Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung) vom 15.12.2022

Nach § 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 Stadt Frankfurt am Main in der Sitzung am 15.12.2022, § 2627, folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Satzungszweck und Geltungsbereich

(1) In der Stadt Frankfurt am Main 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 § 3 Abs. 1 genannten Nutzungen geschützt.

(2) Die Satzung gilt für frei finanzierten Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt am Main.

§ 2
Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist die Bauaufsicht Frankfurt.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten.

§ 3
Genehmigung

(1) Baurechtlich genehmigter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde 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. Unter die Ziffer 1. fallen auch Aufenthalte aus geschäftlichen Gründen.

(2) Die Genehmigung ist dem Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 4) kompensiert wird. Sie kann nach Maßgabe des § 5 auch erteilt werden, wenn eine Ausgleichszahlung entrichtet wird. Ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmigung besteht nicht, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass bestimmter Wohnraum nicht zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 umgenutzt wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

(3) Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

(4) Mieter oder Pächter haben ihrem Antrag die Zustimmung des dinglich Verfügungsberechtigten beizufügen. Ausgenommen hiervon sind Anträge nach § 6.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben. Dies gilt nicht für Genehmigungen nach § 6 dieser Satzung.

(6) Die Genehmigung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nicht die baurechtliche Genehmigung.

§ 4
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 Gebiet der Stadt Frankfurt am Main neu geschaffen wird,
2. von dem Verfügungsberechtigten i.S.d. § 3 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 kleiner als der umgenutzte Wohnraum ist 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; familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden 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.

§ 5
Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(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 hinter das Interesse an einer Nutzung nach § 3 Abs. 1 zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch diese Nutzung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge 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 gefördertem 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 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.

§ 6
Genehmigung ohne Ausgleich

(1) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen zu erteilen, wenn
1. lediglich ein Zimmer des vom Hauptnutzer als Hauptwohnsitz genutzten Wohnraums oder
2. der als Hauptwohnsitz genutzte Wohnraum ganz oder teilweise bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger Abwesenheit des Hauptnutzers kurzzeitig

zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt wird.
Eine gleichzeitige Genehmigung nach Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 ist ausgeschlossen. Die Verfügungsberechtigten haben die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auf Verlangen der Vollzugsbehörde jederzeit nachzuweisen.

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

(3) Der Eingang des vollständigen Antrages nach Absatz 1 ist von der Vollzugsbehörde unter Angabe des Datums schriftlich zu bestätigen. Über ihn ist innerhalb eines Monats nach Eingang des vollständigen Antrages zu entscheiden. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn über den Antrag nicht innerhalb dieser Frist entschieden worden ist.

§ 7
Nebenbestimmungen

Die Genehmigung nach § 3 kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

§ 8
Auskunfts- und Betretungsrecht

Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer und die Bewohner von Wohnräumen haben der Vollzugsbehörde die zum Vollzug des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWoAufG) und dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben darüber hinaus zur Feststellung von zum Vollzug des HWoAufG und dieser Satzung erheblichen Tatsachen der Vollzugsbehörde das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen.

§ 9
Anordnungen

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt oder kommen die in § 8 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, kann die Vollzugsbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen.

§ 10
Verwaltungsgebühren

Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Stadt Frankfurt am Main in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 11
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 § 3 Abs. 1 genannten Zwecken überlässt.
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 13 Abs. 2 HWoAufG mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.

§ 12
Inkrafttreten/Außerkrafttreten

Die Satzung tritt am 28.03.2023 in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Frankfurt am Main, den 25.01.2023

DER MAGISTRAT
Dr. Nargess Eskandari-Grünberg
Bürgermeisterin

#FFM Unsere Stadt

Auf unseren Social Media Kanälen erfahrt Ihr die wichtigsten Neuigkeiten unserer Ämter, Betriebe und Museen.

frankfurt.de/facebook
frankfurt.de/Twitter
frankfurt.de/Instagram

Stadt Frankfurt am Main