

Satzung
über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zu ähnlichen Zwecken
(Ferienwohnungssatzung)
vom

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915) und des § 12a Abs. 1 des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) vom 04. September 1974 (GVBl. I S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (GVBl. S. 146) hat die Stadtverordnetenversammlung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in der Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Satzungszweck und Geltungsbereich

- (1) In der Wissenschaftsstadt Darmstadt 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 § 2 Abs. 1 genannten Nutzungen geschützt.
- (2) Diese Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

§ 2
Genehmigung

- (1) Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Wissenschaftsstadt Darmstadt 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 über den Wohnraum dinglich Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 3) kompensiert wird. Sie kann auch erteilt werden, wenn eine Ausgleichszahlung nach Maßgabe des § 4 entrichtet wird. Ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht nicht, wenn es aus besonderen Gründen des öffentlichen Interesses geboten ist, dass bestimmter Wohnraum nicht zu Zwecken nach § 2 Abs. 1 genutzt wird; das ist insbesondere der Fall, wenn es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt.
- (3) Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse des Verfügungsberechtigten oder des Nutzungsberechtigten das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- (4) Mit schriftlicher Zustimmung des dinglich Verfügungsberechtigten sind auch Nutzungsberechtigte, wie insbesondere Mieter oder Pächter, zur Antragstellung auf Genehmigung berechtigt; die Zustimmungserklärung ist dem Antrag beizufügen. Der Zustimmung des dinglich Verfügungsberechtigten bedarf es nicht bei Anträgen auf Genehmigung nach § 5.

- (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 Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) bleiben unberührt.

§ 3

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 Geltungsbereich dieser Satzung neu geschaffen wird,
 2. von dem Verfügungsberechtigten i. S. d. § 2 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 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.

§ 4

Entrichtung von Ausgleichszahlungen

- (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 die Nutzung nach § 2 Abs. 1 bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung von neuem Wohnraum kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust von Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichszahlungen 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 geförderten 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 in diesem Fall orientieren an der ortsüblichen Vergleichsmiete. 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.

§ 5

Genehmigung ohne Ausgleich

(1) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzwohnraum, Ausgleichszahlung) 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 vorübergehender Abwesenheit des Hauptnutzers kurzzeitig

zu Zwecken nach § 2 Abs. 1 genutzt wird. Der Antragsteller hat die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auch nach Erteilung der Genehmigung auf Verlangen jederzeit nachzuweisen.

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

§ 6

Nebenbestimmungen

Die Genehmigungen nach dieser Satzung können befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

§ 7

Auskunfts- und Betretungsrecht

Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer und die Bewohner von Wohnräumen haben der Wissenschaftsstadt Darmstadt die zum Vollzug dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben darüber hinaus nach §§ 10 und 14 HWoAufG zur Feststellung von zum Vollzug dieser Satzung erheblichen Tatsachen den Beauftragten der Wissenschaftsstadt Darmstadt das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen.

§ 8

Anordnungen

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 2 Abs. 1 genutzt oder kommen die in § 7 Satz 1 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, können die erforderlichen Anordnungen getroffen werden.

§ 9

Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten (Verwaltungskostensatzung) der Wissenschaftsstadt Darmstadt in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 10

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 5 des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWoAufG) handelt, wer Wohnraum ohne eine nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu den nach § 2 Abs. 1 genannten Zwecken überlässt.

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

§ 11

Inkrafttreten/Außerkräftreten

Die Satzung tritt am 01.10.2021 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Darmstadt, den

Der Magistrat
der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin