Ferienwohnen in Wohngebieten erhalten!

Positionierung des Deutschen Tourismusverband e.V. (DTV) und des Deutschen Ferienhausverband e.V. (DFV)

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 – davon mehr als 70 Mio. im nicht-gewerblichen Sektor – eine wichtige Rolle auf dem Beherbergungsmarkt in Deutschland ein. Viele Urlauber schätzen diese familiäre Form der Unterbringung sehr. Sie ist die zweitbeliebteste Übernachtungsform der Deutschen beim Urlaub im Inland und stellt ein wichtiges Kriterium für die Auswahl des Urlaubsortes dar. In vielen Tourismusorten gibt es mehr Ferienwohnungen und -häuser als Hotelzimmer. Insbesondere im ländlichen Raum ist Urlaub in Ferienwohnung bzw. –haus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor – nicht nur für die Eigentümer, sondern für alle Branchen, die direkt oder indirekt vom Tourismus profitieren und damit auch für die Kommunen.

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 getreten.
Insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern, aber mittlerweile auch in Schleswig-Holstein und Niedersachsen wird die Vermietung von Ferienwohnungen in Wohngebieten durch die unteren Baubehörden bauaufsichtlich überprüft und auch untersagt – teils ohne Übergangsfrist. Das Problem ist aber für den gesamten Deutschlandtourismus von Relevanz, denn auch in anderen Bundesländern ist ein Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnen gängige Praxis.

Angesichts der Bedeutung des Ferienhausmarkts – und insbesondere des privaten Markts – belastet das Verbot von Ferienwohnungen in Wohngebieten Anbieter und Gäste und sorgt für einen massiven Imageschaden für die betroffenen Tourismusorte so wie für den gesamten Deutschlandtourismus.

Viele Vermieter von Ferienwohnungen befanden sich im guten Glauben, rechtskonform zu handeln. Sie haben fällige Abgaben entrichtet und über kommunale Tourismusorganisationen ihre Wohnung beworben und vermittelt. Aber allein daraus, dass eine Gemeinde durch Zahlung von Gewerbe- oder Umsatzsteuer oder Kurabgabe Kenntnis von der Nutzung der Wohnung als Ferienwohnung hat, ergibt sich keine rechtswirksame Duldung oder gar Genehmigung. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung der Duldung durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Auch die Gemeinden waren bis zu der in den vergangenen Jahren gewachsenen Rechtsprechung der Auffassung, dass das Nebeneinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig ist. Bauaufsichtsbehörden und Gemeinden haben die Nutzung als Ferienwohnung als in Wohngebieten zulässigen (kleinen) Beherbergungsbetrieb, als sonstiges nicht störendes Gewerbe oder als Unterform der allgemeinen Wohnnutzung behandelt. Alternativ wurden in Bebauungsplänen Sondergebiete ausgewiesen, in dem touristisches und Dauerwohnen parallel zugelassen ist.

Die Rechtsprechung sieht die Ferienwohnnutzung in Wohngebieten allerdings im Widerspruch zu den Regelungen der Baunutzungsverordnung. Auch die Einrichtung von Mischgebieten besonderer Art verstößt nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.7.2013 gegen §10 und §11 BauNVO.

Allerdings gibt es ein Urteil des OVG Lüneburg vom 18. September 2014 (Az 1 KN 123/12), das die Auffassung vertritt, dass eine Gemeinde in einem Sondergebiet Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung gemäß §11 Satz 2 BauNVO Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung nebeneinander zulassen kann. Die BauNVO stehe dem nicht entgegen. Auch eine besondere Belastung der Anwohner durch eine Nutzung als Ferienwohnung wurde darin verneint.

So lange aber keine endgültige Klärung durch eine Änderung der Baunutzungsverordnung in diesem Sinne erfolgt, bleibt es bei den bestehenden Problemen.

Der Deutsche Tourismusverband und der Deutsche Ferienhausverband befürchten schwerwiegende Auswirkungen auf den Deutschlandtourismus

- Verringerung des Angebots insbesondere in Orten mit hohem Ferienwohnungsanteil
- Verlust einer wichtigen Einnahmequelle (Häuserfinanzierung, Alterseinkünfte) für Einheimische
- Massive Umsatzeinbußen durch den Ausfall von Gästen in Gastronomie und Einzelhandel
- Einnahmeausfall (Steuern, Kurtaxe) für die Gemeinden
- Verunsicherung bei Anbietern und Anlegern
- Irritationen und Ärger bei Gästen durch kurzfristige Stornierungen aufgrund von Verboten
- Negative Presse für die Region wie für Ferienwohnungen allgemein
- Massiver Imageschaden für betroffene Urlaubsorte und -regionen

Für den großen und wichtigen Ferienwohnungs- und Privatzimmermarkt bedeutet die aktuelle Situation eine große Belastung. Die Dritte Säule des Beherbergungsgeschäfts neben Hotels und Campingplätzen droht instabil zu werden. **Für alle Urlaubsregionen mit einem hohen Anteil an Ferienwohnungen ist eine Novellierung der Baunutzungsverordnung daher dringend geboten.**

Der **Deutsche Tourismusverband** und der **Deutsche Ferienhausverband** setzen sich gemeinsam dafür ein, dass die teils über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen in Tourismusorten erhalten bleiben. Dazu gehört eine Mischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen. Der Ferienwohnungsmarkt braucht eine gesetzliche Grundlage, die die Nutzung vorhandener und den Neubau von Ferienwohnungen in Wohngebieten zulässt.

Wir fordern, die Baunutzungsverordnung dahingehend zu ändern, Ferienwohnungen und –häuser in Wohngebieten als erlaubte Nutzungsart aufzunehmen.
Zugleich kann Tourismus nicht ohne Akzeptanz der Anwohner gedeihen und es muss Rücksicht auf regionale Besonderheiten des Wohnungsmarkts genommen werden. Deshalb ist uns ein konstruktives Miteinander wichtig. Der Regelungsspielraum der Kommunen muss gewahrt bleiben. Diese müssen in der Lage sein, die Nutzung als Ferienwohnung/-haus in Wohngebieten zuzulassen, aber auch zu beschränken, sofern regionale Besonderheiten dies erfordern, beispielsweise bei angespanntem Wohnungsmarkt.

Der **Deutsche Tourismusverband e.V. (DTV)** – 1902 gegründet – ist der Dachverband kommunaler, regionaler und landesweiter Tourismusorganisationen. Er setzt sich für eine erfolgreiche touristische Entwicklung in Deutschland ein. Neben Aufgaben als tourismuspolitische Interessenvertretung steht dabei die Fach- und Projektarbeit im Vordergrund. Der DTV ist beratend, zertifizierend und koordinierend in vielen Bereichen des Qualitätstourismus tätig. Zu den 97 Mitgliedern gehören Landestourismusorganisationen, regionale Verbände, Städte, alle Kommunalen Spitzenverbände sowie fördernde Mitglieder – darunter ADAC und Deutsche Bahn AG.

Der **Deutsche Ferienhausverband e.V. (DFV)** ist der Zusammenschluss der führenden Online-Ferienhaus- und Buchungsportale. Der noch junge Verband (gegründet 2013) hat es sich zum Ziel gesetzt, die Interessen der rasant wachsenden Ferienimmobilienbranche zu vertreten sowie Vermieter und Urlauber zu unterstützen. Er fungiert als Sprachrohr für die gesamte Branche und seine Mitglieder.
Der Verband setzt sich dafür ein, die Öffentlichkeit für die Ferienimmobilienbranche zu sensibilisieren und rechtmäßige Brancheninteressen gegenüber Wirtschaft und Politik zu formulieren. Zudem ist es dem Verband ein besonderes Anliegen durch die Entwicklung und Wahrung einheitlicher Qualitätsstandards das Vertrauen in die Online-Buchung weiterhin zu steigern und damit neuen Zielgruppen den Einstieg in die Ferienhausbuchung zu erleichtern.

Deutscher Tourismusverband e.V. – Schillstr. 9 – 10785 Berlin – Tel: 030/856 215 100
Deutscher Ferienhausverband e. V. – Schillstr. 9 – 10785 Berlin – Tel: 0151/681 390 93