

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	12.09.2016

Anfrage der Fraktion Die Linke in der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 06.06.2016, Top 7.2 (AN/0959/2016)

Unzulässige kommerzielle Ferienwohnungen im Stadtbezirk Ehrenfeld

Verschiedene Zeitungsartikel berichteten davon, dass Wohnraum für kommerziell betriebene Ferienwohnungen zweckentfremdet wird. In diesem Zusammenhang bittet die Fraktion Die Linke in der BV Ehrenfeld die Verwaltung folgende Fragen zu beantworten:

1. Gegen wie viele Betreiber/innen illegaler Ferienwohnungen im Stadtbezirk Ehrenfeld wurden seitens der Verwaltung seit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung ermittelt und Buß- und Ordnungsgelder in welcher Höhe verhängt?
2. In Hamburg werden unzulässige Ferienwohnungen durch Auswertung entsprechender Angebote im Internet, Anzeigen Dritter, amtliche Wahrnehmungen und Überprüfungen vor Ort ausgemacht. Die Ermittlung der Verfügungsberechtigten einer im Internet angebotenen Ferienwohnung ist schwierig. Jedoch sind entsprechend der EU-Richtlinie über den elektronischen Geschäftsverkehr (2000/31/EG) seit dem 01.06.2013 auch Verwalter, Vermittler und Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes der zuständigen Behörde auskunftspflichtig.
Wie werden in Köln seitens der Verwaltung unzulässige Ferienwohnungen definiert und deren Anbieter/innen ausgemacht?
3. Wie überprüft die Verwaltung, ob eine Ferienwohnung bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung existierte?
4. Sind für den gewerblichen Betrieb von Ferienwohnungen Gewerbesteuer und Kulturförderabgabe zu entrichten?
5. Ist für gewerblich betriebene Ferienwohnungen ein 2. Fluchtweg nachzuweisen – analog zu den Beherbergungsbetrieben für Geflüchtete? Wenn nein, warum nicht?

Hierzu nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Frage 1

Im Bezirk Ehrenfeld wird aktuell in einem Fall wegen des Verdachts unerlaubter Nutzung als Ferienwohnung ermittelt. Buß- oder Zwangsgelder wurden noch nicht verhängt.

Zu Frage 2

Wohnungsrechtlich gelten die Ferienwohnungen in Köln als unzulässig, wenn eine notwendige Ge-

nehmung zur Zweckentfremdung von Wohnraum nicht vorliegt. Dies festzustellen ist jeweils Teil des Überprüfungsverfahrens. Hinweise auf entsprechend genutzte Wohnungen erfolgen einerseits durch Bürgerinnen und Bürger. Andererseits werden im Rahmen der personellen Möglichkeiten eigene Internetrecherchen betrieben, um Anbieter von unzulässigen Ferienwohnungen ausfindig zu machen. Bei Verdachtsfällen werden auch in Köln außerdienstliche Überprüfungen durchgeführt.

Zu Frage 3

Gängige Nachweise für eine bereits vor Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung begonnene Nutzung sind zu sehen z.B. in vorgelegten Mietverträgen oder entsprechenden Gewerbebeanmeldungen.

Zu Frage 4

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen ist ein dem Grunde nach gewerbsteuerpflichtiger Betrieb gegeben, sofern die Vermietung nach Art einer Fremdenpension mit häufigem Gästewechsel oder mit zusätzlichen Leistungen wie der Reinigung der Räume erfolgt und hierzu eine hotelähnliche Unternehmensorganisation wie bei einer Pension erforderlich ist. Die Feststellung der Steuerpflicht für die Gewerbesteuer obliegt ausschließlich dem Finanzamt.

Mit der Kulturförderabgabe wird der Aufwand des Beherbergungsgastes für die Möglichkeit einer entgeltlichen Beherbergung in einem Beherbergungsbetrieb (Hotel, Gasthof, Pension, Privatzimmer, Jugendherberge, Ferienwohnung, Motel sowie auf Campingplätzen, Schiffen und ähnlichen Einrichtungen) besteuert.

Eine Besteuerung erfolgt nur für Beherbergungsentgelte, die über den Grundbedarf des Wohnens hinausgehen. So scheiden beispielsweise Beherbergungen in einem Hotel aus, die zur Vermeidung von Obdachlosigkeit notwendig sind. Von der Besteuerung ausgenommen sind Beherbergungen auch dann, wenn sie beruflich zwingend veranlasst sind. Dies ist der Fall, wenn ohne die Beherbergung die Berufsausübung, gewerbliche Tätigkeit oder freiberufliche Tätigkeit nicht ausgeübt und Einkommen nicht erwirtschaftet werden könnte (beruflich zwingende Veranlassung).

Zu Frage 5

Auch für gewerblich betriebene Ferienwohnungen ist § 17 Abs. 3 BauO NRW maßgeblich. Danach müssen für jede Nutzungseinheit in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein.