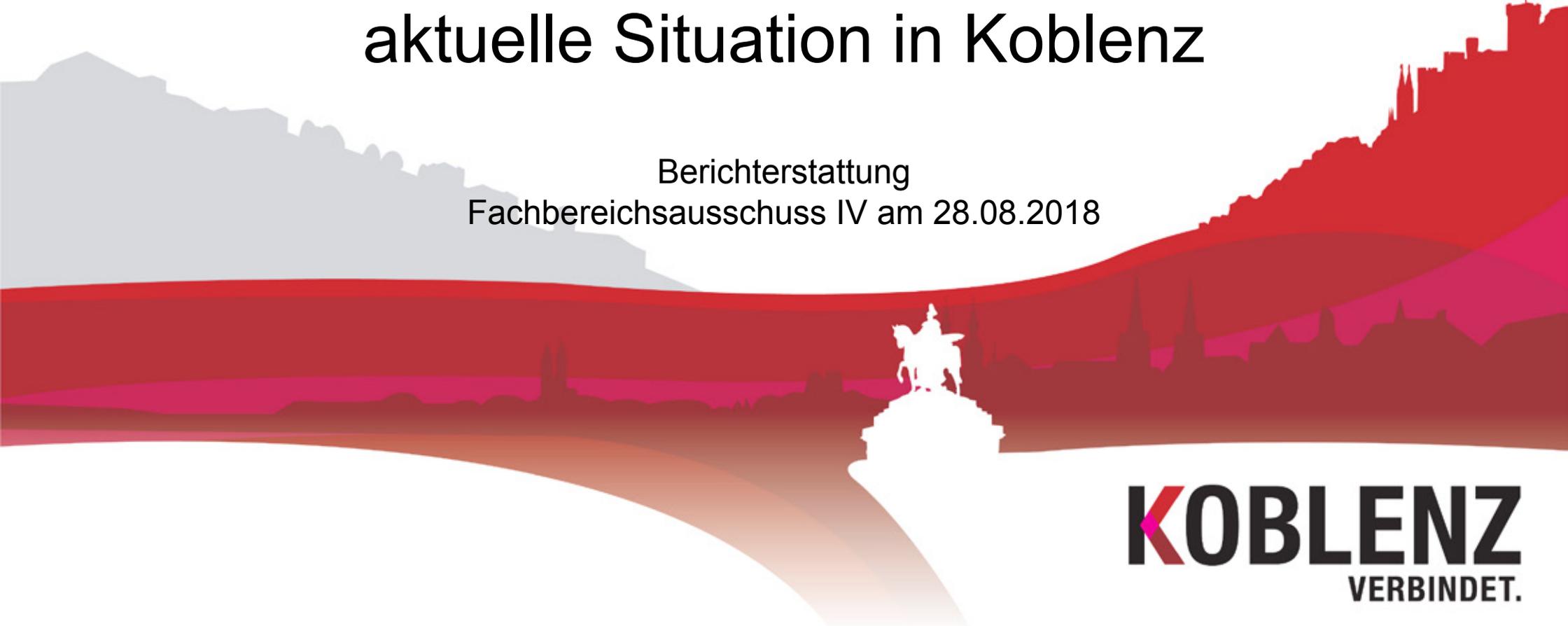


# Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen

## Rechtsgrundlagen, vorhandene Steuerungsmöglichkeiten und aktuelle Situation in Koblenz

Berichterstattung  
Fachbereichsausschuss IV am 28.08.2018



**KOBLENZ**  
VERBINDET.

# Definition einer Ferienwohnung

## Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- § 13a BauNVO wird neu eingefügt
- Räume oder Gebäude werden in §13a Satz 1 BauNVO definiert, die einem ständigen wechselnden Kreis an Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind
- Ferienwohnungen werden durch die geänderte BauNVO als „nicht störende Gewerbebetriebe“, „sonstige Gewerbebetriebe und / oder „(kleine) Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiet) dargestellt

# Nutzungsarten der Ferienwohnungen

## BauNVO

- § 2 BauNVO (Kleinsiedlungsgebiete / WS)  
Ausnahmsweise zugelassen: nicht störende Gewerbebetriebe
- § 3 BauNVO (Reine Wohngebiete / WR)  
Ausnahmsweise zugelassen: Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete / WA)  
Ausnahmsweise zugelassen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

# Nutzungsarten der Ferienwohnungen

## BauNVO

- § 4a BauNVO (Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzungen - besondere Wohngebiete / WB)  
Zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- § 5 BauNVO (Dorfgebiet / MD)  
Zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- § 6 BauNVO (Mischgebiet / MI)  
Zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe

# Nutzungsarten der Ferienwohnungen BauNVO

- § 6a BauNVO (Urbane Gebiete / MU)  
Zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe
- § 7 BauNVO (Kerngebiet / MK)  
Zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (faktisch) im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 2 BauGB), so gelten die gleichen Regelungen über die bauliche Nutzung der Grundstücke

