

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0022/21

Titel der Drucksache

Konzept zur Registrierungspflicht für Ferienwohnungen

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?	Ja.
Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung?	Nein.
Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?	Nein.

Stellungnahme

Zur vorliegenden Entscheidungsvorlage nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt ein Konzept zur Registrierung von Ferienwohnungen zu erstellen und dieses dem Ausschuss für 2021 bis zum Ende des ersten Quartals vorzulegen.

Inhalte dieses Konzeptes sollen u.a. sein:

- Ein Genehmigungsvorbehalt der Kommune bei Umwandlung von Wohnraum.
- Eine Registrierungspflicht für alle Ferienwohnungen (beinhaltet sowohl Ferienwohnungen im engeren Sinn nach §13a BauNVO als auch zeitweilig gegen Entgelt überlassenen selbst-bewohnten Wohnraum an Feriengäste).
- Eine Verpflichtung zur Angabe der Registrierungsnummer bei allen Inseraten (bspw. auf Online-Plattformen).
- Weiterleitung der Registrierungsdaten an die Stadtkämmerei, Abteilung Steuern (bspw. zur Sicherstellung der Entrichtung der Kulturförderabgabe nach KASErf).
- schlüssige Methoden zur Kontrolle & Einhaltung der der Registrierungspflicht.

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, Gespräche mit der Landesregierung zu führen, Ziel ist es einen rechtlichen Rahmen zum Schutz von Wohnraum zu schaffen (z.B. "Wohnungsaufsichtsgesetz") und die Zweckentfremdung von Wohnungen zu unterbinden (Zweckentfremdungsverbot).

Ziel soll ein Genehmigungsverfahren mit Genehmigungsvorbehalt sein.

Der Vorschlag zur Erarbeitung eines vorsorglichen Konzeptes zur Registrierung von Ferienwohnungen und die Erstellung von Regularien für die Steuerung bei der Umwandlung von Wohnraum, durch die Kommune, wird von der Verwaltung und der Erfurt Touristik und Marketing GmbH (ETMG) begrüßt.

Nach den Recherchen der Personal- und Organisationsamtes stehen in der Landeshauptstadt Erfurt derzeit 110.921 Wohneinheiten zur Verfügung, davon werden ca. 350 als

Ferienwohnungen angeboten.

Mit der ETMG haben 45 Vermieter mit insgesamt 75 Ferienwohnungen einen Vermittlungsvertrag abgeschlossen. Diese Vermieter halten sich an die geltenden Rechtsvorschriften, melden z. B. ihre Besucherzahlen an das Landesamt für Statistik, zahlen darauf die Kulturförderabgabe und geben die aus der Vermietung resultierenden Einkünfte dem Finanzamt gegenüber an.

Die Zahl der auf anderen Online-Plattformen angebotenen Ferienwohnungen ist deutlich höher. Inwieweit sich alle diese Vermieter im gesetzlichen Rahmen bewegen, ist der ETMG nicht bekannt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO) genehmigungspflichtig ist. Dies trifft auch dann zu, wenn es sich nur um eine reine Nutzungsänderung ohne bauliche Veränderungen handelt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Ferienwohnungen sind die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie zur Genehmigungsfähigkeit zudem die Regelungen der Thüringer Bauordnung (ThürBO) maßgeblich.

Ein Genehmigungsvorbehalt der Kommune ist in den o.g. gesetzlichen Grundlagen nicht enthalten, sodass im Rahmen eines bauaufsichtlichen oder sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens derzeit keine Möglichkeit zur Anwendung eines solchen Vorbehaltes gegeben ist.

Insoweit ist eine Zweckentfremdungsverordnung oder –satzung mit einem Genehmigungsvorbehalt für die Nutzungsänderung von Wohnraum das zentrale unverzichtbare Instrument zur Steuerung von Ferienwohnungen.

Voraussetzung hierfür wäre eine entsprechende Rechtsverordnung auf Landesebene auf Grundlage des Artikels 6 MRVerbG. Dies erfordert den Nachweis, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ziel von Zweckentfremdungssatzungen ist der Schutz bestehender Wohnungen vor Wohnraumentzug durch Fremdenverkehrsnutzung aber darüber hinaus auch vor Leerstand, gewerbliche Umnutzung und Abbruch. Die WoZwGPfV 1992, TH (Thüringer Verordnung über die Genehmigungspflicht der Zweckentfremdung von Wohnraum) vom 11. Mai 1992 (GVBl. S. 170) ist am 1. April 2013 außer Kraft getreten.

Durch Bebauungsplanverfahren können zwar ebenfalls Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen getroffen werden. Bebauungspläne werden jedoch nur im Geltungsbereich und damit kleinräumlich wirksam. Das Instrument bietet zudem im Gegensatz zur Zweckentfremdungssatzung keinen grundsätzlichen Schutz bestehender Wohnungen vor Zweckentfremdung durch andere im Bebauungsplan zulässige Nutzungen. Es ist auch zu vermuten, dass die Regelungen zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen durch die Angebotsvielfalt von Übernachtungsmöglichkeiten (Boardinghouse, Wohngemeinschaft, etc.) umgangen werden könnten.

Es ist insoweit zu prüfen, ob es sich bei dem Konzept ausschließlich um eine Regelungsmöglichkeit im Zusammenhang mit Ferienwohnungen handeln soll, oder ob eine generelle Rechtsgrundlage zur Sicherung von Wohnraum für die Bevölkerung und die Verhinderung von Zweckentfremdung angestrebt wird.

03

Bis zur Vorlage einer entsprechenden Gesetzesgrundlage wird der Oberbürgermeister gebeten, die baugenehmigungspflichtige Nutzungsänderung von Wohnraum als Ferienwohnung streng

auszulegen und zu kontrollieren.

Werden entsprechende Bauanträge bei der unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt, erfolgt deren Prüfung und Entscheidung nach den geltenden rechtlichen Vorgaben. Die Genehmigung ist eine gebundene Entscheidung, die kommunalpolitischen Zweckmäßigkeitserwägungen nicht zugänglich ist. Sie ist zudem eine Angelegenheit im übertragenen Wirkungskreis, für welche der Stadtrat nicht zuständig ist. Ist eine Ferienwohnung oder die Vermietung einzelner Räume an Feriengäste am antragsgegenständigen Standort zulässig und genehmigungsfähig, so ist die Baugenehmigung zu erteilen. Entsprechende Kontrollen finden im Rahmen der personellen Möglichkeiten statt.

04

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, einmal jährlich schriftlich Bericht zu erstatten über die Anzahl der registrierten Ferienwohnungen, aufgeschlüsselt nach Ortsteilen.

Eine solche Berichterstattung ist möglich.

Von Seiten der Stadtkämmerei kamen bezüglich der finanziellen Aspekte die folgenden Hinweise:

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Kulturförderabgabe ist die Satzung zur Erhebung einer Kulturförderabgabe für Übernachtungen in der Landeshauptstadt Erfurt (KASErf). Danach ist satzungsrechtlich geregelt, wer Abgabenschuldner ist und gegen wen Steuerfestsetzungen zu erheben sind. Abgabenschuldner ist nach § 5 Abs. 1 KASErf der Übernachtungsgast. Neben dem Abgabenschuldner haftet für die Abgabe gem. § 6 ThürKAG der Betreiber des Beherbergungsbetriebes.

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen oder von Privatwohnungen über Online-Portale muss die gleiche Abgabe wie bei Übernachtungen in Hotels abgeführt werden. Eine unterschiedliche Behandlung der beiden Unterbringungsformen gibt es nicht. Gemäß § 4 KASErf beträgt die Abgabe 5 von Hundert der Bemessungsgrundlage. Bemessungsgrundlage ist der vom Übernachtungsgast für die Übernachtung aufgewendete Betrag (inklusive Mehrwertsteuer).

