

Stellungnahme
des Deutschen Ferienhausverbands e.V.
und des Deutschen Tourismusverbands e.V.
zum Referentenentwurf vom 16.06.2016
„Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im
Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen
Zusammenlebens in der Stadt“

Deutscher Ferienhausverband e. V.

Michelle Schwefel

Tel.: +49 (0)151 - 681 390 93

E-Mail: info@deutscher-ferienhausverband.de

Schillstr. 9 - 10785 Berlin

Deutscher Tourismusverband e.V.

Sophie Brachvogel

Tel +49 (0)30 – 856 215 123

E-Mail: brachvogel@deutschertourismusverband.de

Schillstr. 9 - 10785 Berlin



Die Durchmischung von Wohngebieten mit Ferienwohnungen ist in vielen Tourismusorten in Deutschland gang und gäbe. Dass diese Praxis gegen geltendes Recht – nämlich die Baunutzungsverordnung (BauNVO) – verstößt, ist erst durch Rechtsstreitigkeiten in den letzten Jahren in den Fokus geraten. Stein des Anstoßes ist, dass in der BauNVO die Nutzung als Ferienimmobilie mit Ausnahme von §10 (Sondergebiete) nicht ausdrücklich aufgeführt ist. Der vorliegende Referentenentwurf soll für eine rechtliche Klarstellung sorgen.

Ziel des gesetzgeberischen Handelns muss eine rechtssichere und klare Lösung sein, die sichert, dass die teils über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen in Tourismusorten mit einem Nebeneinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen erhalten bleiben. Die Weiternutzung vorhandener und die Möglichkeit zum Neubau von Ferienwohnungen in Wohngebieten muss gewährleistet sein. Dabei ist außerdem zu beachten, dass die Änderung mit möglichst geringem finanziellem und Verwaltungsaufwand umzusetzen ist.

Durch die bestehende Rechtsunsicherheit sind Anbieter in ihrer Existenz bedroht oder mussten bereits aufgeben; Investitionen insbesondere in wirtschaftlich schwachen Regionen, in denen der Tourismus häufig der beherrschende Wirtschaftsmotor ist, unterbleiben. Auch für die Kommunen ergeben sich daraus gravierende Einnahmeeinbußen. Eine zeitnahe Lösung ist dringend geboten.

Mit dem neu hinzugefügten §13a BauNVO wird das Ferienwohnen als Unterart der in §§ 2 - 7 aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzung als nicht störende Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe definiert. Dabei soll Ferienwohnen in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten ausnahmsweise zulässig und in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, (den neuen) urbanen Gebieten und in Kerngebieten allgemein zulässig sein. Zusätzlich soll es die Möglichkeit geben, in allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten Ferienwohnen ausnahmsweise als Beherbergungsbetrieb zuzulassen. Für reine Wohngebiete sollen Ferienwohnungen ausnahmsweise als kleiner Beherbergungsbetrieb zugelassen werden.

Allerdings werden für diesen Fall weitreichende Einschränkungen gemacht. So bezieht sich dies nach dem Referentenentwurf lediglich auf Räume; die Genehmigungsfähigkeit wird insbesondere davon abhängig gemacht, dass die Nutzung als Ferienwohnung von baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, also der Nutzung als Wohnung, ist.



Dazu möchten wir folgendes anmerken:

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass mit dem geplanten Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eine Klarstellung der Baunutzungsverordnung vorgenommen wird, die die bestehende Rechtsunsicherheit zur Rechtmäßigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten aufheben soll.

Insbesondere begrüßen wir es, dass dabei dem Wunsch Rechnung getragen wurde, dass eine Regelung auch für reine Wohngebiete notwendig ist. Ein Großteil der Anbieter auf dem Ferienwohnungsmarkt zählt zu den privaten Anbietern, deren Immobilien in der Regel in Wohngebieten liegen. Diese sind also in besonderem Maße von der derzeitigen Unsicherheit und von Nutzungsuntersagungen betroffen.

Für Planungsgebiete, in denen der Bebauungsplan keine Gewerbebetriebe vorsieht, beschränkt der vorliegende Entwurf die genehmigungsfähige Nutzung als Ferienwohnung auf Räume, die zudem von baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sein sollen. Das heißt, eine im Vergleich zur Wohnnutzung kleinere Einliegerwohnung ist als Ferienwohnung genehmigungsfähig, der umgekehrte Fall jedoch nicht. Gleiches gilt für größere Apartmenthäuser. Der größere Anteil der Wohnungen muss zum Dauerwohnen genutzt werden, sonst bleibt die Genehmigung verwehrt. Ob ein auf dem Grundstück zusätzlich errichtetes Ferienhaus durch den Begriff "Räume" abgedeckt und damit genehmigungsfähig ist, bleibt offen.

Eine solche Beschränkung erscheint aus unserer Sicht weder sinnvoll, noch geboten. Es handelt sich bei den bestehenden Ferienimmobilien in Wohngebieten nicht ausschließlich oder auch nur vornehmlich um Immobilien, in denen die Wohnnutzung überwiegt.

Es ist einsichtig, dass in Wohngebieten besondere Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Art und Ausmaß der Nutzung unterscheiden sich bei Ferien- und Dauerwohnen aber in der Regel kaum. Es ist somit fraglich, ob von einer Nutzung als Ferienwohnung in der Regel eine höhere Lärmbelästigung ausgeht, als von einem Dauermietverhältnis. Dass Dauer- und Ferienwohnen teils seit Jahrzehnten in der Regel konfliktfrei in Wohngebieten stattfindet, unterstützt die Einschätzung, dass dem nicht so ist. Das gilt auch dann, wenn die Wohnnutzung der Ferienwohnungsnutzung untergeordnet ist. Nicht zuletzt sind Vermieter von Ferienimmobilien in der Regel an einem einvernehmlichen und konfliktfreien Miteinander interessiert.