# Feinststeuerung

- Gemeinden können erstmals über ihre Bebauungspläne steuern, wo Ferienwohnungen entstehen sollen bzw. wo dieses nicht gewollt sind
- Ferienwohnungen sind überall dort zulassungsfähig, wo diese Nutzungsarten im Bebauungsplan bereits festgelegt sind
- Sofern Ferienwohnungen in dem jeweiligen Bebauungsplangebiet allgemein zulässig sind, kann nach § 1 Absatz 5 BauNVO festgesetzt werden, dass sie nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind (Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss gewahrt bleiben)

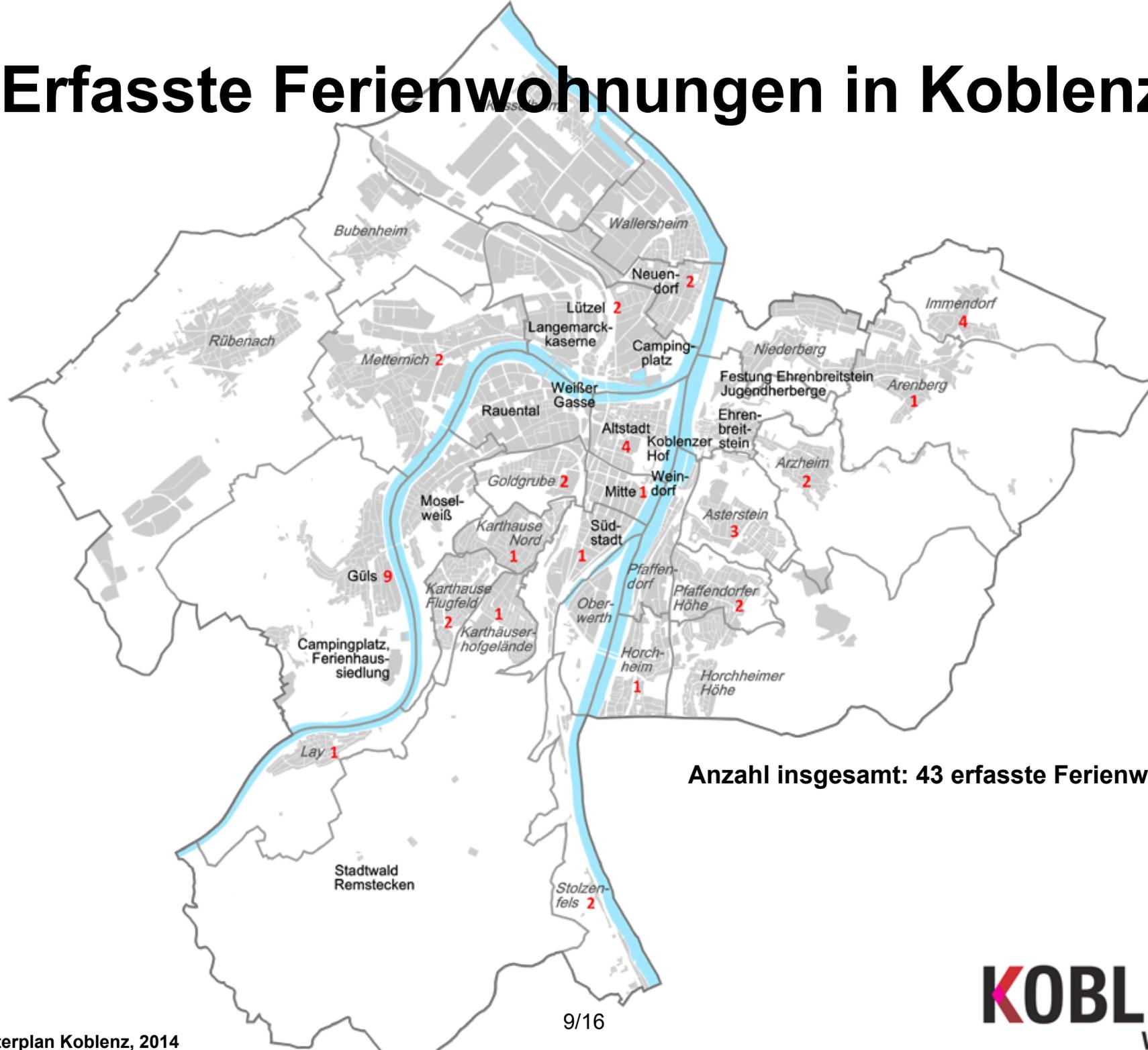
# Feinsteuerung

- Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Absatz 9 BauNVO)
- Ein besonderer städtebaulicher Grund ist insbesondere dann anzuerkennen, wenn eine besondere, qualifizierte planerische Lösung bzw. eine städtebauliche Idee umgesetzt und in einer städtebaulichen herausgehobenen Situation berücksichtigt werden sollen
- Es muss sich um eine städtebauliche Ausnahmesituation handeln
- Gründe müssen ein gewisses Gewicht besitzen und nicht in jeder Standardsituation einsetzbar sein

# Bestehende Bebauungsplangebiete

- Ferienwohnungen, die unanfechtbar genehmigt worden sind, genießen Bestandsschutz
- Der Bestandsschutz gilt nur dann, wenn das Genehmigungsverfahren ausdrücklich die Ferienwohnungsnutzung impliziert
- Sofern zum Zeitpunkt des Inkrafttretens von § 13a BauNVO Ferienwohnungen in Gebieten nach §§ 2 bis 4 BauNVO betrieben werden, die bei einer Neuerrichtung nicht nach § 13a BauNVO genehmigungsfähig wären, ist im Einzelfall von den Baugenehmigungsbehörden zu prüfen, ob Bestandsschutz vorliegt
- Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB möglich (Bauplanungsrecht)
- (Bauordnungsrechtliche) Duldung des Weiterbetriebs der Ferienwohnung möglich (staatliche Auftragsangelegenheit)

# Erfasste Ferienwohnungen in Koblenz



Anzahl insgesamt: 43 erfasste Ferienwohnungen

# Ferienwohnungsanzeige bei der Koblenz-Touristik





# Situation in Mainz und Trier

- Die Stadt Mainz wünscht sich angesichts des anhaltenden Air-BnB-Trends und der Wohnungsknappheit die rechtliche Möglichkeit, Verbote erlassen zu können
- „Wir beobachten es und wir beobachten es auch sehr kritisch“  
Zitat von Michael Ebling (SPD), Oberbürgermeister der Stadt Mainz
- Die Stadt Trier beobachtet die Vermietungen über Online-Portale aufmerksam
- „Der Wohnraum hier in der Stadt ist knapp, das sehen wir dann schon mit Sorge, wenn ganze Wohnungen dann quasi entfremdet werden“  
Zitat von Thomas Schmitt, Dezernent für Tourismus in Trier
- Beide Städte wünschen sich von der Landesregierung Vorbereitungen für ein entsprechendes Gesetz, um eine Satzung zu erstellen

# Aufwand für die Stadtverwaltung

- Änderung diverser Bebauungspläne, um die Nutzung der Ferienwohnungen zu unterbinden
- Extrem aufwendig, die zweckentfremdeten Wohnungen auf unterschiedlichen Portalen ausfindig zu machen
- Ständige Kontrolle diverser Ferienwohnungsportale, um neu inserierte Ferienwohnungen aufzuspüren
- Datenbeschaffung über Ferienwohnungsportale sehr kompliziert
- Ständige Prüfung und Sichtung (Außendienst) im Stadtgebiet
- Erstellung einer Datenbank für Ferienwohnungen
- Fazit: Der Verwaltungs- und Personalaufwand ist bedeutsam und nicht zu unterschätzen

# Stellungnahme der obersten Landesbehörde

- Das rheinland-pfälzische Finanzministerium prüft, wie die Kommunen sich gegen Wohnungsknappheit durch die diversen Online-Portale schützen können
- Das Finanzministerium schreibt aktuell u.a. die Städte an, um zu erfahren, ob sie sich eine entsprechende Regelung wünschen (über den Städtetag Rheinland-Pfalz)
- Die Landesregierung will vorrausschichtlich im September 2018 entscheiden, ob es eine Landesregelung geben wird

# Empfehlung der Stadtverwaltung

- Der Koblenzer Wohnungsmarkt hält diese Belastung derzeit aus, wird jedoch weiter kritisch beobachtet
- Das Angebot für Ferienwohnungen hält sich noch in Grenzen , aber man kennt den zunehmenden Druck aus anderen Ballungsräumen
- Ferienwohnungen verteilen sich polyzentrisch und somit verträglich im Stadtgebiet
- Der Tourismus in Koblenz wird durch kostengünstige Ferienwohnung gestärkt (Vor allem für junge Familien mit Kindern)
- Eventuelle Erleichterungen von Verboten durch neue Vorschriften der Landesregierung (Abwarten)

Vielen Dank

Amt 61 Stadtentwicklung und Bauordnung  
Michael Moruz  
Städtebaureferendar

The background features a stylized, layered graphic of the Koblenz skyline and the Deutsches Nationaldenkmal. The skyline is rendered in various shades of red and pink, with the Deutsches Nationaldenkmal (a white silhouette of a rider on a horse) positioned centrally in the foreground. The overall design is modern and graphic.

**KOBLENZ**  
VERBINDET.