

Gesetzentwurf der Landesregierung

Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotgesetzes

A. Zielsetzung

In Baden-Württemberg gilt das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vom 19. Dezember 2013. Es ermöglicht Gemeinden mit Wohnraummangel, für jeweils höchstens fünf Jahre kommunale Satzungen zu erlassen, um die Umwandlung von Wohnräumen in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen sowie den Leerstand und den Abriss von Wohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße mit einem Bußgeld zu sanktionieren.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz dient damit der Erhaltung des Wohnraumangebots 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 zumutbaren Mitteln abgeholfen werden kann.

Da sich die Situation auf den Wohnungsmärkten seit Erlass des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes im Jahr 2013 nicht entspannt, sondern tendenziell eher verschärft hat, wird das Zweckentfremdungsverbotsgesetz mit der vorliegenden Gesetzesänderung effizienter ausgestaltet.

Schwerpunkt der Gesetzesänderung ist die Einführung einer Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie der Möglichkeit für Gemeinden, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen einzuführen. Ergänzt wird die Registrierungspflicht mit der Möglichkeit, eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnraum für wechselnde Nutzer vorzusehen.

Mit der Einführung einer Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen kann der nicht zulässigen Vermietung von dringend benötigtem Wohnraum an Touristen wirksamer als bisher entgegengetreten werden, da sich der hinter den jeweiligen Angeboten stehende private Anbieter in der Praxis oft schwer ermitteln lässt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben ist ein solches Auskunftsverlangen auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einen einzelfall-

bezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig.

Mit der Möglichkeit, eine Registrierungspflicht für Ferienwohnungen einzuführen, erhalten Gemeinden Angaben über die Anbieter und die Anschrift von Ferienwohnungen, anhand derer sie die Überprüfung von Einzelfällen, insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Grenze von zehn Wochen für das Vorliegen einer Zweckentfremdung vornehmen können. Zudem werden die personenbezogenen Daten direkt bei den Betroffenen erhoben und damit nicht über den Umweg der Auskunftspflicht von Betreibern von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen. Ergänzt wird dies mit der Möglichkeit, zusätzlich eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnraum an wechselnde Nutzer einzuführen. Damit stehen den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Überprüfung von Einzelfällen zur Verfügung.

Die Instrumente von Registrierungs- und Anzeigepflicht werden ausdrücklich unter den Satzungsvorbehalt und damit in das Ermessen jeder Gemeinde gestellt, da sie mit bürokratischem Aufwand für die Bürgerinnen und Bürger sowie für Gemeinden verbunden sind. Die Einführung liegt damit in der jeweiligen kommunalen Verantwortung. Den Bürgerinnen und Bürgern wird nur dann der bürokratische Aufwand einer Registrierungs- beziehungsweise Anzeigepflicht auferlegt, wenn es die Gemeinde anhand einer Einschätzung des örtlichen Wohnungsmarkts für erforderlich hält und damit auch selbst bereit ist, das zur Einführung sowie zur Anwendung dieser Instrumente erforderliche Personal zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig werden mit der vorliegenden Gesetzesänderung die Tatbestände, bei denen eine Zweckentfremdung vorliegt, klarer geregelt und die Möglichkeiten für die Gemeinden, gegen nicht genehmigte Zweckentfremdungen von Wohnraum vorzugehen, effektiver ausgestaltet.

B. Wesentlicher Inhalt

Es wird klargestellt, dass die untergeordnete gewerbliche Nutzung von Wohnraum (weniger als 50 Prozent der Gesamtfläche des Wohnraums) nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterfällt.

Im Interesse der Rechtssicherheit wird eine zeitliche Grenze, ab wann eine Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig ist (insgesamt mehr als zehn Wochen im Kalenderjahr), gesetzlich festgelegt.

Der Kreis der gegenüber der Gemeinde Auskunftspflichtigen wird auf die Verwalter und die Vermittler von Wohnraum erweitert. Die Auskunftspflicht gilt künftig auch für die Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes und damit für die Betreiber von Internetportalen zur Vermittlung von Ferienwohnungen. Den rechtlichen Vorgaben folgend ist ein Auskunftsverlangen auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzel-fallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig.

Den Gemeinden wird als weiteres Instrument eine Registrierungspflicht für Anbieter von Ferienwohnungen zur Verfügung gestellt. Ergänzt wird dieses Instrument durch die zusätzliche Möglichkeit, für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnung an wechselnde Nutzer eine Anzeigepflicht vorzusehen. Der Registrierungs- und Anzeigepflicht unterfallen dabei die nach Zweckentfremdungsverbotsgesetz genehmigungspflichtigen und, in weit größerem Umfang, die nach Zweckentfremdungsverbotsgesetz genehmigungsfreien Ferienwohnungen. Aufgrund des mit diesen Instrumenten verbundenen bürokratischen Aufwands wird die Einführung dieser Instrumente ausdrücklich unter den Satzungsvorbehalt und damit in das Ermessen der Gemeinden gestellt.

Für die Gemeinden wird die Anordnungsbefugnis zur Beendigung der nicht genehmigungsfähigen Zweckentfremdung und der Zuführung des Wohnraums wieder zu Wohnzwecken im Gesetz selbst klargestellt.

Widerspruch und Anfechtungsklage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

Der Bußgeldrahmen für die nicht genehmigte Zweckentfremdung wird erhöht. Auch Verstöße gegen die Auskunftspflicht, Registrierungs- und Anzeigepflicht können mit einem Bußgeld geahndet werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten für die öffentlichen Haushalte (ohne Erfüllungsaufwand)

Für die öffentlichen Haushalte entstehen durch die Änderung des Landesgesetzes keine zusätzlichen Kosten. Der Erlass von Zweckentfremdungssatzungen und deren Vollzug stehen im Ermessen der Gemeinden. Den Gemeinden wird durch das Gesetz eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen.

Soweit die Gemeinden von diesem Gesetz Gebrauch machen, können sie den entstehenden Verwaltungsaufwand über Gebühren bzw. Einnahmen aus Bußgeldverfahren teilweise decken.

E. Erfüllungsaufwand

Der Erfüllungsaufwand wurde für die fünf Gemeinden, die bereits von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht haben, berechnet und stellt sich wie folgt dar:

E.1 Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger ergibt sich eine Mehrbelastung in Höhe von 25.941 Stunden.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft ergibt sich eine Mehrbelastung in Form von Bürokratiekosten aus Informationspflichten in Höhe von 261.846,00 Euro.

E.3 Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Für die Verwaltung ergibt sich ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 3.050.887,20 Euro und einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 476.352,20 Euro.

F. Nachhaltigkeitscheck

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die ausreichende Wohnversorgung in Gemeinden mit Wohnraummangel sicherzustellen. Den Gemeinden werden zusätzliche Instrumente an die Hand gegeben, um der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

Gerade bei der zunehmenden Vermietung von Wohnraum an Touristen ist die vorgesehene Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen zur Vermittlung von Ferienwohnungen ein geeignetes Mittel. Sofern sich die Gemeinde für die Einführung einer Registrierungs- und Anzeigepflicht und eventuell auch einer Anzeige-

pflicht entscheidet, geben diese Instrumente den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Überprüfung von Einzelfällen an die Hand.

Der Sicherstellung der ausreichenden Wohnversorgung dienen auch die Klarstellung der Anordnungsbefugnis für die Gemeinden, die Regelungen zum Sofortvollzug sowie die neu angepassten Bußgeldregelungen.

Durch die Beschränkung der Auskunftspflicht auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes wird den Erfordernissen der Rechtssicherheit insbesondere bezüglich des Datenschutzes sowie des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen.

Die Anwendbarkeit der Vorschriften wird durch die erfolgten Klarstellungen zu den Tatbeständen der Zweckentfremdung verbessert. Gleichzeitig wird die Transparenz für alle Beteiligten und damit die Akzeptanz dieser Regelungen erhöht. Dies schafft Rechtssicherheit bei Anwendung und Vollzug.

G. Sonstige Kosten für Private

Der Wirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern entstehen Kosten in Form von Verwaltungsgebühren und ggf. Bußgeldern, die nicht beziffert werden können.

**Staatsministerium
Baden-Württemberg
Ministerpräsident**

Stuttgart, 8. Dezember 2020

An die
Präsidentin des Landtags
von Baden-Württemberg

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

in der Anlage übersende ich gemäß Artikel 59 Absatz 1 der Landesverfassung den von der Landesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes mit Vorblatt und Begründung. Ich bitte, die Beschlussfassung des Landtags herbeizuführen. Die federführende Zuständigkeit für das Gesetz liegt beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau. Beteiligt sind das Ministerium für Inneres, Digitalisierung und Migration, das Ministerium für Finanzen, das Ministerium für Kultus, Jugend und Sport, das Ministerium für Soziales und Integration, das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz und das Ministerium der Justiz und für Europa.

Mit freundlichen Grüßen

Kretschmann
Ministerpräsident

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

Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

Artikel 1

Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484) wird wie folgt geändert:

1. § 2 Absatz 1 Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) Nummer 1 wird wie folgt gefasst:

„1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,“

b) Nummer 3 wird wie folgt gefasst:

„3. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,“

2. § 4 wird wie folgt gefasst:

„§ 4

Auskunftspflicht, Betretungsrecht, Einschränkung des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung, Registrierungspflicht, Anzeigepflicht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der Gemeinde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes 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. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung. 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).

(2) Die Gemeinden werden ermächtigt, für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, eine Registrierungspflicht einzuführen. Der Registrierungspflicht unterfällt der nach diesem Gesetz genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Wohnraum,

der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Wird Wohnraum für diesen Zweck genutzt, hat der dinglich Verfügungsberechtigte dies mit seinem Vor- und Familiennamen, seiner Anschrift, seinem Geburtsdatum, der Belegenheit des Wohnraums und dem verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer bei der zuständigen Gemeinde vorab anzuzeigen. Die Gemeinde teilt dem Anzeigenden eine Registrierungsnummer mit. Diese muss beim Anbieten und Bewerben des für diesen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden. Näheres zum Verfahren regeln die Gemeinden.

(3) Haben die Gemeinden eine Registrierungspflicht nach Absatz 2 eingeführt, können sie zusätzlich eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs vorsehen. Der dinglich Verfügungsberechtigte hat jede einzelne Überlassung von Wohnraum für diesen Zweck der zuständigen Gemeinde anzuzeigen. Näheres zum Verfahren, insbesondere zum Zeitpunkt der Anzeige, regeln die Gemeinden.“

3. Nach § 4 wird folgender § 4 a eingefügt:

„§ 4 a

Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(2) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.“

4. § 5 wird wie folgt gefasst:

„§ 5

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. ohne eine Genehmigung, die nach einer aufgrund des § 2 Absatz 1 Satz 1 erlassenen Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt,
2. entgegen § 4 Absatz 1 Sätze 1 und 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
3. entgegen § 4 Absatz 2 Satz 3 die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt,
4. entgegen § 4 Absatz 2 Satz 5 die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt,
5. entgegen § 4 Absatz 3 Satz 2 die erforderliche Anzeige nicht oder unzutreffend vornimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des Absatzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in

den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.“

Artikel 2
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

a) Allgemeines

Die Änderungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes haben zum Ziel, der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

Diesem Ziel wird vor allem durch die Einführung einer Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen Rechnung getragen. Die Ermittlung von Anbietern und Anschrift der Anbieter von Ferienwohnungen wird erleichtert und im Ergebnis zu einer besseren Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes in touristisch interessanten Gebieten führen, in denen in größerem Ausmaß von Vermieterseite die Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen als lukrativere Einnahmequelle betrieben und damit regulärer Mietwohnraum dem Wohnungsmarkt für die ansässige Bevölkerung entzogen wird.

Zudem müssen künftig auch Hausverwalter und Vermittler von Wohnraum den Gemeinden Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen.

Den rechtlichen Vorgaben folgend ist ein Auskunftsverlangen auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig.

Zusätzlich können Gemeinden eine Registrierungspflicht für Anbieter von Ferienwohnungen sowie eine Anzeigepflicht für jede Gebrauchsüberlassung von Ferienwohnungen an wechselnde Nutzer einführen. Damit stehen den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zur Verfügung. Da die Einführung dieser Instrumente mit Bürokratieaufwand für die Inhaber von Ferienwohnungen und für die Gemeinden verbunden ist, wird der Satzungsvorbehalt beziehungsweise das Ermessen der Gemeinden bezüglich der Einführung dieser Instrumente ausdrücklich hervorgehoben.

Maßnahmen, bei welchen typischerweise eine Zweckentfremdung vorliegt, werden klarer definiert, die Anordnungsbefugnis der Gemeinden zur Beendigung der Zweckentfremdung und der Zuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken wird gesetzlich klargestellt. Zudem werden eine Regelung zum Sofortvollzug eingeführt sowie die Bußgeldregelungen angepasst.

b) Erfüllungsaufwand

Der Erfüllungsaufwand ist der messbare Zeitaufwand und die Kosten, die durch die Befolgung einer Vorschrift bei den Bürgerinnen und Bürgern, der Wirtschaft und der Verwaltung (Normadressaten) nach den zu erwartenden Änderungen entstehen. Damit sind nur die Änderungen des Gesetzes in den Blick zu nehmen, die unmittelbar zu einer Änderung des Zeit- und Kostenaufwands bei den genannten Normadressaten führen.

Diese Regelungen (Vorgaben) sind zunächst zu identifizieren (Schritt 1), danach ist der jeweilige Erfüllungsaufwand zu ermitteln (Schritt 2), zum Schluss folgt das Gesamtergebnis (Schritt 3).

Die landesrechtlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot enthalten lediglich eine Ermächtigung und bedürfen zu ihrer Umsetzung jeweils kommunaler Satzungen.

Nach dem für die Berechnung des Erfüllungsaufwands verwendeten Standardkostenmodell sind jedoch bereits bei Schaffung der Rechtsgrundlagen die Folgekosten neuer Rechtsinstrumente auszuweisen. Dabei wird auch der Erlass einer kommunalen Satzung als Verwaltungshandeln gewertet, das Erfüllungsaufwand auslöst. Die aus den kommunalen Satzungen resultierenden Folgen sind unmittelbar der vorliegenden Gesetzesänderung zuzurechnen und somit als Erfüllungsaufwand darzustellen.

Der Berechnung des Erfüllungsaufwands für die Verwaltung liegen die Angaben der fünf Gemeinden zugrunde, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben. Der Erfüllungsaufwand wird nur für diese fünf Gemeinden dargestellt, da noch offen ist, ob und welche weitere Gemeinden solche Satzungen erlassen werden. Die Kostentatbestände und Fallzahlen der einzelnen Gemeinden werden jeweils in den nachfolgenden Tabellen gesondert dargestellt und aufsummiert.

Die Stellungnahmen der fünf Gemeinden hinsichtlich des Erfüllungsaufwands sind zum Teil unterschiedlich, was der Größe der jeweiligen Gemeinde, vor allem aber auch dem Gestaltungsspielraum hinsichtlich des Vollzugs der Regelungen insbesondere hinsichtlich der gewählten Verfahren im Rahmen der Organisationshoheit sowie hinsichtlich der Intensität des Personaleinsatzes im Rahmen der Personalhoheit geschuldet ist.

Das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Anbietern von Ferienwohnungen zeigt folgende Bandbreiten auf: zwei Gemeinden gehen von einem Verhältnis von 50 Prozent private Vermieter zu 50 Prozent gewerbliche Vermieter, eine Gemeinde von einem Verhältnis von 80 Prozent private Vermieter zu 20 Prozent gewerbliche Vermieter sowie eine Gemeinde von einem Verhältnis von 88 Prozent private Vermieter zu 12 Prozent gewerbliche Vermieter aus. Im Durchschnitt wird deshalb von 67 Prozent private Vermieter und 33 Prozent gewerbliche Vermieter ausgegangen.

Schritte 1 und 2: Identifizierung der Vorgaben und Ermittlung des Erfüllungsaufwands

(1) Einführung einer Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes und damit für Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen nach § 4 Absatz 1 Satz 3 des Gesetzentwurfs:

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft (Betreiber entsprechender Portale): Aufwand für die Auskunftserteilung.

Die maßgeblichen Faktoren zur Berechnung sind die Anzahl der zu erwartenden Fallzahlen und der Zeit- sowie Personalaufwand. Unter Zugrundelegung des Leitfadens zur Ermittlung und Darstellung des Erfüllungsaufwands in Regelungsvorhaben der Bundesregierung können nach der Lohnkostentabelle Wirtschaft (hier: Erbringung von sonstigen Dienstleistungen) die Personalkosten mit durchschnittlichen 29,60 Euro pro Stunde angegeben werden. Nach der Zeitwertabelle Wirtschaft für Standardaktivitäten kann der Zeitaufwand mit den Positionen „Beschaffung der Daten, 10 Minuten“, „Überprüfung der Daten, 8 Minuten“, „Aufbereitung der Daten, 10 Minuten“ und „Datenübermittlung, 2 Minuten“, jeweils mittlere Schwierigkeit und damit insgesamt in einer Höhe von 30 Minuten angegeben werden.

Dies ergibt pro Auskunftserteilung Kosten in Höhe von 14,80 Euro für die Wirtschaft.

Erfüllungsaufwand für die Verwaltung: Aufwand für die Auskunftserhebung.

Auch hier sind die maßgeblichen Faktoren zur Berechnung des Aufwands die Anzahl der zu erwartenden Fallzahlen und der Zeit- sowie Personalaufwand. Nach der Lohnkostentabelle Verwaltung beträgt der Standardlohnsatz mittlerer Dienst (mD) 31,50 Euro/Stunde, gehobener Dienst (gD) 42,30 Euro/Stunde und höherer Dienst (hD) 60,50 Euro/Stunde.

Von den dazu angehörteten Gemeinden wurden für die Aufwandserhebung verschiedene Kostentatbestände mit jeweils unterschiedlichem Zeitaufwand sowie unterschiedliche Fallzahlen angegeben, die in der Tabelle nachfolgend aufgeführt sind.

Gemessen an den voraussichtlichen Fallzahlen ergibt sich folgendes Ergebnis:

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand	Personalaufwand	Ergebnis
Antragsteller Wirtschaft	940	30 Minuten	29,60 Euro x 0,5 = 14,80 Euro	13.912 Euro
Verwaltung Vorermittlung unter Einbezug Internet, Melderegister und Genehmigungsakten	300	6 Stunden gD	42,30 Euro x 6 Stunden = 253,80 Euro	76.140 Euro
	400	6 Stunden gD	42,30 Euro x 6 Stunden = 253,80 Euro	101.520 Euro
Verwaltung Auskunftersuchen mit tragfähiger Be- gründung	150	2,5 Stunden gD	42,30 Euro x 2,5 Stunden = 105,75 Euro	15.862,50 Euro
	60	2 Stunden mD 8 Stunden gD ½ Stunde hD	31,50 Euro x 2 Stunden = 63 Euro 42,30 Euro x 8 Stunden = 338,40 Euro 60,50 Euro x ½ Stunde = 30,25 Euro ⇒ 431,65 Euro	25.899 Euro
	230	200 Fälle je 2 Stunden mD 30 Fälle je 2 Stunden mD + 1/6 Stunde gD	31,50 Euro x 2 Stunden = 63 Euro + 31,50 Euro x 2 Stunden = 63 Euro + 42,30 Euro x 1/6 Stunde = 7 Euro ⇒ 70 Euro	14.700 Euro
	300	Personalaufwand pro Fall: 94,95 Euro		28.485 Euro
	200	2,5 Stunden gD	42,30 Euro x 2,5 Stunden = 105,75 Euro	21.150 Euro
	300	4 Stunden mD	31,50 Euro x 4 Stunden = 126 Euro	37.800 Euro
Verwaltung Kontrollen vor Ort im Rahmen Aus- kunftersuchen	61	60 Fälle je 2 Stunden mD 1 Fall je 5 Stunden gD	31,50 Euro x 2 Stunden = 63 Euro 42,30 Euro x 5 Stunden = 211,50 Euro	3.991,50 Euro
	400	4 Stunden mD	31,50 Euro x 4 Stunden = 126 Euro	50.400 Euro
	Gesamtergebnis: Wirtschaft: 13.912 Euro; Verwaltung: 375.948 Euro			

(2) Einführung einer Registrierungspflicht für die Eigentümer von Ferienwohnungen nach § 4 Absatz 2 des Gesetzentwurfs:

Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger (Eigentümer der meist privaten Ferienwohnungen): Aufwand für die Registrierung.

Nach der Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Bürgerinnen und Bürger für Standardaktivitäten kann der Zeitaufwand wie folgt abgeschätzt werden. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Positionen „sich mit der gesetzlichen Verpflichtung vertraut machen, 5 Minuten“, „Daten und Informationen sammeln und zusammenstellen, 3 Minuten“, „Informationen und Daten aufbereiten, 5 Minuten“, „Formulare ausfüllen, 5 Minuten“, „Schriftstücke aufsetzen, wie Brief oder E-Mail, 5 Minuten“, „Informationen oder Daten an die zuständige Stelle übermitteln, 2 Minuten“, „Unterlagen kopieren, abheften, 2 Minuten“, „Weitere Rückfragen, 5 Minuten“ sowie in Einzelfällen¹ „Fachliche Beratung in Anspruch nehmen, 30 Minuten“.

Das ergibt pro Registrierung einen Zeitaufwand in einer Höhe von 32 Minuten bis 62 Minuten für die Bürgerinnen und Bürger.

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft (gewerbliche Ferienwohnungen): Aufwand für die Registrierung.

Die maßgeblichen Faktoren zur Berechnung sind auch hier die Anzahl der zu erwartenden Fallzahlen und der Zeit- sowie Personalaufwand. Nach der Lohnkostentabelle Wirtschaft (hier: Gastgewerbe) können die Personalkosten mit durchschnittlichen 17,70 Euro pro Stunde angegeben werden. Nach der Zeitwerttabelle Wirtschaft für Standardaktivitäten kann der Zeitaufwand für die Registrierung in einer Höhe von 35 Minuten bis 50 Minuten (mittlere Schwierigkeit) angegeben werden. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Positionen „Einarbeitung in die Informationspflicht, 3 Minuten“, „Beschaffung von Daten, 10 Minuten“, „Formulare ausfüllen, 5 Minuten“, „Überprüfung der Daten und Eingaben, 8 Minuten“, „Aufbereitung der Daten, 5 Minuten“, „Datenübermittlung, 2 Minuten“, „Archivieren, 2 Minuten“ sowie in Einzelfällen² „Weitere Informationsbeschaffung im Falle von Schwierigkeiten mit den zuständigen Stellen, 15 Minuten“.

Dies ergibt pro Registrierung Kosten in Höhe von 10,33 Euro bis 14,75 Euro für die Wirtschaft.

Erfüllungsaufwand für die Verwaltung: Zunächst erforderlich ist ein entsprechendes Satzungsverfahren (zumindest Änderung der Satzung) und die Bekanntmachung der Satzung. Hinzukommen die Einrichtung eines Registrierungsverfahrens, die Aufnahme des Bestands bereits vorhandener Ferienwohnungen, der Aufwand im laufenden Betrieb, d. h. Registrierung und Löschung sowie die Überwachung/Kontrolle vor Ort. Nach der Lohnkostentabelle Verwaltung beträgt der Standardlohnsatz mittlerer Dienst 31,50 Euro/Stunde, gehobener Dienst 42,30 Euro/Stunde und höherer Dienst 60,50 Euro/Stunde.

Die Registrierung einer Wohnung erfordert den Abgleich mit dem Genehmigungsstand (Baurecht), die Erfassung in die Datenbank, die Zuweisung und die Bestätigung der Registrierung.

¹ Diese Einzelfälle werden nur zu einem geringen Prozentsatz (10 Prozent) berücksichtigt.

² Wie Fußnote 1.

Gemessen an den voraussichtlichen Fallzahlen ergibt sich folgendes Ergebnis:

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall	Personalaufwand	Ergebnis
Antragsteller Bürgerinnen/Bürger	2.291 ³	32 Minuten		1.222 Stunden
	255	62 Minuten		264 Stunden
Antragsteller Wirtschaft	1.129 ⁴	35 Minuten	10,33 Euro	11.663 Euro
	125	50 Minuten	14,75 Euro	1.844 Euro
Verwaltung Änderung der vorhandenen Satzung	einmalig	40 Stunden hD	60,50 Euro x 40 Stunden = 2.420 Euro	2.420 Euro
		175 Stunden gD + 350 Stunden hD	42,30 Euro x 175 Stunden = 7.402,50 Euro + 60,50 Euro x 350 Stunden = 21.175 Euro ⇒ 28.577,50	28.577,50 Euro (einschließlich Prüfung Fachbe- hörden + Gremien- lauf)
		30 Stunden gD + 10 Stunden hD	42,30 Euro x 30 Stunden = 1.269 Euro + 60,50 Euro x 10 Stunden = 605 Euro ⇒ 1.874 Euro	1.874 Euro
		40 Stunden hD	60,50 Euro x 40 Stunden = 2.420 Euro	2.420 Euro
		Personalaufwand pro Satzung: 2.661 Euro		2.661 Euro
Verwaltung Einrichtung Registrierungsverfahren	einmalig	Elektronisches Verfahren		Mind. 50.000 Euro
				1.000 Euro/ Tagessatz + Soft- ware + Lizenzkosten

³ Es wird von insgesamt 3.800 Fällen ausgegangen, davon 67 % private Vermieter (= 2.546) und 33 Prozent gewerbliche Vermieter (= 1.254); von diesen 2.546 Fällen bei privaten Vermietern sind 90 Prozent einfache Fälle, 10 Prozent erfordern weitere fachliche Beratung.

