

	Anfragen-Nr.	
	AF-0336/2024	

Anfrage

Herr Thomas Bauer
Mitglied der DIE LINKE-Stadtratsfraktion

Betreff
Anfrage des Stadtratsmitgliedes Herrn Bauer - Ferienwohnungen in Eisenach

I. Sachverhalt

Auch in der Stadt Eisenach ist bezahlbarer Wohnraum knapp. Bezahlbare Wohnungen sind a priori nicht zu finden. In der letzten Wohnungsmarktprognose wurde eingeschätzt, dass sich das Problem zukünftig weiter verschärfen wird und ein relevanter preiswerter Wohnungsleerstand kaum vorhanden sei. Die Neuvermietungsrenten liegen teils auf hohem Niveau (z.B. SWG, DDR Plattenbau: rd. 11 EUR Warmmiete, AWG: etwa 9,50-10 EUR warm, laut Internetangeboten, abgerufen Anfang Dez.2023).

Das macht die Bedeutung leistbaren Wohnraums deutlich. Erkennbar immer öfter werden auch in der Kernstadt und den OT Wohnungen auch für Ferienwohnnutzungszwecke verwendet. Auf einschlägigen Internetportalen werden so viele Ferienwohnungen in Wohngebäuden angeboten. (airbnb online abgerufen 20.12.2023, etwa knapp 100 Unterkünfte in Eisenach).

Seit Mai 2017 erhielten Ferienwohnungen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §13a) erstmals eine gesetzliche Legaldefinition. Demnach sind Ferienwohnungen definiert als Orte, die "einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind." Zeitliche Beschränkungen lassen sich daraus nicht belastbar ableiten.

Durch die Reg.-Fraktionen im Thüringer Landtag wurde am 12.Dezember 2023 mit der Landtagsdrucksache (LT-Drs.) 7/9214 ein Gesetzentwurf zum Erlass eines „Gesetzes über die Gewährleistung von Wohnraum in Thüringen (Thür. Wohnungsgewährleistungsgesetz ThürWoGeG)“ vorgelegt. Damit sollen Gemeinden ermächtigt werden, eine Genehmigungspflicht der wohnzweckfremden Verwendung von Wohnraum im Wege des Erlasses einer entsprechenden kommunalen Satzung zu regeln.

Unabhängig vom Vorliegen einer landesgesetzlichen Grundlage, besitzt Eisenach bereits schon jetzt eine baurechtliche Handhabe, in Gestalt vorhandener bauplanungs- und erhaltensrechtlicher Satzungen.

Daher rege ich an:

I. auf Grundlage von bauplanungs- und erhaltensrechtlichen Satzungen einen Entzug von dringend benötigtem Wohnraum für touristische Zwecke, zumindest im historischen Altstadtbereich und im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen zu prüfen und ggf. zu unterbinden.

Nutzungsänderungen baulicher Anlagen - zum Beispiel Umnutzung „klassischer“ Wohnungen zu Ferienwohnungen - bedürfen gem. Thüringer Bauordnung eines baurechtlichen Verfahrens und zudem in Gebieten mit Erhaltungssatzungen nach §172 (1) Baugesetzbuch (BauGB)- mithin für die: Innenstadt, Georgenvorstadt, Hörsel-, Rothestraße, Karolinenstraße und Südstadt-einer erhaltensrechtlichen Genehmigung durch das Bauordnungsamt Eisenach. Eine

genehmigungsbedürftige – Nutzungsänderung - nach der Erhaltungssatzung liegt demnach dann vor, da eine Ferienwohnnutzung von der bisher baugenehmigten Wohnnutzung abweicht. Der § 13a BauNVO kann wohl als Auslegungshilfe herangezogen werden. Eine Ferienwohnung kann nach § 13a Satz 2 BauNVO in einem reinen Wohngebiet nur zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gehöre, wenn sie eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung hat oder ausnahmsweise vergleichbar gewichtige Gesichtspunkte für die ausnahmsweise Gebietsverträglichkeit sprechen. VG Hannover, Beschluss vom 23.07.2020 - 4 B 2507/20. Anders dagegen VG Schwerin, die Regelung des § 13 a BauNVO 2017 ist auf Bebauungspläne, die vor Inkrafttreten dieser Vorschrift Rechtskraft erlangt haben, nicht - auch nicht als Auslegungshilfe – anwendbar (Urteil vom 16.08.2018 - 2 A 3543/17 SN VG Schwerin, Urteil vom 16.08.2018 - 2 A 3543/17 SN).

Selbst in Fällen mit fehlendem Verstoß gegen materielles Recht, handelt es sich formell um illegale, d.h. ungenehmigte Umnutzungen, mithin zumindest um Ordnungswidrigkeiten. In Fällen der formellen und materiellen Illegalität stehen sogar Nutzungsuntersagungen im Raum. Es erhebt sich somit die Frage zur Genehmigungspraxis beantragter und genehmigter Nutzungsänderungen in Eisenach, insbesondere von Wohnnutzung hin zu einer (privaten oder gewerblichen) Ferienwohnung, insbesondere in erhaltensrechtlichen Gebieten. (vgl. auch Schwarznutzungen §213 BauGB).

II. für die Erarbeitung eines Konzeptes zur Erfassung/Registrierungspflicht von Ferienwohnungen, insbesondere in erhaltensrechtlichen Gebieten der Stadt Eisenach“.

Für Umnutzungen von Wohnraum zu Ferienwohnungen gibt es in Eisenach laut bisherigen Aussagen nur unzureichende Erkenntnisse. Gesicherten Zahlen lassen sich nicht ermitteln. Durch Recherchen im Internet lassen sich zumindest ansatzweise Erkenntnisse gewinnen. Stattfindende Umnutzungen sind zudem nur auffällig, wenn Nachbarn sich beschweren oder Bauanträge auf Nutzungsänderung gestellt werden. Zudem unterliegen Ferienwohnungen den steuerlichen Regelungen der “ Satzung zur Erhebung einer Tourismusförderabgabe für Übernachtungen in der Stadt Eisenach“ vom 08.02.2013, die rückwirkend zum 01.01.2012 in Kraft trat. Reflektierend nach dieser Satzung (§3) wird schließlich eine Abgabe (Kulturförderabgabe/Bettensteuer/Tourismusabgabe) pro Übernachtung und Übernachtungsgast bei Übernachtung z.B. in Gästehäusern, Gasthöfen, Pensionen, Ferienhäusern, Privatwohnungen und ähnlichen Einrichtungen von 1,00 € ab dem 18. Lebensjahr erhoben. Mit Hilfe dieser Abgaben bzw. Einnahmen wird lt. damaligen Stadtratsbeschluss unter anderem die Finanzierung der Eisenach-Wartburgregion Touristik GmbH finanziert und dauerhaft gesichert. Im Ergebnis abzugebenden Erklärungen und Abführungen von Bettensteuern durch Anbieter an den Stadtfiskus, ist m.E. die Stadtverwaltung (Kämmerei i.V. mit Bauordnungsamt u. Stadtplanungsamt u.a.) hinreichend in der Lage jedenfalls Rückschlüsse zu ziehen, wie viele Anbieter von Ferienwohnungen in Eisenach existieren und um wie viele Wohnungen es sich dabei in etwa handeln muss.

II. Fragestellung

1. Inwieweit hat die Stadtverwaltung die Umnutzung von Wohnungen im Blick? z.B. Abgleich städtische Steuerbehörde mit Baubehörde bereits aussagefähig vollzogen und wie bewertet die Stadtverwaltung solche Umnutzungen? Die Wohnungsmarktprognose trifft dazu m.E. keine validen Aussagen.
2. Wie viele Vorgänge zu Wohnungsumnutzungen sind in den letzten 5 Jahren beim Bauordnungsamt bekannt geworden (bitte aufschlüsseln nach eingereichten Voranfragen, erteilten pos. Vorbescheiden, Bauanträgen, erteilte Baugenehmigungen, jeweils nach Jahr.

3. Welche Maßnahmen hat die Stadtverwaltung ergriffen, um etwaige unrechtmäßige Zustände (Schwarznutzungen) zu beenden und der Sache beizukommen, z.B. durch Feststellungen, Anhörungen, Verwaltungsrechtsverfahren, Aufforderungen zur Einholung von Genehmigungen usw.? Bitte aufschlüsseln nach Jahr!
4. Wie hoch sind die Einnahmen, die die Stadt Eisenach von etwaigen Anbietern von Ferienwohnungen generiert?

Herr Thomas Bauer
Mitglied der DIE LINKE-Stadtratsfraktion

Anlage 1 – siehe: <https://parldok.thueringer-landtag.de/ParlDok/vorgaenge/95324/1>
Anlage 2 – Angebote in Eisenach, abgerufen am 07.01.2024 (nur Auszug als Bsp.)