

Das Ende von Ferienwohnungen in Regensburg?

Am 27. Juni 2019 hat die Stadt Regensburg den Erlass einer neuen Satzung über das „Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ beschlossen. Diese ist nunmehr mit Wirkung zum 16. Juli 2019 in Kraft getreten ist.

(Wohnraumzweckentfremdungssatzung der Stadt Regensburg vom 5. Juli 2019)

Warum wurde in Regensburg eine Zweckentfremdungssatzung beschlossen?

Ferienwohnungen bilden längst nicht mehr nur außerhalb von Städten ein beliebtes Übernachtungsangebot, sondern nehmen auch innerhalb von Städten sehr stark zu. Auch in Regensburg nahm die Zahl der (privaten) Ferienwohnungen in den letzten Jahren drastisch zu. Allein im Stadtgebiet Regensburg wurden bei der ersten Erhebung durch das Amt für Stadtentwicklung im Jahr 2014 ca. 150 und im Jahr 2016 bereits 201 komplett vermietete Ferienwohnungen gezählt. Im Jahr 2018 stieg die Zahl der Ferienwohnungen bereits auf 376 an. Durch die Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnungen werden diese dem Wohnungsmarkt dauerhaft entzogen, wodurch in Regensburg eine Wohnraummangellage entstanden ist.

Was ist das Ziel einer Zweckentfremdungssatzung?

Durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung soll der bestehende Wohnraummangel beseitigt und eine Zweckentfremdung von Wohnungen verhindert werden. In der Folge soll so Wohnraum gesichert bzw. geschaffen werden.

Welche Wohnungen sind von der Satzung betroffen?

Die Satzung erfasst grundsätzlich nur Wohnraum, das heißt es werden nur diejenigen Räume erfasst, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet sind und subjektiv durch den Verfügungsberechtigten (Eigentümer) dazu bestimmt sind. Wohnungen die bereits eine formelle Genehmigung zur gewerblichen Nutzung als Ferienwohnung erfahren haben, werden hiervon nicht erfasst.

Es stellt sich jedoch die Frage, ob bisher baurechtlich formell und materiell nicht genehmigte Ferienwohnungen (Nutzungsänderungen von Wohnraum in Ferienwohnungen) von der Satzung erfasst werden oder ob diese Bestandsschutz genießen. In § 2 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung heißt es dazu, dass Wohnraum dann nicht vorliege, „(...) wenn der Raum bereits vor dem Inkrafttreten dieser Satzung und seitdem

ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diene (...)“. Die Rechtssicherheit dieser Formulierung wird erst durch entsprechende Rechtsprechung zu klären sein.

Durch die Anforderung einer „dauerhaften Nutzung zu anderen Zwecken als Wohnzwecken“ werden auch diejenigen Fälle von der Satzung erfasst, bei denen z.B. die Nutzung als Ferienwohnung vorübergehend aufgegeben wurde, um die Räume wieder als Wohnung zu nutzen.

Der grundsätzliche Bestand an Ferienwohnungen in Regensburg wird somit dadurch gesichert, dass nur solche Wohnungen aus dem Anwendungsbereich der Satzung herausgenommen werden, die dauerhaft und ohne Unterbrechung nicht als Wohnraum genutzt wurden.

Ist es Eigentümern somit ab sofort gänzlich untersagt ihren Wohnraum als Ferienwohnung zu vermieten und was müssen sie künftig beachten?

Nein. Die Zweckentfremdungssatzung stellt kein generelles Verbot dar seine Wohnung zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Da eine Nutzung des Wohnraums bis zu acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung noch keine Zweckentfremdung darstellt, bedarf es für eine solch begrenzte anderweitige Nutzung keiner Genehmigung der Behörden.

Wer als Eigentümer seinen Wohnraum jedoch länger als acht Wochen im Kalenderjahr als Ferienwohnung vermieten möchte, benötigt dafür ab sofort eine Genehmigung der Vollzugsbehörden – in Regensburg ist dies das Bauordnungsamt der Stadt.

Eigentümer die ihre Wohnungen mit entsprechender Genehmigung bereits vor Inkrafttreten der Satzung dauerhaft als Ferienwohnungen genutzt haben, werden von der Satzung und der Genehmigungspflicht ausgenommen, sodass der Bestand an Ferienwohnungen in Regensburg aufrechterhalten wird.

Was droht bei einem Verstoß gegen die Satzung?

Wer seinen Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung für andere als Wohnzwecken verwendet oder überlässt, dem droht eine Geldbuße bis zu 500.000 Euro. Außerdem kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer Auskünfte über die konkrete Nutzung des Wohnraums nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

Lesen Sie hier die vollständige Satzung der Stadt Regensburg vom 5. Juli 2019: https://www.regensburg.de/sixcms/media.php/98/29_2019_amtsblatt.pdf