

Stand: 08.02.2026 22:58:24

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/15020

"Gesetzentwurf zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum"

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/15020 vom 18.01.2017
2. Plenarprotokoll Nr. 94 vom 01.02.2017
3. Beschlussempfehlung mit Bericht 17/16848 des KI vom 11.05.2017
4. Beschluss des Plenums 17/17115 vom 30.05.2017
5. Plenarprotokoll Nr. 105 vom 30.05.2017



Gesetzentwurf

der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Doris Rauscher, Hans-Ulrich Pfaffmann, Ruth Waldmann, Angelika Weikert, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Dr. Simone Strohmayer, Margit Wild, Susann Biedefeld, Ilona Deckwerth, Martina Fehlner, Martin Güll, Harald Güller, Annette Karl, Günther Knoblauch, Dr. Herbert Kränzlein, Ruth Müller, Kathi Petersen, Dr. Christoph Rabenstein, Bernhard Roos, Georg Rosenthal, Helga Schmitt-Büssinger, Stefan Schuster, Kathrin Sonnenholzner, Reinhold Strobl, Arif Tasdelen, Johanna Werner-Muggendorfer, Herbert Woerlein und Fraktion (SPD)**

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

A) Problem

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

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

B) Lösung

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

Die bisherigen Erfahrungen mit dem Vollzug des ZwEWG und insbesondere in der Landeshauptstadt München verstärkt auftretende Formen der Wohnraumzweckentfremdung im Bereich der Fremdenbeherbergung, so die wiederholte kurzzeitige Vermietung von Privatunterkünften an Touristen und Geschäftsreisende über Online-Portale und die Vermietung von Privatwohnungen an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (sog. Medizintouristen), legen darüber hinaus gesetzliche Änderungen nahe.

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

C) Alternativen

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

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

D) Kosten

1. Kosten für den Staat

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

2. Kosten für die Kommunen

Der Erlass entsprechender Satzungen und deren Vollzug stehen im Ermessen der Gemeinden. Den Gemeinden wird durch das Gesetz eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen. Auch werden keine besonderen Anforderungen an die Aufgabenerfüllung gestellt.

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

3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürger

Unmittelbar entstehen der Wirtschaft und den Bürgern keine Kosten.

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

Gesetzentwurf

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

§ 1

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), das zuletzt durch Gesetz vom 22. März 2013 (GVBl. S. 77) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Art. 2 wird wie folgt geändert:

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

„3a. mit einem 15 v.H. über der ortsüblichen Miete liegenden Mietpreis zeitlich befristet angeboten, beworben oder überlassen wird, wenn es sich um möblierten Wohnraum handelt,“

eee) Satz 3 wird wie folgt gefasst:

„³Eine Zweckentfremdung im Sinne von Satz 2 Nrn. 3 und 3a liegt auch vor, wenn der Wohnraum als eine

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

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

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

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

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

(5) ¹Ist Wohnraum entgegen Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht, kann die Gemeinde zur Wiederherstellung für Wohnzwecke einen Treuhän-

der einsetzen, sofern der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von der Gemeinde gesetzten Frist die für die Wiederherstellung erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.² Der Treuhänder hat die Aufgabe, anstelle des dinglich Verfügungsberechtigten oder des Besitzers den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen.³ Er hat das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung seiner Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer vorzunehmen und abzuschließen.⁴ Er hat dem dinglich Verfügungsberechtigten, dem Besitzer und der Gemeinde zu den von ihr bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen.⁵ Der Treuhänder hat Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung seiner Auslagen.⁶ Art. 16 Abs. 3 Sätze 2 und 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes gelten entsprechend.⁷ Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen.⁸ Die Gemeinde verschafft ihm, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.⁹ Die Einsetzung des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald er seine Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für ihn kein Bedürfnis mehr besteht.¹⁰ Die Gemeinde kann den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen nach Satz 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.¹¹ Die Befugnis, andere Vollstreckungsmaßnahmen nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz anzuordnen, bleibt unberührt.

(6) ¹Kommt der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer einem Wohnnutzungsgebot nach Abs. 3 Satz 1 nicht nach, kann die Gemeinde zur Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken einen Treuhänder einsetzen, sofern der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer nicht nachweist, dass er selbst innerhalb der von

der Gemeinde gesetzten Frist die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt hat.² Die Einsetzung des Treuhänders kann mit dem Wohnnutzungsgebot verbunden werden.³ Abs. 5 Sätze 2 bis 11 gelten entsprechend.“

2. In Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 werden nach dem Wort „Ausgleichsmaßnahmen“ die Wörter „im selben Gemeindegebiet“ eingefügt, der Schlusspunkt nach dem Wort „geschehen“ wird durch einen Strichpunkt ersetzt und es werden die Wörter „die Bereitstellung von Ersatzwohnraum hat Vorrang.“ angefügt.
3. Art. 4 wird wie folgt geändert:
 - a) Nach Satz 1 wird folgender Satz 2 eingefügt:
„Satz 1 Halbsatz 1 gilt für Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes entsprechend, wenn und so weit der Sachverhalt dadurch einfacher und zügiger aufgeklärt werden kann.“
 - b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

4. Art. 5 wird wie folgt gefasst:

„Art. 5 Ordnungswidrigkeiten

¹Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 zweckentfremdet.² Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 4 Abs. 1 Sätze 1 und 2 Auskünfte nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes Angebote im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1, 3 und 3a nicht entfernt.“

5. Art. 7 wird wie folgt gefasst:

„Art. 7 Inkrafttreten

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

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 30. Juni 2017 in Kraft.

Begründung:**A) Allgemeines**

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

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

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

B) Im Einzelnen**Zu § 1:****Zu Nr. 1:****Zu Buchst. a:**

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

Zu Buchst. b:

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

Zu Doppelbuchst. aa:

Die Einfügung der Klammer erfolgt aus Gründen redaktioneller Vereinfachung.

Zu Doppelbuchst. bb:

Die Wohnraumzweckentfremdungstatbestände des Art. 2 Satz 2 (jetzt: Art. 2 Abs. 1 Satz 2) werden aufgrund der Erfahrungen mit dem Vollzug des ZwEWG und insbesondere im Hinblick auf in der Landeshauptstadt München verstärkt auftretende Formen der Wohnraumzweckentfremdung im Bereich der Fremdenbeherbergung, so die wiederholte kurzzeitige Vermietung von Privatunterkünften an Touristen und Geschäftsreisende über Online-Portale und die Vermietung von Privatwohnungen an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (sog. Medizintouristen), inhaltlich geändert und ergänzt (vgl. unten stehende Dreifachbuchst. aaa bis ddd).

Zu Dreifachbuchst. aaa:

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

Zu Dreifachbuchst. bbb:

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

Zu Dreifachbuchst. ccc:

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

Mit der Änderung erfasst Nr. 3 nun auch die Fälle des gezielten Entzugs von Wohnraum dem normalen Mietwohnungsmarkt durch Vermietung (z.B. an sog. Medizintouristen oder im Rahmen des sog. „Sofa-Tourismus“), die tatbestandlich bisher nicht unter die Zweckentfremdung der Nr. 3 subsumierbar waren.

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

Zu Dreifachbuchst. ddd:

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

Zu Dreifachbuchst. eee:

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

Zu Buchst. c:

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

Zu Abs. 2 neu:

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

Zu Abs. 3 neu:

Durch Abs. 3 Satz 1 neu wird für die Gemeinden eine Rechtsgrundlage für den Erlass von Anordnungen zur Beendigung von Zweckentfremdungen und der Wiederzuführung von Wohnraum zu Wohnzwecken für den Einzelfall geschaffen. Eines Rückgriffs auf die allgemeine Befugnis der Gemeinde als Sicherheitsbehörde nach Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 LStVG bedarf es im Hinblick auf dieses im ZwEWG normierte Wohnnutzungsgebot dann nicht mehr.

Zu Abs. 4 neu:

Nach Abs. 4 Satz 1 neu kann die Gemeinde anordnen, dass der dinglich Verfügungsberechtigte oder der Besitzer auf eigene Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft, wenn einer Zweckentfremdung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zuwider Wohnraum baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass der Wohnraum für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist oder zur Verfügung steht. Das Wiederher-

stellungsgebot scheidet allerdings aus, soweit es für den dinglich Verfügungsberechtigten oder den Besitzer unzumutbar wäre, was der Fall ist, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustands nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer Ausgleichszahlung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 verlangen.

Zu Abs. 5 neu:

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

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

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

Mit der Bestellung des Treuhänders ist dem dinglich Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer der Besitz an dem Grundstück entzogen und der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die Gemeinde verschafft ihm den tatsächlichen Besitz.

