

Mitteilung

der Landesregierung

Unterrichtung des Landtags gemäß § 6 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG)

Schreiben des Staatsministeriums vom 19. Juni 2018, Az.: III:

Als Anlage übersende ich Ihnen den von der Landesregierung zur Kenntnis genommenen Bericht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau an den Landtag Baden-Württemberg zur Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes.

In Vertretung

Schopper

Staatssekretärin

**Bericht des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau
an den Landtag Baden-Württemberg
zur Überprüfung der Auswirkungen
des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes**

A. Inhalt und Gegenstand des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG) vom 19. Dezember 2013, GBl. S. 484, Anlage 1, dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es ermöglicht den Städten und Gemeinden mit Wohnraummangel, durch den Erlass kommunaler Satzungen mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen, den Leerstand oder Abriss von Wohnungen der Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße durch Bußgeld zu sanktionieren.

Nach § 6 ZwEWG hat die Landesregierung dem Landtag nach Ablauf eines fünfjährigen Zeitraums, somit bis Dezember 2018, zu den Auswirkungen des Gesetzes, zu berichten. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Überprüfung ist durch den Landtag gegebenenfalls über weitere Maßnahmen zum Zweckentfremdungsverbotsgesetz zu entscheiden.

Hierzu hat eine Überprüfung der Auswirkungen des Gesetzes unter Mitwirkung der kommunalen Verbände und der Verbände der Wohnungswirtschaft stattgefunden, über deren Ergebnis vorliegend berichtet wird.

B. Geltungsbereich des Zweckentfremdungsverbots in Baden-Württemberg

Die Satzungsermächtigung nach §§ 1, 2 ZwEWG richtet sich an Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

Durch Satzung können diese Gemeinden bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt nach § 2 Abs. 1 Satz 2 insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend 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. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Verstöße gegen das Zweckentfremdungsverbot können als Ordnungswidrigkeit nach § 5 ZWEWG mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Aufgrund des Rücklaufs auf eine Abfrage des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 18. Oktober 2017 haben von der Satzungsermächtigung folgende Städte Gebrauch gemacht und ein Zweckentfremdungsverbot eingeführt:

- a) Freiburg im Breisgau durch Satzung vom 28. Januar 2014, Inkrafttreten am 1. Februar 2014,
- b) Konstanz durch Satzung vom 3. März 2015, Inkrafttreten am 14. März 2015,
- c) Landeshauptstadt Stuttgart durch Satzung vom 3. Dezember 2015, Inkrafttreten am 1. Januar 2016,
- d) Tübingen durch Satzung vom 4. Oktober 2016, Inkrafttreten am 9. Oktober 2016,
- e) Heidelberg durch Satzung vom 20. Dezember 2016, Inkrafttreten am 29. Dezember 2016.

In Tübingen wird vom Anwendungsbereich der Satzung als Zweckentfremdung der Leerstand, die bauliche Veränderung und Unbrauchbarmachung von Wohnraum umfasst, dagegen nicht die Nutzung als Ferienwohnung.

C. Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

Die Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes erfolgte zweistufig, zunächst in einem ersten Schritt durch Beteiligung der Wohnraum-Allianz (unten 1.) sowie in einem zweiten Schritt durch Befragung von Städten und Gemeinden (unten 2.).

1. Beteiligung der Wohnraum-Allianz

Im zweiten Halbjahr 2017 wurde das Thema in der Wohnraum-Allianz, Arbeitsgruppe Miet- und Wohnungsrecht erörtert. Dort sind vertreten die Kommunalen Landesverbände Städtetag, Gemeindetag, Landkreistag, der Deutsche Mieterbund, Haus & Grund, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg, KoWo Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen sowie die Liga der Träger der freien Wohlfahrtspflege.

Mit Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 25. Oktober 2017 wurden die AG-Teilnehmer um Rückmeldungen und Stellungnahmen zum Zweckentfremdungsverbot gebeten.

Inhaltliche Stellungnahmen wurden von Verbändeseite wie folgt abgegeben:

a) Haus & Grund

Haus & Grund hat eine grundsätzliche ablehnende Stellungnahme zum Instrument des Zweckentfremdungsverbots abgegeben. In den vergangenen Jahren seit Inkrafttreten des Verbots sei nur eine äußerst geringe Zahl von zweckentfremdeten Wohnungen festgestellt und deren Zuführung in den Wohnungsmarkt erreicht worden. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz könne daher kein geeignetes Mittel zur Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel sein. Auf die Landtagsdrucksache 14/575 vom 17. November 2006 zur Aufhebung des damaligen Zweckentfremdungsverbotsgesetzes wird Bezug genommen, wonach aufgrund des Verbots keine nachweisbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt festzustellen gewesen sei. Die Beschränkung der freien Verfügbarkeit des Eigentums wirke vielmehr für potentielle Investoren in den Wohnungsbau abschreckend und beeinflusse das Wohnungsangebot nachteilig. Somit löse

ein Zweckentfremdungsverbot nicht das Problem eines potentiell angespannten Wohnungsmarktes, sondern verschärfe dieses mittel- und langfristig.

b) Mieterbund

Der Mieterbund hält das Zweckentfremdungsverbotsgesetz für ein wichtiges Instrument zur Abfederung der Auswirkungen des zunehmenden Wohnungsmangels. Die Gemeinden könnten auf Grund ihrer dezidierten Kenntnis der lokalen Wohnungsmärkte am besten hierüber entscheiden. Der Mieterbund verweist auf die im Auftrag der Wohnraum-Allianz erstellte Prognos-Studie. Dort werde festgestellt, dass der Mangel an Wohnraum flächendeckend ausgeprägt sei. Kurz- und mittelfristig gebe es keine Anzeichen für eine Entspannung der Wohnungsnachfrage. Prognos halte daher die Erhaltung von Wohnungsbeständen flankierend zu einer erweiterten und verstetigten Förderung durch Bund und Land für notwendig. Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz gebe hierzu den Gemeinden ein wichtiges Instrument in die Hand.

Die schriftliche Stellungnahme des Mieterbundes wurde mündlich in der AG-Sitzung dahin ergänzt, dass das Zweckentfremdungsverbot auch eine präventive Signalwirkung entfalte, die schwer messbar sei.

c) Städtetag

Der Städtetag äußerte mündlich in der AG-Sitzung die Einschätzung, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz sei ein wichtiges Instrument zur Erhaltung von Wohnraum sowie auch für die Quartiersentwicklung und -sicherung.

d) BFW

Der BFW schloss sich mündlich in der AG-Sitzung der ablehnenden Stellungnahme seitens Haus & Grund aus grundsätzlichen Erwägungen an. Das Zweckentfremdungsverbot spiele in praktischer Hinsicht kaum eine Rolle, Zweifel an der Wirksamkeit seien angebracht.

Zum Verfahren der Evaluation wurde in der Arbeitsgruppe nach eingehender Erörterung empfohlen (einstimmig, bei einer Enthaltung der KoWo), die Überprüfung der Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes durch

Befragung von Städten und Gemeinden, somit ohne Beauftragung eines externen Dienstleisters vorzunehmen. Dem seitens des Ministeriums erarbeiteten Entwurf eines Fragebogens wurde zugestimmt.

Zum Adressatenkreis der Befragung wurde empfohlen, an die fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbot einen detaillierten Fragebogen mit allgemeinen Fragen im Teil A. sowie Fragen zum Praxisvollzug im Teil B. zu übersenden. Eine Abfrage an einen erweiterten Verteilerkreis von Kommunen ohne Zweckentfremdungsverbot, aber mit angespanntem Wohnungsmarkt (63 weitere Städte und Gemeinden gemäß der landesweiten Gebietskulisse zur Mietpreisbremse) solle ohne Verwendung des Fragebogens, sondern lediglich durch Kurz-Abfrage zu den Gründen dafür, von der Satzungsermächtigung keinen Gebrauch zu machen, versandt werden.

2. Befragung von Städten und Gemeinden

Eine Befragung gemäß der Empfehlung der Wohnraum-Allianz (vgl. oben 1. letzter Absatz) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 25. Januar 2018

- a) an die fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbot, mit Fragebogen und allgemeinen Fragen im Teil A. sowie Fragen zum Praxisvollzug im Teil B,
- b) an weitere 63 Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß der Gebietskulisse zur Mietpreisbremse, vgl. Aufzählung der Städte und Gemeinden in § 1 der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015, GBl. S. 852, Anlage 2, in Form einer Kurz-Abfrage zu den Gründen dafür, von der Satzungsermächtigung keinen Gebrauch zu machen, jeweils mit Frist zur Stellungnahme bis 16. März 2018 versandt.

Das Ergebnis der Beantwortung stellt sich wie folgt dar:

Zu a): Fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbot

Die fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbot, nämlich Freiburg, Konstanz, Stuttgart, Tübingen und Heidelberg wurden mit einem ausführlichen Fragebogen befragt.

Mit allgemeinen Fragen im Teil A. wurden insbesondere eine Einschätzung zu den Auswirkungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und zur Erreichung der gesetzlichen Ziele, ein Votum zur Frage der Weitergeltung des Gesetzes und ggf. Vorschläge für mögliche Gesetzesänderung erbeten.

Mit detaillierten Fragen zum Praxisvollzug im Teil B. wurden insbesondere Fallzahlen, Gebühren, Ordnungswidrigkeitsverfahren, Rechtsmittel und Personalaufwand erfragt.

Allgemeine Fragen Teil A

Das Zweckentfremdungsverbot wird von den Städten Freiburg, Konstanz, Stuttgart und Tübingen als geeigneter Ansatz gesehen, um einen wirksamen Beitrag zur Bekämpfung örtlichen Wohnraummangels zu leisten. Diese Städte befürworten eine Weitergeltung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Kritisch äußerte sich die Stadt Heidelberg und befürwortet aufgrund der ersten Erfahrungen gut ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung und vorbehaltlich der weiteren Entwicklung eine Weitergeltung nicht.

Eine Beibehaltung der Satzungsermächtigung für die Kommunen wird von den Städten Freiburg, Konstanz und Tübingen befürwortet. Stuttgart spricht sich demgegenüber für eine landesweite Geltung kraft Landesrecht aus.

Im Einzelnen nahmen die Städte wie folgt Stellung:

Freiburg

Die Stadt Freiburg hält das Zweckentfremdungsverbot für ein geeignetes Mittel um zu verhindern, dass günstiger Wohnraum in andere lukrative Nutzungsarten geändert wird. Um effektiver vorgehen zu können, wird angeregt, in der Rahmengesetzgebung die Recht der Kommunen zu stärken. Aufgrund der Entwicklung der Wohnungsmärkte mit lokal teilweise erheblichen Nachfrage-Überhängen sei zu erwarten, dass sich das Thema Wohnraumsicherung noch weiter verschärfen wird und auf ein Zweckentfremdungsverbot vorerst nicht verzichtet werden kann.

Freiburg regt insbesondere folgende Änderungen an:

- Erfassung von Leerstand nicht erst länger als sechs Monate, sondern bereits länger als drei Monate,
- Rückwirkung auf Zweckentfremdungen auch vor Inkrafttreten der kommunalen Satzung,
- Verlängerung der Laufzeit kommunaler Satzungen auf zehn Jahre,
- Erstreckung der Auskunftspflicht auf Betreiber von Internetportalen und Ergänzung eines entsprechenden Ordnungswidrigkeitentatbestands.

Konstanz

Nach Einschätzung der Stadt Konstanz trägt die Zweckentfremdungssatzung zur Bekämpfung des örtlichen Wohnraummangels bei.

Konstanz regt insbesondere folgende Änderungen an:

- Rückwirkung auf Zweckentfremdungen auch vor Inkrafttreten der kommunalen Satzung,
- Verlängerung der Laufzeit kommunaler Satzungen auf acht bis zehn Jahre,
- Streichung der Regelung in § 2 Abs. 2 ZWEWG, wonach die Rückumwandlung von Wohnräumen, die bis 31. Mai 1990 in Wohnräume umgewandelt wurden, nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegt.

Stuttgart

Die Landeshauptstadt Stuttgart sieht das Zweckentfremdungsverbot als geeigneten Ansatz, einen wirksamen Beitrag zur Bekämpfung örtlichen Wohnraummangels zu leisten.

Stuttgart regt insbesondere folgende Änderungen an:

- Wegfall der Satzungsermächtigung und unmittelbare Regelung im Landesrecht,
- Rückwirkung auf Zweckentfremdungen auch vor Inkrafttreten der kommunalen Satzung,
- Erstreckung der Auskunftspflicht auf Betreiber von Internetportalen,
- Zugriffsrecht der Kommune auf zweckentfremdete Wohnungen und Möglichkeit zur kommunalen Verwaltung.

Tübingen

Die Stadt Tübingen bejaht die Frage, ob das Zweckentfremdungsverbot einen Beitrag zur Bekämpfung örtlichen Wohnraummangels und zur Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen leisten kann. Bereits das Vorliegen des Gesetzes und die Ankündigung, eine entsprechende Satzung zu erlassen, hätten zu einem positiven Effekt geführt.

Heidelberg

Die Stadt Heidelberg sieht gut ein Jahr nach Inkrafttreten der Satzung den Erfolg zur Bekämpfung örtlichen Wohnraummangels als kaum messbar an. In

vielen bearbeiteten Fällen liege keine Zweckentfremdung vor oder es bestehe Bestandsschutz zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung. Leerstände spielten kaum eine Rolle, bei Abbrüchen von Wohnraum entstünden regelmäßig Neubaumaßnahmen mit noch mehr Wohnflächen als zuvor. Die Ermittlung auf Anzeigen aus der Bevölkerung werde dadurch erschwert, dass Internetportale für Ferienwohnungen keiner Auskunftspflicht unterliegen, worin Handlungsbedarf für eine Änderung gesehen wird.

Fragen zum Praxisvollzug Teil B.

Die Rückmeldungen der fünf Städte auf die Fragen zum Praxisvollzug im Teil B. sind in der als Anlage 3 beigefügten Übersicht über Fallzahlen, Gebühren, Ordnungswidrigkeitsverfahren, Rechtsmittel und Personalaufwand dargestellt.

Hiernach sind die Fallzahlen in den einzelnen Städten – teils bedingt durch verschiedene Laufzeiten des Zweckentfremdungsverbots, teils durch regionale Besonderheiten – sehr unterschiedlich, auch bezüglich einzelner Fallgruppen. Während der Schwerpunkt der Verfahren in Freiburg und Konstanz im Bereich der Zweckentfremdung durch Abriss besteht, betraf die Mehrzahl der Verfahren in Heidelberg gewerbliche Ferienwohnungen.

Genaue Angaben zur Zahl der Wohneinheiten bzw. Wohnflächen, die in Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt erhalten bzw. wieder zugeführt werden konnten, waren nicht durchweg möglich. Ordnungswidrigkeitsverfahren wurden bislang ausschließlich in Stuttgart durchgeführt, wobei auch dort eine Geldbuße nur in einem Fall wegen Abbruch festgesetzt wurde.

Eine Deckung des Personalaufwandes durch Gebühren und Geldbußen wird durchweg verneint.

Zu b): Weitere 63 Städte ohne Zweckentfremdungsverbot, aber mit angespanntem Wohnungsmarkt

Die Beantwortung der Kurz-Abfrage durch die 63 Städte und Gemeinden ergab ein sehr differenziertes Bild:

30 Kommunen gaben an, dass der Erlass eines Zweckentfremdungsverbots bislang nicht thematisiert wurde.

19 Kommunen teilten mit, dass der Erlass eines Zweckentfremdungsverbots bereits erwogen wurde, aber bewusst nicht umgesetzt wurde. Soweit diese Rückmeldung mit Begründung erfolgte, wurden als Gründe für diese Entscheidung insbesondere angeführt:

- Subsidiarität des Zweckentfremdungsverbots gemäß § 1 ZwEWG, d. h. andere Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum seien erfolgversprechend, z. B. Wohnraumentwicklungskonzept, Ausweisung neuer Baugebiete, Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung im Innenbereich, Projekte mit sozialer Wohnraumförderung, Grundstücksmanagement mit Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf (so Freiberg a. N., Heilbronn, Karlsruhe, Linkenheim-Hochstetten, Ravensburg, Reutlingen, Rielasingen-Worblingen, Singen, Ulm, Umkirch);
- kein Bedarf, z. B. wegen umgekehrter Tendenz zur Umwandlung von Gewerberäumen bzw. Ferienwohnungen in Wohnungen, geringer Leerstandsquote, Fehlen relevanter Bestände an Ferienwohnungen (so Baienfurt, Heitersheim, Karlsruhe, Ravensburg, Sandhausen, Sindelfingen, Ulm, Umkirch);
- gravierender Eingriff in Eigentumsrechte und politisches Risiko bzw. Sorge vor Unfrieden in der Gesellschaft (so Freiberg a. N., Heitersheim, Karlsruhe, Merzhausen, Ravensburg);
- hoher Vollzugaufwand zu erwarten (so Karlsruhe, Linkenheim-Hochstetten, Ravensburg, Sandhausen, Ulm).

Sechs Kommunen teilten mit, dass der Erlass eines Zweckentfremdungsverbots in absehbarer Zeit erwogen werde. Hierbei wurde

- von drei Kommunen eine konkrete Erörterung der Thematik im Jahr 2018 angekündigt (so Bietigheim-Bissingen, Filderstadt, Waldkirch)
- von drei Kommunen ohne Konkretisierung eines Zeitplans mitgeteilt, den Wohnungsmarkt und die Thematik des Zweckentfremdungsverbots weiter zu beobachten.

Acht Kommunen beantworteten die Kurz-Abfrage nicht innerhalb der Frist zur Stellungnahme oder machten keine konkreten Angaben.

Anlage 1

484

GBI. vom 30. Dezember 2013

Nr. 18

(2) Der Vertrag bedarf der Zustimmung der Landesregierung und des Landtages sowie der satzungsmäßig zuständigen Gremien des VDSR-BW.

Geschehen in Stuttgart am 28. November 2013

Winfried Kretschmann
Der Ministerpräsident
des Landes Baden-Württemberg

Daniel Strauß
Der Vorstandsvorsitzende
des Verbands Deutscher Sinti und Roma,
Landesverband Baden-Württemberg e. V.

**Gesetz über das Verbot
der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbotsgesetz –
ZwEWG)**

Vom 19. Dezember 2013

Der Landtag hat am 18. Dezember 2013 das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Anwendungsbereich

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraumangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

§ 2

Befugnis der Gemeinden

(1) Gemeinden mit Wohnraumangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend 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. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für

1. die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauauf-

wand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen oder

2. einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

§ 3

Genehmigung

Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 4

*Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des
Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung*

Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 2 Absatz 1 der Landesverfassung).

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer ohne eine Genehmigung, die nach einer aufgrund des § 2 Absatz 1 Satz 1 erlassenen Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

§ 6

Berichtspflicht

Die Landesregierung berichtet dem Landtag nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums zu den Auswirkungen des Gesetzes.

Nr. 18

GBl. vom 30. Dezember 2013

485

§ 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 19. Dezember 2013 in Kraft mit Ausnahme des § 5, der am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

STUTTGART, den 19. Dezember 2013

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

DR. SCHMID

KREBS

GALL

BONDE

STICKELBERGER

BAUER

HERMANN

ALTPETER

ÖNEY

**Gesetz über die Feststellung eines
Zweiten Nachtrags zum Staatshaushaltsplan
von Baden-Württemberg
für das Haushaltsjahr 2014**

Vom 19. Dezember 2013

Der Landtag hat am 19. Dezember 2013 das folgende Gesetz beschlossen.

§ 1

(1) Im Staatshaushaltsplan des Landes Baden-Württemberg für das Haushaltsjahr 2014 (Anlage zum Gesetz über die Feststellung des Staatshaushaltsplans von Baden-Württemberg für die Haushaltsjahre 2013 und 2014 – Staatshaushaltsgesetz 2013/14 – StHG 2013/14 – vom 19. Dezember 2012, GBl. S. 725) in der Fassung des Gesetzes über die Feststellung eines Nachtrags zum Staatshaushaltsplan von Baden-Württemberg für die Haushaltsjahre 2013 und 2014 vom 24. April 2013 (GBl. S. 83) treten hinzu oder fallen weg:

| Einzelplan | 2014 | |
|---|------------------------|-----------------------|
| | Einnahmen Tsd. Euro | Ausgaben Tsd. Euro |
| 01 Landtag (LT) | + 868,0 | + 6060,3 |
| 02 Staatsministerium (StM) | – 868,0 | – 5760,3 |
| 03 Innenministerium (IM) | + 3987,2 | + 3590,3 |
| 04 Ministerium für Kultus, Jugend und Sport (KM) | + 1606,6 | + 13 596,7 |
| 05 Justizministerium (JuM) | + 101,6 | + 721,4 |
| 06 Ministerium für Finanzen und Wirtschaft (MFW) | + 453 341,7 | + 460 947,5 |
| 07 Ministerium für Finanzen und Wirtschaft (Wirtschaft) (MFW) | + 0,0 | – 120,0 |
| 08 Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz (MLR) | + 2308,0 | + 7417,3 |
| 09 Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren (SM) | + 0,0 | + 28 262,1 |
| 10 Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft (UM) | + 0,0 | – 145,3 |
| 11 Rechnungshof (RH) | + 0,0 | + 0,0 |
| 12 Allgemeine Finanzverwaltung (AFV) | – 31 536,6 | – 243 779,7 |
| 13 Ministerium für Verkehr und Infrastruktur (MVI) | + 0,0 | + 22 094,6 |
| 14 Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst (MWK) | + 32 090,1 | + 47 040,1 |
| 15 Ministerium für Integration (IntM) | + 0,0 | + 121 973,6 |
| zusammen | + 461 898,6 | + 461 898,6 |

(2) Unter Berücksichtigung dieser Änderungen wird der Staatshaushaltsplan des Landes Baden-Württemberg für das Haushaltsjahr 2014 in Einnahme und Ausgabe festgestellt auf 41 796 816 800 Euro.

§ 2

(1) In § 3 Absatz 11 Nummer 1 Satz 1 Staatshaushaltsgesetz 2013/2014 werden die Worte »Kap. 0321« durch die Worte »Kap. 0317« ersetzt.

(2) § 3 Absatz 24 wird folgender Absatz 25 angefügt:

»(25) § 49 LHO gilt entsprechend für Beförderungen auf Leerstellen, wenn auf einer Leerstelle geführte Beamte

während der Elternzeit oder Beurlaubung unter Beachtung des Leistungsprinzips im Auswahlverfahren für eine Beförderung auf einer freien besetzbaren Planstelle ausgewählt werden und der Beförderungszeitpunkt bei ihrer bisherigen Verwaltung innerhalb von zwei Jahren nach Antritt der Elternzeit oder Beurlaubung liegt. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft wird ermächtigt, die Wertigkeit der Leerstelle anzupassen.«

§ 3

(1) In § 4 Absatz 1 Nummer 2 wird die Zahl »1 488 200 000« durch die Zahl »1 228 200 000« ersetzt.

Anlage 2

852

GBl. vom 14. Oktober 2015

Nr. 18

Artikel 3

Übergangsbestimmungen

§ 1

Erstmalige Bildung der Bezirksrichter- und -staatsanwaltsräte und des Landerichter- und -staatsanwaltsrats

(1) Die Bezirksrichter- und -staatsanwaltsräte werden erstmals bis zum 30. September 2016, der Landesrichter- und -staatsanwaltsrat erstmals bis zum 31. Dezember 2016 nach den Bestimmungen des Landesrichter- und -staatsanwaltsgesetzes gebildet.

(2) Die Amtszeit der nach Absatz 1 gebildeten Vertretungsgremien endet mit den erstmaligen regelmäßigen Wahlen nach Artikel 3 § 2 Absatz 1 Satz 1 dieses Gesetzes.

