

Haupt- und Finanzausschuss	27.09.2018
----------------------------	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	484/2018-11
-------------	-------------

Stand	04.09.2018
-------	------------

Betreff Große Anfrage der FDP-Fraktion vom 25.06.2018 betr. Vermietung von Ferienwohnungen

Sachverhalt

Die Verwaltung beantwortet die Fragen aus der Anfrage wie folgt.

Frage 1: Wie viele Ferienwohnungen und Ferienhäuser sind dem Bürgermeister in der Stadt Bornheim bekannt und wie hat sich diese Zahl in den letzten Jahren entwickelt?

Antwort: Der Verwaltung sind aktuell 25 Ferienwohnungen von 17 Anbietern in der Stadt Bornheim bekannt. Im Folgenden ist die Entwicklung der bekannten Ferienwohnungen dargestellt:

2011: 18 Wohnungen.
 2012: 20 Wohnungen.
 2013: 19 Wohnungen.
 2014: 22 Wohnungen.
 2015: 30 Wohnungen.
 2016: 29 Wohnungen.
 2017: 28 Wohnungen.
 2018: 25 Wohnungen.

Frage 2: Gibt es auch unter Berücksichtigung der Erfahrungen anderer Kommunen eine Dunkelziffer an Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt werden, aber als solche nicht angemeldet sind?

Antwort: Dies ist nicht auszuschließen.

Frage 3: Wie kontrolliert der Bürgermeister, ob Ferienwohnungen angeboten werden, die nicht offiziell als solche deklariert sind?

Antwort: Die Verwaltung kontrolliert bauliche und gewerbliche Tätigkeiten in der Stadt im Rahmen der verfügbaren personellen Ressourcen. Daneben kann es auch Hinweise aus der Bevölkerung geben, der die Verwaltung nachgeht. Dabei werden nicht nur Prüfungen vor Ort vorgenommen sondern auch Anzeigen ausgewertet.

Frage 4: Welchen Pflichten unterliegen die Anbieter von Ferienwohnungen (Anmeldung und Widmung der Wohnung, Meldeschein für Gäste, Gewerbeanmeldung, Einkommen- und Gewerbesteuerpflicht etc.)?

Antwort: Planungsrechtlich ist eine Ferienwohnung als Beherbergungsbetrieb einzuordnen und stellt eine baugenehmigungspflichtige Nutzung dar. Für den gewerblichen Betrieb einer Ferienwohnung besteht nach Gewerbeordnung grundsätzlich eine Gewerbeanzeigepflicht bei der Kommune. Ein Gewerbebetrieb liegt jedoch nur dann vor, wenn neben der reinen

Vermietung der Räumlichkeiten weitere Leistungen (zum Beispiel Frühstück) angeboten werden. Sonst handelt es sich lediglich um die Vermietung und Verpachtung eigenen Vermögens.

Ein Vermieter muss die Vermietungseinkünfte in der Einkommensteuererklärung deklarieren. Es besteht grundsätzlich eine Gewerbesteuerpflicht, wenn ein Gewerbeertrag von mehr als 24.500 € im Jahr überschritten wird. Die Überwachung der jeweiligen Steuerpflicht erfolgt durch das zuständige Finanzamt. Objekte, die aufgrund ihrer baulichen Beschaffenheit oder der Nutzungsart besondere Risiken bei einem Schadensfeuer bergen, werden gegebenenfalls nach einer ersten Prüfung regelmäßigen Brandverhütungsschauen unterzogen.

Frage 5: Welche Sanktionsmöglichkeiten hat der Bürgermeister bei festgestellten Verstößen und wie oft kamen diese Sanktionen in den letzten zehn Jahren zum Einsatz?

Antwort: Erhält die Bauaufsichtsbehörde Informationen über ungenehmigte Nutzungen, wird zunächst geprüft, ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist. In dem Fall wird der Bauherr aufgefordert, prüffähige Unterlagen vorzulegen. Ist eine nachträgliche Genehmigung nicht möglich, wird ein ordnungsbehördliches Verfahren zur Nutzungsuntersagung als Ferienwohnung eingeleitet. In allen Fällen kann die Verwaltung Bußgeldverfahren einleiten. Die Zahl derartiger Verfahren in den vergangenen zehn Jahren beläuft sich auf einen unteren zweistelligen Bereich.

Wird ein Gewerbebetrieb nicht oder nicht rechtzeitig angezeigt, so wird wegen eines Verstoßes gegen die Gewerbeordnung ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren eingeleitet. Werden bei einer Brandverhütungsschau Mängel festgestellt, so müssen diese innerhalb einer angemessenen Frist behoben werden und gegebenenfalls kann bei Verstößen gegen brandschützende Vorschriften durch die Bauordnung ebenfalls ein Ordnungswidrigkeiten-Verfahren eingeleitet werden.