genehmigung angeboten wurden. In den meisten Fällen war den Betroffenen nicht klar, dass es eine Ferienwohnungssatzung in Darmstadt gibt.

Von den 94 Fällen konnten bereits 30 Wohneinheiten mit einer Gesamtflächenanzahl von 2.326,13 Quadratmetern als Wohnraum zurückgewonnen werden.

Die Antwort der Betroffenen erfolgte meist zügig und überraschend positiv. Die Anzeigen wurden in den benannten Fällen aus dem Internet herausgenommen und langfristige Vermietungen angestrebt. Die langfristigen Mietverträge wurden dem Bauaufsichtsamt abschließend übersandt sobald geeignete Mieter gefunden wurden.

Dezernat III

Michael Kolmer
Stadtrat