

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Satzung der Kreisstadt Hofheim am Taunus über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)

vom 20.07.2022

Aufgrund der §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318), sowie § 12 a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) in der Fassung vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (GVBl. S. 146) hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Hofheim am Taunus am 20.07.2022 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1

Satzungszweck und Geltungsbereich

(1) In der Kreisstadt Hofheim am Taunus ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (angespannter Wohnungsmarkt). Der bestehende Wohnraum wird nach Maßgabe dieser Satzung vor einer Zweckentfremdung durch die in § 3 Abs. 1 genannten Nutzungen geschützt.

(2) Die Satzung gilt für frei finanzierten Wohnraum im Stadtgebiet der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

(3) Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beide Geschlechter.

§ 2

Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist der Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots, einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3

Genehmigung

(1) Baurechtlich genehmigter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde 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.

(2) Die Genehmigung ist dem Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 4)

kompensiert wird. Sie kann nach Maßgabe des § 5 auch erteilt werden, wenn eine Ausgleichszahlung entrichtet wird. Ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht nicht, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass bestimmter Wohnraum nicht zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 umgenutzt wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt), kultureller oder historischer Bedeutung oder öffentlich geförderten Wohnraums der Fall.

(3) Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(4) Mieter oder Pächter haben ihrem Antrag die Zustimmung des dinglich Verfügungsberechtigten beizufügen. Die Zustimmung bedarf es nicht bei Anträgen auf Genehmigung nach § 6.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(6) Die Genehmigung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nicht die baurechtliche Genehmigung oder öffentlich-rechtliche Mitteilungs- und Anzeigepflichten. Die Vorschriften des HWOAufG bleiben unberührt.

§ 4

Ersatzwohnraum

(1) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.

(2) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn der Ersatzwohnraum

1. im Gebiet der Kreisstadt Hofheim am Taunus neu geschaffen wird,
2. von dem Verfügungsberechtigten i.S.d. § 3 Abs. 2 geschaffen wird,
3. in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Umnutzung des Wohnraums geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat"),
4. nicht weniger Wohnfläche als der umgenutzte Wohnraum hat und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet; umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums im Vergleich zum umgenutzten Wohnraum nicht zu aufwendig sein (kein ausgesprochen luxuriöser Wohnraum),
5. dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung steht wie vorher der umzunutzende Wohnraum; familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden und
6. sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens aus prüffähigen Unterlagen ergibt (z.B. positiver Bauvorbescheid) und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 5

Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder ausnahmsweise durch eine laufende Ausgleichszahlung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums kompensiert wird. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch diese Nutzung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums

kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung bestimmt sich nach den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums in einem Zeitraum von drei Jahren für maximal sechs Monate kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Betracht. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Die konkrete Ausstattung der Wohnung und die allgemeine Wohnungsmarktsituation in der näheren Umgebung können zudem zu einem Zu- oder Abschlag in Höhe von maximal 20% führen.

(4) Der Antragsteller hat glaubhaft zu machen, dass er zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande ist.

§ 6

Genehmigung ohne Ausgleichsmaßnahmen

(1) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen zu erteilen, wenn

1. lediglich ein Zimmer des vom Hauptnutzer weiterhin als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums oder
2. der weiterhin als Hauptwohnsitz genutzte Wohnraum ganz oder teilweise bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger Abwesenheit des Hauptnutzers kurzzeitig zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt wird. Die Verfügungsberechtigten haben die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auf Verlangen der Vollzugsbehörde jederzeit nachzuweisen.

(2) Kurzzeitig im Sinne des Abs. 1 Nr. 2 ist die Nutzung, wenn sie pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als acht Wochen erfolgt.

§ 7

Nebenbestimmungen

Die Genehmigung nach §§ 3 und 6 kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Zu einer Genehmigung nach §§ 3 und 6 wird der Ferienwohnung eine Registrierungsnummer zugeteilt. Diese ist immer bei einem Inserat im Internet oder anderen Veröffentlichungen anzugeben.

§ 8

Auskunfts- und Betretungsrecht

Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer und die Bewohner von Wohnräumen haben der Vollzugsbehörde die zum Vollzug des HWOAufG und dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben darüber hinaus zur Feststellung von zum Vollzug des HWOAufG und dieser Satzung erheblichen Tatsachen den Beauftragten der Vollzugsbehörde das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen. § 10 HWOAufG gilt sinngemäß.

§ 9 Anordnungen

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt oder kommen die in § 8 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, kann die Vollzugsbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen.

§ 10 Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Kreisstadt Hofheim am Taunus (Verwaltungskostensatzung) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 5 HWOAufG handelt, wer Wohnraum ohne eine nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu den nach § 3 Abs. 1 genannten Zwecken überlässt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 13 Abs. 2 HWOAufG mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

(3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

(4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus.

§ 12 Inkrafttreten/Außerkräftreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Hofheim am Taunus, den 23.07.2024
Der Magistrat der Kreisstadt Hofheim am Taunus

Bernhard Köppler
Stadtrat