

**Gesetzentwurf
der Landesregierung**

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

A. Zielsetzung

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz) dient der Erhaltung des Wohnraumangebotes in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen dem Wohnraummangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann.

B. Wesentlicher Inhalt

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) soll den Gemeinden mit Wohnraummangel ermöglichen, durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit dem Wohnraummangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann. Die staatliche Mitwirkung beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf die Schaffung des dafür erforderlichen gesetzlichen Rahmens. Das Gesetz leistet auf diese Weise einerseits einen sachgerechten Beitrag zur Deregulierung, andererseits zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Dem Regionalbezug des Wohnungswesens kann der Landesgesetzgeber so in besonderer Weise Rechnung tragen.

Das den Gemeinden nach Artikel 71 der Verfassung des Landes Baden-Württemberg eingeräumte Selbstverwaltungsrecht gebietet es, dass die Gemeinden den ihnen zukommenden eigenen wohnungspolitischen Gestaltungsspielraum eigenverantwortlich ausschöpfen dürfen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Gemeinden die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse selbst umfassend beurteilen können. Die Gemeinden entscheiden in eigener Verantwortung, ob sie von den Möglichkeiten, die dieses Gesetz bietet, Gebrauch machen.

C. Alternativen

Ein Absehen von der Schaffung einer gesetzlichen Grundlage für ein durch gemeindliche Satzungen statuiertes Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum ließe ein grundsätzlich taugliches Instrument ungenutzt, in angespannten Märkten vorhandenen Wohnraum als solchen zu erhalten und zu nutzen.

Der Verzicht auf ein Landesgesetz zum Zweckentfremdungsrecht hätte zur Folge, dass die fortgeltenden bundesrechtlichen Regelungen in Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen in Baden-Württemberg weiterhin anzuwenden wären. Damit wäre die Chance vertan, diese stark auslegungsbedürftigen und Zweifelsfragen aufwerfenden Vorschriften durch ein anwendungsorientierteres, effektives und dabei dem gemeindlichen Selbstverwaltungsrecht in der sachlich gebotenen Weise Rechnung tragendes Regelwerk zu ersetzen. Die Schaffung eines entsprechenden landesgesetzlichen Rahmens ist daher geboten.

D. Wesentliche Ergebnisse der Regelungsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

I. Mensch und Gesellschaft

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wohnungsversorgung der Bevölkerung schafft der Gesetzgeber ein Instrumentarium für die Gemeinden, um einer Verringerung des vorhandenen Bestands an Wohnraum und damit einer Vergrößerung der Wohnungsnotlage zulasten der Bevölkerung entgegenzuwirken.

II. Öffentliche Haushalte und Verwaltung

Mit einem durch das zu erlassende Gesetz ausgelösten erheblichen Verwaltungsmehraufwand ist nicht zu rechnen. Soweit die Gemeinden von diesem Gesetz Gebrauch machen, können sie den ihnen entstehenden Verwaltungsaufwand über Gebühren decken.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 5. November 2013

An den
Präsidenten des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

in der Anlage übersende ich gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Landesverfassung den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz – ZwEWG) mit Begründung und Vorblatt. Ich bitte darum, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Federführend ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

Der Landtag wolle beschließen,
dem nachstehenden Gesetzentwurf seine Zustimmung zu erteilen:

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

§ 1

Anwendungsbereich

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

§ 2

Befugnis der Gemeinden

(1) Gemeinden mit Wohnraummangel 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 Bauaufwand 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

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom in Kraft mit Ausnahme des § 5, der am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt. Das Gesetz tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach seiner Verkündung außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

a) Zielsetzung

Das Gesetz dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Das Landesgesetz 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 aufgrund ihres gemeindlichen Selbstverwaltungsrechts tätig werden. Das Gesetz berücksichtigt auf diese Weise auch die Bedürfnisse und regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte.

b) Rechtsgrundlagen

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesens erhalten (Artikel 72 Absatz 1 und Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 Grundgesetz – GG).

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745, 1746), zuletzt geändert durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866), gilt nach Artikel 125 a GG nur solange weiter, bis die Länder eigenständige Regelungen treffen.

Die mit dem Erlass entsprechender Satzungen und die mit ihrem im Vollzug verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum (Artikel 14 Absatz 1 GG, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung) setzen voraus, dass die grundlegenden Entscheidungen durch den Gesetzgeber mittels eines förmlichen Gesetzes getroffen werden (vgl. BVerfGE 33, 125/159; 45, 393/399). Auch die Regelungen zum Betretungsrecht und die Regelungen zum Ordnungswidrigkeitenrecht bedürfen gemäß Artikel 13 Absatz 7 GG, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung beziehungsweise Artikel 103 Absatz 2 GG, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung einer formell gesetzlichen Grundlage (vgl. BVerfGE 32, 346/363).

c) Rechtsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

I. Mensch und Gesellschaft

Das Gesetz gibt den Gemeinden bei einer bestehenden Mangellage auf dem Wohnungsmarkt neben den bestehenden Möglichkeiten zur Schaffung neuen Wohnraums ein Instrumentarium, um zu verhindern, dass Wohnraum frei und uneingeschränkt dem Wohnzweck entzogen werden kann und die dadurch eintretende Verringerung des vorhandenen Bestands an Wohnraum zu einer Verschärfung des Wohnungsmangels führt.

