



6.13

## **Satzung der Stadt Langen (Hessen) über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken (Ferienwohnungssatzung)**

Aufgrund von §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24) sowie des § 12 a des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) vom 4. September 1974 (GVBl. I 1973, S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2017 (GVBl. S. 146) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen (Hessen) am 18. September 2025 die nachstehende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Satzungszweck und Geltungsbereich**

- (1) In der Stadt Langen (Hessen) ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (angespannter Wohnungsmarkt). Der bestehende Wohnraum wird nach Maßgabe dieser Satzung vor einer Zweckentfremdung durch die in § 3 Abs. 1 genannten Nutzungen geschützt.
- (2) Die Satzung gilt für frei finanzierten Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Langen (Hessen).

### **§ 2**

#### **Zuständigkeit**

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

### **§ 3**

#### **Genehmigung**

- (1) Baurechtlich genehmigter Wohnraum darf nur mit Genehmigung der Vollzugsbehörde zur
  1. wiederholten, nach Tagen oder Wochen bemessenen entgeltlichen Überlassung als Ferienwohnung oder
  2. Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellengenutzt werden. Unter die Ziffer 1. fallen auch Aufenthalte aus geschäftlichen Gründen.
- (2) Die Genehmigung ist dem Verfügungsberechtigten auf Antrag zu erteilen, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch die Schaffung von Ersatzwohnraum (§ 4) kompensiert wird. Ein Anspruch auf die Erteilung der Genehmi-

## 6.13

gung besteht nicht, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass bestimmter Wohnraum nicht zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 umgenutzt wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage, kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

- (3) Im Einzelfall kann eine Genehmigung erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Belange oder ein schutzwürdiges berechtigtes Eigeninteresse das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.
- (4) Mieter oder Pächter haben ihrem Antrag die Zustimmung des dinglich Verfügungsberechtigten beizufügen. Ausgenommen hiervon sind Anträge nach § 6.
- (5) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben. Dies gilt nicht für Genehmigungen nach § 6 dieser Satzung.
- (6) Die Genehmigung ersetzt keine nach anderen Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, insbesondere nicht die baurechtliche Genehmigung.
- (7) Auf Antrag ist die Genehmigung ohne die Verpflichtung zur Leistung von Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzwohnraum) zu erteilen, wenn
  1. lediglich ein Zimmer des/der vom Hauptnutzer/in genutzten Wohnraums oder
  2. der genutzte Wohnraum ganz oder teilweise bei urlaubs- oder berufsbedingter oder sonstiger Abwesenheit des Hauptnutzers/der Hauptnutzerin kurzzeitig zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt wird.Eine gleichzeitige Nutzung gemäß § 3 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 und 2 ist ausgeschlossen.  
Die Verfügungsberechtigten haben die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen auf Verlangen der Vollzugsbehörde jederzeit nachzuweisen.
- (8) Kurzzeitig im Sinne des Abs. 7 S. 1 Nr. 2 ist die Nutzung, wenn sie pro Kalenderjahr insgesamt nicht mehr als drei Monate erfolgt.

## **§ 4 Ersatzwohnraum**

- (1) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.
- (2) Der Nachweis der Bereitstellung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn der Ersatzwohnraum
  1. im Gebiet der Stadt Langen (Hessen) neu geschaffen wird,
  2. von dem/der Verfügungsberechtigten i.S.d. § 3 Abs. 2 geschaffen wird,
  3. in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Umnutzung des Wohnraums geschaffen wird (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“),
  4. nicht kleiner als der umgenutzte Wohnraum ist und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreitet; umge-

6.13

kehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums im Vergleich zum umgenutzten Wohnraum nicht zu aufwendig sein (kein ausgesprochen luxuriöser Wohnraum),

5. dem allgemeinen Wohnungsmarkt in Art und Weise zur Verfügung steht wie vorher der umzunutzende Wohnraum und
6. mittels einer Fertigstellungsanzeige für das Bauvorhaben nachgewiesen wird.

## **§ 5 Nebenbestimmungen**

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

## **§ 6 Auskunfts- und Betretungsrecht**

Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer und die Bewohner von Wohnräumen haben der Vollzugsbehörde die zum Vollzug des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes (HWOAufG) und dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu geben und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Sie haben darüber hinaus zur Feststellung von zum Vollzug des HWOAufG und dieser Satzung erheblichen Tatsachen der Vollzugsbehörde das Betreten der Grundstücke, Gebäude und Wohnungen zu ermöglichen.

## **§ 7 Anordnungen**

Wird Wohnraum ohne die nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu Zwecken nach § 3 Abs. 1 genutzt, kein Nachweis nach § 4 Abs. 2 Nr. 6 vorliegt oder kommen die in § 6 genannten Personen ihren dort genannten Mitwirkungspflichten nicht nach, kann die Vollzugsbehörde die erforderlichen Anordnungen treffen.

## **§ 8 Verwaltungsgebühren**

Die Prüfung des Antrages nach § 3 Abs. 2 ist gebührenpflichtig. Die Höhe der Verwaltungsgebühren richtet sich nach der Satzung über die Erhebung von Verwaltungskosten der Stadt Langen (Hessen) in ihrer jeweils geltenden Fassung.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 5 HWOAufG handelt, wer Wohnraum ohne eine nach dieser Satzung erforderliche Genehmigung zu den nach § 3 Abs. 1 genannten Zwecken überlässt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 13 Abs. 2 HWOAufG mit einer Geldbuße von bis zu fünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner jeweils gültigen Fassung Anwendung.

6.13

- (4) Zuständige Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 OWiG ist der Magistrat der Stadt Langen (Hessen).

**§ 10**  
**Inkrafttreten/Außerkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt mit Ablauf von fünf Jahren außer Kraft.

Langen (Hessen), 22.09.2025  
DER MAGISTRAT DER STADT LAGEN

Prof. Dr. Jan Werner  
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Verordnung mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Langen (Hessen), 22.09.2025  
DER MAGISTRAT DER STADT LAGEN

Prof. Dr. Jan Werner  
Bürgermeister

Diese Satzung wurde am 26. September 2025 im Internet bereitgestellt. Die Hinweisbekanntmachung in der Offenbach-Post erfolgte am 26. September 2025.