

## **Beschlussempfehlung und Bericht**

### **des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau**

#### **zu dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/9484**

#### **Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes**

##### Beschlussempfehlung

Der Landtag wolle beschließen,

dem Gesetzentwurf der Landesregierung – Drucksache 16/9484 – unverändert zuzustimmen.

20. 01. 2021

Der Berichterstatter:

Daniel Born

Der Vorsitzende:

Dr. Erik Schweickert

##### Bericht

Der Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau hat in seiner 48. Sitzung am 20. Januar 2021 den Gesetzentwurf der Landesregierung – Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes – Drucksache 16/9484.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau trägt vor, mit der im Entwurf vorliegenden Novelle solle das Zweckentfremdungsverbotsgesetz effizienter gestaltet werden.

Die Auskunftspflicht solle auf die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes und damit auch auf die Betreiber von Internetportalen zur Vermittlung von Ferienwohnungen erweitert werden. Ergänzend werde es den Städten und Gemeinden möglich gemacht, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnraum sowie eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Ferienwohnraum einzuführen.

Die genannten Instrumente stünden wie auch alle anderen Instrumente des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes unter Satzungsvorbehalt. Die Städte und Gemeinden könnten selbst auf Basis ihrer örtlichen Wohnungsmärkte entscheiden, welche Instrumente sie einsetzten. Denn der Einsatz dieser Instrumente und die Überwachung seien mit personellem Aufwand und damit mit Kosten verbunden.

Ausgegeben: 27.01.2021

**1**

Gleichzeitig würden mit der vorliegenden Gesetzesänderung die Tatbestände, bei denen eine Zweckentfremdung vorliege, klarer geregelt. Auch die Möglichkeiten für Städte und Gemeinden, gegen nicht genehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen, würden effektiver ausgestaltet.

Aus der vom 16. September bis 28. Oktober letzten Jahres durchgeführten Verbändeanhörung zur geplanten Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes habe sich kein unmittelbarer gesetzlicher Änderungsbedarf ergeben. Insbesondere die kommunalen Landesverbände begrüßten den Gesetzentwurf. Das Ministerium habe sich auch mit den Städten ausgetauscht, die schon bisher entsprechende Instrumente des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes umgesetzt hätten.

Nach der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. August 2019 bestehe nun Rechtssicherheit, um die Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes vorzunehmen und dadurch die Kommunen im Land bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum weiter zu unterstützen.

Eine Abgeordnete der Fraktion GRÜNE verweist auf den inhaltlichen Austausch der Argumente in der Ersten Beratung des Gesetzentwurfs am 16. Dezember 2020 und hebt hervor, die vorliegende Novelle des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes mit der Einführung einer Anzeige- und Registrierungspflicht sei ein erster Schritt in die richtige Richtung. Darüber hinaus bedürfe es noch der rechtlichen Klärung, was die Möglichkeit eines Verbots der Zweckentfremdung für Wohnungen betreffe, die zum Zeitpunkt des Erlasses einer entsprechenden kommunalen Satzung leer stünden. Hierzu seien noch wegweisende Urteile auf Bundesebene zu erwarten. Das Wirtschaftsministerium habe zugesagt, über aktuelle Entwicklungen zu informieren.

Ein Abgeordneter der Fraktion der CDU signalisiert die Zustimmung seiner Fraktion zu dem Gesetzentwurf und verweist auf seine ausführliche Stellungnahme in der Ersten Beratung des Gesetzentwurfs im Plenum.

