



Der Magistrat

Bauaufsichtsamt

Mina-Rees-Straße 12
64295 Darmstadt

Der Hessische Landtag hat mit einer Änderung des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWo-AufG) im Juni 2017 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten ermächtigt, zu bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit Genehmigung als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung genutzt werden darf.

Die Stadt Darmstadt hat hiervon Gebrauch gemacht und die Satzung über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung) beschlossen, welche ab 01. Oktober 2021 in Kraft ist. Ziel der Satzung ist der Schutz des in Darmstadt bestehenden Wohnraums.

Für welche Nutzungen ist eine Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung erforderlich?

Genehmigungspflichtig sind

- die wiederholte, nach Tagen oder Wochen bemessene entgeltliche Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie
- die Nutzung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder Einrichtung von Schlafstellen.

Die Genehmigungspflicht besteht bei diesen Nutzungen unabhängig von deren Umfang und Dauer. Auch für kurzzeitige Überlassungen einer selbst genutzten Wohnung oder Teilen davon (sog. Home-Sharing) ist eine Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung erforderlich.

Was sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung?

Die Voraussetzungen für eine Genehmigung hängen im Wesentlichen von Umfang und Dauer der beabsichtigten Nutzung ab:

- Sofern eine gesamte Wohnung dauerhaft als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung genutzt werden soll und damit dem Wohnungsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen wird, ist eine Genehmigung grundsätzlich nur gegen Schaffung von entsprechendem Ersatzwohnraum oder im Einzelfall gegen Entrichtung einer einmaligen Ausgleichszahlung, die zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden ist, möglich. Die Höhe der Ausgleichszahlung bestimmt sich nach den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

- Wird dagegen nur ein Zimmer einer Wohnung oder die gesamte Wohnung kurzzeitig zu den o. g. Zwecken überlassen, ist keinerlei Ausgleichsleistung notwendig. Voraussetzung für eine Genehmigung ist hier jedoch, dass die Wohnnutzung durch den Hauptnutzer im Sinne des sog. Home-Sharings aufrechterhalten bleibt und er dort seinen Wohnsitz hat. Als „kurzzeitig“ definiert die Satzung einen Zeitraum von bis zu acht Wochen je Kalenderjahr.
- Für eine vorübergehende Nutzung über einen längeren Zeitraum als acht Wochen kann ausnahmsweise gegen Entrichtung einer monatlichen Ausgleichszahlung eine Genehmigung erteilt werden. Die Höhe der Ausgleichszahlung orientiert sich in diesem Fall an der ortsüblichen Vergleichsmiete für den entsprechenden Wohnraum.

Wie erhält man eine Genehmigung?

Die Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung ist bei der Bauaufsicht Darmstadt zu beantragen. Entsprechende Antragsformulare stehen hierzu auf unserer Internetseite www.darmstadt.de zum Download zur Verfügung und liegen in unserer Antragsannahme aus. In den Antragsformularen finden Sie auch Informationen über die jeweils mit dem Antrag einzureichenden Unterlagen. Bei weiteren Fragen zum Genehmigungsverfahren wenden Sie sich bitte unter der genannten Rufnummer an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir beraten Sie gerne.

Was ist sonst noch zu beachten?

Andere Genehmigungen

Die Genehmigung nach der Ferienwohnungssatzung ersetzt keine anderen ggf. zusätzlich erforderlichen Genehmigungen. Je nach Umfang und Dauer der Nutzung als Ferienwohnung bzw. Fremdenbeherbergung kann insbesondere neben der satzungsrechtlichen Genehmigung auch eine Baugenehmigung erforderlich sein. Dies ist bei der dauerhaften Umnutzung einer gesamten Wohnung immer der Fall.

Umnutzung ohne Genehmigung – welche Folgen hat das?

Soweit die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung über das sog. Home-Sharing hinausgeht, wird dem Darmstädter Wohnungsmarkt hierdurch regelmäßig dringend benötigter Wohnraum entzogen. Daher sind die o.g. Maßnahmen zum Ausgleich des Wohnraumverlusts notwendig. Die mit der Ferienwohnungssatzung eingeführte Genehmigungspflicht versetzt die Stadt in die Lage, diese Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen und im Übrigen – dort, wo keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind – im Rahmen einer präventiven Prüfung Missbrauch vorzubeugen.

Die Bauaufsicht geht daher konsequent gegen festgestellte Verstöße gegen die Ferienwohnungssatzung vor. Neben einer kostenpflichtigen Verwaltungsanordnung zur Beendigung der ungenehmigten Nutzung ist auch mit der Festsetzung eines Bußgelds zu rechnen. Der Bußgeldrahmen beträgt bis zu 25.000 Euro.

Wir empfehlen Ihnen, das im Rahmen der Genehmigung vergebene Aktenzeichen in sämtlichen von Ihnen geschalteten Anzeigen stets mit anzugeben. Dies schafft Klarheit und Sicherheit für alle Beteiligten, insbesondere auch für Ihre Gäste.