⁴ Wie Fußnote 3.

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall	Personalaufwand	Ergebnis
	laufend	Antragsverfahren per E-Mail 20 Stunden x 42,30 Euro = 846 Euro		846 Euro
		Personalaufwand		1.890 Euro
Verwaltung Registrierung	2.500	4 Stunden gD von den 2.500 Fällen sind 2.000 Fälle Erfassung Erstbestand	42,30 Euro x 4 Stunden = 169,20 Euro	423.000 Euro
	800	Personalaufwand pro Fall (inklusive Überwachung) 526,50 Euro		421.200 Euro
	900	Davon 800 Fälle je 2 Stunden mD 50 Fälle je 3 Stunden mD 50 Fälle je 1 Stunde gD	31,50 Euro x 2 Stunden = 63 Euro 31,50 Euro x 3 Stunden = 94,50 Euro 42,30 Euro x 1 Stunde = 42,30 Euro	57.240 Euro
	400	4 Stunden gD	42,30 Euro x 4 Stunden = 169,20 Euro	67.680 Euro
	300	Personalaufwand für den Aufwand im laufenden Betrieb und die Überwachung pro Fall 232,20 Euro		69.660 Euro
Verwaltung Registrierung/Löschung	500	1 Stunde gD	42,30 Euro	21.150 Euro
	400	1 Stunde gD	42,30 Euro	16.920 Euro
Verwaltung Kontrolle	50	4 Stunden mD	31,50 Euro x 4 Stunden = 126 Euro	6.300 Euro
	40	4 Stunden mD	31,50 Euro x 4 Stunden = 126 Euro	5.040 Euro
Gesamtergebnis: Bürgerinnen/Bürger: 1.486 Stunden; Wirtschaft: 13.507 Euro;				
Verwaltung: 1.178.878,50 Euro				

(3) Einführung einer Anzeigepflicht für jede einzelne Wohnungsüberlassung (Vermietungsvorgang) für die Eigentümer von Ferienwohnungen nach § 4 Absatz 3 des Gesetzentwurfs:

Erfüllungsaufwand für die Bürgerinnen und Bürger (Eigentümer der meist privaten Ferienwohnungen): Aufwand für die jeweilige Anzeige.

Nach der Zeitwerttabelle für Informationspflichten der Bürgerinnen und Bürger für Standardaktivitäten kann der Zeitaufwand wie folgt abgeschätzt werden. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Positionen „sich mit der gesetzlichen Verpflichtung vertraut machen, 2 Minuten“, „Daten und Informationen sammeln und zusammenstellen, 1 Minute“, „Informationen und Daten aufbereiten, 1 Minute“, „Formulare ausfüllen, 2 Minuten“, „Schriftstücke aufsetzen, Brief oder E-Mail,

3 Minuten“, „Informationen oder Daten an die zuständige Stelle übermitteln, 1 Minute“, „Weitere Rückfragen, 2 Minuten“ sowie in Einzelfällen⁵ „Fachliche Beratung in Anspruch nehmen, 10 Minuten“.

Das ergibt pro Anzeige einen Zeitaufwand in Höhe von 12 Minuten bis zu 22 Minuten für die Bürgerinnen und Bürger.

Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft (gewerbliche Ferienwohnungsbetreiber): Aufwand für die jeweilige Anzeige.

Die maßgeblichen Faktoren zur Berechnung sind auch hier die Anzahl der zu erwartenden Fallzahlen und der Zeit- sowie Personalaufwand. Nach der Lohnkostentabelle Wirtschaft (hier: Gastgewerbe) können die Personalkosten mit durchschnittlichen 17,70 Euro pro Stunde angegeben werden. Nach der Zeitwerttabelle Wirtschaft für Standardaktivitäten kann der Zeitaufwand für die Anzeige in einer Höhe von 14 Minuten bis 17 Minuten (einfache Schwierigkeit) angegeben werden. Der Zeitaufwand ergibt sich aus den Positionen „Einarbeitung in die Informationspflicht, 3 Minuten“, „Beschaffung von Daten, 2 Minuten“, „Formulare ausfüllen, 3 Minuten“, „Überprüfung der Daten und Eingaben, 1 Minute“, „Aufbereitung der Daten, 3 Minuten“, „Datenübermittlung, 1 Minute“, „Archivieren 1 Minute“ sowie in Einzelfällen „Weitere Informationsbeschaffung im Falle von Schwierigkeiten mit den zuständigen Stellen, 3 Minuten“⁶.

Dies ergibt pro Anzeige Kosten in Höhe von 4,13 Euro bis 5,00 Euro für die Wirtschaft.

Erfüllungsaufwand für die Verwaltung: Ein gesondertes Satzungsverfahren ist nicht erforderlich, da die Anzeigepflicht auf der Registrierungspflicht aufbaut. Erforderlich sind jedoch die Einrichtung eines Anzeigeverfahrens, der Aufwand im laufenden Betrieb und die Überwachung. Nach der Lohnkostentabelle Verwaltung beträgt der Standardlohnsatz mittlerer Dienst 31,50 Euro/Stunde, gehobener Dienst 42,30 Euro/Stunde und höherer Dienst 60,50 Euro/Stunde.

⁵ Wie Fußnote 1.

⁶ Wie Fußnote 1.

Gemessen an den voraussichtlichen Fallzahlen ergibt sich folgendes Ergebnis:

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall	Personalaufwand	Ergebnis gerundet
Antragsteller Bürgerinnen/Bürger	101.581 ⁷	12 Minuten		20.316 Stunden
	11.287	22 Minuten		4.139 Stunden
Antragsteller Wirtschaft	50.032 ⁸	14 Minuten	4,13 Euro	206.632 Euro
	5.559	17 Minuten	5,00 Euro	27.795 Euro
Verwaltung Einrichtung Anzei- geverfahren Verwaltung Einrichtung Anzei- geverfahren	Einmalig	elektronisches Verfahren		Mind. 50.000 Euro
				1.000 Euro Tagessatz + Software + Lizenzkosten
	laufend	Antragsverfahren per E-Mail 5 Stunden mD 31,50 Euro x 5 = 157,50 Euro		157,50 Euro
		Personalaufwand		1.890 Euro
Verwaltung Anzeigeverfahren	40.000	10 Minuten mD	31,50 Euro x 10 Minuten = 5,25 Euro	210.000 Euro
	1.000	Personalaufwand Betrieb jährlich: 303.120 Euro		303.120 Euro
	260	1 Stunde mD (bei Antragsver- fahren per E-Mail)	31,50 Euro	8.190 Euro
	125.700	10 Minuten mD	31,50 Euro x 10 Minuten = 5,25 Euro	659.925 Euro

⁷ Es wird von insgesamt 168.460 anzeigepflichtigen Übernachtungen ausgegangen; davon 67 % private Vermieter (= 112.868) und 33 Prozent gewerbliche Vermieter (= 55.591); von diesen 112.868 Fällen bei privaten Vermietern sind 90 Prozent einfache Fälle, 10 Prozent erfordern weitere fachliche Beratung.

⁸ Wie Fußnote 7.

Normadressat	Fallzahl	Zeitaufwand pro Fall	Personalaufwand	Ergebnis gerundet
	1.500	Personalaufwand Betrieb und Überwachung je Monat 61.594,20 Euro		739.130,40 Euro jährlich
Gesamtergebnis: Bürgerinnen/Bürger: 24.455 Stunden; Wirtschaft: 234.427 Euro				
Verwaltung: 1.972.412,90 Euro (ohne Programmierung nach Tagessatz 1.000 Euro/Tag)				

Schritt 3: Gesamtergebnis

Im Gesamtergebnis stellt sich der Erfüllungsaufwand für die fünf Gemeinden, die bereits von der Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht haben, wie folgt dar:

Erfüllungsaufwand Bürgerinnen/Bürger:	25.941 Stunden
Erfüllungsaufwand Wirtschaft:	261.846 Euro in Form von Bürokratiekosten aus Informationspflichten
Erfüllungsaufwand Verwaltung:	jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von 3.050.887,20 Euro und einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von 476.352,20 Euro.

c) Ergebnis der Anhörung

Im Nachfolgenden sind die wesentlichen Stellungnahmen und, soweit erforderlich, die Bewertung der Stellungnahmen aufgeführt:

- *Der Städtetag Baden-Württemberg, der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Deutsche Mieterbund e. V., der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e. V., der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie die Städte Heidelberg, Freiburg und Tübingen begrüßen die geplante Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes. Mit der Änderung werden den Gemeinden wirkungsvolle Instrumente und bessere Informationsmöglichkeiten an die Hand gegeben. Begrüßt wird auch, dass die Nutzung und die Auswahl der Instrumente den Gemeinden überlassen bleibt.*
- *Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg sowie der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. lehnen die geplanten Änderungen des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes ab. Das Zweckentfremdungsverbot hat keine nachweisbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt und wirkt für Bauwillige abschreckend. Dem Wohnraummangel kann durch das Gesetz nicht oder, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang entgegengewirkt werden.*

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die ausreichende Wohnversorgung in Gemeinden mit Wohnraummangel sicherzustellen. Den Gemeinden werden mit der Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zusätzliche Instrumente an die Hand gegeben, um der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

- *Der Deutsche Mieterbund e. V. setzt sich für den Wegfall der Subsidiarität der Satzungsbefugnis in § 1 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und für eine Verlängerung der Geltungsdauer kommunaler Satzungen von bisher fünf Jahren auf zehn Jahre ein.*

Wegen des Eingriffs in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) ist die in § 2 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes geregelte Satzungsbefugnis gemäß § 1 subsidiär. Sie kann nur das letzte Mittel zur Milderung des Wohnraummangels sein. Zuvor müssen die betroffenen Gemeinden versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren.

Mit Blick auf den Eingriff in das Eigentumsrecht nach Artikel 14 GG ist auch die Befristung der Satzungen auf fünf Jahre sachgerecht und geboten. Mit der Befristung der Satzung auf höchstens fünf Jahre wird den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Voraussetzungen zur Wahrnehmung ihrer Regelungsbefugnisse – soweit von ihnen Gebrauch gemacht werden soll – nach Ablauf der Geltungsdauer erneut zu überprüfen.

- *Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg, der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. sowie die Städte Stuttgart, Heidelberg, Freiburg und Konstanz begrüßen die in § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 3 des Gesetzentwurfs vorgesehenen Klarstellungen der Tatbestände, bei denen eine Zweckentfremdung vorliegt.*
- *Airbnb hält die Zehn-Wochen-Grenze nach § 2 Absatz 1 Nummer 3 des Gesetzentwurfs, wonach eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn der Wohnraum für mehr als zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, für willkürlich. Die Zehn-Wochen-Grenze sollte nach dem Deutschen Ferienhausverband auf die Hälfte des Jahres erhöht werden. Die Stadt Konstanz hält die Zehn-Wochen-Grenze dagegen für zu lang und spricht sich für eine Sechs-Wochen-Grenze aus.*

Die Grenze von zehn Wochen und damit insgesamt 70 Tagen im Kalenderjahr ist sachgerecht und orientiert sich an den Urlaubsgewohnheiten der heutigen Bevölkerung (Kurzurlaube, Städtetrips). Vor dem Hintergrund, dass es mehr als 100 „Wochenendtage“ (also Samstage und Sonntage) pro Jahr gibt, die für Kurzurlaube und Städtetrips bevorzugt gewählt werden, ist die zeitliche Grenze von 70 Kalendertagen sachlich gerechtfertigt.

- *Der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Deutsche Mieterbund e. V. sowie die Städte Stuttgart und Tübingen setzen sich für die Rückwirkung der Regelungen für die Zweckentfremdung auch vor Inkrafttreten der jeweiligen kommunalen Satzung ein; dies insbesondere für die Leerstandsregelung nach § 2 Absatz 1 Nummer 4 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, wonach eine Zweckentfremdung vorliegt, wenn der Wohnraum länger als sechs Monate leer steht.*

Die Wirksamkeit der Genehmigungspflicht gilt ab Inkrafttreten der jeweiligen kommunalen Satzung. Die Vereinbarkeit einer Rückwirkung auf einen Zeitpunkt vor Inkrafttreten der Satzung ist verfassungsrechtlich problematisch und bereits Gegenstand mehrerer Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht mit Blick auf das Rückwirkungsverbot.

- *Der Deutsche Gewerkschaftsbund setzt sich für eine Verkürzung der Leerstandsfrist von sechs Monaten auf drei Monate ein.*

Die Frist von sechs Monaten ist sachgerecht und angemessen. In einer Vielzahl von Fallgestaltungen kann es zu einem vorübergehenden Leerstand von drei bis sechs Monaten kommen, der als gerechtfertigt und kaum vermeidbar angesehen werden muss, z. B. bei größeren Renovierungen bzw. Modernisierungen oder Kapazitätsengpässen bei Handwerkern. Erst nach einem Leerstand von sechs Monaten kann davon ausgegangen werden, dass der Verfügungsberechtigte nicht mehr die Absicht hat, den Wohnraum selbst zu nutzen oder Dritten zu Wohnzwecken zur Verfügung zu stellen. Die Verkürzung der Frist auf drei Monate würde eine hohe Zahl von Verwaltungsverfahren erfordern, bei denen voraussichtlich nur ein kleiner Teil erfolgsversprechend im Sinne des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes erscheint.

- *Der Deutsche Gewerkschaftsbund, der Deutsche Mieterbund e. V., der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V. und die Städte Stuttgart und Tübingen begrüßen die Einführung einer Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes und damit für Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen in § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs.*
- *Nach der Stadt Konstanz läuft die Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes nach § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs aufgrund des Beschlusses des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. August 2019, 12 ZB 19.333, ins Leere. Die Stadt Tübingen bittet in diesem Zusammenhang um Überprüfung, ob die Diensteanbieter zu einer „regelhaften“ Auskunft etwa einmal im Quartal verpflichtet werden könnten, welche Verfügungsberechtigten in welchem Umfang Wohnraum an Dritte überlassen haben.*

Der bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Beschluss vom 20. August 2019, 12 ZB 19.333, die Auskunftspflicht nach dem bayerischen Zweckentfremdungsverbotsgesetz für Diensteanbieter nach dem Telemediengesetz (TMG) unter der Maßgabe für zulässig erklärt, dass solch ein Auskunftsverlangen nur im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts zulässig ist. Diese Vorgaben wurden im vorliegenden Gesetzentwurf umgesetzt.

In den Wortlaut der Regelung des § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs wurde ausdrücklich aufgenommen, dass eine Auskunftspflicht nur im Einzelfall zulässig ist. In der Begründung zu § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs wird zudem auf die Vorgaben des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs verwiesen und ausgeführt, dass ein Auskunftsverlangen ohne Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer konkreten Gefahr quasi „ins Blaue hinein“ unzulässig ist.

Hinweis: Bei Fehlen eines Anfangsverdachts helfen der Gemeinde die vorgesehenen Instrumente der Registrierungs- und Anzeigepflicht weiter.

- *Airbnb hält die Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes nach § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs vor dem Hintergrund des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Mai 2020, 1 BvR 1873/13, für verfassungswidrig.*

In dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 27. Mai 2020, 1 BvR 1873/13, wurden § 113 des Telekommunikationsgesetzes (TKG), der Anbieter von Telekommunikationsdiensten zur Übermittlung von Bestandsdaten berechtigt, und einige mit § 113 TKG korrespondierende Abrufregelungen aus anderen Gesetzen für mit dem Grundgesetz für unvereinbar erklärt. Das Bundesverfassungsgericht beanstandete, dass die Befugnisse zur Übermittlung der Bestandsdaten nach § 113 TKG anlasslos und damit gleichsam „ins Blaue“ hinein zugelassen sind.

Der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts richtet sich gegen die Regelung des § 113 TKG und nicht gegen die Regelung des § 14 Absatz 2 TMG und ist insoweit nicht einschlägig.

Zur Vervollständigung wird an dieser Stelle ausgeführt: § 14 Absatz 2 TMG stellt die datenschutzrechtliche Öffnungsklausel dar, mit der die Rechtsgrundlage in § 4 Absatz 1 des Gesetzentwurfs korrespondiert (sogenanntes „Doppeltürmodell“).

Danach ist zwischen Datenübermittlung seitens der auskunftserteilenden Stelle und Datenabruf der auskunftssuchenden Stelle zu unterscheiden. Beide Stellen greifen in das Grundrecht auf informelle Selbstbestimmung ein. Beide Stellen benötigen eine Rechtsgrundlage. Der Verwendungszweck der Daten muss in beiden Rechtsgrundlagen hinreichend normenklar begrenzt sein. Der jeweilige Gesetzgeber muss deshalb, bildlich gesprochen, nicht nur die Tür zur Übermittlung von Daten öffnen, sondern zugleich auch die Tür zu deren Abfrage. Erst beide Rechtsgrundlagen gemeinsam, die wie eine „Doppeltür“ zusammenwirken und passgenau ineinandergreifen müssen, vermögen einen Austausch personenbezogener Daten zu legitimieren.

Dies ist vorliegend der Fall. Auf den Beschluss des bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 20. August 2019, 12 ZB 19.333, speziell zum Auskunfts-

verlangen gemäß dem bayerischen Zweckentfremdungsverbotsgesetz kann verwiesen werden. Ein Auskunftsverlangen ist auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig.

Dies wird im Wortlaut des § 4 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzentwurfs ausdrücklich klargestellt.

- *Der Landkreistag Baden-Württemberg, der Gemeindetag Baden-Württemberg, der Deutsche Mieterbund e. V. und die Stadt Heidelberg begrüßen die Einführung der Registrierungspflicht in § 4 Absatz 2 des Gesetzentwurfs. Die Möglichkeit für Städte und Gemeinden, eine Registrierungspflicht einzuführen, erleichtert die Anwendung und Überprüfung der Zweckentfremdungsverbotregelungen.*
- *Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg lehnen die Einführung der Registrierungspflicht in § 4 Absatz 2 des Gesetzentwurfs ab. Die Registrierungspflicht ist unverhältnismäßig und stellt einen massiven Eingriff in die Freiheitsrechte des Eigentümers dar. Dass genehmigungsfreier Wohnraum einer Registrierungspflicht unterliegen soll, wird abgelehnt. Wenn sich der Eigentümer/dinglich Verfügungsberechtigte im Rahmen des gesetzlich Erlaubten bewegt, steht der bürokratische Aufwand in einem völligen Missverhältnis zur kurzfristig zulässigen abweichenden Nutzung.*

Die Einführung einer Registrierungspflicht ist erforderlich, um insbesondere der nicht zulässigen Vermietung von dringend benötigtem Wohnraum an Touristen wirksamer als bisher entgegenzutreten zu können. Zudem wird das Instrument der Registrierungspflicht ausdrücklich unter den Satzungsvorbehalt und damit in das Ermessen jeder Gemeinde gestellt. Die Entscheidung, eine Registrierungspflicht einzuführen, liegt damit in der jeweiligen kommunalen Verantwortung sowie in der Einschätzung des jeweiligen kommunalen Wohnungsmarkts.

- *Airbnb und die Städte Stuttgart und Konstanz setzen sich für eine Registrierungspflicht für Mieter ein.*

Das Registrierungsverfahren ist sach- und damit objektbezogen und betrifft als Adressat den Verfügungsberechtigten des Wohnraums, in der Regel also den Eigentümer. Nach § 553 BGB stellt das Homesharing durch den Mieter eine Untervermietung dar, für die die Erlaubnis des Vermieters (in der Regel des Eigentümers) notwendig ist. Der Mieter ist damit nicht Adressat der Registrierungspflicht, wird aber indirekt über die mietvertragliche Erlaubnispflicht erfasst.

Ein Einbezug der Mieter wäre aufgrund des häufigeren Mieterwechsels auch sehr aufwändig. Die Gemeinden müssten für den Fall, dass die Zimmer derselben Wohnung in einem Jahr durch verschiedene Mieter (unter-)vermietet werden, anhand unterschiedlicher Registrierungsnummern die Anzahl der zulässigen Kalendertage bezogen auf die betroffene Wohnung recherchieren. Dies geht zu Lasten der Transparenz und stellt einen Mehraufwand dar.

- *Airbnb schlägt vor, Homesharing generell von der Registrierungspflicht auszunehmen.*

Eine Registrierung ist nur sinnvoll, wenn sowohl die genehmigungspflichtigen als auch die (in der Anzahl oft überwiegenden) genehmigungsfreien Kurzzeitvermietungen zum Zwecke der Fremdenbeherbergung umfasst sind.

Erst durch die Registrierungspflicht erhält die Gemeinde Anhaltspunkte zur Überprüfung, ob z. B. die Zehn-Wochen-Grenze für die genehmigungsfreie Nutzung für Zwecke der vorübergehenden Fremdenbeherbergung überschritten ist.

- *Airbnb und der Deutsche Ferienhausverband setzen sich für eine kosten- und gebührenfreie Online-Registrierung mit einem landesweit einheitlichen Standard ein.*

Nach § 4 Absatz 2 Satz 6 des Gesetzentwurfs regeln die Gemeinden Näheres zum Registrierungsverfahren und entscheiden damit auch über die konkrete Ausgestaltung vor Ort.

- *Der Landkreistag Baden-Württemberg, der Gemeindetag Baden-Württemberg, der Deutsche Mieterbund e. V. und die Stadt Heidelberg begrüßen die Einführung der Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum in § 4 Absatz 3 des Gesetzentwurfs. Die Anzeigepflicht ist eine wichtige Ergänzung zur Registrierungspflicht. Die Möglichkeit, für Städte und Gemeinden eine Anzeigepflicht einzuführen, erleichtert die Anwendung und Überprüfung der Zweckentfremdungsverbotsregelungen.*

- *Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg sowie Airbnb lehnen die Einführung der Anzeigepflicht als unverhältnismäßig ab. Die Anzeigepflicht stellt einen massiven Eingriff in die Freiheitsrechte des Eigentümers dar.*

Die Einführung einer Anzeigepflicht ist erforderlich, um die in § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Gesetzentwurfs vorgesehene Zehn-Wochen-Grenze im Kalenderjahr effektiver zu überwachen. Zudem wird das Instrument ausdrücklich unter den Satzungsvorbehalt und damit in das Ermessen jeder Gemeinde gestellt. Die Entscheidung, eine Anzeigepflicht einzuführen, liegt damit in der jeweiligen kommunalen Verantwortung sowie der Einschätzung anhand des jeweiligen kommunalen Wohnungsmarkts.

- *Airbnb und der Deutsche Ferienhausverband schlagen, um die Anzeigepflicht bürgerfreundlicher und unbürokratisch zu gestalten, vor, diese nur jährlich oder quartalsmäßig erfolgen zu lassen.*

Eine Anzeigepflicht in quartalsmäßigen oder jährlichen Intervallen wäre nicht zielführend, da die Gemeinden erst verspätet und im Nachgang auf Verstöße gegen das Genehmigungserfordernis reagieren könnten.

- *Die Städte Stuttgart, Konstanz und Tübingen begrüßen die Anordnungsbefugnis zur Rückführung zweckentfremdeten Wohnraums und die Einführung des Sofortvollzugs in § 4 a Absätze 1 und 2 des Gesetzesentwurfs.*

- *Der Deutsche Mieterbund e. V. begrüßt die Erhöhung des Bußgeldrahmens und die Einführung neuer Bußgeldtatbestände in § 5 des Gesetzentwurfs.*

- *Der Deutsche Gewerkschaftsbund regt an, für Verstöße gegen die Genehmigungspflicht einen Bußgeldrahmen von bis zu 500 000 Euro vorzusehen und den Bußgeldrahmen für Verstöße gegen die Auskunftspflicht und die Anzeigepflicht im Rahmen des Registrierungsverfahrens von 50 000 Euro auf 100 000 Euro zu erhöhen. Der Auskunftspflicht kommt eine große Bedeutung bei Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zu, deshalb sollte im Bußgeldrahmen keine Unterscheidung zwischen Verstößen gegen die Genehmigung oder die Auskunftspflicht vorgenommen werden.*

Der Höchstbetrag für Bußgelder für nicht genehmigte Zweckentfremdungen wird von 50 000 Euro auf 100 000 Euro festgesetzt. Mit der Erhöhung dieses Bußgeldrahmens wird die Wirksamkeit der Regelungen des Zweckentfremdungsgesetzes verstärkt. Verstöße gegen die Auskunftspflicht, und damit auch Verstöße gegen die Auskunftspflicht von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes, sowie Verstöße gegen die Registrierungs- und Anzeigepflicht werden mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet.

- *Airbnb und der Deutsche Ferienhausverband empfehlen, eine umfassende datenbasierte Analyse vorzunehmen, die die Effekte von Kurzzeitvermietung auf Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg wissenschaftlich betrachtet. Die Notwendigkeit einer Regulierung sollte vorab und anhand empirischer Daten geprüft werden und verhältnismäßig sein.*

Die Einschätzung der möglichen Auswirkungen von Kurzzeitvermietungen auf den jeweiligen kommunalen Wohnungsmarkt muss den Gemeinden selbst überlassen bleiben. Diese Auswirkungen können nur vor Ort richtig eingeschätzt werden.

Im Übrigen gilt wie bisher die in § 2 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes geregelte Subsidiarität der Satzungsbefugnis: Die Gemeinden haben zunächst zu versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Wenn sich die Gemeinde zur Anwendung des Zweckentfremdungsverbots entscheidet, kann sie im Rahmen ihres eigenverantwortlich auszuübenden normativen Ermessens einzelne Instrumente des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes auswählen, die nach der Einschätzung des kommunalen Wohnungsmarkts erforderlich sind.

Somit ist gewährleistet, dass die Gemeinde mit Kenntnis der Wohnraumlage vor Ort nur die Maßnahmen hinsichtlich der Zweckentfremdung ergreift, die geeignet, erforderlich und angemessen sind.

- *Der Deutsche Ferienhausverband weist daraufhin, dass die Coronakrise die Tourismuswirtschaft hart getroffen hat. Neue Restriktionen würden die wirtschaftliche Notlage weiter verschärfen.*

Bei den vorgesehenen Regelungen handelt es sich um zusätzliche Pflichten im Hinblick auf eine Genehmigungspflicht und nicht um Verbote von Ferienwohnungen oder Kurzzeitvermietungen.

Im Übrigen gilt wie bisher die in § 2 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes geregelte Subsidiarität der Satzungsbefugnis: Die Gemeinden haben zunächst zu versuchen, dem Wohnraummangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Wenn sich die Gemeinde zur Anwendung des Zweckentfremdungsverbots entscheidet, kann sie im Rahmen ihres eigenverantwortlich auszuübenden normativen Ermessens einzelne Instrumente des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes auswählen, die nach der Einschätzung des kommunalen Wohnungsmarkts erforderlich sind.

- *Haus & Grund Baden, Haus & Grund Württemberg, der Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg e. V., der Rechnungshof Baden-Württemberg und die Stadt Konstanz weisen auf den hohen Erfüllungsaufwand hin, der den Gemeinden bei Einführung der neuen Instrumente entsteht.*

Zur Berechnung des Erfüllungsaufwands für die Einführung der neuen Instrumente, die Auskunftspflicht für Diensteanbieter nach dem Telemediengesetz, die Registrierungs- und Anzeigepflicht, sind belastbare Schätzungen der Gemeinden eingeflossen, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben.

Es steht im Ermessen jeder Gemeinde, die zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung ermächtigt wird, eine Abwägung zwischen dem Nutzen und dem Aufwand der Regelungen vorzunehmen. Die Entscheidung, von den Instrumenten des Zweckentfremdungsverbotsgesetz Gebrauch zu machen, liegt damit bewusst in kommunaler Verantwortung und umfasst auch die Bereitstellung des notwendigen Personals und der erforderlichen Sachmittel zum Vollzug der Regelungen.

- *Der Rechnungshof Baden-Württemberg und der Deutsche Ferienhausverband regen eine Evaluation der neuen Instrumente an. Der Rechnungshof schlägt als Zeitpunkt dafür zwei Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung vor.*

Eine erneute Evaluation erscheint nicht erforderlich, da es im Ermessen und damit in kommunaler Verantwortung liegt, ob und von welchen Instrumenten des Gesetzentwurfs die betroffenen Gemeinden Gebrauch machen werden. Belastbare Erkenntnisse für eine Evaluation dürften zu dem vom Rechnungshof vorgeschlagenen Zeitpunkt auch noch nicht wirklich vorliegen.

Es erscheint jedoch denkbar, bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt, wie etwa nach fünf Jahren, in Anlehnung an § 6 des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes, eine Evaluation durchzuführen.

B. Einzelbegründung

Zu Artikel 1

Zu § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1

Diese Regelung stellt klar, dass eine Zweckentfremdung dann vorliegt, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird. In diesen Fällen ist anzunehmen, dass die Wohnnutzung nicht mehr aufrechterhalten wird.

Das bisherige Kriterium „überwiegend für gewerbliche und berufliche Zwecke“ war mit Rechtsunsicherheit verbunden und musste anhand einer Beurteilung des Gesamtbildes bestimmt werden. Mit der jetzt vorgesehenen Regelung wird Rechtssicherheit insbesondere im Vollzug geschaffen.

Zu § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3

Mit Einführung einer gesetzlichen zeitlichen Grenze, wonach ab zehn Wochen im Kalenderjahr die Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig ist, wird den Entwicklungen in der Fremdenbeherbergung Rechnung getragen. Die zeitliche Grenze von zehn Wochen orientiert sich an den Urlaubsgewohnheiten der heutigen Bevölkerung (Kurzurlaube, Städetrips). Die kurzfristige Vermietung an Touristen soll weiter ohne Genehmigungspflicht nach diesem Gesetz gestattet sein. Damit wird Rechtssicherheit insbesondere im Vollzug geschaffen.

Zu § 4 Absatz 1

Satz 1 bestimmt den Kreis der Auskunftspflichtigen. Dazu gehören neben den dinglich Verfügungsberechtigten und den Besitzern über die bisherige Fassung des § 4 Satz 1 hinaus auch die Verwalter und die Vermittler von Wohnraum. Dies ist vor allem für kurzzeitige Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Internetportale oder andere Medien von Bedeutung. Hier kann sich bereits die Feststellung der Identität der Verfügungsberechtigten als langwierig erweisen. Als Vermittler gelten auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenmietverhältnissen tätig werden.

Mit der Einfügung der Worte „auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes“ wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Auskunftsverlangen ohne Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer konkreten Gefahr quasi „ins Blaue hinein“ unzulässig ist. Ein Anfangsverdacht kann sich insbesondere aus den Ermittlungen der zuständigen Behörde oder infolge hinreichend valider Erkenntnisse Dritter für einen konkreten objektbezogenen Anknüpfungspunkt und damit für eine ganz bestimmte Wohnung ergeben.

Die Einfügung der Worte „auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes“ stützt sich dabei auf datenschutzrechtliche und verfassungsrechtliche Erwägungen. Insofern wird auch auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofs München vom 20. August 2019, Az.: 12 ZB 19.333, Bezug genommen.

Satz 2 ist unverändert wie in der bisherigen Fassung des § 4 Satz 1 2. Halbsatz.

In Satz 3 (neu) wird eine Ermächtigung zum Heranziehen der Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes, wie beispielsweise Airbnb, zur Ermittlung von zweckentfremdeten Wohnraum und personenbezogener Daten der Wohnungsanbieter geschaffen. In solchen Fällen ist der hinter den jeweiligen Angeboten stehende private Anbieter in der Praxis oft schwer zu ermitteln. Die Auskunftspflicht von Diensteanbietern im Sinn des Telemediengesetzes ermöglicht es den Gemeinden, die dringend notwendigen Anfragen bei den Betreibern von Internetportalen zu erhalten. Unter die Auskunftspflicht für Diensteanbieter im Sinne

des Telemediengesetzes können beispielsweise Auskünfte nach Namen und der Adresse des dinglich Verfügungsberechtigten bzw. nach der Adresse der betroffenen Wohnung sowie Auskünfte über den zeitlichen Umfang der Vermietung der Wohnung als Ferienwohnung fallen. Satz 3 schafft die nach § 12 Absatz 2 des Telemediengesetzes erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Die Vorgaben des Datenschutzrechts nach § 14 des Telemediengesetzes gestatten eine Abfrage personenbezogener Daten nur im Einzelfall. Deshalb ist das Auskunftsverlangen auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr gegen Vorschriften dieses Gesetzes zulässig. Durch den Verweis auf Satz 1 wird dies ausdrücklich klargestellt.

Satz 4 ist unverändert wie in der bisherigen Fassung des § 4 Satz 2.

Zu § 4 Absatz 2 (neu)

Den Gemeinden wird mit dieser Regelung ermöglicht, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen im Internet und anderen Medien einzuführen. Zur Registrierung verpflichtet ist der jeweilige dingliche Verfügungsberechtigte der entsprechenden Wohnung.

Die Entscheidung, eine Registrierungspflicht einzuführen, liegt unter dem Satzungsvorbehalt und damit im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Aufgrund des mit der Registrierungspflicht verbundenen Bürokratieaufwands für die Anbieter von Ferienwohnungen sowie für die Gemeinden, wird dieses Ermessen nochmals ausdrücklich im Wortlaut der Regelung klargestellt.

Da der größte Teil der im Internet und anderen Medien angebotenen Ferienwohnungen keiner Zweckentfremdungsgenehmigung bedarf, zum Beispiel die Fälle der Vermietung der Wohnung nur bis zu der zeitlich zulässigen Grenze von zehn Wochen im Kalenderjahr oder die Fälle der Vermietung nur eines Teils der Wohnung, das heißt, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche, muss die Registrierungspflicht, um als Überprüfungs- und Überwachungsmittel sinnvoll zu sein, alle Ferienwohnungen erfassen. Der Registrierungspflicht unterfallen damit die nach dem Zweckentfremdungsgesetz genehmigungspflichtigen und in weit größerem Umfang die danach genehmigungsfreien Ferienwohnungen.

