

# Der Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Erfurt . Der Oberbürgermeister . 99111 Erfurt

Fraktion im Stadtrat  
Mehrwertstadt Erfurt  
Herrn Perdelwitz  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

**Anfrage nach § 9 Abs. 2 GeschO  
DS 2660/19 – Identifizierung und Regulierungsmöglichkeiten von  
Ferienwohnungen  
- öffentlich**

Journal-Nr.:

Sehr geehrter Herr Perdelwitz ,

Erfurt,

zu Ihrer Anfrage vom 11.12.2019 kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

*1. Ab wie vielen Übernachtungen pro Monat (bspw. über Portale wie Airbnb) gilt eine Privatwohnung als Ferienwohnung, die genehmigungspflichtig ist?*

Da die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in welcher die Ferienwohnung erstmals eine gesetzliche Legaldefinition erhielt, zum 13.05.2017 in Kraft trat, gibt es noch ungenügend belastbare Entscheidungen und Erläuterungen zu den einzelnen Begriffsbestimmungen entsprechend der Formulierungen gemäß diesem § 13a BauNVO. Demnach sind die Ferienwohnungen definiert als Orte, die "einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind."

Zeitliche Beschränkungen lassen sich daraus nicht belastbar ableiten. Auch vorausgehende Rechtsprechungen haben nicht taggenau zeitliche Begrenzungen festgelegt, sondern auf den Nutzungszweck der auf Dauer angelegten gewerblichen Kurzzeitvermietung (zu Erholungszwecken) abgestellt, welche neben einzelnen Tagen und Wochen auch mehrere Monate umfassen kann.

Die zeitweilige, auch jährlich wiederkehrende Überlassung selbst-bewohnten Wohnraums an Feriengäste (z.B. im Sinne von Tauschwohnungen zur Urlaubszeit) dürfte den Tatbestand der Ferienwohnung aber nicht erfüllen, da es sich nicht um einen ständig wechselnden Personenkreis handelt.

*2. Gibt es Maßnahmen der Verwaltung, um nicht genehmigte Ferienwohnungen in Erfurt zu identifizieren und die Vermieter zur Genehmigung aufzufordern?*

Wie zuvor beschrieben, stellt nicht jede beworbene "Ferienwohnung" eine

Seite 1 von 2

Sie erreichen uns:

E-Mail: [oberbuergemeister@erfurt.de](mailto:oberbuergemeister@erfurt.de)  
Internet: [www.erfurt.de](http://www.erfurt.de)

Rathaus  
Fischmarkt 1  
99084 Erfurt

Stadtbahn 3, 4, 6  
Haltestelle:  
Fischmarkt

Ferienwohnung im baurechtlichen Sinne dar. Eine allgemeine Recherche zu Ferienwohnungen, welche den gesetzlichen Tatbestand nach § 13a BauNVO erfüllen, ist ein langwieriger Prozess, der bei weitem die personellen Kapazitäten der Stadtverwaltung übersteigt. Aufgrund von bürgerlichem Engagement und Hinweisen von Nachbarn sowie durch eigene Anfragen von Ferienwohnungsbesitzern kann die Stadtverwaltung derzeit Ferienwohnungen identifizieren und entsprechende verwaltungsrechtliche Schritte (wie Antragstellung) veranlassen.

*3. Gäbe es für die Kommune, auch ohne ein Thüringer Landesgesetz zum Verbot von Zweckentfremdung, die Möglichkeit Umwidmungen aus sozialen Gründen (wie hoher Wohnungsbedarf) rechtlich zu regulieren oder ist ein solches Landesgesetz eine notwendige Voraussetzung für eine Regulierung durch die Kommune?*

Planungsrechtlich gibt es die Möglichkeit eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) einzuleiten, mit dem Ziel, die Kontrolle über die Zulassung von Ferienwohnungen zu erhalten, um den Schutz der alleinig zulässigen Nutzung Dauerwohnen zu bewirken. Die Gemeinde kann nach § 1 Abs. 5 BauNVO festlegen, dass die allgemein zulässige Nutzungsart "Ferienwohnen" nicht zulässig ist oder ausnahmsweise zugelassen werden kann, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bausewein