



Kurzprotokoll der 49. Sitzung

Ausschuss für Tourismus

Berlin, den 16. März 2016, 14:00 Uhr

Paul-Löbe-Haus

4.600

Vorsitz: Heike Brehmer, MdB

Tagesordnung - Öffentliche Anhörung

Tagesordnungspunkt

Seite 7

Öffentliche Anhörung zum Thema

"Ferienwohnungen in Wohngebieten"

Mitglieder des Ausschusses

	Ordentliche Mitglieder	Stellvertretende Mitglieder
CDU/CSU	Brähmig, Klaus Brehmer, Heike Gädechens, Ingo Karliczek, Anja Kühne, Dr. Roy Lanzinger, Barbara Lietz, Matthias Ludwig, Daniela Schulze, Dr. Klaus-Peter	Brandt, Helmut Donth, Michael Fuchs, Dr. Michael Heller, Uda Lezius, Antje Liebing, Ingbert Mortler, Marlene Stauche, Carola Stracke, Stephan
SPD	Dittmar, Sabine Hellmich, Wolfgang Hiller-Ohm, Gabriele Junge, Frank Zierke, Stefan	Barthel, Klaus Heil (Peine), Hubertus Schabedoth, Dr. Hans-Joachim Schmidt (Berlin), Matthias Yüksel, Gülistan
DIE LINKE.	Kassner, Kerstin Lutze, Thomas	Hahn, Dr. André Wunderlich, Jörn
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	Ostendorff, Friedrich Tressel, Markus	Janecek, Dieter Lemke, Steffi

Liste der Sachverständigen

Bernd Fischer
Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern

Dipl.-Ing. Nils Hollerbach
Kreisverwaltung Ostholstein

Rainer Karl
Bürgermeister des Ostseebades Kühlungsborn

Claudia Riemenschneider
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein

Michelle Schwefel
Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.



Tagungsbüro



Deutscher Bundestag

Sitzung des Ausschusses für Tourismus (20. Ausschuss)

Mittwoch, 16. März 2016, 14:00 Uhr

Anwesenheitsliste

gemäß § 14 Abs. 1 des Abgeordnetengesetzes

Ordentliche Mitglieder	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder	Unterschrift
CDU/CSU		CDU/CSU	
Brähmig, Klaus		Brandt, Helmut	
Brehmer, Heike		Donth, Michael	
Gädechens, Ingo		Fuchs Dr., Michael	
Karliczek, Anja		Heller, Uda	
Kühne Dr., Roy		Lezius, Antje	
Lanzinger, Barbara		Liebing, Ingbert	
Lietz, Matthias		Mortler, Marlene	
Ludwig, Daniela		Stauché, Carola	
Schulze Dr., Klaus-Peter		Stracke, Stephan	
SPD		SPD	
Dittmar, Sabine		Barthel, Klaus	
Hiller-Ohm, Gabriele		Heil (Peine), Hubertus	
Junge, Frank		Hellmich, Wolfgang	
Yüksel, Gülistan		Schabedoth Dr., Hans-Joachim	
Zierke, Stefan		Schmidt (Berlin), Matthias	
DIE LINKE.		DIE LINKE.	
Kassner, Kerstin		Hahn Dr., André	
Lutze, Thomas		Wunderlich, Jörn	
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	
Ostendorff, Friedrich		Janecek, Dieter	
Tressel, Markus		Lemke, Steffi	

Stand: 14. März 2016

Referat ZT 4-Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339



Tagungsbüro



Deutscher Bundestag

öf.

Sitzung des Ausschusses für Tourismus (20. Ausschuss)
Mittwoch, 16. März 2016, 14:00 Uhr

	Fraktionsvorsitz	Vertreter
CDU/CSU	_____	_____
SPD	_____	_____
DIE LINKE.	_____	_____
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN	_____	_____

Fraktionsmitarbeiter

Name (Bitte in Druckschrift)	Fraktion	Unterschrift
Bergmann, Sebastian	CDU/CSU	<i>[Signature]</i>
Schlesinger, Roswitha	dieLinke	<i>[Signature]</i>
Reich	SPD	<i>[Signature]</i>
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Stand: 20. Februar 2015
Referat ZT 4 – Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339



Tagungsbüro

Sitzung des Ausschusses für Tourismus (20. Ausschuss)
Mittwoch, 16. März 2016, 14:00 Uhr

Seite 3

Bundesrat

Land	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amtsbezeichnung
Baden-Württemberg			
Bayern	Zuber / Doebler		Präsident 10
Berlin			
Brandenburg			
Bremen			
Hamburg			
Hessen			
Mecklenburg-Vorpommern	RADKE, STEFFAN		RL
Niedersachsen			
Nordrhein-Westfalen			
Rheinland-Pfalz			
Saarland			
Sachsen	Kronenberger, Peter		Prf.
Sachsen-Anhalt			
Schleswig-Holstein			
Thüringen			

Stand: 20. Februar 2015
Referat ZT 4 – Zentrale Assistenzdienste, Luisenstr. 32-34, Telefon: +49 30 227-32659, Fax: +49 30 227-36339



Tagesordnungspunkt

Öffentliche Anhörung zum Thema

"Ferienwohnungen in Wohngebieten"

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Sehr geehrte Damen und Herren, ich eröffne die 49. Sitzung und begrüße alle Anwesenden, die Sachverständigen, unsere zahlreichen Gäste und natürlich die Kolleginnen und Kollegen.

Ich freue mich, dass Sie an unserer öffentlichen Anhörung „Ferienwohnungen in Wohngebieten“ teilnehmen. Als Sachverständige hierzu begrüße ich namentlich: Herrn Bernd Fischer, Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern, Herrn Dipl.-Ing. Nils Hollerbach von der Kreisverwaltung Ostholstein, Herrn Rainer Karl, Bürgermeister des Ostseebades Kühlungsborn, Frau Claudia Riemenschneider vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein und Frau Michelle Schwefel, Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.

Meine sehr geehrten Damen und Herren, jahrzehntelang war es in touristisch geprägten Gemeinden gang und gäbe, dass in Wohngebieten auch Wohnungen oder Häuser an Urlauber vermietet wurden. Aufgrund von neueren Entscheidungen zweier Oberlandesgerichte gibt es nun Rechtsunsicherheiten, ob dies noch zulässig ist.

Wir sind uns alle einig, dass eine Lösung gefunden werden muss. Doch die Praxis zeigt, dass die Interessenslage durchaus unterschiedlich ist. Auf der einen Seite stehen die Interessen der Vermieter von Ferienwohnungen, auf der anderen Seite die der Nachbarn, die eine möglichst ruhige Wohnumgebung haben möchten.

In einigen Kommunen hat dies zu erheblichen Konflikten geführt, in anderen Kommunen ist der Ausgleich besser gelungen. Sie haben in Ihren schriftlichen Stellungnahmen schon Hinweise dazu gegeben, aber sicher wird die Diskussion heute noch weitere Erkenntnisse bringen.

Meine Damen und Herren Sachverständige, Sie haben kurze Statements vorbereitet, mit denen wir nun, in alphabetischer Reihenfolge, in die Sitzung einsteigen wollen. Da wir nur begrenzt Zeit haben und gerne noch diskutieren möchten, bitte ich darum, Ihr Eingangsstatement auf maximal zwei Minuten zu beschränken. Herr Fischer beginnt. Bitte schön, Sie haben das Wort.

Bernd Fischer (Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, das, was Mecklenburg-Vorpommern als touristische Destination ausmacht, ist über Jahrhunderte gewachsen. Es ist geprägt durch eine Mischung von Ferienwohnungsangeboten, Ferienhausangeboten, Hotellerie, touristischer Infrastruktur, Bäderarchitektur, Freizeitarchitektur. Was das Bundesland zu einem sehr großen Teil ausmacht, ist also eine über Jahrhunderte gewachsene touristische Struktur. In Mecklenburg-Vorpommern werden etwa 40 000 Betten in nicht gewerblichen Ferienwohnungen angeboten. Damit werden etwa 5,2 Millionen Übernachtungen generiert. Das sind etwa 18 Prozent der 30 Millionen gewerblichen Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern. Damit stellt es eine der wichtigen Säulen für die touristische Entwicklung des Landes dar.

Die derzeitige Situation führt in großem Maße zu einer Rechtsunsicherheit. Sie führt dazu, dass zum Teil Wohnungen nicht vermietet werden, zum Teil illegal vermietet werden. Investoren machen Fragezeichen hinter Entwicklungen in den Kommunen, Einzelhandel und Kultur stellen diese Fragezeichen ebenfalls. Wir haben auch einen sozialen Unfrieden in den Gemeinden, der natürlich mit diesem unterschiedlichen Nutzungsinteresse zusammenhängt.

Unser Vorschlag, unser Ansinnen besteht darin, dass wir das Ferienwohnen in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten, d.h. das Dauerohnen und die Ferienwohnungsnutzung zulassen wollen. Dazu muss es Regeln geben, die sicherlich auch den Interessen derer Rechnung tragen, die dort investiert haben. Es sind viele Bürger, die nach der Wende gesagt haben, ich kann es mir leisten ein Ferienhaus zu bauen und dieses Ferienhaus finanziere ich über eine Ferienwohnung. Andere wollen die Wohnnutzung in ihren Orten, die sich



fantastisch entwickelt haben, für ihre Lebensgestaltung nutzen. Deshalb setzen wir uns dafür ein, die Ferienwohnungsnutzung in reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten zu ermöglichen und parallel dazu eine Möglichkeit zu finden, dass durch eine Fremdkörperfestsetzung auch bestimmte Ist-Stände erhalten bleiben können, um nicht neuen sozialen Unfrieden zu stiften. Danke für die Aufmerksamkeit.

Dipl.-Ing. Nils Hollerbach (Kreisverwaltung Ostholstein): Ich bin Fachdienstleiter Bauaufsicht bei der Kreisverwaltung Ostholstein und als solcher befasst mit den Genehmigungsfragen. D.h., wir haben das Erfolgsmodell Ferienwohnungen, Vermietung im Wohngebiet über Jahrzehnte entwickelt und relativ konfliktfrei in der Vergangenheit erlebt. Wir sind gleichzeitig als Bauaufsicht auch TÖB-Stelle und damit beratende Behörde für die Gemeinden im Rahmen von Bauleitplanungen. Aus meiner Sicht ist das Kernthema, dass Gemeinden, speziell in den tourismusgeprägten Gebieten zurzeit die Möglichkeit genommen ist, das, was sie sich wünschen, im Rahmen ihrer Planungshoheit auch planen zu können. Da ist der Ansatz und unser Vorschlag ist, die Baunutzungsverordnung dahingehend zu ändern, dass es als eigener Genehmigungstatbestand mit aufgenommen wird, so dass es den Gemeinden dann die Möglichkeit gibt, etwas allgemein für zulässig zu erklären, als ausnahmsweise zulässig zu erklären oder als unzulässig zu erklären. Danke.

Rainer Karl (Bürgermeister des Ostseebades Kühlungsborn): Ich kann mich beiden Vorredner vollumfänglich anschließen. Ich vertrete auch den VMO, das ist der Verband Mecklenburgische Ostseebäder und ich kann sagen, dass es für Kühlungsborn und für mehrere Gemeinden an der Mecklenburgischen Ostseeküste zutrifft, dass seit ca. 150 Jahren der Bürger, Einwohner und Gast friedlich zusammen gelebt und voneinander partizipiert haben. Es hat sich in diesen Seebädern das sogenannte kurörtliche Bewusstsein entwickelt. Der Gast weiß, dass er vom Einwohner bevorzugt wird, der Einwohner als Gastgeber gibt dem Gast immer den Vortritt usw. Es sind wirklich Dinge, die sich im Laufe der Jahrhunderte entwickelt haben, die sowohl dem Gast als auch dem Bürger gefallen.

Kühlungsborn selbst hat etwa zwei Drittel Hotels

und Pensionen, ein Drittel Ferienwohnungen oder -zimmer. Die Einnahmen aus den Ferienwohnungsvermietungen sind wichtig, nicht nur, damit man sich ein Haus bauen kann. Die Einkommenslage der Menschen speziell in Mecklenburg-Vorpommern ist noch nicht so, dass man davon ausgehen kann, jeder kann ohne Nebeneinkünfte zurechtkommen. Das hat den Menschen geholfen, zumindest, wenn sie ihr Haus einmal renovieren oder anbauen müssen. Das ist eine Sache, die dem Bürger hilft, wenn es Zimmervermietung gibt. Es hilft dem Ort, denn es ist eine gute Durchmischung. Wir haben Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen, das ist ein Klientel, welches wir wollen. Wir haben das gehobene Hotel und auch die Ferienwohnung, wo die Oma mitgebracht wird, die das Mittagessen kocht, also von allem etwas. Alles war auch gut und alles war in Frieden, bis es dann plötzlich mit den Klageverfahren losging.

Für uns hat das zwei Ursachen: Zum einen der Zuzug. Es betrifft auch Orte wie Grömitz und Büsum. Wir haben dort Partnerschaften, die das Gleiche bestätigen. Der Zuzug von außerhalb, von Leuten, die nicht immer hier gewohnt haben und jetzt sagen, ich möchte hier meine Ruhe haben, ich möchte hier wohnen und nichts weiter. Das ist das Problem.

Das zweite Problem, es wurde übertrieben. Ferienhausbesitzer, Ferienwohnungsbesitzer oder sogar Firmen übertreiben. Es wird dann in einem Haus nicht eine Wohnung, sondern ein ganzes Haus wird vermietet oder zu Ferienwohnungen umgestaltet. Das geht nicht. Das ist auch für unsere Bürger ein Negativum dahingehend, dass wir Sylter Verhältnisse schaffen, indem wir keine Wohnungen mehr für die Leute, die hier arbeiten und seit Generationen hier wohnen, vorhalten können. Dem muss Einhalt geboten werden.

Die Ziele für uns in Kühlungsborn und auch für den VMO sind, den Bestand, der jetzt vorhanden ist, festzuschreiben. Da gibt es auch Möglichkeiten. Und zweitens die Umnutzung auszuschließen, d.h. Wohnungen zu schützen. Es darf nicht dazu kommen, dass alles erlaubt ist und Ferienwohnungen immer gebaut werden können, wenn sie dem Eigentümer des Hauses gut erscheinen. Das muss die Gemeinde verhindern dürfen. Es dürfen keine, das trifft auch für den größten Teil der Ostseebäder in



Mecklenburg zu, neuen Gästebetten mehr entstehen, durch irgendwelche gesetzliche Regelungen, die wir jetzt vielleicht schaffen, wozu ich Ihnen keinen Rat geben kann. Wir bitten wirklich darum, etwas zu ermöglichen, welches den Bestand festschreibt, das die Wohnungen schützt und das es uns als Gemeinde auch ermöglicht, so zu planen, dass in gewissen Orten keine Betten mehr entstehen.

Claudia Riemenschneider (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein): In Schleswig-Holstein ist es natürlich auch so wie in Mecklenburg-Vorpommern, dass wir sehr stark vom Tourismus abhängig sind. Wir haben Gemeinden, die haben ein Mehrfaches an Betten, als an Einwohnern. Da sehen Sie, dass das ein großer Wirtschaftsfaktor ist. Es sind nicht nur die Nordländer, es wird immer reduziert auf Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Wir haben aber in ganz Deutschland touristische Bereiche und überall haben wir die Strukturen. Was wir bis jetzt nicht überall haben, ist der öffentlichen Ärger, der durch Presse und Funk geht und in die Politik hochspielt. Von daher denke ich, ist es ein deutschlandweites Problem, dem wir uns annehmen müssen.

Wie ist dieses Problem überhaupt entstanden? Ferienwohnungen stehen nicht in der Baunutzungsverordnung. Die Baunutzungsverordnung sagt, was in bestimmten Baugebietstypen zulässig ist. Das wäre an sich kein Problem. Es gibt ganz viele Nutzungen, die nicht in der Baunutzungsverordnung explizit aufgeführt sind. Dann sortiert man das einer Nutzung zu, die es dort gibt, z.B. steht da Gewerbebetriebe und dann ist eben vom örtlichen Malermeister bis zum Pharmakonzern alles Gewerbebetriebe.

Was ist mit den Ferienwohnungen passiert? Wir haben eine Rechtsprechung bekommen, die sagte, Ferienwohnungen sind kein Wohnen, also konnten wir diese Schublade nicht mehr nehmen. Ferienwohnungen sind keine Beherbergungsbetriebe, diese Schublade fiel weg und wahrscheinlich sind sie auch keine sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, so dass wir überhaupt keine Schublade mehr hatten, um Ferienwohnungen hineinzupacken mit der Folge, dass die Bauaufsichten nicht wissen, auf welcher Rechtsgrundlage soll ich etwas

genehmigen oder versagen. Genauso wie der Bürgermeister sagt, auf welcher Grundlage soll ich etwas planen.

Wir brauchen ein Instrument, das den Gemeinden die Möglichkeit gibt zu sagen, ja wir wollen Ferienwohnungen oder nein, wir haben schon genug, wir wollen keine mehr. Wir wollen bestimmte Bereiche nur für Wohnen und wir wollen in anderen Bereichen eine Durchmischung. Das greift nicht nur reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete ab, wie mein Vorredner sagte, sondern wir haben auch Mischgebiete oder dörfliche Strukturen, wir haben Sonderstrukturen, in denen es eine sehr touristische Prägung gibt. Auch das muss alles mit bedacht werden.

Wir haben den Konflikt zwischen den Anwohnern und den Betreibern. Wir haben aber auch in der großen Diskussion den Konflikt zwischen den Stadtstaaten z.B., die große Probleme mit einer großen Anzahl von Ferienwohnungen haben in den Städten oder auch Gemeinden wie Sylt, in denen der Dauerwohnraum fehlt. Wir müssen bei der Lösung dann schauen, dass wir diese Stadtstaaten auch mitnehmen, um für alle eine Lösung zu finden. Wir haben die kleinen Gemeinden, für die das unheimlich wichtig ist, die touristisch geprägt sind. Wir haben Bereiche, denen ist es egal, aber sie sind meistens solidarisch und sagen, ok. wenn ihr eine Lösung wollt, gehen wir mit. Wir haben aber auch die, die große Befürchtungen haben, wenn wir Ferienwohnungen erleichtern, dass sie dann noch mehr Probleme mit der Sicherung von Dauerwohnraum bekommen.

Michelle Schwefel (Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.): Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren, herzlichen Dank, dass ich die Gelegenheit habe, für den Deutschen Ferienhausverband Stellung zu nehmen. Meine Vorredner haben bereits ausführlich und eindrücklich die Sachlage geschildert, d.h. vor welcher Problematik wir stehen.

Ich würde gerne noch ergänzen, was das überhaupt wirtschaftlich bedeutet. Man kann feststellen, der Ferienwohnungsmarkt boomt bundesweit. Das ist eine sehr beliebte Urlaubsform, gerade auch bei Familien, denn für sie ist das häufig die angenehmste



und angemessenste Art und Weise, eine Unterbringung zu finden und den Urlaub so zu planen, wie sie wollen. Das betrifft generell auch andere Urlauber, die gemeinsam wegfahren wollen, die darin die Form sehen, ihren Urlaub so individuell wie möglich gestalten zu können.

Frau Riemenschneider hat es bereits angedeutet, das Problem kocht in erster Linie an den Küsten hoch, aber wie reden hier schon von einer bundesweiten Problematik, denn es kann in anderen Bundesländern genauso gut passieren, dass es zu Klagen kommt und man dort vor die gleichen Probleme gestellt wird.

Ich möchte ein paar Worte über die Bedeutung des Marktes generell verlieren. Wir haben eine Studie aus dem vergangenen Jahr, die vom DWIF-Institut gemacht und von uns in Auftrag gegeben wurde. Diese ergab, dass der Gesamtumsatz in Deutschland für Ferienwohnungen über acht Milliarden Euro liegt und davon liegen allein 70 Prozent auf dem privaten Ferienwohnungsmarkt, d.h. Quartiere unter zehn Betten. Jede fünfte Übernachtung findet in einer Ferienwohnung oder einem Ferienhaus statt und dem Staat kommen daraus allein 730 Millionen Euro Steuereinnahmen aus der Umsatzsteuer und der Lohn- und Einkommenssteuer zu. Da sind noch nicht die Mehrwertsteuer und andere Sachen hinzugerechnet. Wir haben daraus vier Milliarden Euro indirekte und direkte Einkommen generiert, das entspricht 150 000 Vollarbeitsplätze mit einem durchschnittlichen Einkommen allein aus der Branche. Natürlich hat der Tourismus, das wissen wir alle, großen Einfluss auf andere Branchen, die daraus profitieren. Das ist zum einen beispielsweise das Gastgewerbe, das z.B. mit zwei Milliarden Euro an diesem Umsatz teilhat, aber auch Dienstleister, wie Taxis. Auch der Einzelhandel partizipiert daran, die Gesundheitsbranche, aber auch örtliche Handwerker, Werbeagenturen etc.

Um einmal von der Küste wegzukommen, der Spitzenreiter bei Ferienwohnungsübernachtungen ist Bayern. 20 Prozent aller Übernachtungen auf dem privaten Ferienwohnungsmarkt finden allein in Bayern statt. Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein nehmen die Hälfte des privaten Ferienwohnungsmarktes ein. Das einmal zur Bedeutung. Wenn dort jetzt im großen Maße Quartiere

wegfallen und wenn man sich Orte wie Rerik anschaut, wo 70 Prozent der Übernachtungsplätze betroffen sind, dann kann man sich in etwa vorstellen, was das für eine Kommune bedeutet, auch für die Bürger dort, was es an Einschränkungen gibt. Es ist ganz klar, es muss eine Lösung gefunden werden, die den Kommunen die Möglichkeit gibt, den Bestand zu sichern, die den Anbietern, den Gästen die Sicherheit gibt, dass sie weiter dort Urlaub machen und auch anbieten können. Da hängen auch solche Sachen wie Häuserfinanzierungen oder Altersvorsorge dran, die dann auf einmal wegfallen. Wir brauchen eine Lösung, die den Kommunen auch die Option gibt zur Not zu sagen, wir wollen das an dieser Stelle nicht. Denn eins ist klar, ohne Akzeptanz bei Anwohnern, bei den Kommunen geht Tourismus nicht. Niemand möchte irgendwo hinfahren, wo man ihn kritisch anschaut. Deshalb plädieren wir eindeutig auch dafür, die Baunutzungsverordnung entsprechend so zu ändern, dass die Ferienwohnungen als übliche allgemeine Nutzungsart aufgenommen wird und das bietet den Kommunen dann immer noch die Möglichkeit, nach ihren eigenen Erfordernissen Einschränkungen zu machen oder aber zu sagen, wir möchten das gerne bei uns umsetzen. Danke.

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Schwefel. Wir treten jetzt ein in die Frageunde seitens der Mitglieder des Ausschusses und beginnen mit der CDU/CSU-Fraktion, Herrn Lietz. Ich würde darum bitten, zu sagen, an wen sich die Frage richtet. Wir sammeln die Fragen der Abgeordneten, damit Sie dann geschlossen antworten können. Herr Lietz, Sie haben das Wort.

Abg. **Matthias Lietz** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Vorsitzende. Ich glaube, ich spreche im Namen aller, dass wir die Stellungnahmen sehr aufmerksam gelesen haben. Ich schließe für mich daraus, das habe ich speziell an den Ausführungen von Herrn Karl und auch von Ihnen, Frau Schwefel, gehört, dass wir das Problem bundesweit deutlich machen müssen. Ich sage das aus meiner Erfahrung als ehemaliger Bürgermeister in einem kleinen Seebad an der Ostseeküste. Ich weiß sehr wohl, wie wir 1990 begonnen haben, diese Strukturen zu setzen in den Flächennutzungsplänen, in den Bauplänen der einzelnen Gemeinden.

Ich möchte gerne von Ihnen, Herr Hollerbach, aber



vielleicht auch von Herrn Fischer, dass Sie noch einen Tick deutlicher werden. Ich habe herausgehört, dass alle fünf Sachverständigen deutlich gemacht haben, wir müssen die Baunutzungsverordnung verändern. Wo ist da genau der Knackpunkt? Was müssen wir verändern? Eins ist schon ein bisschen angeklungen, dass wir deutlich machen, ab wann wollen wir ändern? Der Begriff Bestandsschutz ist gefallen, dass man also sagt, welche Sicherheiten geben wir denen, die bereits investiert haben und es auch weiter so wollen. Es mag Gemeinden geben, die durchaus anderer Meinung sind, die sagen, das stört uns nicht im Geringsten und andere, die sagen, ab wann würden wir dann so eine Neuregelung favorisieren. Vielleicht können Sie auf die Punkte noch deutlicher eingehen. Danke.

Abg. Frank Junge (SPD): Auch ich möchte zunächst meinen Dank vorausschicken, auch für die Stellungnahmen, die Sie uns gegeben haben. Sie waren sehr präzise und einleuchtend und haben noch einmal das Problem, das wir in dieser Runde schon mehrfach diskutiert haben, gut auf den Punkt gebracht.

Ich möchte noch einen Punkt vorausschicken, obwohl wir hier im Tourismusausschuss des Deutschen Bundestages sind und den Aspekt der Ferienwohnungen beleuchten und damit auch den Streit der hieraus resultiert, über den wir hier reden, mit Blick darauf erörtern, wie wir diesen Streit bei der Legalisierung von Ferienwohnungen lösen wollen. Mir liegt auch am Herzen und nicht nur mir, uns allen, der Aspekt, den die Vorsitzende erwähnt hat. Wir haben auch Streit an der Stelle, an der Ferienwohnungen unzulässigerweise genutzt werden und an der Anwohner berechtigterweise Interesse haben, ihre reinen Wohnzwecke geschützt zu sehen und wo sonst, wenn man da keine Regelungen vorschreibt, man im Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Mieten Verwerfungen erzeugt, die wir alle insgesamt nicht gut finden können. Wir brauchen also eine Lösung, die sowohl das eine, als auch das andere rechtssicher für die Kommunen macht. Es wurde schon gesagt, das liegt an dieser Stelle auf dem Tisch und ist offenbar, dass die Änderung der Baunutzungsverordnung der angezeigte Weg ist.

Gestatten Sie mir noch die Bemerkung, ich glaube,

dass wir im Tourismusausschuss mit dazu beigetragen haben, dass jetzt dieser Weg gegangen werden kann, die Baunutzungsverordnung anzufassen, denn noch vor eineinhalb Jahren sah die Problemwidrigkeit dort im Rahmen des Bauministeriums noch ganz anders aus.

Ich habe drei Fragen. Zunächst an Frau Schwefel. Sie bevorzugen in Ihrer Stellungnahme die Einordnung von Ferienimmobilien als allgemeine zulässige Nutzungsart. Das würde am Ende bedeuten, dass so ziemlich alle B-Pläne noch einmal angefasst werden müssten, um im Rahmen dieser Einordnung überplant zu werden. Schätzen Sie das Verfahren als überschaubar ein, auch mit Blick auf Kapazitäten und Kosten, so dass die Kommunen das schaffen könnten?

Dann sprechen Sie, Frau Schwefel, von Ferienimmobilien, währenddessen Sie, Frau Riemenschneider, noch einmal klar unterschieden haben zwischen Ferienhäusern, Ferienwohnungen und vermischten Formen, die man auch gesetzlich regeln sollte. Heißt das, dass Sie dort diese unterschiedlichen Formen zusammenführen wollen und dann gesetzlich auch so definieren möchten?

Herr Karl, an Sie möchte ich die Frage stellen, Sie kennen als Bürgermeister der Gemeinde Kühlungsborn die Situation aus unterschiedlichen Richtungen hautnah. Ist aus Ihrer Sicht zu erwarten, dass jedes B-Plan-Verfahren, was zukünftig unter den neuen Aspekten der Baunutzungsverordnung angefasst werden müsste, Gefahr läuft beklagt zu werden? Schätzen Sie das mit der Problemlage aus Ihrer Stadt so ein, dass man mit einer Flut, mit einer Welle von Klagen zu rechnen hätte, was dann die Implementierung und Umsetzung vor Ort entsprechend verlängern und verzögern würde?

Die dritte Frage habe ich an Sie, Frau Riemenschneider, nämlich genau die, die ich an Frau Schwefel stellte mit der Trennung, nicht einfach nur Ferienimmobilien zu sagen, sondern gesetzlich klar zu regeln, was ist eine Ferienwohnung, was ist ein Ferienhaus, damit man in Bezug auf diese klare Definition dann im Gesetz ausschließen kann, dass sich dann zukünftig an diesen ungeklärten Fragen weitere Rechtsstreitigkeiten entzünden.

Abg. Kerstin Kassner (DIE LINKE.): Vielen Dank



für Ihre Informationen. Die Problematik liegt klar auf der Hand. Jetzt müssen wir schauen, wie wir das Problem gelöst bekommen.

Ich habe selbst erlebt, was Herr Karl beschrieben hat, dass durch die Übertreibung das ganze Problem auf den Tisch gekommen ist. Es wurden Finanzierungen möglich gemacht, in dem über längere Zeiträume eine Vermietung für Gäste praktiziert wurde und erst später dann, wenn das Häuschen z.B. abbezahlt ist, nutzt man es selber. Oftmals auch von Gästen, die von außerhalb gekommen sind. Auf Rügen war das auch gang und gäbe. Dort, wo es klare Regelungen in den Bebauungsplänen gab, dort hat man das Problem auch von vornherein ausgegrenzt.

Nun ist es so, dass wir die Situation irgendwie managen müssen. Ich denke auch, dass es unsere Pflicht ist, dass wir Lösungen finden, die vielen Menschen nicht die Einnahmemöglichkeiten entziehen. Denn das würde wirklich für viele Familien zu Härten führen.

Meine Frage an Frau Riemenschneider, wie sehen Sie an dieser Stelle den Kanon der Bundesländer? Es gab auch einmal eine Bundesratsinitiative. Gibt es da unterschiedliche Gewichtungen? Sehen Sie da eine Chance, dass aus dieser Initiative noch einmal ein Erfolg wird?

An Herrn Karl würde ich noch einmal die Frage stellen, die Herr Junge schon gestellt hatte. Wenn es jetzt eine Definition in der Baunutzungsverordnung gebe, die klar regelt, was eine Ferienwohnung, was ein Ferienhaus usw. ist, wäre es für Sie machbar, in Ihrem Ort dann klare Verhältnisse zu schaffen und sozusagen den Bestand zu sichern?

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Ich würde jetzt darum bitten, dass in alphabetischer Reihenfolge Herr Fischer mit der Beantwortung der Fragen beginnt.

Bernd Fischer (Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern): Ich möchte auf die Frage der genauen Definition der Lösungsmöglichkeiten antworten. Wir schlagen vor, Ferienwohnnutzung in den Baugebieten nach § 2 bis 7 der Baunutzungsverordnung zu definieren. Hier

muss ein Abwägungsprozess passieren, der sicherlich nicht ganz einfach ist und der auf der Grundlage der Planspiele, die jetzt im April mit den Bürgermeistern der Kommunen vorgesehen sind, ein Stückchen mehr Klarheit schaffen muss.

Wir schlagen weiterhin vor, die Ferienwohnnutzung und das Dauerwohnen in Sondergebieten für den Tourismus als Regelnutzung nebeneinander zuzulassen. Ich glaube, das ist für die Sondergebiete durchaus ein gangbarer, ein machbarer Weg, da wir hier einen etwas breiteren Rahmen haben.

Wir schlagen weiterhin vor, den derzeitigen Ist-Stand durch die Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung dahingehend zu erhalten, um nicht neue Streitigkeiten vom Zaun zu brechen, um mögliche neue Ungerechtigkeiten zu etablieren.

Das sind unsere drei Vorschläge. Bei dem Abwägungsverfahren im ersten Vorschlag ist sehr viel Fingerspitzengefühl gefragt. Ich stimme da vollkommen zu, eine Kommune, die den Tourismus nicht lebt, wo die Einwohner den Tourismus nicht leben, welches sich auch in den Gesichtern widerspiegelt, die hat es als Tourismuskommune schwer. Demzufolge müssen wir eine Ausgewogenheit in diesem Abwägungsprozess realisieren. Auf der einen Seite die Einsicht verinnerlicht, dass Tourismus eine Wirtschaftskraft ist, die für die Entwicklung der Kommune wichtig ist, auf der anderen Seite, dass nur glückliche Menschen letztendlich auch eine Kommune nach vorne bringen können. Das ist die Schwierigkeit, die in diesem Abwägungsprozess liegt.

Ich möchte gerne noch kurz eine Anmerkung machen. Warum ist es in Mecklenburg-Vorpommern so hervorstechend? Wir haben hier eine ganz starke touristische Destination. Die Änderungen, die in den Tourismuskommunen in den letzten sieben, acht, neun Jahren stattgefunden haben, die sind schon durchaus gravierend. Sie sind gewaltiger, als gewachsene Strukturen in Bayern, Baden-Württemberg oder auch Schleswig-Holstein. Solche rasanten Veränderungen führen relativ schnell und viel deutlicher zu Konfliktsituationen, deshalb sind es nicht die Einwohner von Mecklenburg-Vorpommern, die den Prozess nicht in den Griff bekommen haben, sondern hier hat sich die Lücke aufgetan, was zwischen dem im Gesetz festgeschrieben war



und in der Praxis einfach nicht mehr Halt gefunden hat, nicht mehr umsetzbar war.

Dipl.-Ing. Nils Hollerbach (Kreisverwaltung Ostholstein): Einmal kurz zu den Begrifflichkeiten. Es wurde die Frage des Bestandsschutzes genannt. Jeder, der eine Genehmigung hat, auf welcher Rechtsgrundlage auch immer, auch fehlerhaft, genießt Bestandsschutz, d.h. es ist keine Frage rückwirkend zu schauen, sondern selbstverständlich genießen diese Bestandsschutz. Um die müssen wir uns im Grundsatz auch nicht kümmern.

Zur Frage der Klagen bei Änderungen von Bauleitplanung sagt das Baugesetzbuch, dass nach sieben Jahren eine Gemeinde frei ist, neu zu planen, d.h. eine Bauleitplanung, die älter als sieben Jahre ist, kann relativ schadensfrei, d.h. ohne Aussicht auf Erfolg bei Klage geändert werden. Die Änderungen können relativ einfach erfolgen, es können textliche Änderungen vorgenommen werden. Es wurde nach Geld gefragt, das ist relativ günstig. Jeder der möchte, kann durch einen kleinen monetären Beitrag für Klarheit sorgen.

Wir schlagen vor, dass es in reinen Wohngebieten bei der Wohnruhe bleiben soll und erst ab den Wohngebieten WA aufwärts, MI und Dorfgebiete, wie Frau Riemenschneider das vorgetragen hat, diese Änderungen der Baunutzungsverordnung dahingehend vorzunehmen.

Dann war die Frage von Ihnen, Herr Junge, nach der Begrifflichkeit Ferienwohnung und Ferienhaus. Da stellt sich sozusagen die gleiche Frage. Ich würde beides gleich regeln. Ich würde auch beide Begriffe erwähnen, damit die Gerichte nicht wieder auf die Idee kommen, das nachher wieder klarstellen zu müssen.

Zum Zeitpunkt: Ich würde es nicht rückwirkend machen. Das schützt ein Stück weit die Gemeinden, die darauf vertraut haben, Bauleitplanungen zu machen, wo z.B. auch keine Ferienwohnungen da sind, die also ihre Wohnungen schützen wollen. Wir wollen so etwas wie Sylt nicht noch einmal erleben. Wenn wir nach vorne blickend die Baunutzungsverordnung ändern, dann gibt es auch diesen Gemeinden die Möglichkeit, rückwirkend ihren B-Plan noch einmal aufzurufen und zu ändern, wenn sie das denn wünschen. Ansonsten haben wir dann

die Situation, dass jeder, der den Tourismus fördern möchte, den B-Plan anfassen kann und darf und dann auch die Möglichkeit hat, das zu tun.

Rainer Karl (Bürgermeister des Ostseebades Kühlungsborn): Wenn ich da gleich einhaken darf, nicht rückwirkend, wie Herr Hollerbach sagt, wenn wir uns darauf beschränken würden, dann können wir es lassen. Es geht um die Probleme, die jetzt aktuell existieren und genau rückwirkend muss das geklärt werden. Was wir in die Zukunft bringen, das hatte ich angedeutet, ist weniger Betten. Wir werden in unseren Bereichen kaum noch neue Betten herstellen, da brauchen wir also nichts Neues regeln. Es muss rückwirkend geregelt werden.

Die Frage zur Durchsetzungsmöglichkeit. Es muss Ihnen oder uns gemeinsam das Kunststück gelingen, die Baunutzungsverordnung dahingehend zu ändern, dass sie nicht beklagt werden kann. Mit den Möglichkeiten, die wir jetzt haben, haben wir in Kühlungsborn jedenfalls einen großen Schritt nach vorn gemacht und Geld in die Hand genommen und haben an einem B-Plan erst einmal probiert. Wir sind die Änderungen angegangen, sie sind rechtskräftig, bei einem zweiten sind wir dabei, insgesamt würde es 14 betreffen. Wir wissen aber jetzt schon, dass der Erste an dem Tag, als er rechtskräftig wurde, beklagt wurde. Am Ende entscheiden also Gerichte darüber und nach unserer Auffassung steht die Chance 50:50, dass er aufgehoben werden muss oder auch nicht. Ein Punkt ist dabei, es sind gerade keine genehmigten Ferienwohnungen, das ist das Entscheidende. Wenn sie genehmigt wären, dann wäre es klar. Was genehmigt ist, ist genehmigt, aber es sind eben nicht genehmigte Ferienwohnungen und das ist das Problem. Wir müssen schon rückwirkend denken. Bei den rechtlichen Möglichkeiten, die wir jetzt haben, das sind wir 50:50. Wir müssen uns etwas einfallen lassen.

Claudia Riemenschneider (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein): Auf das, was Herr Karl gesagt hat, muss ich kurz eingehen. Es macht Ihnen klar, es gibt Gemeinden, die möchten keine weiteren Betten, es gibt aber genauso gut auch Gemeinden, die möchten weitere Betten. D.h. wir brauchen ein Instrument, mit dem wir beides regeln können. Ich kann



sehr gut verstehen, dass Herr Karl sagt, wir brauchen ein Instrument, mit dem wir die Wohnungen in den Griff bekommen, die Ferienwohnungen, die wir haben, denn für die brauchen wir etwas. Aber wenn wir ein Instrument haben, mit dem die Gemeinde sagen kann, ja, wir möchten Ferienwohnungen in diesem Gebiet, dann kann ab sofort derjenige einen Antrag stellen, wenn der Bebauungsplan dann erstellt ist und bekommt seine Wohnung genehmigt. Dann hat er vielleicht die letzten zehn Jahre ohne Genehmigung gewirtschaftet, aber das interessiert keinen mehr, wenn es denn ab heute zulässig ist.

Von daher gibt es vielleicht einen Kompromiss zwischen der Frage, wie tüten wir das ein, muss das rückwirkend sein oder ist es eine Regelung, die wir ab morgen haben, aber wir können die Altfälle damit trotzdem bewältigen. Ich denke, es ist immer ganz gefährlich, wenn man rückwirkend irgendetwas ändert. Die Frage ist, bekommen wir das, was wir an Bestandssituation haben, legalisiert ja oder nein.

Die Fragen an mich, Ferienwohnungen, Ferienhäuser. Das habe ich deswegen noch einmal in meinem Papier aufgenommen, weil wir bei der Überplanung der unterschiedlichen Situationen sehen, dass die Bauaufsichten in Schwierigkeiten kommen. Wir haben reine Ferienwohnungen in anders genutzten Gebäuden, wir haben Ferienhäuser und wir haben auch eine Mischform und alles dazwischen. In der Diskussion bisher beschränkte sich das häufig auf das Thema Ferienwohnungen. Mein Wunsch wäre, dass wir das ein bisschen breiter fassen, weil wir sonst gleich wieder das nächste Problem für die Bauaufsichten haben. Dann werden sie uns nämlich fragen, ab wieviel Ferienwohnungen in einem Haus, sind das noch Ferienwohnungen oder ist es ein Ferienhaus, für das dann vielleicht andere Regelungen gelten. Das möchte ich als Bitte mitgeben, dass man solche Fragen gleich mit bedenkt.

Die Frage nach den Positionen der Bundesländer. Die kann ich Ihnen nicht in aller Breite sagen. Wir haben sehr unterschiedliche Interessenslagen, weil die Länder touristisch unterschiedlich geprägt sind. Wir haben Stadtstaaten, die andere Probleme haben und wir haben welche, die vom Tourismus nicht so stark berührt sind. Von daher kann Ihnen heute

keiner sagen, wie die einzelnen Bundesländer nachher stimmen werden. Ich kann für Schleswig-Holstein und die anderen touristischen Nordländer sagen, dass wir dringend eine Regelung brauchen.

Zur Frage Klage gegen neue Bebauungspläne, Zeitverzögerungen, die ggf. dadurch entstehen. Herr Hollerbach sagte schon, die alten Pläne kann man nach einer gewissen Zeit relativ unkritisch ändern. Auch bei neuen ist es so, dass keiner einen Anspruch darauf hat, dass ein bestimmter Inhalt in einem Bebauungsplan hereinkommt. Natürlich kann jeder Bürger seine Belange in so ein Verfahren einbringen und er kann auch versuchen, gegen einen Bebauungsplan zu klagen. Allerdings, wenn die Gemeinde ein entsprechendes städtebauliches Konzept hat, dann kann sie mit diesen Bedenken, Anregungen und Hinweisen auch entsprechend konzeptkonform umgehen. Das Wichtige ist einfach, dass man ein vernünftiges Konzept hat, was möchte ich in meiner Gemeinde machen und dann vom Bund hoffentlich das passende Instrumentarium zur Verfügung gestellt bekommt, um das auch rechtssicher umzusetzen. Dann würde ich keine Angst vor Klagen haben.

Michelle Schwefel (Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.): Herr Junge, Sie sprechen zu Recht die Problematik an, was ist, wenn es Probleme auf dem Wohnungsmarkt usw. gibt. Die Lösung, die wir vorgeschlagen haben, geht darauf ein. Sie haben in der Baunutzungsverordnung den § 1, Abs. 5 und der gewährt den Kommunen die Planungshoheit, d.h. als Kommune kann ich selber entscheiden, wie sieht es bei mir aus und welche Erfordernisse sind zu erfüllen, d.h. ich kann entsprechend die Bebauungspläne gestalten. Für uns ist sehr wichtig, dass die Lösung, die gefunden wird, nicht nur von der Warte aus betrachtet wird, wo gibt es Probleme? Wenn wir uns in den Tourismusorten umschaue, gibt es häufig gar keine Probleme. Ich möchte davor warnen, eine Lösung darauf abzu zielen nach den Problemfällen, die wir haben, sondern die Debatte sachlich zu führen und zu schauen, wie sieht es jeweils vor Ort aus, welche Anforderungen müssen erfüllt werden.

Warum wir jetzt von Wohnimmobilien schreiben? Im Grunde hat es Frau Riemenschneider schon erklärt, wir bekommen Probleme, wenn wir uns auf Ferienwohnungen als einzige beschränken. Es gibt



nun einmal unterschiedliche Formen. Es gibt Menschen, die haben auf ihrem Grundstück ein kleines Häuschen hingestellt, welches sie als Ferienwohnung vermieten. Das wäre unter Umständen nicht mehr klar gefasst, weswegen wir von Ferienimmobilien sprechen. Das kann man auch gerne aufschlüsseln, aber für uns ist wichtig, dass alle Formen darin vorkommen.

Was die Umsetzung angeht, ich bin keine ausgewiesene Baurechtsexpertin und mache auch solche Baupläne in meiner Praxis nicht, aber alles, was ich gehört habe und das finden Sie auch in der Stellungnahme von Herrn Hollerbach wieder, ist, dass es mit den vorgeschlagenen Änderungswünschen durch wenige Planungsschritte möglich ist, das zu ändern. Insofern vertrauen wir auf die Expertise von unseren Kontakten in den Kommunen, dass das ebenso möglich ist.

Wichtig ist noch der Bestandsschutz. Es ist richtig, wenn man eine Genehmigung hat, dann hat man Bestandsschutz, aber wir stehen nun einmal vor der Situation, dass Jahrzehnte niemand gedacht hat, dass das, was da gemacht wird, überhaupt verboten sein könnte. Ich weiß z.B. aus Berlin, dass Ferienwohnungsanbieter, die bei den Behörden nachgefragt haben, brauchen wir denn eine Genehmigung, vor einigen Jahren noch zu hören bekommen haben, nein braucht ihr nicht. Einige haben darauf bestanden, das sind die, die sich jetzt glücklich schätzen können, andere haben es nicht gemacht. D.h. man hatte überhaupt kein Unrechtsbewusstsein, weder bei den Anbietern, noch in den Kommunen. Die Kommunen sind auch davon ausgegangen, dass es entweder ein Beherbergungsbetrieb oder ein kleines Gewerbe oder eine Unterform des Dauerwohnens ist, d.h. diesen Konflikt gab es nicht. Er ist erst jetzt in den letzten Jahren zu Tage getreten.

Abschließend ist mir noch wichtig zu unterstreichen, dass wir eine weitgehende Lösung nicht nur im Sinne von den Formen finden müssen, sondern auch wo die Änderung zur Anwendung kommt, d.h. dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten eine Lösung gefunden wird. Es gibt einen Vorschlag, dass man die Ferienwohnungen oder Ferienhäuser den nicht störenden Gewerbebetrieben gleichstellt. Das bedeutet aber, dass es nur für allgemeine Wohngebiete gilt, dort sind sie zugelassen,

in reinen nicht. Damit würden wir aber empfindlich immer noch Privatvermieter treffen, die eben in reinen Wohngebieten anbieten. Aus unserer Sicht ist es so, dass es gerade in solchen reinen Wohngebieten häufig ein Vermieter ist, der ein bis zwei Wohnungen anbietet und selber auf dem Grundstück oder in dem Haus wohnt und eine hohe soziale Kontrolle ausüben kann. D.h. da gibt es diese Konflikte nicht. Deswegen dringen wir unbedingt darauf, dass es auch für diese Möglichkeiten eine Lösung gibt.

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Vielen Dank, Frau Schwefel. Ich habe jetzt Wortmeldungen von Herrn Gädechens und Herrn Junge. Herr Gädechens, bitte.

Abt. **Ingo Gädechens** (CDU/CSU): Mein Kollege Frank Junge hat bereits darauf hingewiesen, dass wir aus dem Druck der Kommunen, der Kreise heraus, das Thema aufgegriffen haben, damit diese Baunutzungsverordnung zu einer Rechtssicherheit führt, nachdem insgesamt drei Urteile auf dem Tisch liegen, in denen das Gesetz seitens der Gerichte interpretiert wurde und dann die aufkommenden Unsicherheiten in unseren Kommunen und in den Baugenehmigungsbehörden entstanden sind. Ich möchte gerne, dass der Tourismusausschuss weiter Druck macht, dass diese Baunutzungsverordnung jetzt so schnell wie möglich novelliert wird. Wir haben heute auch Vertreter der Bundesregierung am Tisch sitzen.

Wir haben auch ein Zeitfenster, in dem es in vielen Kommunen eine Art Friedensabkommen gibt, wo einige, die klagen würden, weil sie sich in Wohngebieten durch Ferienwohnungen oder Ferienhäuser belästigt fühlen, erst einmal stillhalten, um zu schauen, was macht jetzt der Gesetzgeber. Hat es überhaupt Aussicht, dagegen zu klagen. Deshalb muss hier wirklich etwas passieren. Ich bin dafür, dass die Kommunen ihr Planungsrecht, die Baugenehmigungsbehörden in ihrer Kontrollfunktion, dass das auch von unten heraus wächst. Natürlich müssen wir in der Baunutzungsverordnung entsprechende Rahmen vorgeben, damit sie im Planungsrecht juristisch und fachlich rechtlich einwandfrei handeln können.

Ich habe großes Verständnis dafür, dass in der Stellungnahme von Herrn Hollerbach, im Gegensatz zu



Ihnen, Frau Schwefel, das reine Wohngebiet für Ferienhäuser oder Ferienwohnungen ausgeschlossen bleiben soll. Denn das reine Wohngebiet geht soweit, dass eine Heißmangel, ein Versicherungsbüro und ein Kaugummi-/Zigarettenautomat in einem reinen Gebiet so nicht vorgesehen ist. Also hat sich der Gesetzgeber bei dieser begrifflichen Definition etwas gedacht. Damit habe ich aber alle anderen Möglichkeiten, die ich dann in den weiteren klassifizierten Wohngebieten angebe, um Ferienwohnungen, Ferienhäuser, auch Beherbergungsbetriebe dort zuzulassen. Von daher denke ich ist es schon richtig, wie Sie das auch in Ihren Stellungnahmen klassifiziert haben.

Der Gesetzgeber tut sich immer sehr schwer mit rückwirkenden Regelungen, weil ich da sofort Angriffspunkte schaffe, wo sich ganz viele sofort ungerecht behandeln fühlen. Die Sieben-Jahres-Frist, um einen B-Plan zu ändern, um ihn dann auf rechtssichere Grundlage zu stellen, auch diese Zeitfrist ist angesprochen worden, also habe ich da ein Instrument, das ich nicht noch einmal bemühen muss.

Ich habe eine Frage an Frau Riemenschneider. Wir wollen von Ihnen nicht, dass Sie in die Glaskugel schauen und das Abstimmungsverhalten der 16 Bundesländer preisgeben. Es hat aber eine Bundesländer-Projektgruppe gegeben, in der sich die Bundesländer, die sehr stark von diesem Problem betroffen sind, mit dem Thema befasst haben und wo man vielleicht eine Zielrichtung ablesen könnte, wenn dann ein Referentenentwurf vorliegt.

Die folgende Frage richtet sich an die Vertreter der Bundesregierung. Wie sieht der Zeitplan für die Novellierung aus?

Abg. **Frank Junge** (SPD): Wenn die Bauaufsicht vor dem Problem steht, eingereichten Beschwerden und auch Klagen nachzugehen, dann ist sie gezwungen zu handeln. Nun habe ich aber in den Ausführungen von Ihnen, Herr Hollerbach, gelesen, dass für den Bereich, den Sie überblicken, es dort scheinbar ein Agreement gibt, dass die knallharte Keule, dass eine die Nutzungsuntersagung erfolgt, in dem Bereich, den Sie überblicken können, nicht so schnell gezogen wird. Ich kann aus meinem Wahlkreis eine andere Situation wiedergeben. Da sind die Landkreisverwaltungen sehr schnell dabei,

genau diese Restriktion auszusprechen. Ich möchte Sie noch einmal fragen, ob mein Eindruck so stimmt und woraus Sie aus Ihrer Sicht ableiten, dass man möglicherweise mit so einer Kulanz an dieses Problem herangehen kann?

Meine zweite Frage, Herr Fischer, möchte ich an Sie stellen. Sie dockt ein bisschen an das an, was Herr Gädechens aufgezeigt hat. Das Verfahren der Baunutzungsverordnung soll, ohne die konkreten Termine zu kennen, wenn es denn so läuft, wie wir uns das vorstellen, November/Dezember diesen Jahres mit den Modifikationen im parlamentarischen Verfahren abgeschlossen sein. Ist das immer noch ein Zeitraum, der für die Ferienwohnungsbesitzer und -vermieter ausreicht, damit die Saison 2017 noch läuft oder ist das eine Situation, wo die Saison dann auch schon wieder in die Hosen gegangen ist?

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Vielen Dank. Ich würde jetzt Herrn Fischer bitten, mit der Beantwortung zu beginnen.

Bernd Fischer (Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern): Vom zeitlichen Ablauf her, das wäre der dringend mögliche Ablauf, dass zur Bauministerkonferenz etwas auf dem Tisch liegt, was dann genehmigungsfähig ist, so dass wir zum Ende des Jahres in die Saison 2017 gehen können. Das wäre eine mindest notwendige Zeitplanung, die wir für die Saison 2017 brauchen. Das ist auch meine Bitte an den Ausschuss, an dieser Zeitplanung wirklich zu arbeiten.

Ich möchte noch einmal unterstreichen, dass es tatsächlich unterschiedliche Handhabungen gibt. Ich kann es von der mecklenburgischen Ostseeküste aus sagen, wir gehen davon aus, dass wir hier etwa 9 000 Betten in nichtgewerblichen Einrichtungen haben, etwa zehn Prozent von diesen sind vom Markt verschwunden. Das ist eine Größenordnung von etwa 120 000 Übernachtungen, das sind etwa zehn Millionen Euro, die überwiegend den Einwohnern Mecklenburg-Vorpommerns verloren gehen für die Finanzierung ihres Wohnraums, ihrer neugebauten Wohnungen bzw. auch für ihre soziale Sicherheit.

Dipl.-Ing. Nils Hollerbach (Kreisverwaltung Ostholstein): Herr Junge, wir haben tatsächlich in



Schleswig-Holstein abgestimmt mit dem Landkreis, Gemeindetag, Städtetag in seltener Einigkeit zu diesem Thema, wie wir damit umgehen wollen und zwar im Hinblick auf eine mögliche Gesetzesänderung. Ich fange einmal mit den Gerichten an. In den Verwaltungsgerichten haben wir Aussetzungsanträge gestellt im Hinblick darauf, dass sich hier evtl. etwas entwickelt und dass sich die Baunutzungsverordnung ändern könnte, die Gerichte folgen dem zurzeit. D.h. wir haben ein Zeitfenster gewonnen, wo wir noch nicht entscheiden müssen. Bei den Anträgen auf Tätigwerden, das ist da, wo sich in der Regel Nachbarn melden, mein Nachbar vermietet da irgendwo illegal, haben wir im Rahmen des Ermessens im Ordnungsverfahren auch die Möglichkeit auszusetzen, wenn wir in der Perspektive sehen, dass sich eine Lösung abzeichnet. So verhalten wir uns zurzeit, um keine Schärfe hinzubringen. D.h. je eher die Baunutzungsverordnung geändert wird, desto besser ist es. Wenn sie erst im Dezember geändert werden kann, weil es vorher nicht möglich ist, dann nehmen wir das so hin. Besser wäre im Juni.

Claudia Riemenschneider (Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheit des Landes Schleswig-Holstein): Es wurde die Bund-Länder-Arbeitsgruppe angesprochen. Im Rahmen der Fachkommission haben wir das Thema Ferienwohnungen diskutiert und es war ein sehr unterschiedliches Bild der Bundesländer zu beobachten. Deswegen haben wir uns unter Mitarbeit des Bundes und der kommunalen Verbände mit mehreren Ländern getroffen und diese Arbeitsgruppe gebildet. Wir haben hauptsächlich einmal erforscht, wie die Situation in den unterschiedlichen Bundesländern ist. Wir haben rechtliche Lösungsmöglichkeiten diskutiert. Es zeigt sich aber, dass es da keinen einzig optimalen Weg gibt, sondern es gibt verschiedene Varianten, was man machen kann und es gibt unterschiedliche Interessen der unterschiedlichen Bundesländer, die sicherlich im Gesetzgebungsverfahren wieder zu Tage treten werden.

Der Bund hat dann irgendwann, nachdem wir das so aufgezeigt hatten, gesagt, lasst uns erst einmal eine Umfrage machen, um zu schauen, ob es irgendwo ein einheitliches Bild gibt, wie wird geplant, wie wird genehmigt. Das gab es nach meiner Wahrnehmung dann nicht. Es war in vielen Bun-

desländern ähnlich wie bei uns, dass die Bauaufsichten und die Gemeinden geschaut haben, wie machen wir es und es hat jahrelang funktioniert, bis diese Urteile dann kamen.

Die Diskussion, was nachher kommen wird und was der gangbare Weg ist, kann im Moment keiner voraussehen. Es gibt Rahmenbedingungen, die ich im Papier aufgesplittert habe, was man machen kann. Was deutlich wurde ist, dass als Minimum eine Klarstellung gefordert wird und dann kann man sicherlich diskutieren, lassen wir etwas im reinen Wohngebiet zu, ja oder nein, allgemein, ausnahmsweise. Wie sieht es mit den Sondergebieten aus usw. Es sind viele Einzelfragen, die wir sicherlich im Verfahren dann klären können. Wichtig ist einfach, dass tatsächlich relativ zeitnah eine Änderung kommt, um einfach eine Handhabe für die Bauaufsichten und für die Gemeinden zu haben, um da weiter zu arbeiten. Wir sind schon seit zwei Jahren dabei, darüber zu diskutieren und dieses Warten kann auch nicht ewig dauern. Sicherungsinstrumente laufen dann auch und nicht unendlich.

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Ich möchte mich schon jetzt bei den Sachverständigen bedanken. Die Bundesregierung wird noch kurz antworten. Ich gebe der Bundesregierung das Wort, Herr Blechschmidt.

RD Rolf Blechschmidt (BMUB): Die Frage nach dem Zeitplan kann ich besonders gut verstehen. Ich kann auch nur das Zieldatum als Ziel nennen, dass wir in diesem Jahr auch tatsächlich durch sein wollen. Wir haben schon wesentlich früher angefangen. Es kam die Flüchtlingsunterbringung dazwischen. Es sind noch ein paar politische Fragen bei der Novelle zu klären, die wir haben, die nichts mit den Ferienwohnungen zu tun haben, die das Ganze etwas verzögern, was uns auch unangenehm ist. Herr Junge, wir hatten schon sehr lange darüber gesprochen, Frau Schwefel, wir hatten telefoniert und ich ging fest davon aus, wir wären deutlich früher dran. Ich gehe davon aus, dass wir Ende des Jahres im Bundesgesetzblatt sind.

Wenn ein Kabinettsbeschluss da ist, ist es auch für sämtliche Genehmigungsentscheidungen ein deutlich gewichtiger Gesichtspunkt, zumindest für eine



Nutzungsuntersagung, was man da sicherlich berücksichtigen kann. Wir werden in der Baunutzungsverordnung, das ist jedenfalls unser Konzept, eine Lösung entwickeln, die eine Differenzierung für das reine Wohngebiet auf der einen Seite und für die sonstigen Baugebieten nach zwei bis sieben auf der anderen Seite ermöglicht.

Die Frage der Rückwirkung haben wir im Ministerium schon intern erörtert. Bei der Rückwirkung muss man zwei Fragen unterscheiden. Entweder eine Rückwirkung, die man im Gesetz anordnet in der Art und Weise, dass man rückwirkend Bebauungspläne ändert. Das ist nicht schön. Wir haben allerdings die Entscheidung des OVG Greifswald. Jetzt muss ich sprachlich aufpassen, denn die Bundesregierung darf nicht die Justiz kritisieren. Aber sie darf sich vielleicht ein bisschen wundern, denn die Rechtsprechung des OVG Greifswald entspricht, wie alle gesagt haben, nicht unbedingt der Praxis, die seit Jahrzehnten besteht, sie entspricht nicht der Absicht des Ordnungsgebers. Die Rechtsprechung ist jetzt da, damit muss man umgehen. Aber in anderen Bundesländern gibt es diese Rechtsprechung nicht. Wir gehen davon aus, dass das OVG Greifswald möglicherweise wohl nicht ganz richtig liegt. Wir denken, dass man das Gesetz anders interpretieren kann und diese Interpretation, wenn wir diese in die Verordnung schreiben, dann ist sie deshalb von der Idee her sowieso rückwirkend, weil wir eigentlich nur hereinschreiben wollen, was ohnehin schon gegolten hat. Direkt hereinzuschreiben, es gilt tatsächlich rückwirkend in den Bebauungsplänen, das könnte schon gefährlicher werden, weil die Bundesländer, wie Frau Riemenschneider schon gesagt hat, Ferienwohnungen werden manchmal als Wohnungen genehmigt, werden manchmal als Gewerbebetriebe genehmigt, mal als Beherbergungsbetriebe genehmigt. Wenn wir jetzt eine neue Nutzungskategorie Ferienwohnung hereinschreiben, dann würde das für alle Länder, in denen es nie ein Problem gebracht hat, jetzt ein Problem bringen, weil sie immer nach anderen Nutzungskategorien genehmigt haben. Wenn der Ordnungsgeber sagt, erst jetzt, im Jahre 2016 werden Ferienwohnungen zulässig, dann würde das bedeuten, dass alle anderen bundesweit rechtswidrig wären und das kann niemand wollen. Deshalb ist die Klarstellung der einzige Weg und wir wollen es wirklich machen. Ich nehme es gerne mit, dass der Zeitdruck da ist, aber ich persönlich

stecke nicht drin.

Vors. **Heike Brehmer** (CDU/CSU): Vielen Dank Herr Blechschmidt. Ich danke noch einmal den Sachverständigen und den Zuhörern, dass Sie heute hier waren.

Schluss der Sitzung: 15.00 Uhr

Heike Brehmer, MdB
Vorsitzende

DEUTSCHER BUNDESTAG
Ausschuss für Tourismus
- Sekretariat -

11011 Berlin, 10.03.2016
Platz der Republik
Fernruf (030) 227 35887
Fax (030) 227 36383

**Ausschuss für Tourismus
Ausschussdrucksache**

18-20-32

Stellungnahmen der Sachverständigen

zu der öffentlichen Anhörung

des Ausschusses für Tourismus

am 16. März 2016

von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Berlin,

Paul-Löbe-Haus, Saal 4.600

„Ferienwohnungen in Wohngebieten“

	Seite
Bernd Fischer Geschäftsführer des Tourismusmarketing Mecklenburg-Vorpommern	2
Dipl.-Ing. Nils Hollerbach Kreisverwaltung Ostholstein	9
Rainer Karl Bürgermeister des Ostseebades Kühlungsborn	11
Claudia Riemenschneider Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein	14

Öffentliche Anhörung
zum
Thema „Ferienwohnungen in Wohngebieten

16. März 2016

Deutscher Bundestag
Sitzung des Ausschusses für Tourismus

Bernd Fischer
Geschäftsführer
Tourismusverband
Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 1793 wurde in Heiligendamm das erste deutsche Seebad gegründet. In der Folge entstanden an der Küste Seebäder, die aus alten Fischerdörfern hervorgingen und das Ferienwohnen zu einem gedeihlichen Bestandteil der örtlichen Entwicklung wurde. Die örtlichen Strukturen und die Architektur der Badeorte wurden durch den aufstrebenden Fremdenverkehr geprägt. Diese Entwicklung weitete sich auch auf die ländlichen Räume aus, besonders in der Mecklenburgischen Seenplatte.

Eine historische Entwicklung, die aktuell geprägt wird von veränderten touristischen Entwicklungsbedingungen, die in den aktuellen gesetzlichen Grundlagen (BauNVO) nur bedingt abgebildet werden können und damit zu sehr unterschiedlichen Rechtsprechungen in Bezug auf das Ferienwohnen führen. Damit werden historisch gewachsene Entwicklungen in Frage gestellt.

1. Bedeutung des Ferienwohnungsmarktes

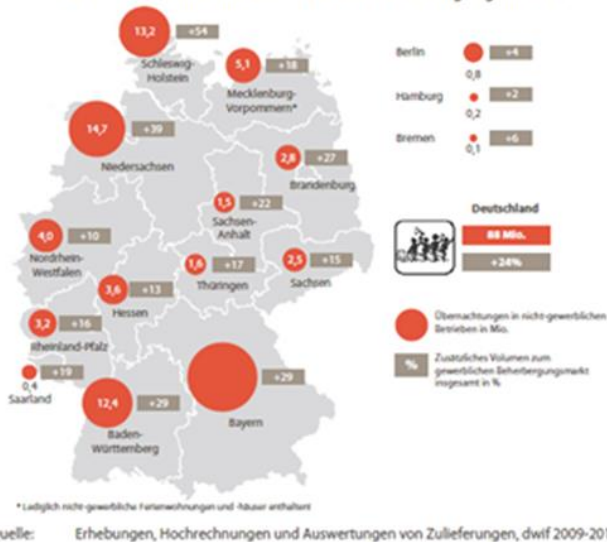
In Mecklenburg-Vorpommern konnten im Rahmen von Detailrecherchen 38.550 Betten in nichtgewerblichen Ferienwohnungen ermittelt werden, in denen insgesamt 5,11 Mio., nicht in der Statistik erfasste, Übernachtungen stattfinden. Gegenüber den statistisch erfassten (gewerblichen) Übernachtungen (30 Mio.) insgesamt ergibt sich somit ein zusätzliches Übernachtungsvolumen von mindestens 18%.

Der Großteil dieser Wohneinheiten konzentriert sich in den Küstenregionen Mecklenburg-Vorpommerns (gut 60% des Bettenangebots und der Nachfrage).

Vergleiche zu anderen Tourismusregionen Deutschlands unterstreichen das Vorhandensein großer Zusatzvolumina durch nichtgewerbliche Ferienwohnungen.

Abb. 1

Abb. 13: Übernachtungen in nicht-gewerblichen Unterkünften im Bundesländervergleich (Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich nicht-gewerbliche Ferienwohnungen, ohne Privatzimmer und andere Betriebe <10 Schlafgelegenheiten)



Fast 90 Mio. Übernachtungen finden in diesem Segment in ganz Deutschland statt. In allen Bundesländern zeigt sich, dass das zusätzliche Volumen zum gewerblichen Beherbergungsmarkt beträchtlich ist.

Der ermittelte Wert für Mecklenburg-Vorpommern stellt lediglich einen Mindestwert dar, da einige Betriebe, wie kleine Pensionen oder auch Privatzimmer, im Gegensatz zu den anderen Ländern nicht enthalten sind. Mecklenburg-Vorpommern hat von jeher einen starken Ferienwohnungssektor. Dieser gehört zur Angebotsbreite, und für viele Vermieter im Nebenerwerb trägt er entscheidend zum Auskommen und Lebensstandard bei.

Abb. 2

Abb. 12: Nachfragevolumen in gewerblichen und nicht-gewerblichen Ferienwohnungen (ohne Ferienzentren)



Aus der Tradition und den sozialen Gesichtspunkten heraus haben das Land und der TMV eine gemeinsame Position erarbeitet. Diese beinhaltet im Kern, dass auch in Zukunft die Möglichkeit bestehen muss, kleine Ferienwohnungsregelungen innerhalb von reinen und allgemeinen Wohngebieten zu erhalten.

2. Situation der Nutzungsuntersagung

Der Kern des Problems liegt darin, dass mit der Formulierung der Baunutzungsverordnung das Ferienwohnen keine Berücksichtigung fand, obwohl in der Mitte des vergangenen Jahrhunderts Ferienzimmer oder Ferienwohnungen bereits übliche Praxis waren. Mehr Wert wurde zur damaligen Zeit auf die Ansiedelung von Tankstellen in Wohngebieten gelegt, als das übliche Ferienwohnen einzuordnen.

Mit der rasanten Entwicklung der Urlaubsorte in Mecklenburg-Vorpommern durch den Ausbau des Ferienwohnungsangebotes und die Ausweisung von Wohngebieten für das Dauerwohnen von Einwohnern aber auch zunehmend von „Zugezogenen“ traten Nutzungskonflikte in unterschiedlichen Baugebieten auf.

Mehrere Gerichte haben ausgehend von den Nutzungskonflikten in Mecklenburg-Vorpommern zu verschiedenen Fragestellungen der Ferienwohnungsnutzung Entscheidungen getroffen mit der Konsequenz, dass ein Nutzungsmix – von zeitweiligen Wohnen zu touristischen Zwecken einerseits und dauerhaftem Wohnen andererseits – grundsätzlich unzulässig ist (OVG Greifswald).

Andere Gerichte sehen das Ferienwohnen in bestimmtem Umfang in einzelnen Wohngebieten als zulässig an (OVG Lüneburg).

3. Folgen

Die Folgen zeigen sich in einem sehr drastischen Umfang, die sich sehr deutlich vor Ort dokumentieren und einen dringenden Handlungsbedarf des Gesetzgebers offenbaren.

1. Folge hieraus ist, dass eine Vielzahl von als Ferienhäuser/Ferienwohnungen genutzte Häuser/Wohnungen illegal vermarktet werden, da es zumeist an einer Genehmigung für eine Ferienwohnnutzung fehlt.
2. Weiterhin werden bisherige Ferienwohnungen nicht genutzt, da Nutzungsverbote vorliegen. Die unteren Bauaufsichtsbehörden bei den Landkreisen haben aufgrund der unzulässigen Nutzungen vielfach ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet und in verschiedenen Fällen gegenüber den Eigentümern den Erlass von Nutzungsuntersagungen ausgesprochen bzw. angekündigt und teilweise Bußgeldverfahren eingeleitet.

Übernachtungsrückgänge sind besonders an der Ostseeküste zu verzeichnen. Bei einem Nutzungsverbot von 10% (880 Ferienwohnungen, Studie dwif, Studie FEWO direkt) der nicht-gewerblichen Ferienwohnungsbetten nur an der Mecklenburgischen Ostseeküste sind das über 120.000 Übernachtungen mit Umsätzen von über 10 Mio. Euro, die den Menschen nur in dieser Region verloren gehen.

3. Zudem gibt es viele Beschwerden von Eigentümern der innerhalb der Baugebiete gelegenen Grundstücke oder von Dauerwohnenden, die durch die von den Feriengästen ausgehenden Aktivitäten und Emissionen beeinträchtigt werden.
4. In der Umkehrung sind erste Kündigungen von Dauerwohnen in touristischen Sondergebieten ebenfalls anhängig.

Bestehende Bebauungspläne, die diesen Ausführungen widersprechen, sind unwirksam, gelten aus Gründen der Rechtssicherheit aber fort.

Die rechtliche Unsicherheit führt zu:

- Unfrieden in den Gemeinden, Bürgerbewegungen gegen Bürgerbewegungen, Einwohner gegen Zugezogene,
- einem Rückzug von Investoren,
- einem Wertverlust von Immobilien,
- Finanzierungsproblemen bei Einwohnern, die sich nach der Wende Häuser gebaut haben und diese über Ferienwohnungen mit finanzieren,
- Änderungsanträge von Bebauungsplänen werden zum kostspieligen Dauerthema in den Gemeinden,
- Langwierigen Rechtsstreiten,
- politische Instabilität in den Gemeindevertretungen,
- Glaubwürdigkeit des Staates ist in Frage gestellt,

4. Lösungsvorschläge

Die Situation kann nur durch eine Novellierung der Baunutzungsverordnung des Bundes entspannt werden.

Möglichkeiten:

Kleine Ferienwohnungsregelung definieren,

Kleine Ferienwohnungsregelungen gleichsetzen mit kleinen Gewerbebetrieben und diese für die Baugebiete zur Anwendung bringen,

Den derzeitigen Ist-Stand durch die Möglichkeit der Fremdkörperfestsetzung sichern. Es kann nicht sein, dass Einwohner genehmigte Baupläne haben und für die genehmigten Ferienwohnungen Abgaben und Steuern zahlten, auf einmal alles nicht mehr wahr.

Der Tourismusverband Mecklenburg folgt dem Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen.

Bei 1,6 Mio. Einwohnern sind es die Urlauber in Mecklenburg-Vorpommern, die die Infrastruktur im Einzelhandel oder der Kultur erst in der notwendigen Qualität ermöglichen.

Eine solch grundsätzliche Regelung schließt nicht aus, dass Städte und Kommunen ein Zweckentfremdungsverbot erlassen können, wenn dies notwendig erscheint.

Mecklenburg-Vorpommern braucht zur Vorbereitung der Saison 2017 eine tragfähige rechtliche Lösung.

Quellen:

Abb. 1 und 2

Die Auswirkungen von Ferienhäusern und Ferienwohnungen auf die Regionalentwicklung
MECKLENBURG - VORPOMMERN, dwif, Okt.2013



Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung „Ferienwohnungen in Wohngebieten“ des Ausschusses für Tourismus des deutschen Bundestags am 16.03.2016

Der Kreis Ostholstein ist dank seiner langen Küstenlinie und der Holsteinischen Schweiz einer der tourismusstärksten Kreise der Bundesrepublik Deutschland. Die Siedlungsgebiete sind im Wesentlichen durch eine Mischung von Hotel und Beherbergungsbetrieben, Wohngebäuden, Geschäftsgebäuden, Ferienwohnungen und Ferienhäusern geprägt. Entsprechend verhält es sich entlang der Nord- und Ostseeküste. Ferienwohnungen findet man regelmäßig in Wohngebäuden, in landwirtschaftlichen Gebäuden, in Geschäftsgebäuden, als Ferienhaus oder in kleineren und größeren Appartementanlagen. Diese touristischen Strukturen sind in Ostholstein über Jahrzehnte gewachsen und genießen bei den Anwohnern große Akzeptanz. Das Miteinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen führt, insbesondere dort, wo die Vermieter selbst vor Ort sind, zu nicht mehr Konflikten als in allgemeinen Wohngebieten unter Nachbarn üblich.

Die Unterbringung von Feriengästen findet in Ostholstein überwiegend in Ferienwohnungen/Ferienhäusern statt. Die Bettenanzahl von gewerblichen Privatquartieren übersteigt deutlich die Anzahl der Betten in Hotels und Beherbergungsbetrieben. Als Beispiel sei hier die Gemeinde Grömitz genannt, wo bei einer Einwohnerzahl von knapp 8.000 Einwohnern ca. 14.000 gewerbliche Betten erfasst sind. Davon befinden sich ca. 1.500-2.000 in Hotels und Beherbergungsbetrieben. Die restlichen 12.000 befinden sich in Privatquartieren, in der Regel in Ferienwohnungen und in Ferienhäusern. Die vorgenannten Strukturen werden hier als Erfolgsmodell betrachtet, die Fallzahlen unterstreichen die hohe wirtschaftliche Bedeutung.

In der Vergangenheit wurden Ferienwohnungen/Ferienhäuser regelmäßig als sonstiges nicht störendes Gewerbe oder als (kleiner) Beherbergungsbetrieb genehmigt. Hinzukommt eine Vielzahl an ungenehmigten Nutzungen.

Die sich über die Jahre verdichtende Rechtsprechung zu Ferienwohnungen in Wohngebieten hat die Genehmigungspraxis der Bauaufsichtsbehörden regelmäßig für unzulässig erklärt, da nach gerichtlicher Feststellung Ferienwohnungen weder unter den planungsrechtlichen Begriff des Wohnens, noch der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe zu subsumieren sind und somit lediglich in Sondergebieten nach § 10/11 BauNVO zulässig sind.

Der daraufhin erfolgte Versuch der Gemeinden Baugebiete, als Sondergebiete für „touristische Beherbergung und Dauerwohnen“ zu planen, war gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2013 – 4CN 7/12 nicht von Erfolg gekrönt. Im Urteil des OVG Niedersachsen vom 18.09.2014 – 1KN 123/12 wurde wiederum entschieden, dass in einem „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ Ferienwohnungen und Dauerwohnen nebeneinander zugelassen werden können.



Bei Vermietern, Investoren und Nachbarn besteht erheblicher Unmut und Verunsicherung über die aktuelle Situation. Die Gemeinden beklagen die Einschränkung ihrer Planungshoheit und damit den Verlust ihres städtebaulichen Steuerungsinstruments.

Derzeit werden im Kreis Ostholstein (so in ganz Schleswig-Holstein) aufgrund der Rechtslage regelmäßig keine Genehmigungen mehr für Ferienwohnungen, weder in reinen oder allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten noch Dorfgebieten, erteilt. Einzige Ausnahme sind bestehende Gemengelagen oder Sondergebiete nach § 10/11 BauNVO.

Die durch die aktuelle Rechtsprechung ausgelöste und öffentlich geführte Diskussion schadet dem touristischen Standort und hat in der Folge zu einer erheblichen Anzahl von Anträgen auf Tätigwerden, Widersprüchen und Klagen geführt. Diese werden, soweit möglich, bis zu einer klarstellenden Regelung durch den Gesetzgeber, von den Bauaufsichtsbehörden, zurückgestellt. Von Amts wegen wird zurzeit gegen Ferienwohnungen nicht vorgegangen.

Um Rechts- und Planungssicherheit für alle Beteiligten zu schaffen, besteht nach hiesiger Auffassung ein Regelerfordernis, eine Änderung der Baunutzungsverordnung erscheint dringend geboten. Die Zuständigkeit liegt beim Bund.

Für die Lösung gibt es verschiedene Ansätze. Der Kreis Ostholstein favorisiert, die Ferienwohnungen/Ferienhäuser als eigenen zulässigen Tatbestand in den Katalog der jeweils nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungsarten in den Gebieten der Baunutzungsverordnung, z. B. Allgemeines Wohngebiet (§ 4), Dorfgebiet (§ 5) und Mischgebiet (§ 6) aufzunehmen. Für die einzelnen Gebietsarten könnte die planende Gemeinde dann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Rahmen ihrer Planungshoheit davon abweichend festlegen, ob Ferienwohnungen/Ferienhäuser in den genannten Gebieten auch nur ausnahmsweise zulässig oder auch unzulässig sind.

Diese Neuregelung sollte nicht rückwirkend, sondern für die Zukunft erlassen werden. Für die Städte und Gemeinden besteht dann die Möglichkeit, vorhandene Bebauungspläne mit wenigen Verfahrensschritten anzupassen und ihre städtebauliche Entwicklung wieder selbst zu steuern. Das gleiche gilt für Neuplanungen.

Durch die Möglichkeit des Ausschlusses von Ferienwohnungen kann die Verdrängung von Wohnnutzung durch Ferienwohnungen/Zweitwohnungen (z.B. Sylt oder touristisch geprägte Städte) vermieden werden. Zusätzlich bietet sich eine Ergänzung des § 22 BauGB zur Sicherung der Wohnnutzung an.

Im Auftrag
gez. Nils Hollerbach



Ostseerallee 20 · 18225 Ostseebad Kühlungsborn

Deutscher Bundestag
Ausschuss für Tourismus
Platz der Republik 1
11011 Berlin

RATHAUS Ostseerallee 20	
Amt 1 -Bürgermeister	
Aktenzeichen We/Ko	Datum 04.03.2016
Auskunft erteilt Ihnen Herr Karl	Zimmer-Nr. 4
☎ (03 82 93) 8 23 - 0 Telefax (03 82 93) 8 23 - 333	Durchwahl 404
E-Mail r.karl@stadt-kborn.de	

Stellungnahme zur Vorbereitung der öffentlichen Anhörung im Ausschuss für Tourismus des Deutschen Bundestages am 16.03.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vermietung von Ferienwohnungen kommt in Mecklenburg-Vorpommern traditionell eine bedeutende Rolle zu. Über Jahrzehnte hat sich eine Gemengelage entwickelt in der es kaum Beschwerden von Anwohnern bzw. Urlaubern über das Miteinander gegeben hat. Nachdem Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Greifswald vom 28.12.2007 kam es zunächst zu vereinzelt Hinweisen von Anwohnern. In der Folge kam es zu einer stetig wachsenden Anzahl von weiteren Bürgerhinweisen und einer Welle von Anzeigen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock. In einem B-Plangebiet im Ostseebad Kühlungsborn hat sich ein regelrechter „Kampf“ zwischen den Befürwortern und den Gegnern von Ferienwohnungen entwickelt, welcher für das Zusammenleben in der Gemeinde nicht förderlich ist. Ein stetig wachsender Imageschaden über das Bundesland hinaus ist bereits erkennbar. Man befürchtet eine Gästeabwanderung in andere Bundesländer oder darüber hinaus.

Die seit zweihundert Jahren gewachsene Tradition des „Fremdenzimmers“ im eigenen Wohnhaus stellt nunmehr ein Verstoß gegen das Bauplanungsrecht dar. Dies stößt auf großes Unverständnis in der Bevölkerung, denn ein Unrechtsbewusstsein ist verständlicherweise nicht vorhanden. Man betrachtete die Ferienwohnnutzung als eine Unterform des Wohnens, daher sind zu deren Zulässigkeit auch keine gesonderten Festsetzungen in Wohngebieten vorgenommen worden. Die Tourismusgemeinden sind auf die traditionell gewachsenen Gebiete mit einer Mischnutzung angewiesen. Es sollte aber auch in diesen Gemeinden Gebiete geben, die dem Wohnen vorbehalten sind.

Der Druck auf die Gemeinden mit bauplanungsrechtlichen Instrumenten dieses Problem rechtssicher zu lösen wurde immer größer. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn sieht sich daher vor der Aufgabe 14 Bebauungspläne und 2 Vorhaben- und Erschließungspläne zu ändern. Mit der Änderung der Bebauungspläne soll die Vereinbarkeit von Ferienwohnungen im Bestand mit Dauerwohnungen rechtlich verbindlich und abschließend entsprechend der aktuellen Rechtsprechung geregelt werden. Da mit solchen Änderungen viel Arbeitsaufwand entsteht, hat die Stadt erst einmal 2 Änderungsverfahren mit verschiedenen Gebietscharakteren in die Bearbeitung genommen und wird dann entsprechend der Erfahrungen weitere Änderungsverfahren durchführen.

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Do, Fr 9.00–12.00 Uhr
Dienstag 13.00–16.00 Uhr
Donnerstag 13.00–18.00 Uhr
Außerhalb dieser Zeiten
nur nach Vereinbarung

Volks- und Raiffeisenbank Güstrow e.G. IBAN DE93 1406 1308 0004 7641 02 BIC GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank Berlin IBAN DE98 1203 0000 0000 1660 82 BIC BYLADEM1001
Volks- und Raiffeisenbank Wismar e.G. IBAN DE26 1306 1078 0004 6001 00 BIC GENODEF1HWI
Ostseesparkasse Rostock IBAN DE36 1305 0000 0525 0010 50 BIC NOLADE21ROS

Völlig offen ist derzeit noch, ob diese Satzungen einer gerichtlichen Überprüfung standhalten, die mit nicht unerheblichen Kosten verbunden sind. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat im Rahmen der Erarbeitung der Planentwürfe eine sehr umfangreiche und ausführliche Bestandsaufnahme im Gebiet dieser beiden Bebauungspläne durchgeführt. In einem dieser B-Pläne handelt es sich um eine untergeordnete Ferienwohnnutzung die sich lediglich auf Teilflächen einzelner Wohngebäude erstreckt. Im diesem Wohngebiet mit ca. 100 Einfamilienhausgrundstücken sieht die Stadt Ostseebad Kühlungsborn 12 untergeordnete Ferienwohnungen als gebietsverträglich an. Der Bestand der vorhandenen Ferienwohnungen soll daher nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert werden. Eine derartige Nutzung ist zulässig, solange der vorherrschende Gebietscharakter des Wohnens sich nicht zu einer anderen, dominierenden Nutzung hin verändert.

Nach aktueller Bestandserfassung des zweiten sich in Änderung befindlichen Bebauungsplanes, wurde dort ein sehr unterschiedlicher Anteil von Ferienwohnungen ermittelt. Teilweise sind in einem Gebäude mehr Dauerwohnungen, teilweise mehr Ferienwohnungen, teilweise nur Dauer- oder nur Ferienwohnungen vorhanden. Die Gebiete sind sehr stark durchmischt. Dabei ist die Anzahl der Ferienwohnungen so hoch, dass eine bestandssichernde Festsetzung in Wohngebieten, nicht mehr in Frage kommt.

Die stark mit Ferienwohnungen durchmischten Bereiche werden entsprechend der aktuellen Rechtsprechung als Sondergebiete für Wohnen und Ferienwohnen nach § 11 BauNVO festgesetzt. Innerhalb einzelner Sondergebiete erfolgt aus besonderen städtebaulichen Gründen und zwecks Erhaltung der Dauerwohnnutzungen eine teilflächenbezogene, horizontale Feingliederung, nach der die Baugebietsflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen untergliedert werden.

Die Erfahrungen der Stadt zeigen, dass sich Ferienwohnungen, die in einem Gebäude in Kombination mit einer Dauerwohnung untergebracht sind, was in Kühlungsborn historisch bedingt sehr verbreitet ist, in Wohngebieten nicht störend auswirken. Eine soziale Kontrolle der Feriengäste ist durch den Hauseigentümer gesichert und ruhestörendes, ausuferndes Verhalten von Feriengästen wird vermieden. Der Immissionsschutz für die benachbarten Wohnungen, der u.a. Hintergrund von Beschwerden ist, wird also i.d.R. gewährleistet bzw. muss bei Verstößen ordnungsrechtlich geahndet, nicht jedoch planungsrechtlich gelöst werden. Dies trifft auf Ferienwohnungen genauso zu wie auf Dauerwohnungen. Auch dauerwohnende Nachbarn können ruhestörenden Lärm verursachen oder sich in anderer Art nicht angemessen verhalten. Die ergänzende Nutzung für Ferienwohnungen ist in Einfamilienhäusern in Kühlungsborn der Regelfall und auch so gewünscht. Dieser Bestand war gewollt und gefördert und trägt zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und zur Generierung von Einkommen aus dem Fremdenverkehr bei. Erst durch eine unangemessene, überzogene Ferienwohnnutzung oder den Bau reiner Ferienhäuser ohne Dauerwohnnutzung in Wohngebieten und dementsprechend angelaufene Klageverfahren sowie aufgrund der o.g. Rechtsprechung, wurde das Nebeneinander von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen generell kritisch betrachtet.

Es besteht seitens der Stadt ein städtebauliches Interesse daran, den bisherigen Bestand an Ferienwohnungen im Wesentlichen aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig soll jedoch durch den Ausschluss von neuen Beherbergungseinrichtungen oder Ferienwohnungen das weitere Anwachsen der Zahl von Fremdenbetten begrenzt werden. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sieht sich die Stadt gezwungen, Maßnahmen zur Eindämmung der Bettenkapazität

zu ergreifen. In einer Weiterentwicklung einer Tourismuskonzeption für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde ermittelt, dass die Anzahl der Betten insgesamt damit in Kühlungsborn ein Maß erreicht hat, dass die Grenze einer verträglichen, nachhaltigen Stadtentwicklung zu überschreiten droht. Eine zu hohe Anzahl von Ferienwohnungen bzw. die Umwandlung von Wohnhäusern zu Ferienwohnungen oder Zweitwohnungen führte außerdem zu einer Verdrängung und Verknappung von (günstigem) Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, so dass sich z.B. Angestellte in der Gastronomie und Hotellerie oftmals keine Wohnungen mehr in Kühlungsborn leisten konnten. Dadurch wird das Problem verschärft, Arbeitskräfte für Betriebe in Kühlungsborn zu finden.

Durch ein offen halten der Ferienwohnungsproblematik würden langfristig alle Wirtschaftszweige in den Gemeinden Einbußen erfahren. Die Einnahmesituation der Gemeinden in Bezug auf die Kurabgabe, die Fremdenverkehrsabgabe und die Gewerbesteuer wird sich ebenfalls verändern.

Es ist festzuhalten, dass es hinsichtlich der angestrebten Bestandssicherung von Ferienwohnungen in Wohngebieten keine einheitliche Auffassung dazu gibt, welche Rechtsnorm zu favorisieren ist. Bei der zukünftigen Neuaufstellung von Bebauungsplänen sowie überplanten und unbeplanten Innenbereichen mit Wohngebietscharakter sind bislang keine rechtssicheren Optionen zu erkennen. Diese müssen bundeseinheitlich geschaffen werden. Das ist auch erforderlich um die unterschiedliche Handhabung in den einzelnen Bundesländern zu vereinheitlichen.

Es fanden in den letzten Jahren zahlreiche Diskussionen und Beratungen zu dieser Problematik statt. Im Ergebnis aller diskutierten Lösungsansätze ist festzustellen, dass dies ausschließlich durch eine Änderung bzw. Anpassung der BauNVO erfolgen kann.


Rainer Karl
Bürgermeister

Stellungnahme für die öffentliche Anhörung zum Thema:

“Ferienwohnungen in Wohngebieten“

des Ausschusses für Tourismus des Deutschen Bundestags am 16.03.2016

1. Sachverhaltsdarstellung

1.1. Wo sind die Ferienwohnungen?

In den Tourismusgemeinden entlang der Küsten der Ost- und Nordsee sind neben den touristischen Kernbereichen auch nennenswerte Teile des Siedlungsgebiets durch eine Mischung von Ferienwohnung, Ferienhäuser, Hotel- und Beherbergungsbetrieben und Wohngebäuden geprägt.

Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Mischstrukturen auch in anderen touristisch attraktiven Gemeinden in ganz Deutschland zu finden sind.

In weniger touristisch geprägten Gebieten stellen Ferienwohnungen (in Wohngebieten oder gemischten Strukturen) nicht selten die einzigen Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste dar.

Die Ferienwohnungen finden sich häufig in Wohngebäuden, aber auch in Geschäftsgebäuden. Nicht selten finden sich in größeren Apartmentanlagen Dauer- und Zweitwohnungen sowie Ferienwohnungen innerhalb eines Gebäudes.

Diese gewachsenen touristischen Strukturen stellen sich (zumindest in Schleswig-Holstein) in der Praxis als weitgehend konfliktfrei dar, das enge Miteinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen trifft in den Ferienregionen – mit wenigen Ausnahmen und Einzelfällen – auf eine weitgehende Akzeptanz.

Ferienwohnungen finden sich

- in Städten und **Gemeinden jeder Größenordnung**
- **in großer Zahl in touristischen Gebieten;**
als letzte Übernachtungsangebote in weniger touristischen Bereichen
- **in Wohngebieten,**
- **in gemischten Strukturen,**
- **in Tourismus-Sondergebieten**

1.2. Hohe wirtschaftliche Bedeutung

Die Unterbringung von Gästen in Privatquartieren nimmt nach wie vor eine wichtige tourismuswirtschaftliche Funktion wahr. In einigen Gemeinden in Schleswig-Holstein erreicht die private Vermietung von Ferienwohnungen einen Anteil von bis zu 80% der vorhandenen Bettenzahlen (z.B.: in Sankt Peter Ording befinden sich von 16.000 Betten 13.000 Betten in Privatquartieren). Von den im Rahmen der Statistischen Berichte erfassten Unterkünfte (Betriebe mit 9 Betten und mehr) macht die Betriebsart „Ferienhaus, -wohnung, Ferienzentrum“ in Schleswig-Holstein den größten Anteil aus (45,3 % in 2011; Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Darüber hinaus gibt es zahlreiche Anbieter, die weniger als 9 Betten anbieten, und in der Statistik daher nicht erfasst sind.

- **über 45% der touristischen Bettenkapazitäten** in Ferienhäusern und -wohnungen, Ferienzentren
- **wichtiger Wirtschaftsfaktor** für die Tourismusgemeinden und das Land

1.3. Planung und Genehmigung von Ferienwohnungen – wo ist das Problem?

In Wohngebieten wurden in der Vergangenheit Ferienwohnungen häufig

- als Teil der Wohnnutzung,
- als sonstiges nicht störendes Gewerbe, oder auch
- als kleiner Beherbergungsbetrieb

genehmigt. Teilweise sind die Nutzungen im Rahmen von Umnutzungen auch ohne Genehmigung entstanden.

- **Rechtsprechung stellt** bisherige **Genehmigungs- und Planungsgrundlagen in Frage**
- **Faktisch** werden (fast) **keine Baugenehmigungen** für neue Ferienwohnungen **mehr** erteilt
- **Gemeinden können** die **städtebauliche Entwicklung** bzgl. Ferienwohnungen **nicht planerisch steuern**
-

Entgegen der teilweise praktizierten Genehmigungspraxis hat die Rechtsprechung die Ferienwohnnutzung in (Allgemeinen) Wohngebieten entsprechend den Regelungen des § 4 BauNVO regelmäßig als unzulässig angesehen. Ferienwohnungen fallen planungsrechtlich nicht unter den Begriff des „Wohnens“.

Aufgrund der ergangenen Rechtsprechung ist auch eine rechtlich belastbare, eindeutige Zuordnung der Ferienwohnungen zu „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ sowie zu „Beherbergungsbetrieben“ derzeit nicht gegeben.

Derzeit werden in Schleswig-Holstein – aufgrund der unklaren Lage - so gut wie keine Genehmigungen für neue Ferienwohnungen mehr erteilt. Kommunen beklagen, dass es keine rechtssichere Möglichkeit gibt, Ferienwohnungen in bestimmten Gebieten zuzulassen bzw. auszuschließen.

Die zunehmende öffentliche Diskussion über die (Un-) Zulässigkeit von Ferienwohnungen in Wohngebieten hat - auch bei den Vermietern, Investoren und Nachbarn - zu erheblichen Verunsicherungen geführt, so dass bei den Bauaufsichtsbehörden und in den Ministerien vermehrt Anfragen zur Zulässigkeit der Ferienwohnnutzung eingehen. Anzeigen und Beschwerden sind zumeist in den neueren Baugebieten (WA/WR) zu verzeichnen. Die Bauaufsichtsbehörden sind gehalten, anlässlich dieser Einzelfälle den baurechtlichen Problemlagen nachzugehen.

1.4. Wie sieht die Lösung aus?

Änderung/Klarstellung erforderlich

Um die Rechtsicherheit zu schaffen, ist eine Änderung der Baunutzungsverordnung/ BauNVO erforderlich. Zuständig für Änderung ist der Bund (BMUB).

Die Bundesländer und kommunalen Vertreter, die sich im Rahmen einer Bund-Länderarbeitsgruppe hierzu fachlich ausgetauscht haben, halten eine, zumindest klarstellende, Ergänzung der BauNVO – in

Bezug auf die (ausnahmsweise bzw. allgemeine) Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebietstypen nach §§ 2 bis 7 BauNVO - für erforderlich. Ein ähnliches Votum ergab die Umfrage des Bundes zur Planungs- und Genehmigungspraxis.

- **Bund ist zuständig** für BauNVO-Änderung
- **Klare Rechtslage dringend erforderlich**
- Sowohl eine konstitutive Neuregelung als auch eine deklaratorische Klarstellung ermöglicht städtebauliche Steuerung und rechtlichere Genehmigung von Ferienwohnungen

Die Ausgestaltung dieser Änderung/Klarstellung kann in unterschiedlicher Weise erfolgen.

Unabhängig davon, welche Variante der Gesetzgeber wählt, wird es in den Städten und Gemeinden dazu führen, dass die Bebauungspläne angepasst werden müssen.

Unterschieden werden können die Varianten aufgrund der Art der Änderung bzw. Klarstellung und dem Zeitpunkt, zu dem die Änderung/Klarstellung in Kraft tritt.

Zum einen ist es möglich, einen eigenständigen Zulassungstatbestand in die BauNVO aufzunehmen. Für die einzelnen Baugebietstypen (z.B. Wohngebiet, Dorfgebiet, Gewerbegebiet) würde dann explizit geregelt, ob Ferienwohnungen im Gebiet allgemein, ausnahmsweise oder nicht zulässig sind.

- Eigenständiger Zulassungstatbestand ODER Zuordnung zu einer vorhandenen Nutzungsart
- (rückwirkend) ODER
klarstellend/deklaratorisch ODER
Neuregelung/konstitutiv

Eine Neuregelung kann rückwirkend oder mit Wirkung in die Zukunft erlassen wer-

den. Von einer rückwirkenden Inkraftsetzung ist abzuraten, da weder die Gemeinden bei Aufstellung der Bebauungspläne noch die Bauaufsicht konnten bei Erteilung der Genehmigung die (aus der Zukunft heraus rückwirkend geänderte) Rechtslage kennen konnten. Hierdurch dürften sich umfangreiche Überprüfungsbedarfe und Fragestellungen ergeben.

Eine Neuregelung, mit zukünftigem Inkrafttreten, hätte den Vorteil, dass bestehende Pläne und Genehmigungen hiervon grundsätzlich nicht berührt werden. Städte und Gemeinden, die Ferienwohnungen zulassen wollen, könnten über eine relativ einfache Änderung bestehender Bebauungspläne Ferienwohnungen zulassen und entsprechend die eigene städtebauliche Entwicklung aktiv steuern. Bauaufsichtsbehörden bekämen mit Inkrafttreten eine Grundlage für die Entscheidung über Genehmigungsanträge und Beschwerden.

Alternativ zur Schaffung eines eigenen, neuen Zulassungstatbestandes wäre die Zuordnung von Ferienwohnungen zu einer bestehenden Nutzungsart (Wohnen, Beherbergungsbetrieb, sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb, ...) möglich.

Im Rahmen der BauNVO 1990 wurde z.B. eine entsprechende Zuordnung in § 3 Abs. 4 BauNVO („Zu den nach... zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.“) eingefügt, mit der klar gestellt wurde, dass Pflegeheime auch Wohngebäude sind und damit auch in Wohngebieten zulässig sind.

Bei der Zuordnung von Ferienwohnungen zu einer Nutzungsart wären die Ferienwohnungen überall dort zulässig, wo auch die entsprechende Nutzungsart zulässig ist.

Diese deklaratorische Klarstellung wirkt sowohl in die Zukunft als auch in die Vergangenheit. Auch vor der Klarstellung in der BauNVO 1990 waren Pflegeheime „schon immer“ eine dem Wohnen zuzuordnende Nutzung.

Gleiches würde bei einer entsprechenden Klarstellung auch für Ferienwohnungen gelten: Ferienwohnungen wären dann „schon immer“ z.B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gewesen.

Dies würde dazu führen, dass die Städte und Gemeinden ihre Planungen darauf hin überprüfen müssen, ob die Regelungen in ihren Plänen der dann getroffenen klarstellenden Einordnung entsprachen oder nicht. Erforderlichenfalls müssten die bestehenden Pläne angepasst werden.

Betroffen vom Überprüfungserfordernis wären sowohl Städte und Gemeinden, die keine Ferienwohnungen zulassen wollen als auch diejenigen, die Ferienwohnungen im Gemeindegebiet ermöglichen wollen.

Bauaufsichtsbehörden bekämen auch mit einer deklaratorischen Änderung eine Grundlage für die Entscheidung über Genehmigungsanträge und Beschwerden.

Sondergebiet als rechtliches Instrument nicht ausreichend

Bereits seit vielen Jahren haben die Gemeinden (z.B. in Schleswig-Holstein) einen nicht geringen Teil der touristischen Gebiete als „Sondergebiete: Touristenbeherbergung und Dauerwohnen“ (o.ä.) überplant (z.B. Sylt; geschätzt ca. 40-50 Bebauungspläne). Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 11.7.2013 - 4 CN 7/12 – stellte sich zwischenzeitlich die grundsätzliche Frage, ob die Gemeinden über Sondergebiets-Bauleitpläne die Mischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen steuern können.

➤ „Sondergebiete“ decken nur einen Teil des Nutzungsspektrums ab, es ist daneben eine Regelung für die Baugebietstypen (§§ 2 ff BauNVO) erforderlich

Im nachfolgenden Urteil des OVG Niedersachsen (Urteil v. 18.09.2014 – 1 KN 123/12 – rech. nach juris = ZfBR 2014, 767-773) wurde klargestellt, dass in einem Sondergebiet „Kurgebiet/Gebiet für Fremdenbeherbergung“ Ferien- und Dauerwohnungen als Regelnutzungen nebeneinander zugelassen werden können.

Sondergebiete können planungsrechtlich allerdings nur dargestellt/festgesetzt werden, wenn sie sich wesentlich von den Baugebieten nach §§2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Diese wesentliche Unterscheidung ist aber in vielen Fällen nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich vom Charakter des Baugebietes weiterhin um z.B. ein Wohngebiet oder ein Dorfgebiet. In diesem sind allerdings Ferienwohnungen oder –häuser vorhanden oder sollen dort zugelassen werden.

Für eine solche Mischung können keine Sondergebiete ausgewiesen werden; allerdings steht zurzeit auch kein anderes Instrumentarium hierfür zur Verfügung.

Daher ist es erforderlich, neben der Möglichkeit der Sondergebietsdarstellung/-festsetzungen Regelungen zu den einzelnen Baugebietstypen zu treffen.

Ferienwohnungen – Ferienhäuser – Übergang fließend

Bei der Überplanung von Bestandsgebieten zeigt sich, dass in den Siedlungsbereichen nicht nur Ferienwohnungen in ansonsten anders genutzten Gebäuden vorhanden sind, sondern auch Ferienhäuser oder Häuser mit ausschließlich Ferienwohnungen. Der Übergang ist fließend. Die Neuregelung sollte dieser Tatsache Rechnung tragen und ein geeignetes Instrumentarium zur Verfügung stellen, auch diese Nutzungsstrukturen zu regeln.

Insbesondere wird sich die Frage stellen, ob die Zulässigkeit von Ferienwohnungen und –häusern in den gemischten Strukturen gegeben ist. Falls dies nicht der Fall wäre, müsste die Frage der Definition einer Ferienwohnung, eines Hauses mit Ferienwohnungen und eines Ferienhauses - rechtssicher und praxisgerecht umsetzbar - geklärt werden.

2. Verlauf der bisherige Fachdiskussion

Schleswig-Holstein

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein (MIB), Referat IV26 „Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht“, begleitet die Städte und Gemeinden in Schleswig-Holstein bei der städtebaulichen Entwicklung, berät in Fragen des Bauplanungsrechts und ist zuständige Genehmigungsbehörde für die vorbereitende Bauleitplanung. Aufgrund der Verwaltungsstruktur in Schleswig-Holstein (keine Mittelinstanz) ist der Kontakt zu den Gemeinden sehr direkt.

Seit 2014 ist – aufgrund unterschiedlicher Gerichtsurteile – eine sehr große Unsicherheit in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen/-häusern zu verzeichnen. Das MIB hat daraufhin das Gespräch mit den betroffenen Gemeinden und Kreisen gesucht. Es wurde deutlich, dass ein hoher Handlungsdruck bei gleichzeitig nicht eindeutiger Rechtslage besteht. Insbesondere entlang der Nord- und Ostsee stellt der Tourismus einen entscheidenden Wirtschaftsfaktor dar.

Mecklenburg-Vorpommern

Eine ähnliche Lage stellte sich in Mecklenburg-Vorpommern, so dass das Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus Mecklenburg-Vorpommern im Sommer 2014 einen „Handlungsleitfaden zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen“ herausgab, der die aktuelle planungsrechtliche Situation darstellt.

Projektgruppe Bund-Länder und Übernahme durch den Bund

Auf Initiative der Länder Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein wurde Ende 2014 auf Beschluss der Fachkommission Städtebau eine Bund-Länder-Projektgruppe zum Thema „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ durch die Bauministerkonferenz eingesetzt. Die Vertreter der kommunalen Ebene waren ebenfalls eingeladen. Die Projektgruppe diskutierte die unterschiedlichen Ausgangslagen und die möglichen Handlungsoptionen. Im Frühjahr 2015 führte das Bundesministerium mit Hilfe der Länder eine Umfrage zur Planungs- und Genehmigungssituation von Ferienwohnungen in den Bundesländern durch. Seitens des Bundesministeriums wurden die Äußerungen der Länder „...so eingeschätzt, dass Ferienwohnungen von den meisten für zulässig oder ausnahmsweise zulässig gehalten würden und eine klarstellende Regelung grundsätzlich begrüßt werde“ (Protokoll der Bund-Länder-Besprechung vom 18.06. 2015).

Das BMUB kündigte daher auf der ASBW – Sitzung am 18./19.06. 2015 in München an, „eine Anpassung der Baunutzungsverordnung vorzunehmen, um möglichen rechtlichen Unsicherheiten zu begegnen.“ (Protokoll ASBW-Sitzung).

Ausschuss für Tourismus
Ausschussdrucksache

18-20-32 a

Stellungnahme der Sachverständigen

zu der öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Tourismus

am 16. März 2016

von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr in Berlin,
Paul-Löbe-Haus, Saal 4.600

„Ferienwohnungen in Wohngebieten“

Seite

Michelle Schwefel

Leiterin der Geschäftsstelle Deutscher Ferienhausverband e.V.

2

Stellungnahme
des Deutschen Ferienhausverbands e.V.
zur öffentlichen Anhörung
des Ausschusses für Tourismus
zu Ferienwohnungen in Wohngebieten
am 16. März 2016

Kontakt: Deutscher Ferienhausverband e. V.
Michelle Schwefel Tel.: +49 (0)151 - 681 390 93
E-Mail: info@deutscher-ferienhausverband.de
Schillstr. 9 - 10785 Berlin

Problemaufriss

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 geraten. Stein des Anstoßes ist, dass in der BauNVO die Nutzung als Ferienimmobilie mit Ausnahme von §10 (Sondergebiete) nicht ausdrücklich aufgeführt ist. Dabei ist strittig, ob der Gesetzgeber damit tatsächlich besagen wollte, dass eine Nutzung auf Sondergebiete beschränkt und in Wohngebieten generell untersagt ist.

Insbesondere in Mecklenburg-Vorpommern wurde die Vermietung von Ferienwohnungen in Wohngebieten seit 2013 durch die unteren Baubehörden vermehrt bauaufsichtlich überprüft und auch untersagt – teils ohne Übergangsfrist.

Das Problem ist aber bundesweit von Relevanz, denn auch in anderen Bundesländern ist ein Nebeneinander von Ferien- und Dauerwohnen sowohl in planungsrechtlich festgesetzten Wohngebieten wie auch in Sondergebieten – oft seit Jahrzehnten – gelebte Praxis. Eine solche Mischnutzung erfasst dabei auch einzelne Gebäude wie Apartmentanlagen, die von Dauer- und Ferienwohnungen zugleich belegt sind. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Privatvermieter betroffen sind, da deren Immobilien häufig in Wohngebieten liegen.

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 als Ferienwohnung hat, ergibt sich keine rechtswirksame Duldung oder gar Genehmigung. Dazu bedarf es einer schriftlichen Genehmigung bzw. Duldung durch die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde.

Auch die Gemeinden waren bislang der Auffassung, dass das Nebeneinander von Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig ist. Man hat die Nutzung als Ferienwohnung als in Wohngebieten zulässigen (kleinen) Beherbergungsbetrieb (dies allerdings hat die Rechtsprechung mittlerweile verneint), 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 mittlerweile regelmäßig 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.

Festzustellen ist eine rechtliche Unsicherheit mit gravierenden Folgen.

Die Folgen

- Rechtsunsicherheit bei Kommunen, Anbietern, Gästen und Investoren
- Beschneidung der Vielfalt von Urlaubsquartieren und Verringerung des Angebots - insbesondere bei privaten Vermietern
- Wertverlust von Immobilien
- Vermieter werden in die Illegalität gedrängt
- Sozialer Aspekt: Vermietung von Ferienwohnungen stellt für viele Einheimische eine wichtige Einnahmequelle dar (Finanzierung der Wohnimmobilie, Altersversorgung)
- Investitionsstau und -stop auf dem Ferienwohnungssektor; Gemeinden werden in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung behindert - das gilt insbesondere für strukturschwache Regionen, in denen der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle darstellt
- Massive Umsatzeinbußen durch den Ausfall von Gästen, auch bei anderen Branchen, die vom Tourismus profitieren
- Daraus resultierend geringere Einnahmen (Steuern, Kurtaxe) durch die Gemeinde

Bedeutung des Ferienwohnungsmarkts

Eine Studie im Auftrag des Deutschen Ferienhausverbands und des Portals FeWo-direkt aus dem Jahr 2015 hat die besondere Bedeutung des **privaten Ferienwohnungsmarkts** eindrucksvoll belegt:

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 eine wichtige Rolle auf dem Beherbergungsmarkt in Deutschland ein. Jede fünfte Übernachtung findet in einer Ferienwohnung/einem Ferienhaus statt.

70% der Übernachtungen in Ferienhäusern und -wohnungen finden im privaten Ferienhausmarkt statt.

Der Ferienhausmarkt in Deutschland – Volumen und ökonomische Bedeutung

Generierter Brutto-Umsatz auf dem Ferienhausmarkt:
8 Milliarden Euro bei 103 Millionen Übernachtungen pro Jahr

	Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	71,4 Millionen	31,8 Millionen
Anteil am Gesamtmarkt	70,5 Prozent	29,5 Prozent
Bruttoumsatz in Euro	5,6 Milliarden	2,4 Milliarden

Jede fünfte Übernachtung findet in einem Ferienhaus statt.
Damit hält die Ferienhausbranche einen Anteil von 20,8 Prozent am touristischen Gesamtmarkt.
730 Millionen Euro fließen als Steuereinnahmen an die Finanzbehörden.
4 Mrd. Euro direkte und indirekte Einkommen resultieren aus den Ausgaben von Urlaubern und Anbietern – dies entspricht 150.000 Arbeitsplätze mit einem durchschnittlichen Volkseinkommen.

Wirtschaftszweige profitieren von Milliarden-Umsätze im Ferienhaustourismus

Branchensektor	Privater Ferienhausmarkt	Gewerblicher Ferienhausmarkt	Gesamt
Unterkünfte	2,12	0,92	3,04
Gastronomie	1,43	0,57	2,00
Einzelhandel	1,15	0,49	1,65
Dienstleistungen	0,92	0,38	1,30
Gesamt	5,63	2,35	7,98

Angaben in Mrd. Euro, Erhebung über 1059 Gemeinden, Quelle: dwif Consulting GmbH

Detailzahlen zum Ferienwohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein finden Sie im Anhang

Lösung

Der Deutsche Ferienhausverband e.V. setzt sich gemeinsam mit dem Deutschen Tourismusverband e.V. 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.

Eine umfassende, realistische und zufriedenstellende Lösung bietet aus unserer Sicht eine Änderung der Baunutzungsverordnung. Zuständig ist der Bund (BMUB).

Wir sprechen uns dafür aus, die Nutzung als Ferienimmobilien als allgemein zulässige Nutzungsart in die § 2 - 7 der BauNVO aufzunehmen. Eine solche Ergänzung würde für die gebotene Rechtssicherheit sorgen und den Gemeinden die Möglichkeit geben, bestehende Baupläne anzupassen, um Bestandsschutz zu gewähren und auch für die Zukunft wieder rechtssicher planen zu können. Sie stellt außerdem eine umfassende Lösung dar, die auch reine Wohngebiete mit einbezieht.

Zugleich kann Tourismus nicht ohne Akzeptanz der Anwohner gedeihen und es muss Rücksicht auf regionale Besonderheiten – z.B. des Wohnungsmarkts – genommen werden. Auch dem wird durch die von uns vorgeschlagene Änderung Rechnung getragen, denn die Kommunen haben durch §1 Absatz 5 BauNVO die Option, allgemein zulässige Nutzungsarten aufgrund von lokalen Erfordernissen zu beschränken.

In der Debatte um eine angemessene Lösung wird auch eine Klarstellung der BauNVO diskutiert, die vorsieht, Ferienwohnungen einem nicht störenden Gewerbebetrieb gleichzusetzen. Dieser Ansatz greift aus unserer Sicht zu kurz, weil er für reine Wohngebiete (§3 BauNVO) keine angemessene Lösung bietet, denn dort sind diese nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig. Es ist einsichtig, dass in reinen Wohngebieten besondere Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Allerdings sind dort auch Ferienwohnungen/-häuser häufig im Haus des Inhabers oder auf dessen Grundstück gelegen. Damit liegt im Regelfall eine ausreichende soziale Kontrolle vor, um eine unangemessene Lärmbelästigung zu unterbinden, oder falls doch kann dagegen – wie bei Dauermietverhältnissen – ordnungsrechtlich vorgegangen werden. Es besteht also aus unserer Sicht kein Grund, die Vermietung von Ferienimmobilien in reinen Wohngebieten generell zu untersagen und damit insbesondere private Anbieter zu treffen.

Michelle Schwefel (Deutscher Ferienhausverband e.V.)

Über den Deutschen Ferienhausverband e. V.

Der Deutsche Ferienhausverband mit Sitz in Berlin wurde im Dezember 2013 gegründet und ist mit 16 Mitgliedern Deutschlands größter Branchenverband im Ferienhaussegment. Ziel des Verbandes ist es, die Interessen der Ferienimmobilienbranche gegenüber Wirtschaft und Politik zu vertreten und Urlaubern durch die Entwicklung einheitlicher Qualitätsstandards Hilfestellung bei der Online-Buchung von Feriendomizilen an die Hand zu geben.

Anhang

Ferienwohnungsmarkt

in Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein

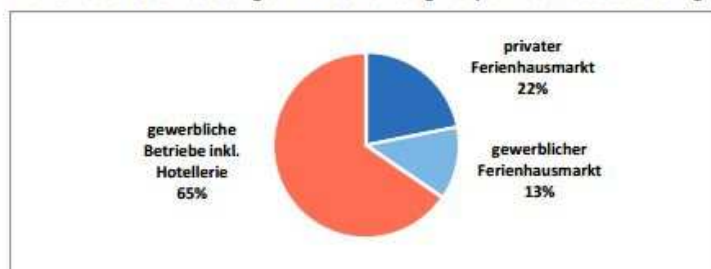
Die unten aufgeführten Zahlen stammen aus einer Studie des dwif aus dem Jahr 2015, die im Auftrag des Deutschen Ferienhausverbands und des Portals FeWo-direkt erstellt wurde. Diese erfasst den gesamten gewerblichen und privaten Ferienhausmarkt in Deutschland. Die Erhebung liefert aufschlussreiche Informationen zur wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung von Urlaubsübernachtungen in Ferienimmobilien (Stand: Juni 2015).



Daten & Fakten zum Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Der Ferienhausmarkt in Mecklenburg-Vorpommern		
Generierter Bruttoumsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt: 613 Millionen Euro bei 8 Millionen Übernachtungen pro Jahr		
	Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)
Übernachtungen pro Jahr	8,0 Millionen	4,7 Millionen
Betten	78.900	51.680
Anteil Übernachtungen am Gesamtmarkt	22 Prozent	13 Prozent
Jede zweite Übernachtung in Mecklenburg-Vorpommern findet in einer Ferienimmobilie statt. Mit rund 13 Millionen Übernachtungen hält die gesamte Ferienhausbranche einen Anteil von 35 Prozent am touristischen Gesamtmarkt in Mecklenburg-Vorpommern.		

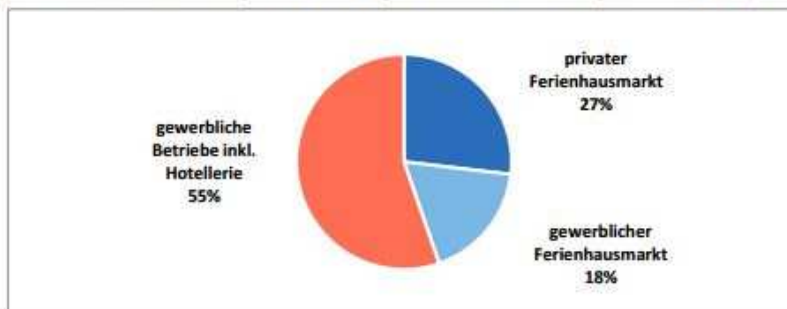
Marktanteile Übernachtungen in Mecklenburg-Vorpommern laut Studie – gewerbliche und private Anbieter:



Daten & Fakten zum Ferienhausmarkt in Schleswig-Holstein

Der Ferienhausmarkt in Schleswig-Holstein (2014)		
Generierter Bruttoumsatz auf dem privaten Ferienhausmarkt: 719 Millionen Euro bei 10 Millionen Übernachtungen pro Jahr		
Privater Ferienhausmarkt (weniger als zehn Betten, erstmalig untersucht)	Gewerblicher Ferienhausmarkt (mindestens zehn Betten, statistisch erfasst)	
Übernachtungen pro Jahr	9,7 Millionen	6,4 Millionen
Betten	93.800	68.957
Anteil am Gesamtmarkt	27 Prozent	18 Prozent
<p>Jede zweite Übernachtung in Schleswig-Holstein findet in einer Ferienimmobilie statt. Mit 16 Millionen Übernachtungen hält die Ferienhausbranche einen Anteil von 45 Prozent am touristischen Gesamtmarkt in Schleswig Holstein.</p>		

Marktanteile Übernachtungen in Schleswig-Holstein laut Studie – gewerbliche und private Anbieter:



Über die Studie:

Die Studie zum Volumen und zur ökonomischen Bedeutung des Ferienhausmarktes in Deutschland wurde von der dwif-Consulting GmbH, einem Beratungsunternehmen für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft, erstellt. Zwischen August 2014 und März 2015 wurden in 1.059 Gemeinden in Deutschland alle Ferienwohnungen und -häuser erhoben und die Ergebnisse auf Bundesländerebene hochgerechnet, um Aussagen zu Angebot, Nachfrage, Umsätzen, Profiteuren und Steuereffekten des Ferienhausmarktes treffen zu können. Download: www.fewo-direkt.de/wirtschaftsfaktor-ferienhaustourismus-2015

Über FeWo-direkt

FeWo-direkt ist Deutschlands Nummer 1 in der Online-Ferienhausvermietung. Pro Jahr suchen Millionen deutschsprachige Besucher auf www.fewo-direkt.de nach ihrem Urlaubsdomizil. FeWo-direkt ist eine 100-prozentige Tochter des weltweiten Marktführers HomeAway, Inc. (www.homeaway.com). Unter der Dachmarke HomeAway sind die führenden Ferienhausportale in Europa, Australien und Amerika vereint. Damit bildet die HomeAway-Familie ein globales Netzwerk für private Ferienhausvermieter und Urlauber. Mehr als eine Million Feriendomizile in 193 Ländern stehen im HomeAway-Netzwerk weltweit zur Auswahl. Weitere Infos unter www.fewo-direkt.de/pressecenter