



# HESSISCHER LANDTAG

14. 03. 2017

## **Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für ein Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes**

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

### **Gesetz zur Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes**

Vom

Das Hessische Wohnungsaufsichtsgesetz vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395), geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2001 (GVBl. I S. 434), wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 12 die folgende Angabe eingefügt:

"§ 12a Ferienwohnungen"

2. Nach § 12 wird als § 12a eingefügt:

#### **"§ 12a Ferienwohnungen**

(1) Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten können durch Satzung, deren Geltungsdauer fünf Jahre nicht überschreiten darf, 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. Die Satzung muss Vorgaben enthalten, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird.

(2) Angespannte Wohnungsmärkte liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist."

3. § 13 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

- a) In Nr. 3 wird das Wort "oder" durch ein Komma ersetzt.
- b) In Nr. 4 wird der Punkt durch das Wort "oder" ersetzt.
- c) Nach Nr. 4 wird als Nr. 5 angefügt:

"5. Wohnraum ohne eine aufgrund einer Satzung nach § 12a erforderliche Genehmigung zu den dort genannten Zwecken überlässt."

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

Nach der derzeitigen Rechtslage sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen in keinem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) normierten Wohn- und Mischgebiete zulässig, auch nicht ausnahmsweise. Es handelt sich weder um "Wohnen" noch um eine Unterart des "Beherbergungsbetriebes" oder um einen "sonstigen (nicht störenden) Gewerbebetrieb" im Sinne der einschlägigen Baugebietsvorschriften der BauNVO. Diese Rechtslage ermöglicht ein bauaufsichtliches Vorgehen gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen.

Durch die erwartete Bauplanungsrechtsnovelle (BR-Drs. 806/16) sollen zukünftig Ferienwohnungen nahezu in allen Baugebieten zulässig sein. Dies dürfte insbesondere in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten zu einer Verschärfung der Wohnungsnot führen, da die Bauaufsicht dann nicht mehr gegen die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen vorgehen kann. Eigentümer könnten ihre Wohnung bei Internet-Plattformen anbieten und sie damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt entziehen. Diese Rechtslage lässt sich in den Gemeinden nur durch eine aktive Bauleitplanung ändern, indem mittels eines Bebauungsplans diese Nutzungen ausgeschlossen oder an bestimmte Bedingungen geknüpft werden. Dies wäre gerade für Großstädte sehr aufwendig und praktisch nicht durchführbar. Dagegen ist die geplante Neuregelung in touristischen Gebieten sinnvoll, in denen sich traditionell Ferienwohnungen in Wohngebieten befinden.

Durch die Ergänzung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes um einen Paragraphen, welcher den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten das Recht einräumt, durch kommunale Satzung die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, können die betroffenen Gemeinden auch nach neuer Rechtslage gegen die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung vorgehen.

## **B. Zu den einzelnen Vorschriften**

### **Zu Nr. 1**

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht an die vorgeschlagenen Änderungen.

### **Zu Nr. 2**

Die Vorschrift ermöglicht den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, durch Erlass einer entsprechenden Satzung gegen die entgeltliche Überlassung einer Wohnung als Ferienwohnung vorzugehen. So kann der Verlust von Wohnraum verhindert werden.

Der Wohnraum geht dadurch verloren, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben, vorübergehend, d.h. nach Sinn und Zweck der Nutzung zeitlich bestimmt oder bestimmbar, in den Räumen leben. Hierunter fällt die wiederholte kurzfristige, nach Tagen oder Wochen messbare Überlassung an ständig wechselnde Feriengäste bei typischerweise Bezahlung nach Tagen oder Wochen.

Auch die Fremdenbeherbergung wird von der Norm erfasst, insbesondere bei Bereitstellung von Bettwäsche und/oder Verpflegung, Reinigung des Zimmers, bei in der Regel nur vorübergehender Überlassung und Bezahlung nach Tagen oder Wochen. Eine gewerbliche Zimmervermietung liegt insbesondere vor, wenn die Vermietung haupt- oder nebenberuflich betrieben wird oder auf eine daraus fließende Gewinnerzielung gerichtet ist.

Nicht in den Anwendungsbereich der Norm fällt dagegen die Überlassung von Wohnraum durch befristete Mietverträge an Personen, die ihren Lebensmittelpunkt für einen begrenzten, meist längeren Zeitraum verlagern, beispielsweise entsandte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Praktikantinnen und Praktikanten, Gaststudentinnen und -studenten etc.

Auch unentgeltliche Wohnungstausche bleiben unberücksichtigt.

Macht die Gemeinde von ihrer Satzungsbefugnis Gebrauch, so hat sie in der Satzung Regelungen zu treffen, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung erteilt wird.

Abs. 2 enthält eine Legaldefinition der Begrifflichkeit "angespannte Wohnungsmärkte". Als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne der Vorschrift können die in der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 (GVBl. 2015, S. 397) oder der Hessischen Kappungsgrenzenverordnung vom 8. Oktober 2014 (GVBl. 2014, S. 226) genannten Gemeinden angesehen werden.

### **Zu Nr. 3**

Durch die Einführung eines entsprechenden Ordnungswidrigkeitentatbestandes soll dafür Sorge getragen werden, dass der im Gesetz normierte Genehmigungsvorbehalt durch Inaussichtstellen von Sanktionen präventiv von der Wohnungseigentümerin oder dem Wohnungseigentümer eingehalten wird.

Wiesbaden, 14. März 2017

Für die Fraktion  
der CDU  
Der stellv. Fraktionsvorsitzende:  
**Dr. Arnold**

Für die Fraktion  
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
Die Parlam. Geschäftsführerin:  
**Dorn**