

Kleine Anfrage Nr. 19

zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27. Januar 2023

Fragesteller*in:	Jana Ullrich
Fraktion / Partei:	Klimaliste Marburg

Welche Möglichkeiten gibt es, die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung durch eine Ferienwohnungssatzung zu unterbinden?

Stellungnahme/Antwort durch:	FB 6.1 - Planen und Bauen
Dezernent/Dezernentin:	Stadtrat Dr. Michael Kopatz

Stellungnahme/Antwort:

Mit einer Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) im Jahr 2017 hat der hessische Landtag für Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Möglichkeit gegeben, mittels eigener Satzung zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit besonderer Genehmigung als Ferienwohnung genutzt werden darf.

Das HWOAufG verpflichtet die Kommune in der Satzung aufzunehmen, unter welchen Bedingungen eine Umnutzung von Wohnraum genehmigt oder abgelehnt wird. Eine entsprechende Satzung darf die Geltungsdauer von 5 Jahren nicht überschreiten.

Darüber hinaus werden Ferienwohnungen gemäß § 13a Baunutzungsverordnung (BauNVO) den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ oder bei einer untergeordneten baulichen Bedeutung den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“ zugeordnet. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes dürfen in „allgemeinen Wohngebieten“ (§ 4 BauNVO) nur ausnahmsweise Ferienwohnungen errichtet werden. In reinen Wohngebieten (§ 3 BauNVO) ist lediglich ausnahmsweise eine **baulich untergeordnete** Nutzung von Wohnraum für Ferienwohnungen zulässig. Im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGesetzbuch (BauGB) ist diese Regelung bei Gebieten, die den Charakter allgemeiner oder reiner Wohngebiete haben, entsprechend anzuwenden.

Der Bau von Ferienwohnungen in ausgewiesenen oder faktischen Wohnbaugebieten ist genehmigungspflichtig und kann somit im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten gesteuert werden.

Aus Sicht des Fachdienstes Wohnungswesen gilt es bei dem anerkannten angespannten Wohnungsmarkt in Marburg, die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen grundsätzlich zu verhindern.

Aus Sicht des FD Stadtplanung sollte vor den Überlegungen zur Erarbeitung einer Satzung eine Untersuchung durchgeführt werden, in welchen Stadtgebieten und in welchem Umfang in Marburg Wohnraum zu Ferienwohnungen umgewandelt wurde. Auf der Grundlage einer solchen Untersuchung könnte fachlich fundiert entschieden werden, ob die jetzige

Gesetzeslage ausreicht, um die Umwandlung weiteren Wohnraumes zu versagen, oder ob die Erarbeitung einer Ferienwohnungssatzung empfohlen wird.

Bereits in 2018 wurde das Thema in einer Großen Anfrage (VO/6102/2018-1) behandelt.

Damals hieß es: "In Marburg werden einer satzungsrechtlichen Regelung keine spürbaren Erfolgsaussichten beigemessen, da einerseits eine Zunahme von Ferienwohnungen bisher objektiv nicht nachgewiesen ist und andererseits eine Satzung nach

Wohnungsaufsichtsgesetz eine Geltungsdauer von 5 Jahren nicht überschreiten darf. Die

grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit der Errichtung von Ferienwohnungen nach der

Baunutzungsverordnung wird durch eine solche Satzung nicht berührt. Es kann hier lediglich

die Genehmigungspflicht für eine geplante Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen,

nicht aber eine Rückumwandlung des Bestandes geregelt werden. Ein nachhaltiges

Verhindern von Umnutzungen wird daher mit einer satzungsrechtlichen Regelung nicht

gesehen und der Aufwand bezogen auf die geringe Zahl von Ferienwohnungen als

unverhältnismäßig eingestuft."

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat