

## **Gesetzentwurf**

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Doris Rauscher, Hans-Ulrich Pfaffmann, Ruth Waldmann, Angelika Weikert, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild, Susann Biedefeld, Ilona Deckwerth, Martina Fehlner, Martin Güll, Harald Güller, 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)**

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

#### **A) Problem**

Das Zweckentfremdungsrecht dient der Erhaltung des Gesamtwohnraumangebots in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel) und in denen dem Wohnraummangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann. Damit kann vor allem in den Zuzugsregionen, in denen fortlaufend Wohnraummangel herrscht, die Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum sowie dessen Abriss oder Leerstand verhindert werden.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz auch für den Bereich des Zweckentfremdungsrechts erhalten. Von dieser Kompetenz hat der Freistaat mit Gesetz vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77), Gebrauch gemacht. Das Gesetz ist derzeit bis zum 30. Juni 2017 befristet.

#### **B) Lösung**

Die Befristung der Geltungsdauer des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wird aufgehoben. Damit wird sichergestellt, dass das Gesetz über den 30. Juni 2017 hinaus unbefristet weitergilt.

Die bisherigen Erfahrungen mit dem Vollzug des ZwEWG und insbesondere in der Landeshauptstadt München verstärkt auftretende Formen der

Wohnraumzweckentfremdung im Bereich der Fremdenbeherbergung, so 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 (sog. Medizintouristen), legen darüber hinaus gesetzliche Änderungen nahe.

Die Befugnisse der Gemeinden werden über die Möglichkeit des Erlasses von Wohnraumzweckentfremdungssatzungen mit Erlaubnisvorbehalt zur Verhinderung des dauerhaften Entzugs von Wohnraum dem Wohnungsmarkt und zur Behebung des Wohnraummangels zudem erweitert.

## **C) Alternativen**

Eine Abschaffung des Zweckentfremdungsrechts in Bayern durch einen Verzicht auf eine unbefristete und daher dauerhafte Weitergeltung des ZwEWG über den 30. Juni 2017 hinaus würde den in manchen Regionen nach wie vor bestehenden Wohnraummangel ignorieren.

Das ZwEWG verlangt in seinem Art. 1, andere Alternativen zur Abhilfe des Wohnraummangels dem Erlass einer gemeindlichen Satzung vorzuziehen. Wo diese Alternativen keinen Erfolg versprechen, muss auch weiterhin die Möglichkeit für die Gemeinden bestehen, gegen Zweckentfremdung von Wohnraum und eine Verschärfung des Wohnraummangels vorzugehen.

## **D) Kosten**

### **1. Kosten für den Staat**

Durch die Entfristung der Geltungsdauer des Gesetzes und den Änderungen des Gesetzes entstehen keine neuen Kosten für den Staat. Staatliche Behörden überwachen den Vollzug weiterhin im Wege der Rechtsaufsicht.

### **2. Kosten für die Kommunen**

Der Erlass entsprechender Satzungen 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.

Durch die Erweiterung der Befugnisse der Gemeinden durch Art. 2 Abs. 2 bis 6 neu entstehen den Gemeinden ebenfalls keine zusätzlichen Kosten. Ihnen wird ebenfalls lediglich eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen. Dennoch eventuell entstehenden Mehrbelastungen sind angesichts des Ziels des Verbots der Zweckentfremdung zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz gerechtfertigt.

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

Unmittelbar entstehen der Wirtschaft und den Bürgern keine Kosten.

Wie nach der bisherigen Rechtslage können, soweit es Gewerbetreibenden oder Bürgern in bestimmten Gebieten verwehrt sein sollte, Wohnräume ohne Genehmigung umzuwandeln, Mehrkosten durch Ausgleichzahlungen entstehen. Diese der Wirtschaft und den Bürgern eventuell entstehenden Kosten sind angesichts des Ziels des Verbots der Zweckentfremdung zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz aber gerechtfertigt.

# Gesetzentwurf

## 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. Art. 2 wird wie folgt geändert:

- a) In der Überschrift wird das Wort „Befugnis“ durch das Wort „Befugnisse“ ersetzt.
- b) Der Wortlaut wird Abs. 1 und wie folgt geändert:
  - aa) In Satz 1 wird nach dem Wort „Wohnraummangel“ das Wort „(Gemeinden)“ eingefügt.
  - bb) Satz 2 wird wie folgt geändert:
    - aaa) In Nr. 1 wird das Wort „überwiegend“ durch die Wörter „zu mehr als 50 v.H. der Gesamtfläche“ ersetzt und nach dem Wort „Zwecke“ werden die Wörter „angeboten, beworben“ eingefügt.
    - bbb) In Nr. 2 werden nach dem Wort „ist“ die Wörter „oder zur Verfügung steht“ eingefügt.
    - ccc) In Nr. 3 werden die Wörter „nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst“ durch die Wörter „mehr als insgesamt sechs Wochen im Kalenderjahr“ ersetzt und nach dem Wort „Fremdenbeherbergung“ werden die Wörter „angeboten, beworben oder“ eingefügt.
    - ddd) Nach Nr. 3 wird folgende Nr. 3a eingefügt:

„3a. mit einem 15 v.H. über der ortsüblichen Miete liegenden Mietpreis zeitlich befristet angeboten, beworben oder überlassen wird, wenn es sich um möblierten Wohnraum handelt,“
- cc) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„<sup>3</sup>Eine Zweckentfremdung im Sinne von Satz 2 Nrn. 3 und 3a liegt auch vor, wenn der Wohnraum als eine Wohnung angeboten,

beworben, überlassen oder genutzt wird, für deren Innehaben die Gemeinde eine Steuer aufgrund einer Satzung nach Art. 22 Abs. 2 Gemeindeordnung in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz erheben kann.“

c) Es werden folgende Abs. 2 bis 6 angefügt:

„(2) Die Gemeinde kann im Einzelfall bestimmen, dass die Zweckentfremdung von vorher anderen als Wohnzwecken dienenden Räumen keine Zweckentfremdung im Sinne der Satzung nach Abs. 1 Satz 1 darstellt.

(3) <sup>1</sup>Die Gemeinde kann für den Einzelfall gegenüber dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer Anordnungen zur Beendigung von Zweckentfremdungen im Sinne des Abs. 1 Satz 2 und Wiederaufführung des Wohnraums zu Wohnzwecken (Wohnnutzungsgebot) treffen. <sup>2</sup>Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall drei Monate beträgt. <sup>3</sup>Die Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(4) <sup>1</sup>Ist Wohnraum entgegen Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht, kann die Gemeinde für den Einzelfall anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). <sup>2</sup>Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer unzumutbar wäre. <sup>3</sup>Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. <sup>4</sup>Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer Ausgleichszahlung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 verlangen.

(5) <sup>1</sup>Ist Wohnraum entgegen Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht, kann die Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhänder einsetzen, sofern der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat. <sup>2</sup>Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des dinglich Verfügungsberechtigten oder des Besitzers den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. <sup>3</sup>Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer vorzunehmen und abzuschließen. <sup>4</sup>Er hat dem dinglich Verfügungsberechtigten, dem Besitzer und der Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. <sup>5</sup>Der Treuhänder hat

Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung seiner Auslagen. <sup>6</sup>Art. 16 Abs. 3 Sätze 2 und 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes gelten entsprechend. <sup>7</sup>Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. <sup>8</sup>Die Gemeinde verschafft ihm, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz. <sup>9</sup>Die Einsetzung des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für ihn kein Bedürfnis mehr besteht. <sup>10</sup>Die Gemeinde kann den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen. <sup>11</sup>Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

(6) <sup>1</sup>Kommt der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer einem Wohnnutzungsgebot nach Abs. 3 Satz 1 nicht nach, kann die Gemeinde zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einen Treuhänder einsetzen, sofern der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat. <sup>2</sup>Die Einsetzung des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden. <sup>3</sup>Abs. 5 Sätze 2 bis 11 gelten entsprechend.“

2. In Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 werden nach dem Wort „Ausgleichsmaßnahmen“ die Wörter „im selben Gemeindegebiet“ eingefügt, der Schlusspunkt nach dem Wort „geschehen“ wird durch einen Strichpunkt ersetzt und es werden die Wörter „die Bereitstellung von Ersatzwohnraum hat Vorrang.“ angefügt.

3. Art. 4 wird wie folgt geändert:

a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:

„<sup>2</sup>Satz 1 Halbsatz 1 gilt für Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes entsprechend, wenn und soweit der Sachverhalt dadurch einfacher und zügiger aufgeklärt werden kann.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

4. Art. 5 wird wie folgt gefasst:

### **„Art. 5 Ordnungswidrigkeiten**

<sup>1</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 zweckentfremdet. <sup>2</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt

werden, wer entgegen Art. 4 Abs. 1 Sätze 1 und 2 Auskünfte nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes Angebote im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1, 3 und 3a nicht entfernt.“

5. Art. 7 wird wie folgt gefasst:

**„Art. 7  
Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.“

**§ 2**

Dieses Gesetz tritt am 30. Juni 2017 in Kraft.

## **Begründung:**

### **A) Allgemeines**

Das ZwEWG dient der Bekämpfung von örtlich vorhandenem Wohnraummangel. Wie bisher stellen die Regelungen über die Zweckentfremdung grundsätzlich keine Instrumentarien zur Einflussnahme auf den Wohnungsmarkt, insbesondere auf die Miet- und Immobilienpreisentwicklung zur Verfügung.

Das Gesetz hat ab 2009 eine sichere Grundlage für einen wirksamen und rechtssicheren Verwaltungsvollzug durch die betroffenen Gemeinden geschaffen. Es gibt den Gemeinden mit Wohnraummangel die Möglichkeit, nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen für ihr Gebiet durch Satzung das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit dem Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen abgeholfen werden kann. Die Gemeinden können ohne rechtliche Verpflichtung bei Vorliegen von Wohnraummangel nach eigenen wohnungspolitischen Vorstellungen im Vollzug des gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts tätig werden. Das Gesetz berücksichtigt auf diese Weise auch die Bedürfnisse und regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte. Das Gesetz hat sich als wirksames Instrument zur Sicherung von Immobilien zu Wohnzwecken erwiesen.

Nachdem absehbar ist, dass sich die Situation in Gemeinden mit Wohnraummangel vor allem innerhalb der Ballungsräume auch in Zukunft nicht durch anderweitige Maßnahmen entspannt, ist eine Weitergeltung des Gesetzes, aber auch eine Erweiterung der Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden erforderlich.

### **B) Im Einzelnen**

#### **Zu § 1:**

#### **Zu Nr. 1:**

#### **Zu Buchst. a:**

Die Änderung dient der Klarstellung. Neben der Befugnis der Gemeinden Satzungen mit dem Inhalt erlassen zu können, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, treten die Anordnungsbefugnisse der Gemeinden nach Art. 2 Abs. 2 neu, Art. 2 Abs. 3 neu (Wohnnutzungsgebot und Räumungsgebot) und Art. 2 Abs. 4 neu (Wiederherstellungsgebot) und die Möglichkeit einen Treuhänder nach Art. 2 Abs. 5 neu und Art. 2 Abs. 6 neu einzusetzen.

#### **Zu Buchst. b:**

Der bisherige Text des Art. 2 wird aus redaktionellen Gründen Abs. 1 des Art. 2.

#### **Zu Doppelbuchst. aa:**

Die Einfügung der Klammer erfolgt aus Gründen redaktioneller Vereinfachung.

#### **Zu Doppelbuchst. bb:**

Die Wohnraumzweckentfremdungstatbestände des Art. 2 Satz 2 (jetzt: Art. 2 Abs. 1 Satz 2) werden aufgrund der Erfahrungen mit dem Vollzug des ZwEWG und insbesondere im Hinblick auf in der Landeshauptstadt München verstärkt auftretende Formen der Wohnraumzweckentfremdung im Bereich der Fremdenbeherbergung, so 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 (sog Medizintouristen inhaltlich geändert und ergänzt (vgl. unten stehende Dreifachbuchst. aaa bis ddd).

#### **Zu Dreifachbuchst. aaa:**

Die Festlegung, dass eine überwiegende Nutzung des Wohnraums für gewerbliche oder berufliche Zwecke die Nutzung von mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für solche Zwecke darstellt, ist eine legislative Klarstellung, die den Vollzug der Vorschrift erleichtert und die Ergänzung in Nr. 1 stellt sicher, dass Zweckentfremdung bereits beim Anbieten und 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.

