

Satzung der Stadt Neu-Isenburg über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)

Aufgrund von §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) sowie des § 12 a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWoAufG) vom 4. September 1974 (GVBl. I S. 395), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 30.6.2017 (GVBl. S. 146) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Isenburg am 10.02.2021 die nachstehende Satzung beschlossen:

§ 1 Satzungszweck und Geltungsbereich

- (1) In der Stadt Neu-Isenburg 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 Neu-Isenburg.

§ 2 Zuständigkeit

- (1) Vollzugsbehörde ist der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg
- (2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands und die Erteilung einer Genehmigung.

§ 3 Genehmigung

- (1) Baurechtlich genehmigter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde zur
 1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung,
 2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen,
 genutzt werden.
- (2) Die Genehmigung ist dem/der Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 4) kompensiert 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 (historische Ortskerne) 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/innen oder Pächter/innen haben ihrem Antrag die Zustimmung des Eigentümers/der Eigentümerin beizufügen.

(5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den/die Rechtsnachfolger/in; 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.

(7) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzwohnraum) zu erteilen, wenn

1. lediglich ein Zimmer des/ der vom Hauptnutzer/in genutzten Wohnraums oder
2. der genutzte Wohnraum ganz oder teilweise bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger Abwesenheit des Hauptnutzers/der Hauptnutzerin kurzzeitig

zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt wird.

Eine gleichzeitige Nutzung gemäß § 3 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 und 2 ist ausgeschlossen.

Die Verfügungsberechtigten haben die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auf Verlangen der Vollzugsbehörde jederzeit nachzuweisen.

(8) Kurzzeitig im Sinne des Abs. 7 S. 1 Nr. 2 ist die Nutzung, wenn sie pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als acht Wochen erfolgt.

§ 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 Neu-Isenburg neu geschaffen wird,
2. von dem/der 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 Nebenbestimmungen

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

§ 6 Auskunfts- und Betretungsrecht

Die Eigentümer/innen und die Bewohner/innen von Wohnräumen haben der Vollzugsbehörde die zum Vollzug des 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.

§ 7 Anordnungen

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt oder kommen die in § 6 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, kann die Vollzugsbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen.

§ 8 Verwaltungsgebühren

Für die Bearbeitung eines Antrages auf Erteilung einer Genehmigung nach dieser Satzung werden Verwaltungsgebühren nach Zeitaufwand erhoben.
Die Erhebung von Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Stadt Neu-Isenburg in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 5 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.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.
- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Neu-Isenburg.

§ 10 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neu-Isenburg, den 10.02.2021

Herbert Hunkel
Bürgermeister

1. Änderungssatzung vom 10.11.2025, veröffentlicht in der StadtPost Neu-Isenburg am 15.11.2025, in Kraft getreten am 16.11.2025