

## Häufige Fragen zur Wohnraumerhaltungssatzung

### 1. Was sind die Ziele der Erhaltungssatzung?

Das Kernziel ist, Dauerwohnraum zu erhalten (Siehe Begründung im Anhang zur Satzung).

### 2. Worin bestehen die Vorzüge der Erhaltungssatzung gegenüber den bereits bestehenden Festsetzungen der Bebauungspläne im Ober- und Unterland?

Die rechtliche Lage zum Umgang mit Ferienwohnungen war lange Zeit unklar. Es gab zwar im letzten Jahr mehrere relevante Änderungen in der Baunutzungs-verordnung, die auch und gerade die Zulässigkeit von Ferienwohnungen betreffen, jedoch gelten sie nicht unmittelbar für die alten Bestandspläne. Die Rechtslage ist deshalb ausgesprochen unübersichtlich. Auch wurden in der Vergangenheit offenbar mehrere neue Ferienwohnungen eingerichtet, ohne dass dies genehmigt wurde oder auch nur genehmigungsfähig war. Mit der Erhaltungssatzung muss der Gemeinde nun jede Einrichtung einer Ferienwohnung oder Veränderung einer bestehenden Ferienwohnung gemeldet werden (Siehe Antwort auf die nächste Frage).

### 3. Wann muss ich die Erhaltungssatzung beachten?

Bei einer baulichen Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung von baulichen Anlagen muss in jedem Fall eine gesonderte Genehmigung bei der Gemeinde Helgoland eingeholt werden. Bei baugenehmigungspflichtigen An- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen wird diese besondere Genehmigung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erteilt. Praktisch bedeutet das: auch wenn ich eine bestehende Wohnung nun als Ferienwohnung herrichten und vermieten möchte, muss ich die Genehmigung der Gemeinde einholen, auch wenn ich keine Umbauten dafür vornehme.

### 4. Ab wann gilt die Erhaltungssatzung?

Mit dem Tag des Inkrafttretens der Satzung am 1.5.2018.

### 5. Wird ab diesem Stichtag gegen neue Ferienwohnungen vorgegangen?

Mit dem Inkrafttreten der Erhaltungssatzung hat die Gemeinde in der Tat ein wirkungsvolles Instrument in der Hand, die illegale Umwandlung von Dauerwohnungen in Ferienwohnungen künftig zu bekämpfen.

### 6. Wie werden die zum Stichtag bestehenden, ungenehmigten Nutzungsänderungen rechtssicher und mit vertretbarem Aufwand erfasst?

Praktisch wird das nur möglich sein, wenn die Eigentümer bzw. Betreiber der ungenehmigten touristischen Übernachtungseinrichtungen sich freiwillig für eine zukünftige Duldung der Nutzung erfassen lassen.

### 7. Was passiert mit diesen Nutzungsänderungen aus der Vergangenheit?

Ziel ist es, dass diese Sünden der Vergangenheit für die Zukunft Bestand haben können. Daher wird die Gemeinde alle Eigentümer auffordern, den aktuellen Stand der Nutzung darzulegen. Dies wird anschließend überprüft und dann eine Duldung durch den Kreis Pinneberg als Baugenehmigungsbehörde ausgesprochen.

### 8. Wie kann eine verbindliche Vereinbarung mit dem Kreis Pinneberg zur Duldung der vorhandenen und nicht genehmigungsfähigen Ferienwohnungen aussehen?

Mit dem Kreis Pinneberg ist zu vereinbaren, dass formal rechtswidrige – weil nicht genehmigte – touristischen Übernachtungseinrichtungen, die bis zu einem bestimmten Zeitpunkt beim Kreis Pinneberg „gemeldet“ werden, bis auf weiteres geduldet werden, also keine Untersagung der Nutzung verfügt wird. Nach Ablauf des Stichtages kann der Kreis durch eine sogenannte Sammelverfügung die Duldung aussprechen.

**9. Wie können ab dem Stichtag vorgenommene Nutzungsänderungen rechtssicher und mit vertretbarem Aufwand erfasst werden (insbesondere bei verfahrensfreien Vorhaben)?**

Am einfachsten ist es, gelegentlich oder regelmäßig die Gastgeberverzeichnisse auszuwerten.

**10. Ist die Gleichbehandlung gewahrt, wenn künftige Nutzungsänderungen untersagt, bestehende (ungenehmigte) Nutzungsänderungen aber nicht geahndet werden?**

Ja, solange ein sauberer zeitlicher Schnitt gemacht wird und sachliche Gründe vorliegen. Diese Voraussetzungen soll durch das Inkrafttreten der Erhaltungssatzung bzw. mit dem Ablauf der Meldefrist beim Kreis Pinneberg gewährleistet werden.

**11. Für welche Gebiete greift die Erhaltungssatzung?**

Für die Hauptinsel der Gemeinde Helgoland.

**12. Was passiert bei Zuwiderhandlung?**

Je nach Art des Verstoßes kommen entweder eine Nutzungsuntersagung oder/und eine Ahndung als Ordnungswidrigkeit in Betracht.

**13. Wer begleitet die Ordnungswidrigkeitenverfahren / Klageverfahren, wenn nicht der Kreis Pinneberg für die Genehmigung zuständig ist?**

Die Gemeinde ist in diesen Fällen für die Erteilung der Genehmigung oder die Durchführung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens zuständig. Sie ist daher auch Gegnerin bei eventuellen Widersprüchen oder Klagen gegen ihre Bescheide.

**14. Gibt es Ausnahmen, wenn die bisherige Nutzung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, wann ist das der Fall?**

Diese Ausnahme ist ausdrücklich in der Satzung vorgesehen, vergleiche § 3 Abs. 2 Satz 1 der Satzung. Ein solcher Fall könnte vorliegen, wenn sich trotz nachweislicher und intensiver Bemühungen die Flächen sich nicht zu einem ortsüblichen Mietpreis als Wohnraum vermieten lassen.

**15. Was ist, wenn Teile der Liegenschaft bereits als Urlaubsunterkünfte dienen?**

Diese Teile könnten den Duldungsschutz erreichen. Für die übrigen Flächen gilt der Genehmigungsvorbehalt der Satzung.

**16. Was ist, wenn ein möbliertes Appartement sowohl für Wohn- wie für die Vermietung an Urlaubsgäste genutzt wird?**

Wenn räumliche Teile des möblierten Apartments regelmäßig als Urlaubsunterkunft genutzt wird, gilt die Antwort zur vorstehenden Frage. Wenn ein möbliertes Apartment zum Beispiel im Winter zum Dauerwohnen und im Sommer als Urlaubsunterkunft genutzt wird, so unterfallen die Nutzungswechsel zwischen Winter- und Sommernutzung jeweils der Genehmigungspflicht, weil es sich insoweit um eine Nutzungsänderung im Sinne der Satzung handelt.

**17. Wie sorgt die Gemeinde Helgoland dafür, dass die Satzung eingehalten wird und alle Eigentümer gleich behandelt werden?**

Siehe die vorstehenden Antworten.

**18. Wie erfahren Kaufinteressierte von der regulierten Nutzung einer Immobilie?**

Durch die Einsichtnahme in den Bebauungsplan und die Ortssatzungen, die im Internet abrufbar sind.