Außerdem sind Ferienwohnungen und -häuser in Wohngebieten häufig im Haus des Inhabers oder auf dessen Grundstück gelegen oder es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus, in dem Wohnungen zum Teil als Ferienwohnung genutzt werden. Damit liegt im Regelfall eine ausreichende soziale Kontrolle vor, um eine unangemessene Lärmbelästigung zu unterbinden, oder falls doch kann dagegen – wie bei Dauermietverhältnissen – ordnungsrechtlich vorgegangen werden.



Um ein Beispiel zu nennen: Ein Ehepaar hat ein Haus mit einer Einliegerwohnung, die als Ferienwohnung vermietet wird. Ein Ehepartner stirbt. Der Hinterbliebene möchte nun in die kleinere, weil ausreichende Wohnung ziehen. Eine Vermietung des Hauses als Ferienwohnung wäre unter diesen Umständen nicht möglich, da die Wohnnutzung gegenüber der Nutzung als Ferienwohnung nachrangig wäre, obgleich mit keiner höheren Lärmbelästigung zu rechnen ist.

Ähnlich verhält es sich mit Mehrfamilienhäusern. Es ist nicht allein deshalb mit einer höheren Lärmbelästigung zu rechnen, nur weil der überwiegende Teil der Wohnungen als Ferienwohnung genutzt wird.

Die Beschränkung träfe vor allem private Anbieter, die bereits Ferienwohnungen in Wohngebieten vermieten oder dies planen. Um diese zu erhalten, aber auch, um auch künftig den Weg offen zu halten, Wohnimmobilien durch die Mitnutzung als Ferienwohnung zu finanzieren oder in Ferienimmobilien zu investieren, plädieren wir dafür, auf die genannte Beschränkung zu verzichten und statt dessen in allen übrigen Fällen Ferienwohnungen gemäß der Definition in § 13a zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu zählen.

Auch die vom Bundesverwaltungsgericht geforderte Eindeutigkeit des Planungsgebietes wird dadurch nicht gefährdet, da der Spielraum der Kommunen zur Genehmigung gewahrt bleibt.

Des Weiteren ergeben sich nach dem vorliegenden Entwurf Probleme für Ferienimmobilien in Wohngebieten, in denen der Bauleitplan weder Gewerbe- noch Beherbergungsbetriebe vorsieht. Hier ist in jedem Fall eine Überplanung notwendig, was Kommunen in wirtschaftlich angespannter Situation vor Schwierigkeiten stellen kann.

Über den Deutschen Tourismusverband e.V.

Seit 1902 setzt sich der Deutsche Tourismusverband e.V. (DTV) für eine erfolgreiche touristische Entwicklung in Deutschland ein. Als Dachverband kommunaler, regionaler und landesweiter Tourismusorganisationen vertritt der DTV die Interessen seiner rund 100 Mitglieder gegenüber Politik und Behörden, setzt Impulse, vernetzt Akteure miteinander und fördert einen zukunftsweisenden Qualitätstourismus im Reiseland Deutschland

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 16 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbandes ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben

Bedeutung des Ferienwohnungsmarkts

Eine Studie im Auftrag des Deutschen Ferienhausverbands und des Portals FeWo-direkt aus dem Jahr 2015 hat die besondere Bedeutung des **privaten Ferienwohnungsmarkts** eindrucksvoll belegt: Acht Milliarden Euro Umsatz werden auf dem deutschen Ferienhausmarkt pro Jahr erwirtschaftet. Private und gewerbliche Ferienwohnungen und -häuser nehmen mit rund 100 Mio. Übernachtungen jährlich eine wichtige Rolle auf dem Beherbergungsmarkt in Deutschland ein. Jede fünfte Übernachtung findet in einer Ferienwohnung/einem Ferienhaus statt. 70% der Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen finden im privaten Ferienhausmarkt statt.

Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung			
Generierter Brutto-Umsatz auf dem Ferienhausmarkt: 8 Milliarden Euro bei 103 Millionen Übernachtungen pro Jahr			
	Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)		Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	71,4 Millionen		31,8 Millionen
Anteil am Gesamtmarkt	70,5 Prozent		29,5 Prozent
Bruttoumsatz in Euro	5,6 Milliarden		2,4 Milliarden
Jede fünfte Übernachtung findet in einem Ferienhaus statt. Damit hält die Ferienhausbranche einen Anteil von 20,8 Prozent am touristischen Gesamtmarkt. 730 Millionen Euro fließen als Steuereinnahmen an die Finanzbehörden. 4 Mrd. Euro direkte und indirekte Einkommen resultieren aus den Ausgaben von Urlaubern und Anbietern – dies entspricht 150.000 Arbeitsplätze mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen.			
Wirtschaftszweige profitieren von Milliarden-Umsätze im Ferienhaustourismus			
Branchensektor	Privater Ferienhausmarkt	Gewerblicher Ferienhausmarkt	Gesamt
Unterkünfte	2,12	0,92	3,04
Gastronomie	1,43	0,57	2,00
Einzelhandel	1,15	0,49	1,65
Dienstleistungen	0,92	0,38	1,30
Gesamt	5,63	2,35	7,98

Angaben in Mrd. Euro, Erhebung über 1059 Gemeinden, Quelle: Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung von FeWo-direkt und dem Deutschen Ferienhausverband e. V., Juni 2015