

Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion Mehrwertstadt Erfurt
Herr Perdelwitz
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Drucksache 2136/19; Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO ; Umwidmung von Wohnraum in Ferienwohnungen und Ähnliches ; öffentlich Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Perdelwitz,

Erfurt,

Ihre Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Inwieweit hat die Stadtverwaltung die Umnutzung von Wohnungen im Blick?

Zum 13.05.2017 wurde die BauNVO dahingehend klarstellend geändert, dass Ferienwohnungen in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, in Einzelfällen auch zu Beherbergungsbetrieben gehören. Zuvor war die Rechtslage nicht eindeutig. Eigentümern ist zudem häufig nicht bekannt, dass die Umwandlung einer Wohnung in eine Ferienwohnung eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt.

Aktuell stattfindende Umnutzungen sind nur auffällig, wenn Nachbarn sich beschweren oder Bauanträge auf Nutzungsänderung gestellt werden. Deshalb gibt es für die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen keine gesicherten Zahlen. Derzeit könnte man lediglich durch Recherchen im Internet und hier über die Anbieter solcher Wohnungsformen Erkenntnisse gewinnen.

2. Wie bewertet die Stadtverwaltung solche Umnutzungen?

Die Bewertung von Umnutzungen erfolgt als baurechtliche Prüfung anhand der gesetzlichen Grundlagen u.a. nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Sind im jeweiligen Beurteilungsgebiet diese nicht störenden Gewerbebetriebe unzulässig, so kann ein Umnutzungsbauantrag versagt oder auch gegen eine Umnutzung vorgegangen werden. Andernfalls kann eine nachträgliche oder regulär beantragte Baugenehmigung vor Umnutzung erwirkt werden.

Ein hoher Wohnungsbedarf bzw. Wohnungsnotstand sind in Thüringen keine baurechtlich zu prüfenden Kriterien.

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:
E-Mail: oberbuergemeister@erfurt.de
Internet: www.erfurt.de

Rathaus
Fischmarkt 1
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6
Haltestelle:
Fischmarkt

Ein Gesetz zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gibt es im Freistaat Thüringen nicht. Sogenannte Verbote zur Zweckentfremdung von Wohnraum dienen dazu, Wohnraum zu Wohnzwecken zu erhalten und etwa die Vermietung an Dritte zu verhindern. Die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen und damit auch für Zweckentfremdungsverbote liegt seit der Föderalismusreform bei den Bundesländern (Art. 30, 70 Grundgesetz).

Gesetze zum Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurden bislang von den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen erlassen. In Nordrhein-Westfalen wird die inhaltliche Ausgestaltung etwaiger Zweckentfremdungsverbote durch Satzung den Kommunen überlassen, wovon bisher Bonn, Dortmund, Köln und Münster Gebrauch gemacht haben. Mecklenburg-Vorpommern hat diese Aufgabe ebenfalls den kreisfreien Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden übertragen.

Als Zweckentfremdung gilt etwa ein Leerstand der Wohnung, je nach Gesetz ab drei Monaten (Bayern, Nordrhein-Westfalen), vier Monaten (Hamburg), bzw. sechs Monaten (Baden-Württemberg, Berlin). Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung bzw. zur Fremdbeherbergung gilt in allen Bundesländern mit Verbotsgesetzen als Zweckentfremdung.

In Erfurt ist durch die nicht vorhandene Vorlage von gesicherten Zahlen der derzeitige Anteil nicht definierbar. Im Bereich der Altstadt ist jedoch in den vergangenen 5 Jahren ein deutlicher Anstieg solcher Nutzungsänderungen erkennbar. Diese Feststellung basiert auf den gestiegenen Anfragen im Rahmen der umfangreichen Beantragungsverfahren im Sanierungsrecht. So erreichen die Stadtverwaltung vermehrt, bereits vor dem Eigentümerwechsel von Wohnungen, solche inhaltlichen Anfragen, die dann auch Auswirkungen auf die Entscheidungen zum Kauf des entsprechenden Wohnraumes haben. Im Zusammenhang mit den Sanierungszielen, die auch eine Stabilisierung und einen Ausbau des Wohnraumbestandes verfolgen, sehen wir diese Entwicklung kritisch. Eine Einflussnahme ist in den Sanierungsgebieten nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften des besonderen Städtebaurechts und der Baunutzungsverordnung möglich.

3. Welche Zahlen umgenutzter Wohnungen zu Ferienwohnungen und ähnlichem aus den letzten fünf Jahren liegen der Stadtverwaltung vor?

In den letzten 5 Jahren wurden etwa 25 Ferienwohnungsumnutzungen in etwa 15 Bauanträgen bearbeitet.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein