

Änderungsantrag

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Doris Rauscher, Ilona Deckwerth, Hans-Ulrich Pfaffmann, Angelika Weikert, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Diana Stachowitz, Ruth Waldmann, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Dr. Simone Strohmayr, Margit Wild, Susann Biedefeld, Martina Fehlner, Martin Güll, Harald Güll, Annette Karl, Günther Knoblauch, Dr. Herbert Kränzlein, Ruth Müller, Kathi Petersen, Dr. Christoph Rabenstein, Bernhard Roos, Georg Rosenthal, Helga Schmitt-Bussinger, Stefan Schuster, Kathrin Sonnenholzner, Reinhold Strobl, Arif Tasdelen, Johanna Werner-Muggendorfer, Herbert Woerlein und Fraktion (SPD)**

zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Drs. 17/15781

Der Landtag wolle beschließen:

§ 1 wird wie folgt geändert:

1. Nr. 2 wird wie folgt gefasst:

"2. Die Art. 1 und 2 werden durch folgenden Art. 1 ersetzt:

„ Art. 1 Zweckentfremdungssatzung

¹ 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. ² Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke angeboten, beworben, 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 angeboten, beworben oder genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird."

2. Nr. 4 wird wie folgt gefasst:

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

„ Art. 3 Anordnungen und Sofortvollzug

(1) ¹ 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. ² Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. ³ Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. ⁴ 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. ⁵ Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) ¹ Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. ² Wird einer Anordnung nach Satz 1 innerhalb der von der Gemeinden gesetzten Frist nicht nachgekommen, kann die Gemeinde die Räumung des Wohnraums anordnen. ³ Wird Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung im Sinne des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 genutzt, kann die Gemeinde unter Aufhebung des Nutzungsverhältnisses gegenüber den Nutzern anordnen, den Wohnraum zu räumen (Räumungsverfügung).

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

Begründung:

Zu Nr. 1 :

Bei der Anhörung im Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport im Rahmen der federführenden Beratung des Gesetzentwurfs der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drs. 17/15781) am 26. April 2017 hat sich der überweiegende Teil der anwesenden Sachverständigen dahingehend eingelassen, dass es nicht ausreiche, dass von einer Zweckentfremdungssatzung erst die Verwendung, Überlassung oder die Nutzung des zweckentfremdeten Wohnraums erfasst werden könne, eine Zweckentfremdung müsse bereits an mögliche vorausgehende Handlungen anknüpfen können, so bereits wenn der Wohnraum für Zweckentfremdungszwecke angeboten oder beworben werde. Das ZwEWG müsse einen generalpräventiven Effekt haben, weswegen bereits das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zur zweckfremden Nutzung dem Zweckentfremdungsverbot zu unterwerfen sei. Art. 1 Satz 2 Nr. 1 i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung wird daher dahingehend erweitert, dass eine Zweckentfremdung schon beim Anbieten oder Bewerben von Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke vorliegt und nicht erst bei einer Verwendung oder Überlassung für solche Zwecke. Damit liegt eine Zweckentfremdung gemäß Art. 1 Satz 2 Nr. 1 ZwEWG i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung bereits vor, wenn der Wohnraum zur zweckfremden Nutzung z.B. auf Online-Portalen im Internet angeboten oder beworben wird. Folgerichtig wird dann auch der Zweckentfremdungstatbestand des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZwEWG i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung dahingehend erweitert, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr der Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten oder beworben wird.

Durch die Erweiterung des Zweckentfremdungstatbestandes bereits auf das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zur zweckfremden Nutzung ist für die Gemeinden auch kein unverhältnismäßig hoher Ermittlungsaufwand verbunden, da für Ermittlungen sowohl im Verwaltungs- als auch im Ordnungswidrigkeitenverfahren das Opportunitätsprinzip gilt.

Zu Nr. 2 :

Die Sachverständigen haben sich bei der Anhörung am 26. April 2017 mehrheitlich auch dafür ausgesprochen, dass die Befugnis zur Anordnung der Räumung des zweckentfremdeten Wohnraums als zusätzliche neue behördliche Ermächtigung neben der in das Gesetz neu aufgenommenen Befugnis zur Anordnung, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen (vgl. Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung), in das Gesetz aufgenommen wird. Art. 3 Abs. 2 ZwEWG i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung wird daher entsprechend ergänzt. Insbesondere mit Satz 3 wird ermöglicht, dass die Gemeinde unter Aufhebung des Nutzungsverhältnisses gegenüber den Nutzern anordnen kann, die Wohnung zu räumen, wenn der Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbergung im Sinne des Art. 1 Satz 2 Nr. 3 ZwEWG i.d.F. des Gesetzentwurfs der Staatsregierung genutzt wird. Mit dieser Ergänzung würde der LH München die Möglichkeit an die Hand gegeben werden, direkt gegen die sog. „Medizintouristen“ vorzugehen. Gegenüber Störern besteht nach geltendem Verwaltungsvollstreckungsrecht die Möglichkeit des unmittelbaren Zwangs, wenn dadurch die behördlichen Anordnungen umgesetzt werden können. Dies geht aber bei den sog. „Medizintouristen“ ins Leere. Sie sind (sicherheitsrechtliche) Nichtstörer. Ihnen ist als den unmittelbaren Nutzern der angebotenen Wohneinheiten regelmäßig kein persönlicher Vorwurf zu machen. Dies zeigen auch die gerichtlichen Entscheidungen, in denen klaggestellt wird, dass eine bloße Räumung nicht das geeignete Mittel sei. Zwar werde damit die konkret stattfindende Nutzung zur Fremdenbeherbergung faktisch beendet, das zivilrechtliche Nutzungsverhältnis bestehe jedoch noch fort. Auch sei die Räumung der sog. „Medizintouristen“ nicht das einzig denkbare Mittel der Beendigung der Zweckentfremdung. Die Gerichte haben ausgeführt, dass (zumindest theoretisch) in Betracht komme, zur Beendigung der Fremdenbeherbergung schlicht ein dauerhaftes, reguläres Mietverhältnis mit den Nutzern einzugehen. Mit Art. 3 Abs. 2 Satz 3

ZwEWG-neu wird eine taugliche Rechtsgrundlage für ein sicherheitsrechtlich nur ausnahmsweise vorgesehenes Agieren gegen Nichtstörer geschaffen.

Die Durchsetzung der Verpflichtung der Räumungsverfügung erfolgt dann auf der Basis des VwZVG, also subsidiär durch unmittelbaren Zwang. Eine Räumung müsste jedenfalls verhältnismäßig vollzogen werden. Dies bedeutet, dass die Gemeinde selbstverständlich vorrangig den Störer in die Pflicht nehmen muss und nur in den Fällen gegen den beherbergten Fremden vorgeht, in denen dies erforderlich ist. Ferner kann es zumindest in Härtefällen notwendig werden, vor einer Räumung den Betroffenen eine angemessene Ersatzunterkunft anzubieten.