Ein Abgeordneter der Fraktion der SPD führt aus, die SPD-Fraktion stehe für eine Wohnraumoffensive in Baden-Württemberg. Im Bereich des zweckentfremdeten und leer stehenden Wohnraums bestünden Wohnraumpotenziale, die noch nicht ausgeschöpft seien und die sowohl unter sozialen als auch unter ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten dringend weiter aktiviert werden müssten. Der SPD-Fraktion sei es daher wichtig gewesen, in ihrer Regierungsverantwortung in der letzten Legislaturperiode entsprechende Möglichkeiten für ein Zweckentfremdungsverbot für die Kommunen zu schaffen. Es sei richtig, dass in der laufenden Legislaturperiode eine Weiterentwicklung aufgrund der gewonnen Erkenntnisse erfolge. Die im Entwurf vorliegende Novelle bleibe jedoch „auf halber Strecke liegen“. Seine Fraktion hätte sich von dem Gesetzentwurf mehr erwartet, auch wenn einzelne gute Punkte darin enthalten seien. Es werde eine Aufgabe der Gesetzgebung in der kommenden Legislaturperiode sein, für ein Zweckentfremdungsverbot zu sorgen, das den Bedarfen der Jahre 2021 ff. entspreche.

Ein Abgeordneter der Fraktion der AfD äußert, seine Fraktion könne den vorliegenden Gesetzentwurf nicht befürworten, da dieser Eingriffe in das Eigentum vorsehe und ein „Bürokratiemonstrum“ darstelle.

Darüber hinaus sehe er große rechtliche Probleme bei dem Gesetzesvorhaben. Seines Erachtens gehe aus dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs klar hervor, dass nur vereinzelt Daten nachgefragt werden könnten, aber keine komplette Datenabfrage durch die Gemeinde erfolgen dürfe. Er bitte daher die Wirtschaftsministerin um Stellungnahme, ob diese den Gesetzentwurf wirklich als rechtskonform ansehe.

Eine Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP bringt vor, aus Sicht der FDP/DVP sei das Zweckentfremdungsverbotsgesetz als Ganzes ein überflüssiges Gesetz, das keinerlei Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leiste, sondern nur zu unnötiger Bürokratie beitragen könne. Das einzig Gute an dem Gesetz sei der Satzungsvorbehalt, aufgrund dessen die Kommunen selbst entscheiden könnten, ob sie das Instrument des Zweckentfremdungsverbots einsetzten. Die Evaluation des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes habe ergeben, dass nur fünf Kommunen in Baden-

Württemberg von diesem Instrument Gebrauch gemacht hätten, während 63 Städte und Gemeinden dieses „Bürokratiemonstrum“ ablehnten.

In dem Gesetzentwurf werde angegeben, dass sich bei Nutzung der Satzungsermächtigung für die Verwaltung ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 3 Millionen € und ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 476 000 € ergebe. Sie bitte um Erläuterung, um welchen Erfüllungsaufwand es sich dabei handle, ob dieser für die fünf Gemeinden, die bereits von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht hätten, berechnet worden sei oder ob es sich um den Erfüllungsaufwand handle, der pro Kommune, die eine Registrierungsvorschrift erlassen wolle, veranschlagt werde.

Nach ihrer Einschätzung sei jede Kommune gut beraten, die Mittel, die für den Erfüllungsaufwand anfielen, dafür zu nutzen, ihre Baubehörde so gut auszustatten, dass sie zügig Bauanträge bearbeite und bei Problemen helfen könne. Dadurch entstünde mit Sicherheit mehr Wohnraum als durch die im vorliegenden Gesetzentwurf enthaltenen Maßnahmen.

Auch inhaltlich werfe das Gesetz für die Bürgerinnen und Bürger erhebliche Fragen auf. Zunächst einmal müssten die Bürger überhaupt einmal mitbekommen, dass ihre Gemeinde eine Zweckentfremdungsverbotssatzung veranlasst habe. Sie sei sich nicht sicher, ob überhaupt viele Bürger in Stuttgart davon Kenntnis hätten, dass diese Stadt eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen habe. Bei einem Verstoß gegen diese Zweckentfremdungsverbotssatzung drohe jedoch ein auf 100 000 € erhöhtes Bußgeld. Die Politik sollte sich einmal vor Augen führen, welche Botschaften hierdurch an die Bürgerinnen und Bürger ausgesendet würden. Die Bürgerinnen und Bürger seien demnach potenzielle Täter, wenn sie sich in dem vielfältigen bürokratischen Gesetzesumfeld nicht mehr zurechtfinden.