#### **Zu Dreifachbuchst. bbb:**

Nr. 2, die regelt, dass eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, wird dahingehend ergänzt, dass unter eine Zweckentfremdung auch fällt, wenn durch eine von Wohnzwecken abweichende Nutzung des Wohnraums der Wohnraum nicht mehr für Wohnzwecke zur Verfügung steht.

#### **Zu Dreifachbuchst. ccc:**

Die Änderung in Nr. 3 stellt sicher, dass eine Zweckentfremdung nicht erst vorliegt, wenn Wohnraum nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, sondern bereits, wenn Wohnraum mehr als insgesamt sechs Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten, beworben oder genutzt wird.

Mit der Änderung erfasst Nr. 3 nun auch die Fälle des gezielten Entzugs von Wohnraum dem normalen Mietwohnungsmarkt durch Vermietung (z.B. an sog.

Medizintouristen oder im Rahmen des sog. „Sofa-Tourismus“), die tatbestandlich bisher nicht unter die Zweckentfremdung der Nr. 3 subsumierbar waren.

Unter den Zweckentfremdungstatbestand von Nr. 3 fällt bereits das Angebot und Bewerben auf Zimmervermittlungsinternetportalen wie beispielsweise Airbnb.

#### **Zu Dreifachbuchst. ddd:**

Mit der Einfügung von Nr. 3a werden als Zweckentfremdung auch die Fälle der zeitlich befristeten Vermietung von möbliertem Wohnraum mit einem 15 Prozent über der ortsüblichen Miete liegenden Mietpreis erfasst.

#### **Zu Doppelbuchst. cc:**

Mit der Neufassung von Satz 3 des Art. 2 Abs. 1 wird sichergestellt, dass unter den Zweckentfremdungstatbestand des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 3 und 3a auch fällt, wenn der Wohnraum als Ferienwohnung angeboten, beworben, überlassen oder genutzt wird.

#### **Zu Buchst. c:**

Dem Art. 2 werden die unten stehenden Abs. 2 bis 6 angefügt.

#### ***Zu Abs. 2 neu:***

Mit Abs. 2 neu wird sichergestellt, dass Wohnraum, der vorher gewerblichen oder beruflichen Zwecken gedient hat, also Gewerbe- oder Büroflächen, die in Wohnraum umgewandelt wurden, bei einer Rückumwandlung in eine Gewerbefläche oder einen Büroraum, vom Zweckentfremdungsverbot ausgenommen werden kann. Wegen des Wohnraummangels und dem Überangebot an Gewerbeflächen ist es sinnvoll, dass gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienende Flächen wenigstens vorübergehend als Wohnraum genutzt werden. Wenn diese Gewerbeflächen aber einmal Wohnzwecken zugeführt worden sind, können sie wegen des Zweckentfremdungsverbots nur mehr schwerlich wieder in Gewerbeflächen zurückgewandelt werden. Abs. 2 neu gibt den Gemeinden die Möglichkeit zu bestimmen, dass ein solcher Fall praktisch nicht unter den Anwendungsbereich des ZwEWG fällt. Dies stärkt die Bereitschaft der Eigentümer, Gewerbeflächen als Wohnräume zur Verfügung zu stellen, da sie die Sicherheit der Rückwandlung haben, wenn der Wohnraummangel im Gemeindegebiet beseitigt ist.

#### ***Zu Abs. 3 neu:***

Durch Abs. 3 Satz 1 neu wird für die Gemeinden eine Rechtsgrundlage für den Erlass von Anordnungen zur Beendigung von Zweckentfremdungen und der Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken für den Einzelfall geschaffen.

Eines Rückgriffs auf die allgemeine Befugnis der Gemeinde als Sicherheitsbehörde nach Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 LStVG bedarf es im Hinblick auf dieses im ZwEWG normierte Wohnnutzungsgebot dann nicht mehr.

#### **Zu Abs. 4 neu:**

Nach Abs. 4 Satz 1 neu kann die Gemeinde anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft, wenn einer Zweckentfremdung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zuwider Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht. Das Wiederherstellungsgebot scheidet allerdings aus, soweit es für den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer unzumutbar wäre, was der Fall ist, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer Ausgleichszahlung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 verlangen.

#### **Zu Abs. 5 neu:**

Nach Abs. 5 Satz 1 neu kann die Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhänder einsetzen, wenn der Zweckentfremdung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zuwider Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht. Der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer kann die Einsetzung eines Treuhänders abwenden, indem er nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.

Der eingesetzte Treuhänder stellt anstelle des dinglich Verfügungsberechtigten oder des Besitzers den Wohnraum wieder für Wohnzwecke her. Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer vorzunehmen und abzuschließen.

Der eingesetzte Treuhänder hat dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer und der Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Der Treuhänder hat gegen die Gemeinde Anspruch auf eine angemessene Vergütung und auf die Erstattung seiner baren Auslagen. Die Gemeinde kann von dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer Ersatz ihrer Aufwendungen verlangen. Sie bestimmt die Vergütung und stellt die Auslagen und Aufwendungen fest.

Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder

in den Besitz eingewiesen. Die Gemeinde verschafft ihm den tatsächlichen Besitz.

Die Einsetzung des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für ihn kein Bedürfnis mehr besteht.

Die Gemeinde kann den Treuhänder jederzeit abberufen.

Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

### **Zu Abs. 6 neu:**

Abs. 6 Satz 1 neu räumt der Gemeinde ebenfalls die Möglichkeit ein, einen Treuhänder und zwar zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einzusetzen, wenn der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer einem Wohnnutzungsgebot der Gemeinde nach Abs. 3 Satz 1 neu nicht nachkommt. Auch in diesem Fall kann der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer die Einsetzung des Treuhänders abwenden, wenn er nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat. Die Einsetzung des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot nach Abs. 3 Satz 1 neu als Nebenbestimmung der Anordnung verbunden werden.

### **Zu Nr. 2:**

Die Änderung bewirkt, dass den in Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen (Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder Ausgleichzahlung) nur durch die Bereitstellung von Ersatzwohnraum im selben Stadtteil oder Ausgleichzahlung bezogen auf den selben Stadtteil Rechnung getragen wird und die Bereitstellung von Ersatzwohnraum gegenüber einer Ausgleichszahlung Vorrang hat.

### **Zu Nr. 3:**

#### **Zu Buchst. a:**

Der neue Satz 2 in Art. 4 stellt sicher, dass auch Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes wie die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen haben, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen.

#### **Zu Buchst. b:**

Es handelt sich um eine redaktionelle Änderung infolge der Einfügung eines neuen Satzes 2. Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

#### **Zu Nr. 4:**

Die Geldbuße, mit der derjenige belegt werden kann, der ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt, wird von bis zu fünfzigtausend auf bis zu fünfhunderttausend Euro angehoben. Alle Fälle einer Zweckentfremdung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 sind zukünftig bußgeldbewehrt nach Art. 5 Satz 1.

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro bei illegalen Zweckentfremdungen reicht mittlerweile nicht mehr aus, der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit 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 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. Die Möglichkeit, über das gesetzlich festgelegte Höchstmaß eines Bußgeldes nach § 17 Abs. 4 Satz 2 OWiG hinauszugehen, konnte in der Praxis auch nur in wenigen Fällen erfolgreich genutzt werden, weil es die Vollzugspraxis vor die Schwierigkeit stellt, ohne entsprechende Mitwirkungspflicht der Betroffenen die jeweiligen Beträge konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Auch 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 Relation zur Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Beherbergungsmarkt daher deutlich erhöht werden.

In die Regelung des Art. 5 wird eine weitere Bußgeldvorschrift aufgenommen. Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 4 Abs. 1 Sätze 1 und 2 Auskünfte nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes Angebote im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1, 3 und 3a nicht entfernt. Mit Art. 5 Satz 2 wird u.a. erreicht, 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 Nr. 5:**

Die Befristung des ZwEWG entfällt. Damit hat das Gesetz eine unbefristete Geltungsdauer.

Die Neufassung des Art. 7 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 den bestehenden Wohnraum zu schützen.

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:**

Es handelt sich um die Inkrafttretensvorschrift.