

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des  
Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

**A) Problem**

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum dient der Erhaltung des Wohnraumangebots in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen dem Wohnraum-mangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Es ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraummangel, Zweckentfremdungssatzungen zu erlas-sen und auf dieser Grundlage den bestehenden Wohnraum zu schützen. Das Gesetz ist der-zeit bis zum 30. Juni 2017 befristet. Von der Satzungsermächtigung hat die Landeshauptstadt München Gebrauch gemacht.

In Gemeinden mit Wohnraummangel sind weiterhin Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum erforderlich. Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem und bezahl-barem Wohnraum ist gerade in den Ballungsräumen sehr schwierig; die Anspannungen auf den Wohnungsmärkten werden sich durch Zuzug und Zuwanderung weiter verschärfen. Dar-über hinaus treten in der Landeshauptstadt München zwei Formen von Zweckentfremdung von Wohnraum im Bereich der Fremdenbeherbergung verstärkt auf: Die wiederholte kurzzeitige Vermietung von Privatunterkünften an Touristen und Geschäftsreisende über Online-Portale und die Vermietung von Privatwohnungen an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (so genannte Medizintouristen).

**B) Lösung**

Mit einer unbefristeten Geltungsdauer des Gesetzes wird den Gemeinden mit Wohnraum-mangel auch künftig eine Ermächtigung gegeben, Zweckentfremdungssatzungen zu erlas-sen und auf dieser Grundlage gegen die Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum, ge-gen Abriss oder Leerstand von Wohnraum sowie gegen die wiederholte kurzzeitige Frem-denbeherbergung vorzugehen.

Zudem trägt der vorliegende Gesetzesentwurf im erforderlichen Maße den Entwicklungen im Bereich der Fremdenbeherbergung und den Vollzugserfahrungen mit dem bisher geltenden Gesetz Rechnung. Insbesondere durch eine gesetzliche Festlegung einer Obergrenze, ab wann die Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig ist, durch einen erweiterten Kreis an

Auskunftspflichtigen, einer neuen Anordnungsbefugnis sowie einer Änderung des Bußgeldtatbestandes werden die Gemeinden in die Lage versetzt, Zweckentfremdungen noch effektiver und wirkungsvoller zu bekämpfen und so den für ihre Bürger benötigten Wohnraum zu schützen.

**C) Alternativen**

Keine.

**D) Kosten**

**1. Kosten für den Staat**

Für den Staat entstehen keine zusätzlichen Kosten.

**2. Kosten für die Kommunen**

Der Erlass von Zweckentfremdungssatzungen und deren Vollzug stehen im Ermessen der Gemeinden. Den Gemeinden wird durch das Gesetz eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen. Auch werden keine besonderen Anforderungen an die Aufgabenerfüllung gestellt. Gegenüber der bestehenden Rechtslage gibt es insofern keine Änderung.

**3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürger**

Durch das Gesetz selbst entstehen der Wirtschaft und den Bürgern keine Kosten.

**Gesetz  
zur Änderung des  
Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**

**§ 1**

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Überschrift wird vor der Angabe „ZwEWG“ das Wort „Zweckentfremdungsgesetz –“ eingefügt.
2. Die Art. 1 und 2 werden durch folgenden Art. 1 ersetzt:

„Art. 1

Zweckentfremdungssatzung

<sup>1</sup>Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. <sup>2</sup>Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
  2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
  3. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
  4. länger als drei Monate leer steht oder
  5. beseitigt wird.“
3. Der bisherige Art. 3 wird Art. 2.

4. Der bisherige Art. 4 wird Art. 3 und wird wie folgt gefasst:

„Art. 3

Anordnungen und Sofortvollzug

(1) <sup>1</sup>Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. <sup>2</sup>Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. <sup>3</sup>Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. <sup>4</sup>Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozeßordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. <sup>5</sup>Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(3) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.“

5. Der bisherige Art. 5 wird Art. 4 und wird wie folgt geändert:

a) Der Wortlaut wird Satz 1 und das Wort „fünfzigtausend“ wird durch das Wort „fünfhunderttausend“ ersetzt.

b) Es wird folgender Satz 2 angefügt:

„<sup>2</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.“

6. Der bisherige Art. 6 wird Art. 5 und wird wie folgt gefasst:

„Art. 5

Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der nach Art. 1 ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).“

7. Der bisherige Art. 7 wird Art. 6 und wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort „ , Außerkrafttreten“ gestrichen.
- b) In Satz 1 wird die Satznummerierung gestrichen.
- c) Satz 2 wird aufgehoben.

**§ 2**

Dieses Gesetz tritt am 29. Juni 2017 in Kraft.

## **Begründung**

### **A) Allgemeines**

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) dient der Bekämpfung von örtlich vorhandenem Wohnraummangel. Es ermöglicht den Gemeinden mit Wohnraummangel durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten. Damit kann vor allem in den Zuzugsregionen die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum, der Abriss oder Leerstand von Wohnraum sowie die wiederholte kurzzeitige Fremdenbeherbergung verhindert werden.

Das bisher befristet geltende Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10. Dezember 2007, in Kraft seit 1. Januar 2009, hat sich als wirksames Instrument zur Sicherung von Immobilien zu Wohnzwecken erwiesen. Die Landeshauptstadt München hat von der Satzungsbefugnis Gebrauch gemacht. Durch den Vollzug der Zweckentfremdungssatzungen konnten so in den Jahren 2009 bis 2015 für insgesamt 1.244 Wohneinheiten mit 89.575 qm Wohnfläche die illegalen Zweckentfremdungen beendet werden.

Nachdem absehbar und offensichtlich ist, dass sich die Situation in Gemeinden mit Wohnraummangel vor allem in den Ballungsräumen auch in den nächsten Jahren nicht durch anderweitige Maßnahmen entspannen wird, sich vielmehr durch Zuzug und Zuwanderung eher noch verschlechtern wird, ist die Fortgeltung des Gesetzes zwingend erforderlich. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Gesetzesvollzug haben auch Änderungsbedarf des Gesetzes aufgezeigt. Insbesondere in den letzten Jahren hat sich in der Landeshauptstadt München das Problem der Zweckentfremdung von Wohnraum durch neuere Entwicklungen im Bereich der Fremdenbeherbergung verschärft: die wiederholte kurzzeitige Vermietung von Privatunterkünften an Touristen und Geschäftsreisende über Online-Portale und die Vermietung von Privatwohnungen an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (so genannte Medizintouristen). Auch um diesen Entwicklungen effektiv und wirksam begegnen zu können, bedarf es einiger Änderungen des Gesetzes.

### **B) Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung**

Ein Verzicht auf die Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes hätte eine Abschaffung des Zweckentfremdungsrechts in Bayern zur Folge; den Gemeinden mit Wohnraummangel würde eine Maßnahme genommen, mit der sie illegale Zweckentfremdungen verfolgen und damit be-

stehenden Wohnraum konsequent schützen können. Angesichts der gerade in Ballungsräumen verstärkten Anspannungen auf den Wohnungsmärkten hat der Freistaat Bayern die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, damit bestehender Wohnraum erhalten und neuer Wohnraum geschaffen wird. Für eine Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen sowie für einen wirkungsvollen und effektiven Vollzug des Zweckentfremdungsrechts ist das Gesetz zwingend erforderlich.

### **C) Zu den einzelnen Vorschriften**

#### **Zu § 1 Nr. 1**

Als Kurzbezeichnung für das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wird die bereits in der Praxis gängige Bezeichnung „Zweckentfremdungsgesetz“ festgelegt.

#### **Zu § 1 Nr. 2**

Die bisher in Art. 1 des Gesetzes enthaltene Legaldefinition von „Gemeinden mit Wohnraum-mangel“ als Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, wird im Landesrecht nicht weiter verwendet und ist damit entbehrlich. Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleicher Formulierung für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die so genannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 2 BGB). Zur Rechtsbereinigung und -vereinheitlichung wird in **Art. 1 Satz 1** (neu) der Wortlaut der mietrechtlichen Vorschriften „Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist“ übernommen.

Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 10. November 2015 die Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieter gelten. Für Gemeinden in zumindest einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach **Art. 1 Satz 1** (neu) ZWEWG auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind. Ebenso wie nach den Vorschriften des Bürgerlichen

Gesetzbuches können wegen des nunmehr gleichen Wortlauts die Satzungen nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden.

Die bisherige Regelung des Art. 2 Satz 2 Nr. 1 wird in **Art. 1 Satz 2 Nr. 1** (neu) klarer formuliert. Zu der bisherigen Formulierung „überwiegend“ wird nunmehr gesetzlich festgelegt, dass eine Zweckentfremdung nur dann vorliegt, wenn mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden und damit nicht mehr dem Wohnen dienen.

Das Regelbeispiel der nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlassten Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung wurde erst durch das Änderungsgesetz vom 22. März 2013 eingefügt. In der Praxis hat sich seitdem gezeigt, dass zum einen das Erfüllen des Tatbestandsmerkmals „gewerblich oder gewerblich veranlasst“ aufgrund der unterschiedlichen Begrifflichkeiten im Zweckentfremdungs-, Steuer- und Gewerberecht Probleme bereitet. Darüber hinaus war der erforderliche Nachweis einer Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung schwierig und mit einem hohen Ermittlungsaufwand, insbesondere einer Vielzahl zeitaufwändiger Außendienste verbunden. Den neueren Entwicklungen im Bereich der internetgestützten, kurzzeitigen Vermietung von Privatunterkünften an Touristen und der Vermietung an so genannte Medizintouristen kann mit der bisherigen Regelung nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Das Regelbeispiel **Art. 1 Satz 2 Nr. 3** wird deshalb dahingehend geändert, dass eine Zweckentfremdung insbesondere dann vorliegt, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Diese gesetzliche Festlegung einer Obergrenze, bis zu der das kurzzeitige Vermieten der Unterkunft an Touristen ohne Genehmigung nach dem Zweckentfremdungsrecht gestattet ist, schafft für die Bürger Rechtsklarheit; zudem beschleunigt und unterstützt sie bei Überschreiten des Schwellenwertes die Ermittlungstätigkeit der Behörden. Mit der Festlegung auf „acht Wochen“ wird den sich ändernden Urlaubsgewohnheiten der Bevölkerung – mehrfache Urlaube, verlängerte Wochenenden und Kurzurlaube, in denen die Wohnung an Touristen (weiter-)vermietet werden kann – sowie dem in der Gesellschaft zunehmenden Sharing-Economy-Gedanken entsprochen.



Wie bisher bezeichnet das Tatbestandsmerkmal „Fremdenbeherbergung“ die Überlassung von Wohnraum an Personen, die am Beherbergungsort nur vorübergehend unterkommen und die ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Für einen derartigen Aufenthalt ist ein lediglich beherbergungsartiges Unterkommen ohne Verlegung des Lebensmittelpunktes prägend. Es fehlt an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Der Aufenthalt zeichnet sich vielmehr durch ein übergangsweises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus (vgl. hierzu Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 7. Dezember 2015, 12 ZB 15.2287, wonach insbesondere die Unterbringung sog. Medizintouristen in angemieteten Wohnungen erfasst sein soll).

Der **bisherige Art. 2 Satz 3**, wonach es einer Genehmigung nicht bedarf für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen, wird ersatzlos aufgehoben. Hintergrund dieser Regelung war die Sorge, insbesondere leerstehende gewerbliche Räume, die – wenn auch nur vorübergehend – nach Umbaumaßnahmen den Wohnungsmarkt entlasten könnten, würden häufig nur deshalb nicht Wohnzwecken zugeführt, weil die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte. Der für diese Ausnahmeregelung gewählte Stichtag ist nicht mehr zeitgemäß. Auf die erforderliche Aktualisierung oder Dynamisierung der Vorschrift wird aus Gründen der Deregulierung jedoch verzichtet. Diese Umwandlungsfälle können in der Praxis ohne weiteres im Rahmen des Gesetzes- bzw. Satzungsvollzugs geregelt werden.

### **Zu § 1 Nr. 3**

Es handelt sich um eine Folgeänderung zur Zusammenfassung der Art. 1 und Art. 2 (alt).

### **Zu § 1 Nr. 4**

Die Erfahrungen im Vollzug des Zweckentfremdungsrechts zeigen, dass für eine rasche und effektive Sachverhaltsaufklärung die bisherigen Auskunftspflichten der dinglich Verfügungsberechtigten und Besitzer nicht ausreichen. Insbesondere bei den aktuell verstärkt auftretenden kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale und der Nutzung von Wohnraum für die Dauer eines zum Zwecke der medizinischen Behandlung erfolgenden Aufenthalts (sog. Medizintourismus) gestaltet sich bereits die Feststellung der Identität der Verfügungsberechtigten und der jeweiligen Nutzer oftmals als äußerst lang-

wierig. Die Auskunftspflicht wird daher in **Art. 3 Abs. 1 Satz 1** auf Verwalter und Vermittler, z. B. Hausverwalter und Immobilienmakler ausgeweitet. Als Vermittler gelten dabei auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen tätig werden. Die Gemeinde hat bei der Entscheidung, wen aus dem Kreis der Verpflichteten sie zur Auskunftserteilung heranzieht, den Grundsatz der Direkterhebung (vgl. Art. 16 Abs. 2 Satz 2 des Bayerischen Datenschutzgesetzes) zu berücksichtigen. Vorrangig sind danach Mitwirkungshandlungen von den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einzufordern. Mitwirkungshandlungen von Verwaltern und Vermittlern sollen nur eingefordert werden, wenn die Maßnahmen bei den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzern einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden oder keinen Erfolg versprechen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass überwiegende schutzwürdige Interessen der dinglich Verfügungsberechtigten oder der Besitzer beeinträchtigt werden.

**Art. 3 Abs. 1 Satz 1 bis Satz 3** ist nicht nur Grundlage für die der Mitwirkungspflicht korrespondierenden, gegebenenfalls mit Verwaltungszwang durchsetzbaren Ermittlungsbefugnisse der zuständigen Behörde. Die Vorschrift schafft auch eine Obliegenheit im Hinblick auf die Mitwirkung an der Sachaufklärung, da die Frage, wie eine Wohnung genutzt wird, vor allem die Sphäre des dinglich Verfügungsberechtigten und des Besitzers betrifft. Nach **Abs. 1 Satz 3** geht die Auskunftspflicht so weit, dass auch strafrechtlich oder ordnungswidrigkeitsrechtlich relevante Tatsachen offenbart werden müssen. Ohne die Auskünfte könnte die Gemeinde den Sachverhalt oftmals nicht aufklären, die Durchführung des Verfahrens wäre vielfach unmöglich. Eine Verletzung der Grundrechte ist durch die strikte Auskunftspflicht nicht gegeben (sh. dazu auch den Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 13.01.1981 – 1 BvR 116/77, "Gemeinschuldnerbeschluss", BVerfGE 56, 37 ff.). Im Gegenzug ist in **Satz 4** ein Verwertungsverbot für den Fall geregelt, dass die Befolgung der Auskunftspflicht Erkenntnisse erbringt, die einen Straf- oder Ordnungswidrigkeitentatbestand erfüllen. Die im Wege einer „Selbstbelastung“ erhobenen Daten dürfen nur im Rahmen eines Zweckentfremdungs-Verwaltungsverfahrens verwendet werden. Eine Verwendung in einem Strafverfahren oder einem Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen rechtswidriger Zweckentfremdung muss hingegen ausgeschlossen sein wegen des „nemo tenetur“-Grundsatzes, wonach niemand verpflichtet ist, sich selbst zu belasten. Dies gilt auch, soweit Angehörige durch die Auskunftserteilung der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten ausgesetzt würden. Das Verwertungsverbot

bezieht sich nur auf die Auskunftspflicht, nicht auf die Pflicht zur Vorlage von Unterlagen oder sonstige Mitwirkungspflichten.

In **Art. 3 Abs. 1 Satz 5** wird eine Ermächtigung zur Heranziehung der Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) zur Ermittlung von zweckentfremdetem Wohnraum und personenbezogener Daten der Wohnungsanbieter geschaffen. Damit wird auf die in den letzten Jahren zunehmenden kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale reagiert. Diese enthalten Angebote, bei denen die eingestellten Fotos (Angebot der ganzen Wohnung, leere Regale und Schränke, die gegen eine normale Wohnnutzung sprechen, etc.), die Vielzahl von Gästebewertungen und der Buchungskalender den dringenden Verdacht einer Zweckentfremdung von Wohnraum begründen. Diesem kann in der Praxis jedoch oftmals nicht nachgegangen werden. Lediglich die Angabe eines Vornamens, fehlende Angaben zur Lage der Wohnung und falsche Fotos verhindern die Ermittlung des hinter dem Angebot stehenden privaten Anbieters, so dass im Grunde im Internet das Geschäftsmodell „Zweckentfremdung von Wohnraum“ ohne Sorge vor Konsequenzen betrieben werden kann.

Die Ausweitung der Auskunftspflicht auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes ermöglicht den Gemeinden nunmehr die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreibern von Internetportalen. Aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt sich, dass Auskünfte und Unterlagen nur in dem Umfang eingeholt werden dürfen, der für die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts erforderlich ist. In datenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb darauf zu achten, dass so wenig personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden. Für die Frage, ob eine Wohnnutzung oder eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Online-Portale vorliegt, sind insbesondere folgende Daten notwendig: Lage der Wohnung, Name und Adresse der handelnden Person, Anzahl der Buchungen, Anzahl der jeweils gebuchten Tage. Hierzu sind die Internetportale, die Entgelte für die einzelnen Buchungen erhalten (so genannte Hostings), auskunftsfähig und auch auskunftspflichtig. Plattformbetreiber halten in ihrer Eigenschaft als Hostprovider im Sinne von § 10 TMG fremde Telemedien zur Nutzung bereit und sind somit Diensteanbieter i.S. v. § 2 Satz 1 Nr. 1 TMG. Zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 4 (neu) und damit aus Gründen des Schutzes der öffentlichen Ordnung wird deshalb auch den Plattformbetreibern eine Auskunftspflicht auferlegt. Satz 5 schafft die nach § 12 Abs. 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Die Befugnis zur Anordnung, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, wird in **Art. 3 Abs. 2** festgeschrieben. Diese neue behördliche Ermächtigung geht über die Anordnungen auf der Grundlage des Art. 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) i.V.m. (dem bisherigen) Art. 2 Satz 1 und Art. 5 ZWEWG hinaus, weil sie eine konkrete Zweckbestimmung als Endzustand (Nutzung zu Wohnzwecken) vorgibt. Die behördlichen Verfügungen sind mit den allgemeinen Zwangsmitteln, insbesondere mit Zwangsgeld nach dem Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) durchsetzbar. Die sonstigen Eingriffsbefugnisse der Gemeinden und die möglichen Adressaten von Zweckentfremdungsmaßnahmen ergeben sich daneben weiterhin aus den Vorschriften des LStVG.

Im neuen **Art. 3 Abs. 3** wird gesetzlich geregelt, dass Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Abs. 2 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung – VwGO). Bislang wurden in der Praxis häufig zweckentfremdungsrechtliche Anordnungen nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO durch die Behörde für sofort vollziehbar erklärt. In Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind zum effektiven und konsequenten Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung regelmäßig ein sofortiges Handeln und ein unverzügliches Durchsetzen der Anordnung erforderlich. Bei Wohnraummangellagen muss das Interesse des Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung einer Anfechtungsklage nach § 80 Abs. 1 VwGO in der Regel hinter dem öffentlichen Interesse an einer zügigen Beendigung der Zweckentfremdung und Rückführung des betroffenen Wohnraums in den normalen (Miet-)Wohnungsmarkt zurücktreten. Sollte im Einzelfall eine Anordnung nicht der sofortigen Vollziehbarkeit bedürfen, kann die Behörde die Vollziehung im Einzelfall nach § 80 Abs. 4 Satz 1 VwGO aussetzen.

## **Zu § 1 Nr. 5**

### **Zu § 1 Nr. 5 a)**

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro bei illegalen Zweckentfremdungen gilt unter Berücksichtigung der früheren Regelungen in Art. 6 § 2 Abs. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz – MRVerbG) seit nunmehr 23 Jahren. Er reicht mittlerweile nicht mehr aus, der Bedeutung der Ordnungswid-

rigkeit gerecht zu werden und besonders gravierende Verstöße gegen das Zweckentfremdungsrecht adäquat ahnden zu können. Grundlage für die Zumessung einer Geldbuße sind nach § 17 Abs. 3 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 OWiG auch der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat. Die Geldbuße soll diesen wirtschaftlichen Vorteil des Täters übersteigen. Zwar kann das gesetzlich festgelegte Höchstmaß eines Bußgeldes überschritten werden, falls es hierfür nicht ausreichen sollte (§ 17 Abs. 4 Satz 2 OWiG). In der Praxis wirft die Anwendung dieser Regelung jedoch Probleme auf. Bei der Vorteilsabschöpfung ist das sog. Nettoprinzip anzuwenden. Die dafür erforderliche Saldierung, bei der von dem durch die Ordnungswidrigkeit Erlangten die insoweit beim Täter angefallenen Kosten und sonstigen Aufwendungen abzuziehen sind, stellt die Vollzugspraxis vor die Schwierigkeit, ohne entsprechende Mitwirkungspflicht der Betroffenen die jeweiligen Beträge konkret und nachvollziehbar darzulegen. Die Möglichkeit, über das gesetzlich festgelegte Höchstmaß eines Bußgeldes nach § 17 Abs. 4 Satz 2 OWiG hinauszugehen, kann in der Praxis daher letztlich nur in wenigen Fällen erfolgreich genutzt werden.

Um den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich des Medizintourismus, bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften oder auch durch einen nicht genehmigten Abriss eines Hauses in sehr guter Lage erzielt werden kann, tatsächlich übertreffen zu können und um eine signifikante, generalpräventive Wirkung zu erzielen, muss der Bußgeldrahmen in **Art. 4 Satz 1** (neu) in Relation zur Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Beherbergungsmarkt daher deutlich erhöht werden.

Hinzu kommt, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum in reinen Wohngebieten durch gewerbliche Kurzzeitvermietungen an Touristen auch eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung nach dem Baurecht darstellen kann. Nach Art. 79 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann eine nicht genehmigte Nutzungsänderung des Wohnraums mit bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Aufgrund des gleichen Unrechts- und Bedeutungsgehalts der Regelungen ist daher auch aus diesem Grund eine entsprechende, deutliche Erhöhung des Bußgeldrahmens in Art. 4 Satz 1 ZwEWG (neu) auf 500.000 Euro erforderlich.

#### **Zu § 1 Nr. 5 b)**

Mit dem neuen **Art. 4 Satz 2** wird die Verletzung von Mitwirkungspflichten mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro sanktioniert. Damit soll erreicht werden, dass die Ermittlungstätigkeit

der Gemeinde nicht durch Verzögerungen bei der Auskunftserteilung und bei der Vorlage von Unterlagen behindert und die Beendigung einer illegalen Zweckentfremdung hinausgezögert wird.

#### **Zu § 1 Nr. 6**

Der **bisherige Art. 6**, wonach Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG unberührt bleiben, wird aus Gründen der Deregulierung aufgehoben. Die Vorschrift stellt lediglich deklaratorisch fest, dass geförderter Wohnraum besonderen Regelungen über die Zweckentfremdung unterliegt, und ist damit entbehrlich.

Der **neue Art. 5** (Einschränkung von Grundrechten) entspricht dem bisherigen Art. 4 Satz 2. Wegen seiner Bedeutung und aus gesetzessystematischen Gründen erhält er einen eigenen Regelungsstandort.

#### **Zu § 1 Nr. 7 a), b) und c)**

Der **neue Art. 6** führt zu einer unbefristeten Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahren als wirksames Instrument zum Schutz von bestehendem Wohnraum erwiesen. Es ist absehbar, dass sich vor allem in den Ballungsräumen die Lage auf den Wohnungsmärkten durch Zuzug und Zuwanderung noch weiter verschärfen und auch nicht durch anderweitige Maßnahmen entspannen wird. Den Gemeinden muss deshalb weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Satzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage – trotz der damit für Eigentümer und Wohnraumbesitzer verbundenen Grundrechtseinschränkung – gegen illegale Zweckentfremdungen vorzugehen und so bestehenden Wohnraum zu schützen. Die Regelung über das Außerkrafttreten wird daher gestrichen. Da die Gemeinden die Satzungen mit einer maximalen Geltungsdauer von fünf Jahren erlassen dürfen, ist eine regelmäßige Bewertung der Wohnraumsituation innerhalb der Gemeinden sichergestellt.

#### **Zu § 2**

Diese Vorschrift regelt das Inkrafttreten.