Angesichts neuer Entwicklungen und Trends, z. B. in den Bereichen Homeschooling und Homeworking, die in den nächsten Jahren die Wohn- und Arbeitswelt nachhaltig veränderten, schein das Gesetz völlig aus der Zeit gefallen zu sein. Das Gesetz werfe viele neue Fragen auf. Beispielhaft wolle sie die Frage herausgreifen, ob es als Zweckentfremdung gelten würde, wenn in einem Haus mit zehn Wohnungen bei Freiwerden einer Wohnung die Mieter der verbleibenden neun Wohnungen sich darauf verständigten, gemeinsam die frei werdende Wohnung anzumieten, um dort Homeworking zu betreiben, oder ob sich die Bewertung des Sachverhalts änderte, wenn jeder der neun Mieter von seinem jeweiligen Arbeitgeber die Mietkosten anteilig erstattet bekäme.

Abschließend bittet sie um Auskunft, ob die im Gesetzentwurf vorgesehene Registrierungspflicht ausschließlich für Anbieter von Ferienwohnungen gelten solle, die ihre Wohnungen über Onlineportale anböten, oder auch für die Anbieter, die ihre Ferienwohnungen anderweitig anböten oder bewürben.

Die Ministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau legt dar, zur Rückwirkung von Regelungen zur Zweckentfremdung seien noch mehrere Verfahren anhängig. Auch aus diesem Grund sehe es das Ministerium derzeit nicht für möglich an, entsprechende Regelungen in das Gesetz aufzunehmen.

Das Wirtschaftsministerium gehe davon aus, dass die geplanten Änderungen rechtssicher seien. Auf Anregung des Justizministeriums im Mitzeichnungsverfahren der Ressorts sei auch noch eine Regelung zur Auskunftspflicht präziser formuliert worden.

Die Registrierungspflicht solle unabhängig davon gelten, über welche Plattformen die Wohnungen vermarktet würden. Seitens der Städte sei jedoch die Schwierigkeit an das Ministerium herangetragen worden, dass gerade die Onlineplattformen keine Auskunft gäben, obwohl dort bereits eine Auskunftspflicht bestehe. Insoweit werde hier Regelungsbedarf gesehen.

Ein Mitarbeiter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau teilt mit, die Angaben zum Erfüllungsaufwand beruhten auf Schätzungen der fünf baden-württembergischen Städte, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen hätten. Geschätzt worden sei, was die neuen Pflichten an Aufwand

für Personal und Bürgerverfahren verursachten. Der Erfüllungsaufwand sei in der vorliegenden Drucksache in drei Bereiche aufgeschlüsselt. Der erste Bereich sei die Auskunftspflicht für Internetportale. Hier werde mit einem relativ niedrigen Verwaltungsaufwand gerechnet, weil die Auskunft gesammelt über die Anbieter der Onlineportale erfolgen könne. Der zweite Bereich sei die Registrierungspflicht, der jeder Anbieter von Ferienwohnungen unterfalle. Die Anbieter benötigten zum Bewerben ihrer Wohnung in der Zeitung oder über ein Onlineportal künftig eine Registrierungsnummer. Der dritte Bereich sei der Erfüllungsaufwand für die laufende Anzeigepflicht. Die Vermieter mit einer Registrierungsnummer müssten künftig laufend der Behörde ihre Vermietungen anzeigen, damit diese ermitteln könne, ob die Schwelle einer Zweckentfremdung überschritten sei.

Die Abgeordnete der Fraktion der FDP/DVP vergewissert sich, ob der angegebene jährliche Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 3 Millionen € darauf beruhe, dass die erwähnten fünf Städte mit Zweckentfremdungsverbotssatzung gemeinschaftlich diese Kosten dargestellt hätten, nicht aber jede einzeln für sich.

Der Mitarbeiter des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau bestätigt dies.

Bei Gegenstimmen der Abgeordneten der AfD und der FDP/DVP und Enthaltung der Abgeordneten der SPD beschließt der Ausschuss mehrheitlich mit den Stimmen der Regierungsfractionen, dem Plenum zu empfehlen, dem Gesetzentwurf Drucksache 16/9484 zuzustimmen.

27. 01. 2021

Born