§ 2

Regelmäßige Wahlen und Amtszeit der Richter- und Staatsanwaltsvertretungen

(1) Die regelmäßigen Wahlen der Richter- und Staatsanwaltsräte, der Bezirksrichter- und -staatsanwaltsräte sowie des Landesrichter- und -staatsanwaltsrats nach dem Landesrichter- und -staatsanwaltsgesetz in der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung finden erstmals einheitlich im Jahr 2019 statt. Die regelmäßigen Wahlen der Präsidialräte und des Hauptstaatsanwaltsrats nach dem Landesrichter- und -staatsanwaltsgesetz in der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung finden erstmals einheitlich im Jahr 2017 statt. § 17 Absatz 2 Satz 2 und 3 des Landesrichter- und -staatsanwaltsgesetzes in der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung bleibt unberührt.

(2) Die regelmäßige Amtszeit der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Richter- und Staatsanwaltsvertretungen endet mit den Wahlen nach Absatz 1.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

STUTT GART, den 6. Oktober 2015

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

| | |
|--------------|---------------|
| KRETSCHMANN | |
| DR. SCHMID | KREBS |
| FRIEDRICH | GALL |
| UNTERSTELLER | STOCH |
| BONDE | STICKELBERGER |
| BAUER | HERMANN |
| ALTPETER | DR. SPLETT |

**Verordnung der Landesregierung zur
Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung
der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn
(Mietpreisbegrenzungsverordnung
Baden-Württemberg – MietBgVO BW)**

Vom 29. September 2015

Auf Grund von § 556 d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich

Die Städte und Gemeinden Altbach, Asperg, Bad Krozingen, Bad Säckingen, Baienfurt, Bietigheim-Bissingen, Brühl, Denckendorf, Denzlingen, Dossenheim, Durmersheim, Edingen-Neckarhausen, Eggenstein-Leopoldshafen, Emmendingen, Eppelheim, Fellbach, Filderstadt, Freiberg am Neckar, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Gundelfingen, Heidelberg, Heilbronn, Heitersheim, Hemsbach, Iffezheim, Karlsruhe, Kirchentellinsfurt, Konstanz, Leimen, Linkenheim-Hochstetten, Lörrach, March, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuhausen auf den Fildern, Offenburg, Pfinztal, Plochingen, Radolfzell am Bodensee, Rastatt, Ravensburg, Remchingen, Renningen, Reutlingen, Rheinfelden (Baden), Rheinstetten, Rielasingen-Worblingen, Sandhausen, Sindelfingen, Singen (Hohentwiel), Steinen, Stutensee, Stuttgart, Teningen, Tettnang, Tübingen, Ulm, Umkirch, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wendlingen am Neckar und Winnenden sind Gebiete im Sinne des § 556 d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2

Schlussvorschriften

Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren außer Kraft.

STUTT GART, den 29. September 2015

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

| | |
|--------------|---------------|
| KRETSCHMANN | |
| DR. SCHMID | KREBS |
| FRIEDRICH | GALL |
| UNTERSTELLER | STOCH |
| BONDE | STICKELBERGER |
| HERMANN | ALTPETER |
| ÖNEY | DR. SPLETT |
| ERLER | |

Anlage 3 zum Bericht
zur Überprüfung der Auswirkungen
des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

**Rückmeldungen der fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbot zum Praxisvollzug,
Stichtag 31. Dezember 2017**

| | Freiburg | Konstanz | Stuttgart | Tübingen | Heidelberg |
|--|--|---|---|---------------------------------|---|
| Zeitraum | ab 01.02.2014 | ab 14.03.2015 | ab 01.01.2016 | ab 09.10.2016 | ab 29.12.2016 |
| Anzahl eingeleiteter Verwaltungsverfahren | 404 | 247 | 608 | 45 | 114 |
| Anträge auf Genehmigung einer Zweckentfremdung, davon a) Umnutzung auf gewerbliche oder berufliche Nutzung b) bauliche Veränderung, so dass für Wohnzwecke nicht mehr geeignet c) gewerbliche Ferienwohnungen d) Leerstand e) Abriss | 158, davon a) bis c): 55 d) 0 e) 103 | 37, davon a) 1 c) 1 d) 0 e) 35 | 153, ohne Aufschlüsselung auf einzelne Fallgruppen | 2, davon a) 1 e) 1 | 99, davon a) 5 b) 7 c) 79 d) 1 e) 7 |

Anlage 3 zum Bericht
zur Überprüfung der Auswirkungen
des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

| | Freiburg | Konstanz | Stuttgart | Tübingen | Heidelberg |
|--|--|--|--|---------------------|--|
| Anzahl der Genehmigungen mit Ausgleich durch Ersatzwohnraum oder Ausgleichszahlung | 2 mit Ausgleich durch Ausgleichszahlung | 35 mit Ausgleich durch Ersatzwohnraum | 133 mit Ausgleich durch Ersatzwohnraum | 0 | 6 mit Ausgleich durch Ersatzwohnraum bezüglich Abriss und Neuplanung mit mehr Wohnraum |
| Anzahl der Negativatteste, d.h. Bestätigung dass keine Zweckentfremdung vorliegt oder keine Genehmigung erforderlich | 27 | 2 | 16 | 0 | 6 bezüglich gewerbliche Ferienwohnungen |
| Wohneinheiten bzw. Wohn- fläche, die in Umsetzung des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt erhalten bzw. wieder zugeführt werden konnten | keine genaue Angabe möglich, ca. 40 Fälle zwischen einer und zehn Wohneinheiten pro Fall | 44 Wohneinheiten, weitere 19 aufgrund erlassener Anordnungen zu erwarten | keine genaue Angabe möglich mit Blick auf unverbindliche Beratungsgespräche, jedenfalls 42 Wohnungen nach formlichen Verfahren wegen Leerstand oder Nutzungsänderung | 12 Wohneinheiten | keine genaue Angabe möglich |

Anlage 3 zum Bericht
zur Überprüfung der Auswirkungen
des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

| | Freiburg | Konstanz | Stuttgart | Tübingen | Heidelberg |
|--|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| Gebührenerhebung für Entscheidung nach dem ZwEWG | Rahmengebühr 256 bis 4.282 Euro, bei Vorortprüfung wegen Zweck- entfremdung ohne Genehmigung doppelte Gebühr | Nach Zeitaufwand 50 Euro je Stunde | Rahmengebühr 5 bis 10.000 Euro nach Aufwand, in der Regel ca. 200 Euro | Rahmengebühr 150 bis 5.000 Euro | in der Regel 160 Euro je Genehmigung |
| Anzahl der Ordnungswidrigkeitenverfahren | 1 wegen Ferienwohnung | Keine | 19, davon 16 Leerstand 1 Nutzungsänderung 1 Ferienwohnung 1 Abbruch | Keine | Keine |
| Festgesetzte Geldbußen | Keine | Keine | 400 Euro in einem Fall wegen Abbruch | Keine | Keine |

Anlage 3 zum Bericht
zur Überprüfung der Auswirkungen
des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

| | Freiburg | Konstanz | Stuttgart | Tübingen | Heidelberg |
|---|---|---|---------------------------|-------------|---------------------------|
| Anzahl der Rechtsmittel | 6, davon 2 Widersprüche gegen Ablehnung einer Genehmigung, 2 Klagen gegen Anordnungen auf Wiederzuführung zu Wohnzwecken, 1 Klage gegen Gebührenhöhe, 1 Normen- kontrollantrag beim VGH BW gegen die Zweckentfremdungs- satzung als solche, Antrag erfolglos, d.h. Satzung gültig | 8, davon 1 Klage gegen Ablehnung einer Genehmigung 7 Klagen gegen Anordnungen auf Wiederzuführung zu Wohnzwecken | Keine | Keine | Keine |
| Eingesetztes Personal zum Vollzug des ZWEWG | 1,5 Stellen | 1,0 Stellen | 2,0 Stellen | 3,0 Stellen | 0,5 Stellen |
| Deckung des Personalaufwands durch Gebühren und Geldbußen | Nein | Nein | Nein, bei weitem nicht | Nein | Nein, bei weitem nicht |