Die Ermittlung und daran anschließend die Besteuerung solcher Übernachtungen in Privatwohnungen/Ferienwohnungen gestalten sich mitunter schwierig, da Online-Portale, wie Booking oder AirBnB, der Kommunalverwaltung keine Angaben zu den entsprechenden Beherbergungen zur Verfügung stellen. Über den steuerlichen Ermittlungsdienst erfolgt in der Stadtkämmerei, Abt. Steuern, jedoch im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten eine Recherche solcher Beherbergungen, welche dann angeschrieben und zur Besteuerung herangezogen werden.

Daher wäre eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen, wie sie bereits in anderen Bundesländern praktiziert wird, auch für Thüringen zu begrüßen. Hierzu bedarf es aber nach hiesiger Auffassung einer landeseinheitlichen Regelung.

Sollte es zu einer Registrierungspflicht kommen, ist innerhalb der Stadtverwaltung die Frage der Zuständigkeit zu entscheiden.

Wie bereits dargestellt, wird die Registrierungspflicht für Ferienwohnungen in anderen Bundesländern bereits praktiziert, z.B.:

Für Berlin übernimmt diese Aufgabe die als Wohnungsamt bezeichnete Behörde, welche in allen Belangen im Zusammenhang mit Wohnraum tätig wird (u.a. Wohngeldanträge, Anträge auf Wohnberechtigungsscheine, Freistellungen sowie Anzeigen/ Anträge hinsichtlich der Zweckentfremdung von Wohnraum).

Die Freie Hansestadt Hamburg hat für jeden Bezirk ein eigenes Bezirksamt eingerichtet.

Beispielsweise ist im Bezirksamt Hamburg-Mitte die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

(Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt für Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt) für den Wohnraumschutz / die Zweckentfremdung von Wohnraum zuständig.

Nachrichtlich wird angemerkt, dass in der Landeshauptstadt Erfurt zum 31.12.2020 363 aktive Beherbergungsbetriebe registriert sind. Davon sind 224 als Ferienwohnung, Ferienhaus, Gästehaus, Gästezimmer oder Privatzimmer gelistet. Die Einnahmen aus der Kulturförderabgabe (HHSt. 90000.02900) betragen rd. 1,0 Mio. EUR pro Jahr.

Fazit

Eine umfassende, rechtlich fundierte und alle Aspekte zu berücksichtigende Stellungnahme war in der Kürze der Zeit nicht möglich.

Nach einer ersten Beschäftigung mit der Thematik wird eingeschätzt, dass für die Erarbeitung des geforderten Konzeptes zunächst die Bildung einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe erforderlich ist. Eine Aussage zu einem groben Zeitplan und erforderlichen Ressourcen wird erst im Rahmen einer Befassung der Arbeitsgruppe seriös möglich sein. Aufgrund der umfassenden Aufgabenstellung und im Hinblick auf die derzeitige Arbeitssituation unter Corona-Bedingungen ist eine längerfristige Bearbeitungszeit zu erwarten.

Parallel zu dieser Arbeitsgruppe ist eine nüchterne gutachterliche Bewertung der aktuellen Situation in Erfurt erforderlich (die abgegebenen Stellungnahmen gehen von unterschiedlichen Zahlen aus). Zudem ist eine umfassende Recherche zu rechtlichen Grundlagen, zweckmäßigen Zuständigkeiten und bewährten Praktiken in anderen Städten notwendig. **Personelle und finanzielle Ressourcen sind in der Stadtverwaltung dafür bislang jedoch nicht vorgesehen sind.**

Erst nach Vorlage dieser gutachterlichen Bewertung sind die im Beschlusspunkt 02 geforderten Gespräche des Oberbürgermeisters mit der Landesregierung sinnvoll.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe zur Erarbeitung eines Konzepts zur Registrierung von Ferienwohnungen zu bilden und die Arbeitsergebnisse dem zuständigen Ausschuss bis zum Ende des dritten Quartals vorzulegen.

02

gestrichen

03

gestrichen

04

Entsprechend der Vorlage

Anlagenverzeichnis

gez. Knoblich

Unterschrift Beigeordneter

18.01.2021

Datum