Die Registrierung muss vor Gebrauchsüberlassung der Wohnung als Ferienwohnung erfolgen und als Registrierungsnummer beim Anbieten und Bewerben von Wohnungen für die Öffentlichkeit gut erkennbar angegeben werden. Das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen im Internet und anderen Medien ist damit nur noch mit dieser vorab beantragten behördlichen Registrierungsnummer zulässig.

Auf diese Weise erhalten Gemeinden Angaben über den Anbieter und die Anschrift der Ferienwohnung, anhand deren sie die Überprüfung insbesondere hinsichtlich einer Genehmigungspflicht vornehmen können.

Näheres zum Verfahren, beispielsweise ob dieses auf elektronischem Wege ermöglicht wird, in welcher Form die Registrierungsnummer erteilt wird, ob und welche Gebühren erhoben werden, regeln die Gemeinden.

Zu § 4 Absatz 3 (neu)

Die Regelung beinhaltet die Möglichkeit für die Gemeinden, sich jede einzelne Gebrauchsüberlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anzeigen zu lassen. Eine Anzeigepflicht kann dabei nur – muss aber nicht – zusätzlich zur Registrierungspflicht eingeführt werden, da die Anzeigepflicht die Registrierung der Ferienwohnungen erfordert. Zur Anzeige verpflichtet ist der jeweilige dingliche Verfügungsberechtigte des entsprechenden Wohnraums.

Die Entscheidung, eine Anzeigepflicht einzuführen, liegt unter dem Satzungsvorbehalt und damit im Ermessen der jeweiligen Gemeinde. Aufgrund des mit der Anzeigepflicht verbundenen Bürokratieaufwands für die Anbieter von Ferienwoh-

nungen sowie für die Gemeinden, wird dieses Ermessen nochmals ausdrücklich im Wortlaut der Regelung klargestellt.

Mit dieser Anzeigepflicht wird es den Gemeinden ermöglicht, die in § 2 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 dieses Gesetzes geregelte zeitlich Grenze von zehn Wochen im Kalenderjahr effektiver zu überwachen.

Näheres zum Anzeigeverfahren, beispielsweise ob dieses auf elektronischem Wege ermöglicht wird oder zu welchem Zeitpunkt die Anzeige erfolgen muss, regeln die Gemeinden.

Zu § 4 a (neu)

Bereits nach allgemeinem Verwaltungsvollstreckungsrecht können die Behörden bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot die Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken anordnen und durchsetzen. Zur Klarstellung erfolgt dies in § 4 a Absatz 1 in Form einer spezialgesetzlichen Rechtgrundlage.

In Absatz 2 wird geregelt, dass Widersprüche und Anfechtungsklage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug des Gesetzes keine aufschiebende Wirkung haben, um die Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbots zu stärken.

Zu § 5 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2

Der Höchstbetrag für Bußgelder für nicht genehmigte Zweckentfremdungen wird erhöht, der Bußgeldrahmen wird von 50 000 Euro auf 100 000 Euro festgesetzt.

Mit dieser Maßnahme wird die Wirksamkeit der Regelungen des Zweckentfremdungsgesetzes verstärkt.

Zu § 5 Absatz 1 Nr. 2 (neu) und Absatz 2

Verstöße gegen die Auskunftspflicht, und damit auch Verstöße gegen die Auskunftspflicht von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes können mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

Zu § 5 Absatz 1 Nr. 3 (neu), 4 (neu), 5 (neu) und Absatz 2

Entsprechend der Regelung für Verstöße gegen die Auskunftspflicht können Verstöße gegen die neu aufgenommen Pflichten, Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, vorab bei der zuständigen Gemeinde anzuzeigen, die Pflicht zur Angabe der Registrierungsnummer sowie die Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung mit einem Bußgeld bis zu 50 000 Euro geahndet werden. Dies gilt jedoch nur, wenn die Gemeinde in ihrer jeweiligen Satzung die Instrumente von Registrierungs- und Anzeigepflicht eingeführt hat.

Zu Artikel 2

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.



Baden-Württemberg

NORMENKONTROLLRAT BADEN-WÜRTTEMBERG

4. September 2020

Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

NKR-Nummer 56/2020, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	25.940 Stunden

Wirtschaft	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	261.850 EUR
davon <i>Bürokratiekosten</i> :	261.850 EUR

Verwaltung (Land/Kommunen)	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	3.050.890 EUR
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	476.350 EUR

II. Im Einzelnen

Mit dem vorliegenden Regelungsvorhaben soll das Zweckentfremdungsverbotsgesetz aus dem Jahr 2013 effizienter ausgestaltet werden. Schwerpunkte der Gesetzesänderung sind die Einführung einer Auskunftspflicht für Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie die Möglichkeit für Gemeinden, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen einzuführen. Ergänzt wird die Registrierungspflicht mit der Möglichkeit, eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnraum für wechselnde Nutzer vorzusehen.

II.1. Erfüllungsaufwand

Die landesrechtlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot enthalten lediglich eine Ermächtigung und bedürfen zu ihrer Umsetzung jeweils kommunaler Satzungen. Nach dem für die Berechnung des Erfüllungsaufwands verwendeten Standardkostenmodell sind jedoch bereits bei Schaffung der Rechtsgrundlagen die Folgekosten neuer Rechtsinstrumente auszuweisen. Dabei wird auch der Erlass einer kommunalen Satzung als Verwaltungshandeln gewertet, das Erfüllungsaufwand auslöst. Die aus den kommunalen Satzungen resultierenden

Folgen sind unmittelbar der vorliegenden Gesetzesänderung zuzurechnen und somit als Erfüllungsaufwand darzustellen.

Der Berechnung des Erfüllungsaufwands für die Verwaltung liegen die Angaben der fünf Gemeinden zugrunde, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben. Der Erfüllungsaufwand wird nur für diese fünf Gemeinden dargestellt, da noch offen ist, ob und welche weiteren Gemeinden solche Satzungen erlassen werden.

Das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Anbietern von Ferienwohnungen zeigt große Bandbreiten auf. Es wird im Durchschnitt von 67 Prozent privaten Vermietern und 33 Prozent gewerblichen Vermietern ausgegangen.

Der Erfüllungsaufwand stellt sich wie folgt dar:

II.1.1. Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger, hier die Eigentümer von Ferienwohnungen, entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 25.940 Stunden.

Davon beträgt der Aufwand für die Registrierung etwa 1.490 Stunden und der für die Anzeigepflicht für jede einzelne Wohnungsüberlassung etwa 24.450 Stunden.

II.1.2. Wirtschaft

Für die Wirtschaft, hier die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie die gewerblichen Anbieter von Ferienwohnungen, entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 261.850 Euro.

Dabei handelt es sich um Personalkosten in Höhe von etwa 13.910 Euro für die Auskunftserteilung aufgrund der Einführung der Auskunftspflicht. Des Weiteren entstehen Personalkosten in Höhe von rund 13.510 Euro aufgrund der Einführung der Registrierungspflicht sowie Personalkosten in Höhe von etwa 234.430 Euro aufgrund der Einführung der Anzeigepflicht.

II.1.3. Verwaltung (Land/Kommunen)

Für die Verwaltung entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von 3.527.240 Euro.

Davon entfallen rund 375.950 Euro auf die Personalkosten für die Auskunftserhebung aufgrund der Einführung der Auskunftspflicht. Aufgrund der Einführung der Registrierungspflicht entsteht bei der Verwaltung Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten in Höhe von rund 1.178.880 Euro. Davon fallen etwa 426.350 Euro einmalig an. Weiterhin entsteht bei der Verwaltung aufgrund der Einführung der Anzeigepflicht ein Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten in Höhe von etwa 1.972.410 Euro. Davon fallen etwa 50.000 Euro für die Einrichtung des Anzeigeverfahrens einmalig an.

II.2. Nachhaltigkeitscheck

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die ausreichende Wohnversorgung in Gemeinden mit Wohnraummangel sicherzustellen. Den Gemeinden werden zusätzliche Instrumente an die Hand gegeben, um der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

Gerade bei der zunehmenden Vermietung von Wohnraum an Touristen ist die vorgesehene Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen zur Vermittlung von Ferienwohnungen ein geeignetes Mittel. Sofern sich die Gemeinde für die Einführung einer Registrierungspflicht

und eventuell auch einer Anzeigepflicht entscheidet, geben diese Instrumente den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Überprüfung von Einzelfällen an die Hand.

III. Votum

Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Regelungsfolgen. Angesichts der Bürokratiekosten, die durch die Auskunft-, Registrierung- und Anzeigepflicht für Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entstehen, wird begrüßt, dass diese Informationspflichten nur im Rahmen einer kommunalen Satzung begründet werden können.

Dr. Gisela Meister-Scheufelen
Vorsitzende

Dr. h.c. Rudolf Böhmler
Berichterstatter

Verzeichnis der Abkürzungen

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg