

Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)

Aufgrund von §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291) sowie des § 12 a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) in der Fassung vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 30.6.2017 (GVBl. S. 146) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Nauheim am 26.11.2020 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungszweck und Geltungsbereich

- (1) In der Stadt Bad Nauheim ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. Der bestehende Wohnraum wird nach Maßgabe dieser Satzung vor einer Zweckentfremdung durch die in § 3 Abs. 1 genannten Nutzungen geschützt.
- (2) Die Satzung gilt für frei finanzierten Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Bad Nauheim.

§ 2

Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist der Magistrat der Stadt Bad Nauheim
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands und die Erteilung einer Genehmigung.

§ 3

Genehmigung

- (1) Baurechtlich genehmigter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde zur
 1. dauerhaften oder
 2. vorübergehenden (über acht Wochen im Jahr, aber maximal sechs Monate in drei Jahren) oder
 3. kurzzeitig (bis acht Wochen im Jahr) entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder

4. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen

genutzt werden.

- (2) Die Genehmigung ist dem/der Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 4) kompensiert wird. Sie kann nach Maßgabe des § 5 auch erteilt werden, wenn eine Ausgleichszahlung entrichtet wird. Ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht nicht, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass bestimmter Wohnraum nicht zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 umgenutzt wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (historische Ortskerne) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.
- (3) Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- (4) Mieter/in oder Pächter/in haben ihrem Antrag die Zustimmung des Eigentümers/der Eigentümerin beizufügen.
- (5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den/die Rechtsnachfolger/in; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.
- (6) Die Genehmigung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nicht die baurechtliche Genehmigung.

§ 4 Ersatzwohnraum

- (1) Nachfolgende Ausführungen zur Schaffung von Ersatzwohnraum gelten für die dauerhafte Errichtung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken.
- (2) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.
- (3) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn der Ersatzwohnraum
 1. im Gebiet der Stadt Bad Nauheim neu geschaffen wird,
 2. von dem Verfügungsberechtigten i.S.d. § 3 Abs. 2 geschaffen wird,
 3. in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Umnutzung des Wohnraums geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat"),
 4. nicht kleiner als der umgenutzte Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet; umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums im Vergleich zum

umgenutzten Wohnraum nicht zu aufwendig sein (kein ausgesprochen luxuriöser Wohnraum),

5. dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie vorher der umzunutzende Wohnraum; familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden und
6. sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens aus prüffähigen Unterlagen ergibt (z.B. positiver Bauvorbescheid) und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 5

Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

- (1) Nachfolgende Ausführungen zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen gelten für die dauerhafte sowie vorübergehende Errichtung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken.
- (2) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder ausnahmsweise durch eine laufende Ausgleichszahlung nach Maßgabe der Absätze 3 bis 4 erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums hinter das Interesse an einer Nutzung nach § 3 Abs. 1 zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch diese Nutzung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.
- (3) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung bestimmt sich nach den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.
- (4) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums in einem Zeitraum von drei Jahren für maximal sechs Monate kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Betracht. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll sich orientieren an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die konkrete Ausstattung der Wohnung und die allgemeine Wohnungsmarktsituation in der näheren Umgebung können zudem zu einem Zu- oder Abschlag in Höhe von maximal 20% führen.
- (5) Der/die Antragsteller*in hat glaubhaft zu machen, dass er/sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande ist.
- (6) Von der Entrichtung von Ausgleichsbeträgen für die dauerhafte Errichtung oder Umwandlung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken kann verzichtet werden, sofern zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieser Satzung genehmigte Ferienwohnungen im ähnlichen Umfang zwischenzeitlich aufgeben bzw. zu anderen Zwecke umgenutzt wurden. Die Entscheidung liegt im Ermessen der Stadt Bad Nauheim. Ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

§ 6

Genehmigung ohne Ausgleichsmaßnahmen

(1) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzwohnraum oder Ausgleichsbeträge) zu erteilen, wenn

1. lediglich ein Zimmer des/ der vom Hauptnutzer*in als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums oder
2. der als Hauptwohnsitz genutzte Wohnraum ganz oder teilweise bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger Abwesenheit des Hauptnutzers/der Hauptnutzerin kurzzeitig

zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt wird.

Eine gleichzeitige Nutzung gemäß § 6 (1) Nr. 1 und 2 ist ausgeschlossen.

Die Verfügungsberechtigten haben die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auf Verlangen der Vollzugsbehörde jederzeit nachzuweisen.

- (2) Kurzzeitig im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 ist die Nutzung, wenn sie pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als acht Wochen erfolgt.
- (3) Der Eingang des vollständigen Antrages nach Absatz 1 ist von der Vollzugsbehörde unter Angabe des Datums schriftlich zu bestätigen. Über ihn ist innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

§ 7

Nebenbestimmungen

Die Genehmigung nach §§ 3 und 6 kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Zu einer Genehmigung nach §§ 3 und 6 wird der Ferienwohnung eine Registrierungsnummer zugeteilt. Diese ist immer bei einem Inserat im Internet oder anderen Veröffentlichungen anzugeben.

§ 8

Auskunfts- und Betretungsrecht

Die Eigentümer/innen und die Bewohner/innen von Wohnräumen haben der Vollzugsbehörde die zum Vollzug des HWoAufG und dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben darüber hinaus zur Feststellung von zum Vollzug des HWoAufG und dieser Satzung erheblichen Tatsachen der Vollzugsbehörde das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen.

§ 9 Anordnungen

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt oder kommen die in § 8 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, kann die Vollzugsbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen.

§ 10 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Stadt Bad Nauheim in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 5 HWoAufG handelt, wer Wohnraum ohne eine nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu den nach § 3 Abs. 1 genannten Zwecken überlässt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 13 Abs. 2 HWoAufG mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Bad Nauheim.

§ 12 Inkrafttreten/Außerkräfttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Bad Nauheim, den 10.12.2020

Der Magistrat der
Stadt Bad Nauheim

Klaus Kreß
Bürgermeister

Die Satzung wurde am 11.12.2020 auf der Homepage der Stadt Bad Nauheim veröffentlicht, die Hinweisbekanntmachung erfolgte in der Wetterauer Zeitung am 12.12.2020.