II. Öffentliche Haushalte und Verwaltung

Mit einem durch das zu erlassende Gesetz ausgelösten erheblichen Verwaltungsmehraufwand ist nicht zu rechnen. Das Land wird den Erlass von gemeindlichen Satzungen sowie den Vollzug durch die Gemeinden im Wege der Rechtsaufsicht überwachen.

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.

Soweit Gemeinden entsprechende Satzungen erlassen wollen, können nicht genau bezifferbare Aufwendungen für die Feststellung eines eventuellen Wohnraum-mangels und den Gesetzesvollzug entstehen. Für die Feststellung von Wohnraum-mangel dürfte aber durch Zugriff auf vorhandene gemeindeeigene Informationen (Bautätigkeit, allgemeines Mietenniveau) und auf die Daten der amtlichen Statistik in der Regel kein erheblicher Verwaltungsmehraufwand entstehen. Personalaufwand oder sächliche Verwaltungsmittel dürften regelmäßig nur in geringem Umfang erforderlich sein.

Soweit die Gemeinden von diesem Gesetz Gebrauch machen, können sie den ihnen entstehenden Verwaltungsaufwand über Gebühren decken.

Der Wirtschaft und den Bürgern entstehen unmittelbar keine Kosten. Soweit es Gewerbetreibenden oder Bürgern in bestimmten Gebieten verboten wird, Wohnräume ohne Genehmigung umzuwandeln, können eventuell Mehrkosten durch Ausgleichzahlungen entstehen. Die Höhe der Ausgleichzahlungen richtet sich nach dem Einzelfall und nach der überschlägigen Höhe der Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums. Eventuell entstehen der Wirtschaft und den Bürgern auch Kosten durch Bescheidsgebühren. Der Gebührenrahmen für eine Genehmigung richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand und demnach nach dem konkreten Einzelfall. Die der Wirtschaft und den Bürgern eventuell entstehenden Kosten sind angesichts des Ziels der Erhaltung einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz sachlich gerechtfertigt.

d) Ergebnisse des Anhörungsverfahrens

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat ein Anhörungsverfahren zum Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz) durchgeführt und den Normenprüfungsausschuss beteiligt. Angehört wurden folgende Organisationen:

- Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
- Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Landesverband Badischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
- Landkreistag Baden-Württemberg
- Städtetag Baden-Württemberg
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.

Darüber hinaus wurden auch eingegangene Stellungnahmen folgender Organisationen berücksichtigt:

- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V. (gemeinsame Stellungnahme mit Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Vereinigung baden-württembergischer kommunaler

Wohnungsunternehmen und Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.)

- Baden-Württembergischer Handwerkstag e. V.
- Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag

Grundsätzlich begrüßt wird der Gesetzentwurf vom Deutschen Mieterbund Baden-Württemberg e. V. und vom Städtetag Baden-Württemberg. Der Landkreistag Baden-Württemberg hat keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Der Baden-Württembergische Industrie- und Handelskammertag befürwortet das Gesetzesziel bittet aber, darauf hinzuwirken, dass dieses wegen der gravierenden Eigentumsbeschränkungen nur als ultima ratio zum Tragen komme.

Von allen anderen Verbänden und Organisationen wird der Gesetzentwurf grundsätzlich abgelehnt. Die Äußerungen im Rahmen der Anhörung sowie die fachlichen Stellungnahmen hierzu sind insgesamt aus der Darstellung in der Anlage zu ersehen.

Auf folgende wesentliche Punkte der Anhörung zum Gesetzentwurf wird hingewiesen:

- Der angeregten Streichung der Subsidiaritätsklausel in § 1 des Gesetzentwurfs wurde nicht entsprochen, da das Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum mit einem Eingriff ins Eigentum verbunden ist, weshalb aus verfassungsrechtlichen Gründen andere Maßnahmen bei der Bekämpfung des Wohnraummangels vorrangig sind, z. B. Wohnraumförderung.
- Hinsichtlich der Einbeziehung der Gesetzesanwendung auf die nicht nur vorübergehende gewerbliche oder gewerblich veranlasste Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3) wurde die Gesetzesbegründung zur Klarstellung dahingehend ergänzt, dass diese hotelähnlichen Nutzungen oder Nutzungen als Ferienwohnung geschäftsmäßig, also auf eine dauernde Ausübung der Beherbergung ausgerichtet sein müssen. Nicht unter das Tatbestandsmerkmal der Zweckentfremdung fallen beispielsweise Untermietverhältnisse und mittelfristig möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art.
- Der angeregten Verkürzung der sechsmonatigen Frist für eine Genehmigungspflicht auf drei Monate bei Leerstand (§ 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 4) wurde nicht entsprochen, um den Vollzug des Gesetzes nicht zu bürokratisieren.
- Von mehreren Seiten wurde auf die Schwierigkeit einer rechtssicheren Festlegung der Gebiete mit Wohnraumangel durch die Gemeinden hingewiesen. Der Satzungsgeber ist verpflichtet, insbesondere statistisches Zahlenmaterial als Grundlage für die Entscheidung zu ermitteln. Darüber hinaus ist die Kenntnis der Gemeinden hinsichtlich Tendenzen und Entwicklungen, die jeweils oder in ihrem Zusammenwirken ein Bild von der örtlichen Wohnungsmarktlage vermitteln, von Vorteil. Zugleich bietet die Entscheidung auf der Ebene der Gemeinden aber den Vorteil einer den konkreten Gegebenheiten in besonderer Weise Rechnung tragenden Regelung.
- Die Gesetzesbegründung wurde dahingehend ergänzt, dass die Anwendung des Zweckentfremdungsverbots von den Gemeinden im Rahmen ihres eigenverantwortlich auszuübenden normativen Ermessens durch Bestimmung in der Satzung auf einzelne typisierte Anwendungsfälle, beispielsweise nur leer stehende Wohnungen, beschränkt werden kann. Dieser Wunsch war aus der Pressebeiraterstattung über die geplante Einführung des Zweckentfremdungsverbots von Kommunen geäußert worden.

Im Übrigen waren in der Gesetzesbegründung lediglich geringfügige Änderungen erforderlich, die sich auf wenige Klarstellungen beschränken.

Die redaktionellen Anpassungsvorschläge des Normenprüfungsausschusses wurden berücksichtigt. Der Normenprüfungsausschuss regt darüber hinaus nachdrücklich eine inhaltliche Prüfung der rückwirkenden Inkrafttretensregelung an.

B. Einzelbegründung

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Die Befugnis der Gemeinden, Rechtsnormen zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, setzt zunächst einen Wohnraummangel voraus. Ob im Gemeindegebiet ein solcher Wohnraummangel besteht, beurteilen die Gemeinden selbst.

Dabei können sie vorhandene gemeindliche Informationen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand, heranziehen.

Die Vorschrift stellt klar, dass die den Gemeinden mit Wohnraummangel in § 2 eingeräumte Satzungsbefugnis subsidiär ist. Wegen des Eingriffs in das (Wohn-) Eigentum durch eine Genehmigungspflicht kann eine solche nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraum Mangels sein. Zuvor müssen die betroffenen Gemeinden versuchen, diesem mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Dies können sowohl Maßnahmen sein, um der Verringerung des Wohnungsbestandes, als auch einer Verschlechterung der Wohnraumbilanz durch eine erhöhte Nachfrage aufgrund starken Zuzugs o. Ä. entgegenzuwirken. Eine derartige Maßnahme kann z. B. die Wohnraumförderung sein.

Zu § 2 (Befugnis der Gemeinden)

In Absatz 1 Satz 1 wird den Gemeinden mit Wohnraummangel die Befugnis eingeräumt, durch förmliche Rechtsnorm (Satzung) festzulegen, dass im Gemeindegebiet insgesamt oder in Teilen davon eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung erfolgen darf. Die Möglichkeit einer Beschränkung auf Teile des Gemeindegebiets trägt dem Gebot der Verhältnismäßigkeit für Fälle unterschiedlich ausgeprägten Wohnraum Mangels gerade in größeren Gemeinden Rechnung, dem bereits mit einem räumlich begrenzten Genehmigungsvorbehalt entgegengewirkt werden kann. Im Geltungsbereich einer entsprechenden Satzung ist die Zweckentfremdung zunächst grundsätzlich verboten. Die Vorschrift führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Aus der Formulierung „überwiegend“ folgt, dass eine Zweckentfremdung nur dann vorliegt, wenn mehr als 50 Prozent der Wohnfläche nicht (mehr) dem Wohnen dient. Satz 1 stellt mit der Formulierung „mit ihrer Genehmigung“ zudem klar, dass die Gemeinden die von ihnen erlassenen Satzungen auch selbst vollziehen. Mit der obligatorischen Befristung der Satzungen auf höchstens fünf Jahre ist bei Fortdauer der Satzungs Voraussetzungen deren erneuter Erlass zulässig; damit wird aber den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Voraussetzungen zur Wahrnehmung ihrer Regelungsbefugnisse – soweit von ihnen Gebrauch gemacht werden soll – nach Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer erneut zu überprüfen.

Die Satzung kann aufgrund einer nachhaltigen Entspannung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, der von der Gemeinde nicht durch Aufhebung infolge Wegfalls der Voraussetzungen Rechnung getragen wurde, obsolet werden. Sie tritt auch ohne ausdrückliche Aufhebung dann außer Kraft, wenn ein Ende der Mangellage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt deutlich in Erscheinung getreten und die beschränkende Regelung daher offensichtlich gegenstandslos oder funktionslos geworden ist (vgl. BVerwGE 59, 195). Unabhängig davon bleibt der

Normgeber verpflichtet zu überprüfen, ob er seine frühere Regelung aufrechterhalten kann oder auf Grund der Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse aufheben muss.

Wohnraum im Sinne von Absatz 1 Satz 1 erfasst Wohnungen, die bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung standen.

Absatz 1 Satz 2 enthält eine nicht abschließende Aufzählung der Maßnahmen, bei welchen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt. Die Aufzählung greift die in der Praxis überwiegend aufgetretenen Beispielfälle der Zweckentfremdung auf. Mit der Formulierung „insbesondere“ wird der Anwendungsbereich des § 1 auch für untypische Fälle geöffnet, wie etwa die Zerstörung und die Preisgabe des Wohnraums an den Verfall. Die Anwendung des Zweckentfremdungsverbots kann von den Gemeinden im Rahmen ihres eigenverantwortlich auszuübenden normativen Ermessens durch Bestimmung in der Satzung auf einzelne typisierte Anwendungsfälle, beispielsweise nur auf leer stehende Wohnungen, beschränkt werden.

Die in Absatz 1 Satz 2 vom Gesetzgeber festgelegte Dauer des Leerstehens von Wohnraum über einen Zeitraum von sechs Monaten geht von der grundsätzlichen Annahme aus, dass der Verfügungsberechtigte danach nicht mehr die Absicht hat, den Wohnraum selbst zu nutzen oder Dritten zu Wohnzwecken zu überlassen. Diese getroffene zeitliche Festsetzung ersetzt insoweit nicht die Einzelfallprüfung im Rahmen des § 3.

Der Tatbestand des Artikel 6 § 1 Absatz 1 Satz 2 MietRVerbG, die Verwendung des Wohnraums zum Zwecke einer dauerhaften Fremdenbeherbergung (Ferienwohnungen), wurde in den Katalog aufgenommen. Hierunter sind namentlich hotelähnliche Nutzungen oder Nutzungen als Ferienwohnung zu fassen. Die Überlassung der Wohnung muss geschäftsmäßig sein, also auf eine dauernde Ausübung der Beherbergung ausgerichtet sein. Durch die Überlassung an wechselnde Nutzer, die in der Regel ihren Lebensmittelpunkt an einem anderen Ort haben und nur vorübergehend in den Räumen leben, geht der Wohnraum für eine dauerhafte Vermietung verloren. Erfasst werden von vornherein nur Wohnungen, die bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung standen. Eine Anwendung auf Wohnungen, die beispielsweise bisher schon als Ferienwohnungen genutzt werden, findet deshalb nicht statt. Nicht unter das Tatbestandsmerkmal der Zweckentfremdung fallen beispielsweise Untermietverhältnisse und mittelfristig möblierte Vermietungen nicht gewerblicher Art, da hier der beschriebene Wohnungszweck erhalten bleibt.

Die Regelung in Absatz 2 Nummer 1 greift wortgleich die durch Artikel 5 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 als Artikel 6 § 1 Absatz 1 Satz 3 Buchstabe b) mit Geltung vom 1. Juni 1990 in das MietRVerbG eingefügte Ausnahme von der Genehmigungspflicht auf. Hintergrund dieser Regelung war die Sorge, insbesondere leer stehende 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. Die Ausnahmeregelung hat nach wie vor ihre Berechtigung.

Der zweite noch in Artikel 6 § 1 Absatz 1 Satz 3 Buchstabe a) MietRVerbG genannte Ausnahmefall von der Genehmigungspflicht, nämlich die Umwandlung eines Wohnraums in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum, wurde dagegen im Zuge der Anpassung an die heutigen Gegebenheiten, bei denen es jeder wirtschaftlichen Vernunft widerspricht, mehr als die Hälfte eines Wohnraums in solche Räume umzuwandeln, nicht mehr aufgenommen.

Die Regelung in Absatz 2 Nummer 2 regelt Fälle, in denen das Leerstehen lassen von Wohnraum über sechs Monate hinaus nicht der Genehmigung bedarf, weil

dies durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist. Unvermeidbar steht etwa Wohnraum leer, dessen Instandsetzung oder Modernisierung ohne vom Berechtigten zu vertretende Verzögerung im Gange ist oder unmittelbar bevorsteht oder der im Zusammenhang für erforderliche Umsetzungen von Nutzern freigehalten wird. Gleiches gilt, wenn Wohnraum nur deshalb leer steht, weil der dinglich Verfügungsberechtigte trotz ernsthafter Bemühungen keinen Mieter findet, der eine kostendeckende Miete zu zahlen bereit ist. Die materielle Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen einer Ausnahme von der Genehmigungspflicht nach Absatz 2 Nummer 2 liegt beim dinglich Verfügungsberechtigten oder Besitzer.

Zu § 3 (Genehmigung)

§ 3 greift die von der Rechtsprechung zum bisherigen Bundesrecht entwickelten Grundsätze auf, die es bei der Entscheidung über einen Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung zu beachten gilt.

Satz 1 Nummer 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbots. Eine Genehmigung ist im Einzelfall zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen. Vorrangige öffentliche Interessen für eine Zweckentfremdung sind insbesondere gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Dies ist grundsätzlich bei Betreuungseinrichtungen der Fall, die der Stabilisierung und Aufrechterhaltung sozial stabiler Nachbarschaften dienen (z. B. Stadtteiltreffs, Mietercafés o. Ä.). Schutzwürdige private Interessen liegen vor allem dann vor, wenn ohne Nutzung der betreffenden Räume der Mieter oder Verfügungsberechtigte in seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht ist oder der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist.

Satz 1 Nummer 2 regelt den Fall, in dem zwar kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an einer Zweckentfremdung vorliegt, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aber zurücksteht oder nach den besonderen Umständen durch einen Antragsteller kompensiert werden kann. Die Vorschrift nennt dafür beispielhaft die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung. Ausgleichszahlungen sollen durch die Zweckentfremdung bedingte Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensieren und sind zweckgebunden zu verwenden. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Satz 2 stellt klar, dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt handelt.

Zu § 4 (Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung)

Auskunfts-, sonstige Informations- und Betretungsrechte sind von der Gemeinde gegenüber den dinglich Verfügungsberechtigten und den Besitzern – vornehmlich also den Eigentümern und Mietern – geltend zu machen. Bei Weigerung erfolgt die Durchsetzung mit den Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes für Baden-Württemberg.

Zu § 5 (Ordnungswidrigkeiten)

§ 5 knüpft an die bisherige bundesrechtliche Regelung (Artikel 6 § 2 MietRVerbG) an.

Zu § 6 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten des Gesetzes.

In Satz 1 wird eine Regelung getroffen, wonach das Gesetz für alle als Wohnraum errichteten oder genutzten Wohnungen gilt, die nach dem Tag des Gesetzesbeschlusses durch den Landtag von Baden-Württemberg zweckentfremdet wurden. Mit dieser unechten Rückwirkungsmöglichkeit eines später durch gemeindliche Satzung ausgesprochenen Zweckentfremdungsverbots soll verhindert werden, dass unmittelbar nach Bekanntwerden der Absicht, eine gesetzliche Grundlage für ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum zu schaffen, noch kurzfristig Wohnraum zweckentfremdet wird. Diese setzt voraus, dass kein Vertrauensschutz für Änderungen der Zweckbestimmung von Wohnraum gegeben ist, die nach dem Tag des Gesetzesbeschlusses durch den Landtag von Baden-Württemberg vorgenommen werden. Auch in diesen vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes und einer entsprechenden gemeindlichen Satzung liegenden Fällen muss infolgedessen ggf. nachträglich eine Genehmigung beantragt werden. Ob eine Genehmigung erteilt wird, richtet sich nach den Voraussetzungen des Gesetzes.

§ 5 wird aus der rückwirkenden Geltung herausgenommen, da nach Artikel 103 Absatz 2 GG eine Tat nur bestraft werden kann, wenn die Strafbarkeit gesetzlich bestimmt war, bevor die Tat begangen wurde. Der Begriff der Strafe erstreckt sich auch auf die Ahndungen nach dem Ordnungswidrigkeitenrecht.

Mit der Begrenzung der Gültigkeit auf fünf Jahre besteht die Notwendigkeit, die Regelungen im Lichte der Praxiserfahrungen einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. So kann vor Ablauf des Fünfjahreszeitraums auf der Grundlage des Ergebnisses einer Evaluation und der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes über eine Verlängerung und gegebenenfalls eine Anpassung entschieden werden. Das Außerkrafttreten des Gesetzes führt nicht automatisch zur Unwirksamkeit der auf Grund dieser Ermächtigungsnorm erlassenen Satzungen mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren.

Anlage zur Begründung

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

Im Rahmen der Anhörung eingegangene Stellungnahmen
der Verbände und Wirtschaftsorganisationen
zu Einzelregelungen des Gesetzentwurfs

- 2 -

1. Erläuterung der in der nachstehenden Tabelle verwendeten Abkürzungen für die einzelnen Organisationen

ARGE	Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen
BWHT	Baden-Württembergischer Handwerkstag e.V.
BWIHK	Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag
Gemeindetag	Gemeindetag Baden-Württemberg
Haus & Grund Baden	Landesverband Badischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.
Haus & Grund Württemberg	Landesverband Württembergischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Landkreistag	Landkreistag Baden-Württemberg
Mieterbund	Deutscher Mieterbund Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Städtetag	Städtetag Baden-Württemberg
vbw	<i>gemeinsame Stellungnahme folgender Verbände:</i>
	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
	Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen
	Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V.
	Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.

- 3 -

2. Zu Einzelregelungen des Gesetzentwurfs

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
§ 1	<p>Anwendungsbereich Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.</p>	<p>ARGE Ablehnung ZwEWG ZwEWG ist ungeeignetes Mittel zur Bekämpfung von Wohnraumman- gel Zahl der Gemeinden, die von Ermächtigung Gebrauch machen können, ist gering Maßnahmen der Gemeinden rechtlich angreifbar wegen unbestimmter Rechtsbegriffe, unsichere Datenlage für rechtssichere Definition der Gebietskulisse bei Gemeinden, hoher Verwaltungsaufwand im Vollzug, negative Signale an potentielle Bauherren und Investoren</p> <p>BWHT Ablehnung ZwEWG ZwEWG löst nicht Problem des Wohnungsmangels Definition Wohnraummangel fehlt</p> <p>BWIHK Befürwortung Gesetzesziel des ZwEWG, da Wohnraumversorgung Standortfaktor, allerdings wegen Einschränkungen des Eigentumsrechts nur als ultima ratio Gefahr der uneinheitlichen Auslegung der unbestimmten Rechtsbegriffe „ausreichend Wohnraum“ zu „angemessene Bedingungen“ durch Kommunen rechtssichere Definition der Gebietskulisse, insbesondere des „stadtteilbezogenen“ Wohnraum mangels schwierig Begleitung des Gesetzesvollzugs durch Kommunalaufsicht nötig</p> <p>Gemeindetag Ablehnung ZwEWG kein Trend zur Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum fraglich, ob Wohnraummangel überhaupt besteht kein Zahlenmaterial vorhanden zum Zweckentfremdungsverbot in BW vor 2006, das Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarkts belegt</p>	<p>zu ARGE, BWHT, BWIHK, Gemeindetag, Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg, vbw ZwEWG ist ein subsidiäres Mittel zur Bekämpfung von Wohnraum mangel; vorrangig sind andere Maßnahmen, um der Verringerung des Wohnungsbestands entgegen zu wirken, z. B. Wohnraumförderung; die Gemeinden haben in Ausfüllung der unbestimmten Rechtsbegriffe einen gewissen Beurteilungsspielraum für ihr Eingreifen, der nur beschränkt gerichtlicher Kontrolle zugänglich ist; Gemeinden haben Kenntnis gewisser Tendenzen und Entwicklungen, die jeweils für sich oder in ihrem Zusammenwirken ein Bild von der örtlichen Wohnungsmarktlage vermitteln; dabei bezieht sich die Verpflichtung des Satzungsgebers zur vollständigen Sachverhaltsermittlung auch auf statistisches Zahlenmaterial; es ist nicht zu erkennen, dass Gemeinden nicht in der Lage sein sollten, den Vollzug des Zweckentfremdungsverbots von Wohnraum in Eigenverantwortlichkeit zu bewältigen</p> <p>zu Mieterbund Keine Streichung der Subsidiaritätsklausel: Zweckentfremdungsverbot stellt einen Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum dar, insoweit bleibt es aus verfassungsrechtlichen Gründen ein subsidiäres Mittel bei der Bekämpfung von Wohnraum mangel.</p>

- 4 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
		<p>Haus & Grund Baden Ablehnung ZwEWG Verfassungsrecht erfordert beim Eingriff/Beschränkung des Eigentumsrechts ein Gesetz das zur Erreichung des verfolgten Ziels geeignet, erforderlich und verhältnismäßig ist Wirkung des Zweckfremdungsverbots bis 2006: Entspannung der Wohnungsmärkte war nicht nachweisbar. Gesetz angesichts der Wohnungsmarktlage nicht erforderlich, Gesetz unverhältnismäßig angesichts der geringen Anzahl der Wohnungen, die durch Zweckentfremdungsverbot erhalten werden und der Gesamtzahl der betroffenen Wohnungen</p> <p>Haus & Grund Württemberg Ablehnung ZwEWG kein geeignetes Mittel zur Bekämpfung örtlichen Wohnraum Mangels, da keine nachweisbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt, Beschränkungen der freien Verfügbarkeit des Eigentums wirken nachteilig auf potentielle Investoren Rechtsprechung verlangt bei Erstellung Gebietskulisse aktuelle und umfassende Daten zur Wohnungsmarktsituation nach einheitlichen Methoden und Kriterien; diese fehlen; Zahlen des Mikrozensus 2011 sind in 2014 bereits 3 Jahre alt und somit nicht mehr aktuell judizierbar, Rechtsunsicherheit durch unbestimmte Rechtsbegriffe</p> <p>Mieterbund Befürwortung des ZwEWG Subsidiarität des Gesetzes („soweit sie diesem Wohnraum mangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können“) streichen</p> <p>Städtetag Befürwortung ZwEWG Option für Kommunen wird begrüßt</p> <p>vbw Ablehnung ZwEWG gesetzliche Zwangsmaßnahmen kein geeignetes Mittel zur Behebung von Wohnraum mangel; in BW gibt es keinen Wohnraum mangel, weder in Hochschulsstädten, noch in Ballungsgebieten, allenfalls Wohnungsknappheit im Gesetz fehlen Indikatoren für Definition Wohnraum mangel, Zensusmaterial 2011 ist bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits veraltet,</p>	

- 5 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
§ 2	<p>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</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Fremdenberberung genutzt wird, 	<p>Stellungnahme Fortlaufende Datenerhebung fehlt in den meisten Kommunen. Notwendigkeit für Einführung Zweckentfremdungsverbot unklar, nachdem kein Zahlenmaterial über Umwandlungen von Wohn- in Gewerberaum seit Abschaffung des früheren Gesetzes in 2006 vorliegt. ZweEWG ist keine Wohnungspolitik, Beschränkungen schrecken potentielle Investoren ab.</p> <p>ARGE Genehmigungspflicht für Abriss (§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 5) führt zu Nachlassen der Bautätigkeit</p> <p>BWIKH § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 berücksichtigt Belange von Existenzgründern in der Anlaufphase positiv Formen von Wohnraumüberlassung an befristete Mitarbeiter durch Unternehmen muss möglich sein</p> <p>§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 sollte überdacht werden, sonst wäre Vermietung von Ferienwohnungen vom Grundsatz her verboten; Vermittlungsagenturen für Ferienwohnungen und Privatzimmer würde damit in Gebieten mit Wohnraumangel die Geschäftsgrundlage entzogen</p> <p>§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 Leerstand als Zweckentfremdung problematisch</p> <p>Mieterbund § 2 Abs. 1 Nr. 4 6-Monats-Frist bei Leerstand soll durch 3-Monats-Frist ersetzt werden, da Wohnungen üblicherweise in kürzerer Zeit weitervermietet werden können</p> <p>Haus & Grund Württemberg Ablehnung des Tatbestands der Fremdenberberung als Zweckentfremdung (§ 2 Abs. 1 Nr. 3): „Mitwohnzentralen“ wird Betätigung entzogen, Kriminalisierung von Vermietern, die befristet Wohnraum zur Verfügung stellen</p> <p>§ 2 Abs. 1 Nr. 4 streichen oder Ausnahme von Geltung für Zweifamilienhäuser</p> <p>Städtetag Möglichkeit der Beschränkung auf Stadtteile wird begrüßt</p> <p>vbw § 2 Abs. 1 Nr. 5: Abriss erfolgt nur bei Unwirtschaftlichkeit der Sanierung eines Gebäudes; Genehmigungspflicht nach ZweEWG widerspricht Entbürokratisierung</p>	<p>Haltung der Landesregierung</p> <p>zu BWIKH, Haus & Grund Württemberg betreffend nicht nur vorübergehende gewerbliche oder gewerblich veranlasste Nutzung für Zwecke der Fremdenberberung (§ 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 3): Erfasst sind davon Wohnungen, die bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots dem Wohnungsmarkt (noch) für dauerhaftes Wohnen zur Verfügung standen. Eine Anwendung auf Wohnungen, die bisher schon als Ferienwohnungen genutzt werden, findet nicht statt. Bei der Anwendung des Gesetzes kommt es nicht darauf an, ob die anderweitige Nutzung auf Vermittlung durch Zimmervermittlungsagenturen/Mitwohnzentralen oder auf unmittelbares Betreiben des Vermieters selbst zustande kommt. Ziel des Gesetzes ist es zu verhindern, dass Wohnraum dem allgemeinen, grundsätzlich auf längere Dauer ausgerichteten Wohnungsmarkt entzogen wird. Nicht unter das Tatbestandsmerkmal der Zweckentfremdung fallen deshalb beispielsweise Untermietverhältnisse und mittelfristig mobilisierte Vermietungen nicht gewerblicher Art (z. B. in den Semesterferien über Mietwohnzentralen), da hier der beschriebene Wohnungszweck erhalten bleibt. Insofern kann es zur Einschränkung von Geschäftsmöglichkeiten von Vermittlungsagenturen</p>

- 6 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
	<p>4. länger als sechs Monate leer steht oder</p> <p>5. beseitigt wird.</p>		<p>ren in Teilmärkten kommen; dies aber nur, wenn die Gemeinde aufgrund entsprechender Gegebenheiten des Wohnungsmarkts in diese Richtung vorgeht.</p> <p>zu Mieterbund</p> <p>die vorgeschlagene kürzere 3-Monats- Frist für die Genehmigungspflicht bei Leerstand wird abgelehnt, um den Vollzug des Gesetzes nicht zu bürokratisieren</p>
	<p>(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für</p> <p>1. die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen oder</p> <p>2. einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.</p>		
	<p>(3) Mit Ausnahme des § 5 gilt das Gesetz für alle als Wohnraum errichteten oder genutzten Wohnungen, die nach dem (Tag des endgültigen Gesetzesbeschlusses durch den Landtag von Baden-Württemberg) zweckentfremdet wurden.</p>	<p>ARGE</p> <p>Vorverlegung auf Tag des Kabinettsbeschlusses wird abgelehnt, da keine Rechtssicherheit für Immobilieneigentümer und Investoren</p> <p>Mieterbund</p> <p>Befürwortung der unechten Rückwirkung auf Tag des Kabinettsbeschlusses, um noch kurzfristig stattfindende Zweckentfremdungen zu verhindern</p> <p>Haus & Grund Württemberg</p> <p>kommunaler Satzungserlass ist entscheidungserheblicher Stichtag, Gesetzssystematik lässt keinen Raum für unechte Rückwirkung</p>	<p>zu ARGE, Haus & Grund Württemberg</p> <p>Ziel der unechten Rückwirkung auf den Tag des Gesetzesbeschlusses ist zu verhindern, dass unmittelbar nach Bekanntwerden der Absicht, eine gesetzliche Grundlage für Wohnraum zu schaffen, noch kurzfristig Wohnraum zweckentfremdet wird</p> <p>zu Städtetag</p> <p>Baugenehmigung bleibt bestehen, Bauordnungsrecht BW: Baugenehmigung ist nicht</p>

- 7 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
§ 3	<p>Genehmigung Die Genehmigung</p>	<p>Städtetag unechte Rückwirkung problematisch, da Baugenehmigung nicht zurückgestellt werden kann und diese erteilten positiven Verwaltungsakte über die genehmigte Nutzungsänderung nachträglich wieder aufgehoben werden müssten</p> <p>Haus & Grund Württemberg Forderung nach einer gesetzlichen Genehmigungsfiktion vor dem Hintergrund der EU-Dienstleistungsrichtlinie Genehmigung soll nicht erforderlich sein, wenn kein Mieter gefunden wird, der ortsübliche Vergleichsmiete bezahlt</p>	<p>Schlusspunkt bei der Erteilung mehrerer für ein Vorhaben notwendiger Genehmigungen, Baugenehmigung ist eigenständiger Verwaltungsakt</p> <p>zu Haus & Grund Württemberg Die Richtlinie 2006/123/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt (EU-DLR) ist nicht auf grundstücksbezogene Verwaltungsakte anzuwenden (Erwägungsgrund 9 der EU-DLR). Es erfolgt hier keine Regelung einer Dienstleistungstätigkeit als solcher. Es sind Fallgestaltungen denkbar, bei denen nicht gewerbliche Dienstleistungserbringer von einer Zweckfremdung betroffen sein können, sondern Privatpersonen (z. B. Eigentümer ohne gewerbliche Vermietungs- oder Verkaufsabsicht). Die materielle Beweislast dafür, dass alles nach den Umständen Zumutbare unternommen wurde, um eine angemessene Vermietung zu erreichen, trägt der Verfügungsberechtigte im Rahmen des Genehmigungsverfahrens; insoweit wird eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht abgelehnt.</p>
	<p>1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,</p>		

- 8 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
	<p>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.</p> <p>Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.</p>	<p>Mieterbund § 3 Nr. 2 Ausgleichszahlungen müssen für die Schaffung von Ersatzwohnraum verwendet werden, Hinweis in Gesetzesbegründung fehlt</p>	<p>Haltung der Landesregierung zu Mieterbund Ausgleichszahlungen sollen durch die Zweckentfremdung bedingte Mehraufwendungen der Allgemeinheit bei der Schaffung neuen Wohnraums zumindest teilweise kompensieren und sind zweckgebunden zu verwenden. Klarstellender Hinweis wurde in die Gesetzesbegründung aufgenommen.</p>
§ 4	<p>Recht auf Auskunft und Beteiligung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung</p> <p>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</p>	<p>Haus & Grund Württemberg Grundrechtseinschränkung unangemessen vor dem Hintergrund des Gesetzeszwecks</p>	<p>zu Haus & Grund Württemberg Grundrechtseinschränkung ist zur Durchsetzung des Gesetzesziels notwendig.</p>

- 9 -

Paragraf	Regelungsinhalt	Stellungnahme	Haltung der Landesregierung
	und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 Grundgesetz, Artikel 2 Absatz 1 Landesverfassung).		
§ 5	Ordnungswidrigkeiten Mit Geldbuße bis zu 50 000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für überwiegend andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.	Mieterbund Strafbewehrung wird begrüßt Haus & Grund Württemberg Höhe der Geldbuße unangemessen vor dem Hintergrund des Gesetzeszwecks	zu Haus & Grund Württemberg Die Höhe der Geldbuße knüpft an die bisherige bundesgesetzliche Regelung in Artikel 6 § 2 MietRVerbG an.
§ 6	Inkrafttreten, Außerkrafttreten Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft und tritt mit Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten außer Kraft.	Mieterbund Streichung der Befristung des Gesetzes, Befürwortung der Befristung der kommunalen Satzung	zu Mieterbund Eine Befristung des Gesetzes selbst zwingt den Gesetzgeber über den Fortbestand der Beschränkungen des Eigentumsrechts zu ermächtigenden Regelungen erneut zu befürworten, und dient damit der künftigen Wahrung der verfassungsrechtlich gezogenen Grenzen hinsichtlich Erforderlichkeit und Angemessenheit.