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

Die Gemeinde kann den Treuhänder jederzeit abberufen.

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

Zu Abs. 6 neu:

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

Zu Nr. 2:

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

Zu Nr. 3:**Zu Buchst. a:**

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

Zu Buchst. b:

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

Zu Nr. 4:

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

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro bei illegalen Zweckentfremdungen reicht mittlerweile nicht mehr aus, der Bedeutung der Ordnungswidrigkeit gerecht zu werden und besonders gravierende Verstöße gegen das Zweckentfremdungsrecht adäquat ahnden zu können. Grundlage für die Zumesung einer Geldbuße sind nach § 17 Abs. 3 OWiG die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 OWiG auch der wirt-

schaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat. Die Geldbuße soll diesen wirtschaftlichen Vorteil des Täters übersteigen. Die Möglichkeit, über das gesetzlich festgelegte Höchstmaß eines Bußgelds nach § 17 Abs. 4 Satz 2 OWiG hinauszugehen, konnte in der Praxis auch nur in wenigen Fällen erfolgreich genutzt werden, weil es die Vollzugspraxis vor die Schwierigkeit stellt, ohne entsprechende Mitwirkungspflicht der Betroffenen die jeweiligen Beträge konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Auch um den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich des Medizintourismus, bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften oder auch durch einen nicht genehmigten Abriss eines Hauses in sehr guter Lage erzielt werden kann, tatsächlich übertreffen zu können und um eine signifikante, generalpräventive Wirkung zu erzielen, muss der Bußgeldrahmen in Relation zur Preisentwicklung auf dem Wohnungs- und Beherbergungsmarkt daher deutlich erhöht werden.

In die Regelung des Art. 5 wird eine weitere Bußgeldvorschrift aufgenommen. Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 4 Abs. 1 Sätze 1 und 2 Auskünfte nicht oder nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt oder als Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes Angebote im Sinne des Art. 2 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1, 3 und 3a nicht entfernt. Mit Art. 5 Satz 2 wird u.a. erreicht, dass die Ermittlungstätigkeit der Gemeinde nicht durch Verzögerungen bei der Auskunftserteilung und bei der Vorlage von Unterlagen behindert und die Beendigung einer illegalen Zweckentfremdung hinausgezögert wird.

Zu Nr. 5:

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

Die Neufassung des Art. 7 führt zu einer unbefristeten Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum hat sich in den vergangenen Jahren als wirksames Instrument zum Schutz von bestehendem Wohnraum erwiesen. Es ist absehbar, dass sich vor allem in den Ballungsräumen die Lage auf den Wohnungsmärkten durch Zuzug und Zuwanderung noch weiter verschärfen und auch nicht durch anderweitige Maßnahmen entspannen wird. Den Gemeinden muss deshalb weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, eigene Satzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage den bestehenden Wohnraum zu schützen.

Da die Gemeinden die Satzungen mit einer maximalen Geltungsdauer von fünf Jahren erlassen dürfen, ist eine regelmäßige Bewertung der Wohnraumsituation innerhalb der Gemeinden sichergestellt.

Zu § 2:

Es handelt sich um die Inkrafttretensvorschrift.

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Präsidentin Barbara Stamm

Abg. Andreas Lotte

Abg. Eberhard Rotter

Abg. Volkmar Halbleib

Abg. Joachim Hanisch

Abg. Jürgen Mistol

Präsidentin Barbara Stamm: Ich rufe den **Tagesordnungspunkt 1 c** auf:

Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert u. a. und Fraktion (SPD)

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drs. 17/15020)

- Erste Lesung -

Begründung und Aussprache werden miteinander verbunden. – Ich eröffne die allgemeine Aussprache und erteile zunächst Herrn Kollegen Lotte für die SPD-Fraktion das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Andreas Lotte (SPD): Sehr geehrte Frau Präsidentin, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Wir haben in die heutige Sitzung einen Gesetzentwurf zu dem Thema Zweckentfremdung von Wohnraum eingebracht. Es ist ja bekannt, dass diese Zweckentfremdung dazu führt, dass dem Mietwohnungsmarkt systematisch Wohnungen entzogen werden. Bei den ohnehin schon knappen Wohnungsmärkten in Bayern hat das zur Folge, dass die Preise immer weiter explodieren. Genau aus diesem Grund gibt es auch schon ein Gesetz zur Zweckentfremdung. Es ist aber zum einen befristet, läuft also Mitte des Jahres aus. Da sind wir der Meinung, das Gesetz muss nun endlich entfristet werden. Es muss aber nicht nur entfristet werden, sondern die Erfahrungen, die wir in den zehn Jahren der Geltung des bisherigen Zweckentfremdungsgesetzes machen mussten, haben deutlich gezeigt, dass wir zum anderen eine Verschärfung dieses Gesetzes brauchen und dass es endlich zeitgemäß überarbeitet werden muss.

Wir haben das neue Phänomen, dass der "Medizintourismus" unter anderem oder besonders in München massiv zugenommen hat. Mit einer Wohnung in München können mittlerweile über Zweckentfremdung und touristische Vermietung 10.000 Euro und mehr pro Monat eingenommen werden. Da wundert es nicht, dass viele findige Leute sagen: Warum soll ich meine Wohnung noch an normale Mieter und Mieterinnen ver-

mieten, wenn ich über eine touristische Vermietung 10.000 und mehr Euro verdienen kann?

Mittlerweile haben sich zahlreiche Bürgerinitiativen gegründet, die sich durch eine touristische Wohnung in ihrem Wohngebäude zu Recht belästigt fühlen; denn da findet ein ständiger Wechsel statt. Da gehen Menschen mit Koffer hinein und heraus. Die Folge ist, dass mehr Müll anfällt und dass nachts Partys gefeiert werden. Das ist kein normaler und konformer Lebenswandel eines Mieters. Das ist auch ein Grund, dass wir bei Zweckentfremdungen endlich hart durchgreifen müssen.

Wir wissen alle, dass touristische Vermietungen primär über Internetportale wie Airbnb und Wimdu dazu benutzt werden, letztendlich gewerblich Wohnungen regelmäßig dauerhaft in Form von Ferienwohnungen zweckzuentfremden. Allein in München werden nach Schätzungen von Experten mindestens 4.000 Wohnungen dauerhaft gewerblich genutzt. Sie werden dem Wohnungsmarkt entzogen. Diese Zahl ist die niedrigste, die ich bei den Schätzungen gefunden habe. Diese gehen von bis zu 10.000 Wohnungen und mehr aus. Ich möchte auch daran erinnern, dass nicht nur die touristische Vermietung eine Zweckentfremdung ist, sondern auch der Leerstand von Wohnungen. Manche Medien sprechen mittlerweile von bis zu 17.000 Wohnungen, die allein in München leer stehen, also zweckentfremdet werden, weil man sich erhofft, dass man sie teurer verkaufen kann, wenn die Wohnungspreise weiterhin steigen. Man glaubt, dass man die Wohnungen teurer verkaufen kann, wenn sie nicht vermietet sind.

Es handelt sich also um ein weithin unterschätztes Problem, das die Spekulation auf den Wohnungsmärkten weiter befeuert. Dafür brauchen wir jetzt, sofort und dringend ein zeitgemäßes Gesetz, das diese Umstände berücksichtigt.

(Beifall bei der SPD und Abgeordneten der GRÜNEN)

Sie alle wissen, dass das Verbot der Zweckentfremdung seit vielen Jahren ein Thema der Sozialdemokratie in Bayern und in Deutschland ist. Es ist aber in Anbetracht der

derzeitigen Wohnungsnot in Bayern nicht nur wichtig, weil es ein Thema der Sozialdemokratie ist, sondern vielmehr ist es eine Frage der Vernunft, diesem Gesetzentwurf zuzustimmen, um endlich auf diese katastrophalen Zustände auf dem Wohnungsmarkt zu reagieren.

Dass wir diesen Zustand schon lange im Landtag und an anderer Stelle anprangern – es handelt sich nicht nur um ein bayerisches Phänomen –, möchte ich Ihnen kurz deutlich machen. Die sozialdemokratisch geführten Bundesländer – wir schauen immer gern auf andere Bundesländer – Hamburg und Berlin haben unter sozialdemokratischer Führung bereits erfolgreiche Zweckentfremdungsgesetze vorgelegt. Es handelt sich einerseits um einen Gesetzentwurf und andererseits um ein Gesetz, das sich in der Praxis schon bewährt hat. Deswegen haben wir uns aus gutem Grund an dem Gesetz aus Hamburg orientiert.

Das ist nicht nur unsere Meinung. Wenn man die Hauptbetroffene unter den Kommunen, die Stadt München, fragt, bekommt man von dort klare Signale, dass das bisherige Zweckentfremdungsgesetz nicht ausreicht, um wirksam gegen Zweckentfremdung vorzugehen. Deswegen haben wir mit unserem Gesetzentwurf versucht, die bisherigen guten Erfahrungen anderer Bundesländer und die Bedürfnisse der Kommunen in einen Gesetzentwurf zu gießen.

Wir haben im Jahr 2008 – das war damals noch mein Vorgänger Ludwig Wörner – einen Gesetzentwurf eingereicht. Leider hat ihn damals die CSU-Mehrheit abgelehnt.

(Volkmar Halbleib (SPD): Hört! Hört! Sonst hätten wir manches Problem nicht!)

Ich hoffe, dass Sie nun, acht Jahre später, einen Schritt weiter sind und endlich auch die Notwendigkeit eines veränderten Zweckentfremdungsgesetzes befürworten und dass wir gemeinsam diese Frage der Vernunft konstruktiv klären können.

(Beifall bei der SPD)

Wir haben immer wieder zu Anpassungen geraten, zuletzt 2012/2013 in der letzten Legislaturperiode. Ich habe immer wieder mit Anfragen versucht, deutlich zu machen, wo die Problematik liegt. Schon damals war klar, dass eine Entfristung notwendig ist. Wir wissen, dass das Gesetz leider in vielen Punkten viel zu schwammig ist. Deswegen brauchen wir im Gesetz klare Regelungen, die Richtschnur für die Kommunen und die Betroffenen sein müssen, damit dieses Gesetz auch präventiv wirken kann.

Ich habe aus der Presse vernommen, dass mittlerweile auch die CSU die Notwendigkeit sieht, sich mit diesem Thema zu befassen. Ich freue mich sehr, dass dieses Thema auch vonseiten der CSU gesehen wird und dass Eberhard Rotter in der Zeitung mit folgenden Worten zitiert wurde: Wir stimmen in vielen Punkten überein.

Lassen Sie uns also konstruktiv unseren Vorschlag diskutieren und eventuelle Differenzen deutlich machen!

(Beifall bei der SPD)

Wie sieht unsere Lösung aus? – Wir wollen, dass das Gesetz entfristet wird. Wir wollen den Bußgeldrahmen bei Verstößen deutlich von 50.000 Euro auf 500.000 Euro erhöhen. Ein Bußgeld im richtigen Verhältnis zum entstehenden Schaden bzw. zum wirtschaftlichen Vorteil – Stichwort: 10.000 Euro pro Wohnung – führt aus unserer Sicht dazu, dass sich die Menschen gut überlegen, ob sie diese Zweckentfremdung weiterhin vornehmen wollen oder nicht. Wir brauchen dazu auch eine Konkretisierung des Tatbestands der Zweckentfremdung: Was ist Zweckentfremdung überhaupt? Wie können wir konkret dagegen vorgehen?

Wir wollen natürlich nicht, dass Privatpersonen, die für längere Zeit im Urlaub sind oder die sich vorübergehend anderswo aufhalten, nicht die Möglichkeit haben, ihre Wohnung zu vermieten. Wir wollen aber keine gewerbliche dauerhafte Vermietung, die Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzieht. Deshalb fordern wir, die Fremdbeherbergung auf maximal sechs Wochen zu begrenzen. Jeder in München und jeder in Bayern, der Urlaub macht und vorübergehend seine Wohnung vermietet, kann das nach

unserem Gesetzentwurf bis zu sechs Wochen am Stück tun. Er kann diese Zeit auch beliebig auf das gesamte Jahr aufteilen. Diese Möglichkeit soll weiterhin bestehen, während der gewerbliche Bereich beschränkt wird.

Ein weiterer Aspekt ist die Abgrenzung: Wann liegt Zweckentfremdung vor? Wann liegt touristische Vermietung vor? Was ist eine temporäre bzw. vorübergehende Untermiete? Das Phänomen der möblierten Wohnungen nimmt immer mehr überhand, teilweise zur Umgehung bestehender Mietgesetze, teilweise legal und teilweise illegal. Wir müssen versuchen, durch das Zweckentfremdungsgesetz auch das Thema der möblierten Wohnungen zu bearbeiten. Deswegen schlagen wir vor, die Mieten für möblierten Wohnraum bei allen Wohnungen, die unter die Regelungen dieses Gesetzes fallen, im Rahmen des Zweckentfremdungsgesetzes auf maximal 15 % über der ortsüblichen Miete zu begrenzen. Damit verhindern wir, dass Vermieter das Gesetz durch möblierte Wohnungen umgehen können, da sie dadurch abgeschreckt werden.

Wir wollen ein wirksames Gesetz. Bisher wissen wir: Wenn jemand im Internet eine Wohnung anbietet, bekommen wir oft bestimmte Auskünfte nicht. Wir haben kein Recht, die Auskünfte zu bekommen. Die Kommunen tun sich sehr schwer bei der Ermittlung. Wenn jemand eine Wohnung über Wimdu, Airbnb oder andere Portale anbietet, weiß man oft nicht, wer eigentlich dahintersteckt. Man sieht falsche Namen, Künstlernamen und selten die realen Namen. Wir müssen eine Lösung finden, damit das in Zukunft besser wird. So etwas kann meines Erachtens funktionieren, wenn man die Möglichkeit formuliert, die bloße Einstellung von zweckentfremdeten Wohnungen im Netz zu entfernen. Ordnungswidrigkeit heißt letzten Endes also nichts anderes, als dass wir bei diesen Portalen durchgreifen können. Sie müssen uns Auskunft geben und können auch ein Bußgeld erhalten. Das ist ein ganz zentraler Punkt.

Lassen Sie mich zum Schluss noch einen Punkt ansprechen. Wir wissen aus den Erfahrungen in Berlin und Hamburg, dass allein dadurch, dass im Landtag dieses Gesetz beschlossen wird, eine präventive Wirkung erzielt wird. Das Gesamtangebot in Berlin hat sich durch dieses Zweckentfremdungsgesetz von 30 % auf 15 % verringert.

Nachdem wir von Tausenden von Wohnungen sprechen, entlastet das den Wohnungsmarkt durchaus. Das ist eine Riesenchance. Lasst uns diese Chance nicht vertrun; wir sollten jetzt entschlossen handeln. Wir brauchen dieses Zweckentfremdungsgesetz sofort.

(Beifall bei der SPD)

Präsidentin Barbara Stamm: Schönen Dank. – Für die CSU-Fraktion hat jetzt Kollege Rotter das Wort. Bitte sehr.

Eberhard Rotter (CSU): Frau Präsidentin, liebe Kolleginnen und Kollegen! Lasst uns jetzt entschlossen handeln. Damit hat Kollege Lotte seine Ausführungen geschlossen. Die Staatsregierung packt das Thema entschlossen an, und das wissen Sie ganz genau.

(Widerspruch bei der SPD)

Sie wissen, dass Bayern doch eines der ersten Länder war, die ein eigenes Zweckentfremdungsgesetz beschlossen haben, als die Zuständigkeit vom Bund auf die Länder übertragen worden ist.

(Volkmar Halbleib (SPD): Sie haben das doch damals abgelehnt!)

Sie wissen ganz genau, was hier im Landtag vor vier Jahren von mir gesagt wurde. Damals wurde das Gesetz beraten und befristet, und wir haben gesagt, dass wir selbstverständlich genau beobachten werden, wie es weitergehen wird. Ich habe schon damals prognostiziert, dass wir eine Verlängerung brauchen werden. Sie wissen genau, dass in dem Gesetzentwurf der Staatsregierung die Entfristung vorgesehen ist. Tun Sie also nicht so, als ob die CSU das Thema nicht genauso sieht wie Sie. Geben Sie das einfach zu und sagen Sie, dass wir uns hier einig sind.

(Volkmar Halbleib (SPD): Dann stimmen Sie doch unserem Gesetzentwurf zu!)

Sie denken: Ich schreibe erst mal ab und dann bin ich der Primus, der diesen Entwurf als Erster einbringt. So kann es keine vernünftige Politik bei einem so wichtigen Thema geben.

(Beifall bei der CSU)

Herr Kollege Halbleib, Sie kennen den Gesetzentwurf der Staatsregierung. Er ist von der Staatsregierung beschlossen worden und in die Verbandsanhörung gegangen.

(Volkmar Halbleib (SPD): Nicht aber an den Landtag!)

Sie haben den Entwurf der Staatsregierung als Muster genommen und nur noch den Treuhänder mit hineingeschrieben. Ansonsten wurde nicht viel geändert. Die acht Wochen, die in dem Entwurf für die Ferienvermietung enthalten sind, haben Sie auf sechs Wochen reduziert. Die DEHOGA hätte gerne vier Wochen gehabt.

(Volkmar Halbleib (SPD): Sie ärgern sich doch nur, weil Sie so spät dran sind.
Das kann ich sogar verstehen!)

Die Kollegen von der SPD haben dann als Mittelweg sechs Wochen gewählt. Tun Sie also nicht so, als ob die Staatsregierung bei diesem Thema nicht schon lange tätig gewesen wäre! Wir sollten hier nicht mit Gewalt irgendwelche Konflikte produzieren, die in Wirklichkeit überhaupt nicht existieren.

(Beifall bei der CSU)

Insgesamt ist es ein eigenartiges Verfahren. Es gibt doch eine Pressemitteilung des zuständigen Staatsministers Herrmann von Anfang Juli, dass ein neuer Gesetzentwurf zum Verbot der Zweckentfremdung vorgelegt wird.

(Volkmar Halbleib (SPD): Wo ist der denn?)

Das habe ich im Übrigen im Hohen Hause wiederholt angekündigt.

(Inge Aures (SPD): Ja, aber nur angekündigt!)

14 Tage später stellen Sie einen Antrag, in dem Sie die Staatsregierung zu etwas auffordern, was Minister Herrmann bereits 14 Tage vorher angekündigt hat.

(Zuruf des Abgeordneten Volkmar Halbleib (SPD))

Alles was recht ist: Es kann nichts Ernsthaftes sein, heute diesen Gesetzentwurf vorzulegen, obwohl Sie genau wissen, dass der Gesetzentwurf der Staatsregierung in einigen Wochen im Landtag eingebracht wird. Die Verbandsanhörung in der Staatsregierung ist doch zwingend vorgeschrieben.

(Volkmar Halbleib (SPD): Wenn Sie dann nur nicht zu spät kommen!)

– Das hat nichts mit Zuspätkommen zu tun. Das ist ein ganz normales Verfahren. Wenn die SPD nun meint, bei den Gesetzentwürfen brauche man keine Verbandsanhörung mehr, dann kommunizieren Sie das bitte insbesondere auch den kommunalen Spitzenverbänden.

(Beifall bei der CSU – Volkmar Halbleib (SPD): Das kann man rechtzeitig beginnen!)

Präsidentin Barbara Stamm: Ein Moment bitte, Kollege Rotter. – Nun sind wir wieder da, wo wir eigentlich nicht sein wollten: Zwischenrufe ja, Kollege Halbleib, aber bitte nicht permanent.

(Zuruf des Abgeordneten Volkmar Halbleib (SPD))

– Nun, Kollege Rotter ist hier am Rednerpult der Redner. Er muss Sie oder uns auch ansprechen können.

(Volkmar Halbleib (SPD): Er muss mir ja nur Antwort geben!)

Bitte, Kollege Rotter, Sie haben das Wort.

Eberhard Rotter (CSU): Vielen Dank, Frau Präsidentin. – Liebe Kollegen von der SPD, für Ihren Gesetzentwurf haben Sie als Muster den Entwurf der Staatsregierung

genommen und ihn leicht verändert. Über die Zielsetzung sind wir uns doch eigentlich einig, und über die Änderungen, die Sie aufgenommen haben, wie zum Beispiel den Treuhänder, wird man reden können. Das Verfahren aber, wenige Tage bevor der Gesetzentwurf der Staatsregierung im Hohen Hause ankommt, vorzupreschen, ist ein eigenartiger Aufgalopp, den wir bisher in diesem Parlament nicht erlebt haben.

Soweit die Geldbuße auf 500.000 Euro gegenüber bisher 50.000 Euro erhöht werden soll, gehen Sie identisch mit dem Gesetzentwurf der Staatsregierung. Soweit eine Geldbuße von 50.000 Euro für verweigerte Unterlagen, Auskünfte und Ähnliches vorgesehen ist, ist das ebenfalls mit dem Gesetzentwurf der Staatsregierung identisch.

Sie weisen nun darauf hin, dass es jetzt eine neue Thematik im Vergleich zum Zeitraum von vor drei oder vier Jahren gibt, nämlich diese Fremdvermietung. Das kann man erörtern. Ursprünglich wollten wir verhindern, dass Wohnungen in Geschäftsräume umgewidmet werden. Jetzt allerdings geht es zusätzlich um die zeitlich begrenzte, kurzfristige Fremdvermietung; aber auch diese ist im Entwurf der Staatsregierung aufgegriffen und entsprechend dargestellt.

Zusammen mit dem Kollegen Brannekämper, der sich schon sehr lange mit dieser Thematik insbesondere in München beschäftigt hat, wurden Gespräche mit Wohnungseigentümerinitiativen und auch mit der DEHOGA geführt. Wir kamen dadurch zur Erkenntnis, dass ein Änderungsbedarf besteht, und er ist im Wesentlichen auch im Gesetzentwurf der Staatsregierung verankert. Nun geht es natürlich darum, der Landeshauptstadt München und eventuell auch anderen interessierten Kommunen, in denen vergleichbare Probleme auftauchen – ich weiß das von meiner eigenen Kreisstadt Lindau –, die Möglichkeit zu geben, in Zukunft durch eigene Satzungen entsprechende Regelungen zu finden.

Es geht uns darum, die Zweckentfremdung, sei es durch bauliche Veränderung oder durch Fremdbeherbergung für einige Zeit – Sie wollen sechs Wochen – in Zukunft zu verhindern. Das ist keine Frage. Dass eine Wohnung länger als drei Monate leer steht

oder gar vom Markt verschwindet, soll verhindert werden. Der Vollzug muss durch eine entsprechende Satzung beispielsweise der Landeshauptstadt München und auch durch den Einsatz von ausreichend Personal gewährleistet werden. Ich weiß vom Kollegen Brannekämper, dass es derzeit in München nur fünf Stellen gibt und diese auch erst in den vergangenen Jahren geschaffen wurden. Diese fünf Mitarbeiter sind bei den rund 4.300 Wohnungen, die laut DEHOGA zu Fremdenverkehrszielen genutzt werden, hoffnungslos überfordert. Die Stadt München muss also in ihre Satzung auch die entsprechenden Vollzugsmöglichkeiten aufnehmen.

Sie, Kollege Lotte, haben auf Hamburg und Berlin verwiesen. Ich weiß vom Innenministerium, dass Hamburg mit der Räumung von Wohnungen aufgrund des Zweckentfremdungsgesetzes noch keine Erfahrungen hat. Da findet sich noch nichts. Aber ungeachtet dessen, dass es noch keine Berichte aus der Freien und Hansestadt gibt, müssen wir uns dieses Themas annehmen und überlegen, inwieweit möglicherweise das Landesstraf- und Verordnungsgesetz angepasst werden muss.

Das Gesetz soll insgesamt natürlich zügig in Kraft treten. Die Staatsregierung geht bei ihrem Gesetzentwurf vom 29. Juni aus. Sie schlagen den 30. Juni vor. Das ist im Grunde ein identisches Datum. Man kann also der Staatsregierung nicht vorwerfen, sie würde hinterherhecheln, insbesondere, wenn bei Ihnen das Inkrafttreten erst einen Tag später erfolgen soll.

Der Gesetzentwurf der Staatsregierung wird in Kürze, das heißt nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, im Landtag eingebracht werden. Ich gehe davon aus, dass beide Gesetzentwürfe im federführenden Ausschuss gemeinsam beraten werden. Alles andere wäre blander Unsinn. Im Übrigen sollten wir, gerade bei so bedeutsamen Themen, die viele Menschen betreffen, keine parteipolitischen Spielchen spielen. Die parteipolitischen Spielchen sollten außen vor bleiben, zumal wir uns in der Sache weitestgehend einig sind.

(Beifall bei der CSU)

Präsidentin Barbara Stamm: Herr Kollege Rotter, bleiben Sie bitte am Rednerpult für eine Zwischenbemerkung des Kollegen Halbleib.

Volkmar Halbleib (SPD): (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Kollege Rotter, Sie haben die Hälfte Ihrer Zeit dazu benutzt, Ihren Ärger darüber auszudrücken, dass die Staatsregierung ihren Gesetzentwurf bisher noch nicht vorgelegt hat. Ich habe daraufhin versucht, dies mit Zwischenrufen klarzustellen. Daraufhin hat mich die Frau Präsidentin zu Recht darauf hingewiesen, dass ich meine Einwände im Zusammenhang darstellen sollte. Deshalb habe ich mich jetzt gemeldet.

Ich glaube, es ist noch einmal zu betonen, dass die Staatsregierung eine Verbändeanhörung schon längst hätte durchführen können; denn die Probleme sind seit Langem bekannt. Es wäre auch zu erwarten gewesen, dass die Staatsregierung diesen Gesetzentwurf in den Landtag einbringt. Im Übrigen hat die Staatsregierung den Landtag von diesem Gesetzentwurf nicht vorab unterrichtet; das ist zumindest mein Kenntnisstand. Sie zeigen mit dem Finger auf uns, aber drei Finger zeigen auf Sie zurück.

Nun zur parlamentarischen Vergangenheit bei diesem Thema: Herr Kollege Lotte hat zu Recht darauf hingewiesen, dass Sie einen Gesetzentwurf, der aus unserer Sicht notwendig gewesen wäre, weil damit viele Probleme angegangen worden wären, abgelehnt haben. Conclusio: Sie hätten dem Gesetzentwurf der Sozialdemokraten zustimmen können. Das wäre auch die Logik Ihres Vortrags gewesen. Wir haben bei diesem Thema eine große Gemeinsamkeit. Wir haben heute einen Gesetzentwurf zu diesem Thema vorgelegt. Also erklären Sie, dass Sie diesem Gesetzentwurf zustimmen!

(Beifall bei der SPD)

Eberhard Rotter (CSU): Herr Kollege Halbleib, Sie sollten mir, da Sie in der ersten Reihe sitzen, zumindest zuhören.

(Beifall bei der CSU)

Ich habe nicht meinen Ärger darüber zum Ausdruck gebracht, dass die Staatsregierung in die Verbandsanhörung gegangen ist und erst nach der Auswertung der Stellungnahmen diesen Gesetzentwurf vorlegen kann. Ich habe meinen Ärger über das eigenartige Verfahren zum Ausdruck gebracht, mit dem Sie immer wieder aufzeigen wollten, dass uns dieses Thema nicht interessiere. Dies so darzustellen, ist wirklich mehr als schäbig. Sie wissen, dass wir uns in den ganzen Jahren dieses Themas angenommen haben. Das habe ich auch dargelegt.

(Volkmar Halbleib (SPD): Wir haben das doch gelobt!)

Die Stadt München hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Dass das Thema in München nach wie vor so akut ist, liegt vielleicht daran, dass die Tatsache, dass dort Stellen fehlen, ein rechtzeitiges Eingreifen verhindert hat. Wenn Sie dieses Thema als so dringend ansehen, dann erklären Sie mir bitte, warum Sie Ihren Gesetzentwurf erst eingebracht haben, nachdem der Gesetzentwurf der Staatsregierung vorgelegt worden ist. Sie wollten eben abschreiben, nichts anderes.

(Beifall bei der CSU – Volkmar Halbleib (SPD): Das stimmt ja nicht!)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank. – Für die Fraktion der FREIEN WÄHLER erteile ich Herrn Kollegen Hanisch das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

Joachim Hanisch (FREIE WÄHLER): Sehr geehrte Frau Präsidentin, meine Damen und Herren! Medizintourismus in München – das klingt wie Science Fiction. In der Realität scheint das aber gang und gäbe zu sein. Momentan ist es noch ruhig. Aber im Frühjahr reisen sie wieder an, die Großfamilien aus dem Nahen Osten, die sich rund um das Klinikviertel in Bogenhausen einmieten und hier den Sommer verbringen. Sie tun das aber nicht in Hotels, sondern in Privatwohnungen. Das ist ein Umstand, der neben vielen anderen Umständen im Bereich des Wohnens in München nicht in Ordnung ist.

Für die Medizintouristen ist es natürlich wesentlich günstiger, wenn sie in Privatwohnungen untergebracht werden, als wenn sie Hotels suchen müssten. Das Nachsehen haben aber die Nachbarn, die wegen Lärmbelästigungen und ähnlichen Problemen auf die Barrikaden gehen. Bürgerinitiativen haben sich bereits gegründet. Das Nachsehen haben aber natürlich auch die Hotels, die Zimmer vorhalten, von diesen Touristen aber nicht besucht werden.

Dies alles ist nicht neu, sondern ein langjähriges Problem. Wir haben nicht erst seit ein bis zwei Jahren, sondern bereits seit mehreren Jahren ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Damals war das der erste Schritt in die richtige Richtung. Meine Damen und Herren, dieses Gesetz ist aber auch ein Gesetz, wie es uns FREIEN WÄHLERN zusagt: Bei diesem Gesetz wurde eine Laufzeitbegrenzung festgelegt, also ein Verfallsdatum wie beim Lebensmittelkauf. Deshalb müssen wir uns heute wieder mit diesem Gesetz beschäftigen. Die SPD war dabei etwas früher dran, die Staatsregierung etwas später. Ich hoffe, dass wir uns in den Ausschüssen zusammenraufen und die beiden Gesetzentwürfe zur gleichen Zeit behandeln werden. Wichtig ist, dass wir uns mit diesem Gesetz beschäftigen und dass die Geltungsdauer verlängert wird. Dafür spricht einiges.

Meine Damen und Herren, wir brauchen eine Korrektur dieses Gesetzes. Außerdem muss dieses Gesetz um einige Punkte ausgebaut werden. Wir begrüßen, dass der Gesetzentwurf der SPD für die Kommunen noch mehr Möglichkeiten eröffnet, der Zweckentfremdung von Wohnraum entgegenzutreten. Ich halte es für normal, dass ein Gesetz mit einem Ablaufdatum evaluiert werden muss. Wir müssen uns deshalb wieder mit diesem Gesetz beschäftigen und festlegen, was daran gut und was schlecht ist, welche Punkte zusätzlich aufgenommen werden müssen oder wegfallen können.

Wir FREIEN WÄHLER sind grundsätzlich der Auffassung, dass Probleme vor Ort gelöst werden müssen. Der Gesetzgeber gibt mit diesem Gesetz den Rahmen vor. Die Kommunen müssen dann diesen Rahmen mit eigenen Verordnungen ausfüllen. Das ist der richtige Weg. Richtig ist, dass ein solches Gesetz in einer größeren Kommune

durchaus sinnvoll sein kann, während es in einer kleineren Kommune möglicherweise keinen Sinn ergibt. Die Entscheidung darüber sollte jedoch vor Ort in den kommunalen Gremien fallen. Damit können wir den Menschen vor Ort passgenaue Lösungen ermöglichen.

Meine Damen und Herren, mit dem derzeitigen Gesetz lohnt sich ein Gesetzesverstoß, weil das erhobene Bußgeld niedriger als der Gewinn ist. Das ist keine Lösung. Deshalb ist die Erhöhung des Bußgeldrahmens im Gesetz sinnvoll. Inwieweit dieser Bußgeldrahmen ausgeschöpft wird, das bleibt der Kommune überlassen. Wir begrüßen diese Regelung.

Auf den ersten Blick liest sich der Gesetzentwurf durchaus positiv. Ich bin deshalb auf die Stellungnahmen der kommunalen Spitzenverbände gespannt, die uns bis zur Sitzung des Innenausschusses sicherlich vorliegen werden. Wir sind auch auf den Gesetzentwurf der Staatsregierung gespannt. Ich habe es schon angedeutet: In meinen Augen wäre es durchaus sinnvoll, bei der Beratung in den Ausschüssen die beiden Gesetzentwürfe, zum einen den Gesetzentwurf der Staatsregierung und zum anderen den Gesetzentwurf der SPD, zusammen zu behandeln. Das würde die Diskussion insgesamt befruchten. Wir stehen dem Gesetzentwurf der SPD sehr positiv gegenüber.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank. – Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Herr Kollege Mistol. Bitte schön.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Frau Präsidentin, Kolleginnen und Kollegen! Wer es bis jetzt noch nicht wusste, der weiß es nun: Wir sind uns einig, dass dieses Gesetz auch über den 30. Juni 2017 hinaus unbefristet weitergeführt werden soll. Herr Kollege Rotter, ich habe für die SPD Verständnis. Der 30. Juni ist nicht mehr weit entfernt. Ich selbst habe einmal bei einem anderen Thema die Geduld verloren, bei dem ebenfalls lange Zeit angekündigt war, dass ein Gesetzentwurf der Staatsregierung kommen werde. Ich fände es gut, wenn wir beide Gesetzentwürfe im Ausschuss beraten könnten, wenn es

einmal so weit ist. Diese Gesetzentwürfe werden zwar zum großen Teil deckungs-gleich sein, aber es wird wahrscheinlich auch deutliche Unterschiede geben.

Ich möchte jetzt weniger über das Verfahren als vielmehr über den Inhalt sprechen. Wir können sagen, dass sich dieses Gesetz seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2009 durchaus als wirkungsvoll erwiesen hat. Leider ist es bisher nur in München zur Anwendung gekommen. Die Landeshauptstadt hat als einzige bayerische Kommune von dieser Satzungsbefugnis Gebrauch gemacht. Sie verfügt aber als Vorreiterin über eine ausreichende Erfahrung hinsichtlich des Vollzugs. Ich finde es gut, dass es im Jahr 2015 gelungen ist, 237 falsch genutzte Wohnungen wieder in den regulären Wohnungsmarkt zurückzubringen. In den Jahren 2009 bis 2015 konnte bei insgesamt 1.244 Wohnungen die illegale Zweckentfremdung beendet werden. Hier ist also tat-sächlich etwas passiert.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Nachdem davon auszugehen ist, dass sich der Wohnraummangel auf dem überhitzten bayerischen Wohnungsmarkt in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen wird, ist nicht nur eine Entfristung dieses Gesetzes geboten; auch die Erfahrungen mit diesem Gesetz sollen bei einer Änderung des Gesetzes berücksichtigt werden. Ich nenne hier die Entwicklungen bei der Fremdbeherbergung und die damit verbundene Zweckent-fremdung von Wohnraum. Hier hat sich die Situation in den letzten Jahren noch ein-mal deutlich verschärft.

Wir haben heute von der Studie gehört, wonach in München 1,9 Millionen Besucher in gut 4.300 Quartiere vermittelt werden, vor allem über Internetportale. Dazu gehört auch dieses lukrative Geschäft mit dem Medizintourismus. Dabei wird oft Wohnraum für eine Nacht für 380 Euro angeboten. Dadurch kommt man tatsächlich im Monat für eine Wohnung auf einen Betrag von 10.000 Euro, den Herr Lotte genannt hat, und kann also schon einen schönen Betrag erwirtschaften. Dadurch wird auch der Bevöl-

kerung dauerhaft Wohnraum entzogen. Insofern ist es klar, dass der bisherige Bußgeldrahmen deutlich erhöht werden muss.

(Beifall bei den GRÜNEN und des Abgeordneten Andreas Lotte (SPD))

Es muss schon wehtun. Es bringt nichts, wenn man nur Kleckerlesbeträge einfordern kann. Wir brauchen sicher auch eine Erweiterung der Auskunftspflichten. Wir werden im zuständigen Ausschuss bestimmt eingehend darüber diskutieren, dass das Anbieten und Bewerben von genehmigungspflichtigen Vermietungen mit einer Geldbuße belegt werden kann.

Insofern kann ich für die GRÜNEN sagen, dass der Gesetzentwurf der SPD eine gute Grundlage ist. Wir können damit zu einer guten Lösung kommen. Innenminister Herrmann hat schon im Sommer angekündigt, das Gesetz zu entfristen und auch zu verschärfen. Auf den kursierenden Referentenentwurf, der ebenfalls viele dieser Regelungen aufgreift, wurde bereits Bezug genommen. Ich wünsche mir, dass wir darüber tatsächlich gemeinsam beraten.

Auch über das Thema Ersatzvornahme sollten wir noch eingehend diskutieren; das ist schon ein heftiger Eingriff. Ich gehe davon aus, dass sie dann, wenn sie kommt, ein Mittel ist, das die Kommunen nicht leichtfertig einsetzen dürfen. Sie wird wohl eher ein Mittel sein, um nach dem Motto "Wir könnten" mit dem Zaunpfahl zu winken. Dazu gibt es sicher noch Diskussionsbedarf im Ausschuss.

Kolleginnen und Kollegen, klar ist: Die Kommunen brauchen ein effektives Mittel, um illegale Zweckentfremdungen zu verfolgen und bestehenden Wohnraum schützen zu können. Das Zweckentfremdungsgesetz ist hilfreich. Die Entfristung und die Neuregelung werden kommen. Die nähere Ausgestaltung werden wir noch diskutieren. Ich appelliere aber schon jetzt auch an andere Kommunen, von der Möglichkeit, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen, Gebrauch zu machen.

(Anhaltender Beifall bei den GRÜNEN)

Präsidentin Barbara Stamm: Vielen Dank. – Mir liegen keine weiteren Wortmeldungen vor. Damit ist die Aussprache geschlossen. Ich schlage vor, den Gesetzentwurf dem Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport als federführendem Ausschuss zu überweisen. Besteht damit Einverständnis? – Das ist der Fall. Dann ist es so beschlossen.



Beschlussempfehlung und Bericht

**des Ausschusses für Kommunale Fragen, Innere
Sicherheit und Sport**

**Gesetzentwurf der Abgeordneten
Markus Rinderspacher, Andreas Lotte,
Dr. Paul Wengert u.a. und Fraktion (SPD)
Drs. 17/15020**

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

I. Beschlussempfehlung:

Ablehnung

Berichterstatter: **Andreas Lotte**
Mitberichterstatter: **Andreas Lorenz**

II. Bericht:

1. Der Gesetzentwurf wurde dem Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport federführend zugewiesen. Der Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und hat den Gesetzentwurf mitberaten. Der Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen hat den Gesetzentwurf endberaten.
2. Der federführende Ausschuss hat den Gesetzentwurf in seiner 70. Sitzung am 26. April 2017 beraten und mit folgendem Stimmergebnis:
CSU: Ablehnung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Enthaltung
B90/GRÜ: Zustimmung
Ablehnung empfohlen.
3. Der Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration hat den Gesetzentwurf in seiner 66. Sitzung am 11. Mai 2017 mitberaten und mit folgendem Stimmergebnis:
CSU: Ablehnung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Enthaltung
B90/GRÜ: Zustimmung
Ablehnung empfohlen.

4. Der Ausschuss für Verfassung, Recht und Parlamentsfragen hat den Gesetzentwurf in seiner 72. Sitzung am 11. Mai 2017 endberaten und mit folgendem Stimmergebnis:

CSU: Ablehnung
SPD: Zustimmung
FREIE WÄHLER: Enthaltung
B90/GRÜ: Zustimmung
Ablehnung empfohlen.

Dr. Florian Herrmann
Vorsitzender



Beschluss des Bayerischen Landtags

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

Gesetzentwurf der Abgeordneten **Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert, Klaus Adelt, Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Harry Scheuenstuhl, Doris Rauscher, Hans-Ulrich Pfaffmann, Ruth Waldmann, Angelika Weikert, Franz Schindler, Horst Arnold, Alexandra Hiersemann, Florian Ritter, Florian von Brunn, Diana Stachowitz, Isabell Zacharias, Inge Aures, Volkmar Halbleib, Natascha Kohnen, Dr. Simone Strohmayr, Margit Wild, Susann Biedefeld, Ilona Deckwerth, Martina Fehlner, Martin Güll, Harald Güller, Annette Karl, Günther Knoblauch, Dr. Herbert Kränzlein, Ruth Müller, Kathi Petersen, Dr. Christoph Rabenstein, Bernhard Roos, Georg Rosenthal, Helga Schmitt-Büssinger, Stefan Schuster, Kathrin Sonnenholzner, Reinhold Strobl, Arif Taşdelen, Johanna Werner-Muggendorfer, Herbert Woerlein und Fraktion (SPD)**

Drs. 17/15020, 17/16848

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Ablehnung

Die Präsidentin
I.V.

Inge Aures
II. Vizepräsidentin

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Dritter Vizepräsident Peter Meyer

Abg. Andreas Lotte

Abg. Andreas Lorenz

Abg. Joachim Hanisch

Abg. Jürgen Mistol

Staatssekretär Gerhard Eck

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Ich rufe die **Tagesordnungspunkte 4 und 5** gemeinsam auf:

Gesetzentwurf der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert u. a. und Fraktion (SPD)

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drs. 17/15020)

- Zweite Lesung -

und

Gesetzentwurf der Staatsregierung

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drs. 17/15781)

- Zweite Lesung -

hierzu:

Änderungsantrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert u. a. und Fraktion (SPD)

(Drs. 17/16804)

und

Änderungsantrag der Abgeordneten Katharina Schulze, Ludwig Hartmann,

Jürgen Mistol u. a. und Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

(Drs. 17/16805)

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache. Die Gesamtredezeit der Fraktionen beträgt gemäß der Vereinbarung im Ältestenrat 48 Minuten. Die Redezeit der Staatsregierung orientiert sich dabei an der Redezeit der stärksten Fraktion. Die Verteilung lautet in diesem Fall also: CSU 16 Minuten, SPD 12 Minuten, FREIE WÄHLER und GRÜNE jeweils 10 Minuten, Staatsregierung 16 Minuten. Die fraktionslose Abgeordnete Claudia

Stamm kann bis zu 3 Minuten sprechen. Erster Redner ist Kollege Lotte für die SPD-Fraktion. – Bitte schön; jetzt dürfen Sie weiterreden. Ich habe lang genug geredet.

Andreas Lotte (SPD): Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Ich möchte bei der Debatte über das Zweckentfremdungsgesetz vorab einmal klarstellen, dass die CSU heute letztendlich ein Gesetz verabschieden wird, das die Zweckentfremdung von Wohnraum schärfer bestraft, als es bisher der Fall ist, aber eben leider nur etwas schärfer als bisher. Das ist eine gute Nachricht, aber es gibt eben auch eine schlechte Nachricht. Die schlechte Nachricht ist, dass wir dieses Thema hier im Plenum bald wieder auf der Tagesordnung haben werden; denn der Gesetzentwurf der Staatsregierung ist unzureichend.

(Beifall bei der SPD)

Er ist schlichtweg in der Praxis nicht umsetzbar. Wir, die SPD, haben deshalb einen eigenen Gesetzentwurf eingebracht. Er setzt nicht nur ein klares Zeichen gegen Zweckentfremdung, er hat nicht nur die nötige Härte, sondern auch die richtigen Instrumente für die Kommunen. Wir geben sie ihnen an die Hand und stellen sie ihnen zur Verfügung, damit sie in der Praxis effektiv gegen Zweckentfremdung vorgehen können.

Dass der Gesetzentwurf der Staatsregierung klare Mängel aufweist, ist nicht nur meine Meinung; das haben alle Experten bei der Anhörung, beim Fachgespräch bestätigt. Zahlreiche betroffene Mieterinitiativen haben bereits angekündigt, dass sie nicht klein beigegeben werden. Wir von der SPD-Landtagsfraktion werden das auch nicht tun;

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

denn wir können es uns schlichtweg nicht leisten, dass in angespannten Mietwohnungsmärkten wie in München dem Wohnungsmarkt dermaßen viele Wohnungen entzogen werden,

(Beifall bei Abgeordneten der SPD)

weil Vermieter gewerblich in großem Stil abkassieren und Wohnungen an Touristen vermieten. Wir können es uns auch nicht leisten, dass Mieterinnen und Mieter, die in der Nachbarschaft dieser Wohnungen, die an Touristen vermietet werden, leben, von der Politik dermaßen im Stich gelassen werden. Zahlreiche Initiativen wurden von Mietern gegründet, die darunter leiden, dass ihre Wohnhäuser als Hotels missbraucht werden. Die Mieter wurden nicht nur im Stich gelassen; nein, sie wurden von der CSU leider – ich muss es so deutlich sagen – regelrecht hintergangen. Ein Rückblick zeigt, wie es überhaupt zum vorliegenden Gesetzentwurf der Staatsregierung gekommen ist.

Dass Wohnraum, den viele Mieter in Bayern dringend benötigen, zweckentfremdet wird, ist nicht neu; und deswegen gibt es in Bayern auch schon seit Längerem ein Gesetz dagegen. Insbesondere zwei Entwicklungen haben aber dazu geführt, dass die Zweckentfremdung von Wohnraum so überhandgenommen hat und dadurch ein extremer Schaden für Mieterinnen und Mieter entstanden ist: Zum einen erleichtert der zunehmende Gebrauch von Internet-Portalen wie Airbnb und anderen es den Vermietern, gewerblich Wohnraum an Touristen zu vergeben, auch wenn – das möchte ich an dieser Stelle deutlich betonen – der überwiegende Teil der Nutzer von Airbnb und ähnlichen Plattformen ganz legal handelt und von diesem Gesetz auch überhaupt nicht betroffen sein soll. Zum anderen spielt der stark zunehmende Medizintourismus eine Rolle, den wir in vielen Ballungsräumen, aber insbesondere in München beobachten – überall da, wo Kliniken sind, auch in anderen Bundesländern wie Hamburg oder Berlin. Dort gibt es die gleichen Probleme, und auch dort werden sie immer drängender. Die Konsequenz in Berlin und Hamburg war aber, dass die dortigen Regierungen das Zweckentfremdungsgesetz frühzeitig verschärft haben. Sie haben es praxistauglich gestaltet, und sie gehen damit heute schon in der Praxis erfolgreich gegen Zweckentfremdung vor. So kann man es also machen.

Oder man macht es so wie Bayern: Hier ist erst einmal nichts passiert. Deswegen haben wir bereits 2015 die Anfrage gestellt, wie die Staatsregierung das Hamburger Gesetz beurteilt, wie sie das Gesetz in Berlin beurteilt und ob ein solches Gesetz in verschärfter Form nicht auch für Bayern sinnvoll wäre. Die Antwort damals war, man wolle erst mal abwarten. Man müsse erst mal schauen, welche Erfahrungen die Stadt München mit dem bestehenden Gesetz mache.

Weiterhin verging die Zeit; es wurde immer offensichtlicher, dass etwas geschehen muss. Also haben wir hier im Plenum einen Antrag gestellt, der wichtige Punkte zur Verbesserung des bestehenden Gesetzes aufgegriffen hat. Die Antwort der CSU war damals: Ablehnung. Unser Antrag sei unausgegoren. Man wolle selber etwas machen. Man befände sich in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt München. Das ging so weiter. Gleichzeitig sind meine Münchner Kollegen von der CSU durch die Stadtviertel gezogen und haben den Bürgerinnen und Bürgern erzählt, wie sehr sie sich für sie einsetzen werden: Sie würden alles nach ihren Vorstellungen machen. Es würden effektive Mittel gegen den Medizintourismus eingesetzt – nicht sofort, aber irgendwann. Irgendwann kam dann der Zeitpunkt, als die beiden Gesetzentwürfe von uns und der Staatsregierung in den Ausschüssen behandelt wurden. Um die Ausschüsse zu beraten, wurden Expertinnen und Experten, unter anderem von der Stadt München, eingeladen. Sie, meine verehrten Kolleginnen und Kollegen von der CSU, die den betroffenen Mietern in München einiges versprochen haben, waren übrigens nicht da. Die anderen Kolleginnen und Kollegen von der CSU wollten in den Ausschüssen plötzlich nichts mehr davon wissen, was sie vor Ort erzählt haben. Man möge abwarten, was die Beratungen mit der Stadt München ergäben.

Alle Expertinnen und Experten haben in der Anhörung eindeutig bestätigt, dass der Gesetzentwurf der Staatsregierung nicht ausreicht. Es fehlen entscheidende Punkte, und das wurde auch deutlich. Ich erinnere an die Schriftliche Anfrage aus dem Jahr 2015. In der Antwort haben Sie behauptet, man müsse abwarten, welche Erfahrungen die Stadt München mache. Deswegen wolle man nicht aktiv werden. Nun teilt die

Stadt München in der Anhörung ihre Erfahrungen mit, und auf einmal wollen Sie von den Erfahrungen nichts mehr wissen. Sie haben unseren Antrag mit der Begründung abgekanzelt, man befindet sich in konstruktiven Gesprächen. Auf einmal sind die Probleme der Stadt jedoch nicht mehr wichtig – ganz im Gegenteil. Vielmehr werden die Expertinnen und Experten bei der Anhörung belehrt, obwohl sie direkt mit der Anwendung des Gesetzes beauftragt sind. Den Expertinnen und Experten wird erklärt, wie sie es hätten machen müssen. Das müssen Sie sich einmal vorstellen: In einer Anhörung werden die Expertinnen und Experten belehrt. Ich finde es bemerkenswert, was die CSU unter einer Expertenanhörung versteht.

(Beifall bei der SPD)

An dieser Stelle möchte ich mich auf zwei Punkte konzentrieren, die nach Meinung aller Expertinnen und Experten und nach der Meinung der SPD-Landtagsfraktion im Gesetzentwurf der Staatsregierung unzureichend sind. Das ist zum einen die Räumungsverfügung, zum anderen das Anbieten und Bewerben von zweckentfremdetem Wohnraum für Touristen. Die Erfahrungen der Stadt München haben deutlich gezeigt, dass es in einigen sehr ärgerlichen Fällen notwendig ist, eine zweckentfremdete Wohnung zu räumen. Das ist immer dann der Fall, wenn sich der Eigentümer der Wohnung über die von den Kommunen festgesetzten Anordnungen einfach hinwegsetzt. Aus diesem Grund stellt sich die Frage: Was können wir gegen eine Totalverweigerung eines Eigentümers tun? Wir schlagen mit unserem Gesetzentwurf vor, einen Treuhänder einzusetzen. Diesen Vorschlag haben Sie gleich als Enteignung bezeichnet. Vor einigen Wochen war in der Presse jedoch zu lesen, dass es sich bei dem Treuhändermodell um ein in Hamburg funktionierendes Modell handelt, das sich vor allem für Fälle mit dringendem Handlungsbedarf eignet. Wenn Sie schon nicht bereit sind, das Treuhändermodell auszuprobieren, sollten Sie zumindest der einzigen vollziehenden Behörde in Bayern, nämlich der Stadt München, die Möglichkeit geben, effektiv zu räumen.

Die Juristen der Stadt München haben im Rahmen der Anhörung deutlich gemacht, dass dies mit dem Gesetz nicht möglich ist. Sie haben darum gebeten, einen einzigen Satz in dieses Gesetz aufzunehmen, damit es praktikabel wird. Auf diese Weise wäre gewährleistet, dass im Fall der Fälle eine Räumung durchgeführt werden kann. Ich verstehe die Welt nicht mehr, wenn Sie das ablehnen.

(Beifall bei der SPD)

Der zweite Punkt, der aus meiner Sicht sehr wesentlich ist, bezieht sich auf die Frage: Wo setzen wir mit einem Zweckentfremdungsgesetz an? – Wir sollten meines Erachtens schon beim dauerhaften Anbieten oder Bewerben von Wohnraum ansetzen und nicht erst, wenn die Zweckentfremdung bereits stattgefunden hat und die Wohnung Touristen überlassen worden ist. Das ist doch der springende Punkt. Wenn wir Mieterinnen und Mietern ernsthaft Wohnungen zur Verfügung stellen wollen, die nicht für touristische Zwecke missbraucht werden, müssen wir dann ansetzen, wenn der Vermieter diese Wohnung als touristische Unterkunft bewirbt und anbietet. Nur auf diese Weise können wir den Missbrauch von Wohnraum verhindern. Nur dann kann das Gesetz eine präventive Wirkung entfalten.

Was haben Sie mit diesen Vorschlägen gemacht? – Anstatt die Vorschläge zu prüfen, verweisen Sie auf den zu großen Aufwand. Die Stadt sagt, es wäre möglich. Sie sagen, dass die Stadt schon heute in der Lage wäre zu beurteilen, ob der Aufwand gerechtfertigt ist oder nicht. Sie haben der Stadt diese Mittel gleich gestrichen, um sie vor sich selber zu schützen. Ich finde es schlachtweg unfassbar, wie Sie sich völlig grundlos über die Kompetenz der Stadtverwaltung Münchens stellen.

Deshalb möchte ich noch einmal ausdrücklich für den Gesetzentwurf der SPD-Fraktion werben und gleichzeitig deutlich sagen: Wenn Sie alle wollen, dass das vorliegende Gesetz der Staatsregierung, das hohe Strafen bei Missachtung vorsieht, funktioniert, dann stimmen Sie heute unserem Änderungsantrag zu, der die effektive Räumung durch die Stadtverwaltung gewährleistet. Ignorieren Sie nicht die Anforde-

rungen der Kommunen! Ich kann nicht verstehen, warum Sie sich bei diesem Punkt sperren. Die Bürgerinnen und Bürger können das auch nicht verstehen. Deshalb: Stimmen Sie mindestens dem Änderungsantrag zu! Wir können Ihrem Gesetzentwurf heute nicht mit gutem Gewissen zustimmen; denn er wird in der Praxis schlichtweg nicht funktionieren.

(Beifall bei der SPD)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Vielen Dank, Herr Kollege Lotte. – Für die CSU-Fraktion hat Herr Kollege Lorenz das Wort.

Andreas Lorenz (CSU): (Vom Redner nicht autorisiert) Sehr geehrter Herr Landtagspräsident, werte Kolleginnen und Kollegen! Die Bereitstellung von Wohnraum ist eine der dringendsten kommunalen Aufgaben nicht nur im Ballungsraum München, sondern selbstverständlich in vielen Städten. Der Staatsregierung und auch der CSU-Landtagsfraktion ist dieses Thema sehr wichtig. Der Gesetzentwurf bezieht sich nicht auf die Förderung des Wohnungsbaus, sondern auf den Erhalt des vorhandenen Wohnraums.

Seit die Gesetzgebungskompetenz dafür auf die Bundesländer übergegangen ist, gibt es im Freistaat Bayern Regelungen zur Zweckentfremdung. Das ist keineswegs selbstverständlich. Ich habe mir einmal die Mühe gemacht und nachgeschaut, in welchen Bundesländern es überhaupt gesetzliche Regelungen zu diesem Phänomen gibt. Das sind lediglich drei Bundesländer, nämlich Baden-Württemberg, Berlin und Hamburg. Diese Bundesländer verfügen über eigene Gesetze zu diesem Thema. In zwei weiteren Bundesländern, in Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen, gibt es in anderen Gesetzen Regelungen, die in diese Richtung gehen. In einem weiteren Bundesland, in Niedersachsen, befindet sich ein Gesetzentwurf in der Anhörung. Zusammengefasst heißt das: Von 15 anderen Bundesländern haben derzeit genau drei Bundesländer ein eigenes Gesetz, und zwei weitere haben gesetzliche Regelungen hierzu. In einem weiteren Bundesland befindet sich das Gesetz in der Anhörung.

Das heißt, zwei Drittel der Bundesländer haben überhaupt keine Regelung zur Zweckentfremdung. In vielen dieser Länder regieren SPD und GRÜNE. Das zeigt auch, wie wichtig Ihnen dieses Thema in anderen Bundesländern ist. Die Zweckentfremdung ist nämlich nicht nur ein Problem in München, sondern selbstverständlich auch in anderen Städten und Ballungsräumen.

In welchem Verhältnis steht der Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung zu den Regelungen der anderen Bundesländer? – Ich komme zu dem Ergebnis, dass Bayern das vermutlich strengste Zweckentfremdungsgesetz hat. Ich darf Ihnen die vorgesehenen Regelungen im Einzelnen vorstellen.

Bisher war das Gesetz zeitlich befristet. Die Befristung des Gesetzes soll aufgehoben werden. Wir haben – Sie erinnern sich – auch in früheren Zeiten, als wir noch einen Koalitionspartner hatten, darauf hingewiesen, dass wir selbstverständlich davon ausgehen, dass das Gesetz auch in Zukunft notwendig sein wird. Diese nicht besonders schwierige Vorhersage hat sich natürlich bewahrheitet. Damit Unklarheiten beseitigt werden, wollen wir die zeitliche Befristung des Gesetzes aufheben.

Wir konkretisieren, wann eine Zweckentfremdung vorliegt; das ist eher technischer Natur. Wir machen es ganz deutlich und setzen die Grenze bei 50 % der Gesamtfläche. Nachdem es beispielsweise bei Studenten oft Irritationen gegeben hat, ob sie ihre Wohnung weitervermieten dürfen, ob zum Beispiel eine ältere Dame einen Teil einer Wohnung an Studenten vermieten darf, wird klargestellt: Das ist selbstverständlich nach wie vor möglich. Die Weitervermietung bis 50 % der Gesamtfläche ist keine Zweckentfremdung. Wenn ein Student für einen gewissen Zeitraum, beispielsweise in den Semesterferien, seine Wohnung jemand anderem zur Verfügung stellt, dann ist auch das keine Zweckentfremdung. Wir sind den veränderten Lebensgewohnheiten und Feriengewohnheiten nachgekommen, sodass wir künftig statt sechs Wochen auch acht Wochen erlauben.

In allen anderen Bereichen nehmen wir wesentliche Verschärfungen des bestehenden Gesetzes vor. Wir erweitern den Bußgeldrahmen von 50.000 auf 500.000 Euro. Das ist eine Verzehnfachung des Bußgeldes. Ich glaube, das ist ein ganz klares und kräftiges Signal auch an die dann befassten Gerichte, dass das kein Kavaliersdelikt ist, dass das dem Gesetzgeber wichtig ist. Natürlich werden sich künftige Gerichtsscheidungen an diesem deutlich erweiterten Bußgeldrahmen orientieren. Ich bin schon länger Mitglied des Justizausschusses und kann mich nicht daran erinnern, dass in einem anderen Bereich für irgendeinen Straftatbestand, wofür auch immer, der Bußgeldrahmen verzehnfacht worden wäre. Das ist wirklich außergewöhnlich und zeigt, wie wichtig uns dieses Anliegen ist.

Die Ermittlungsmöglichkeiten der Gemeinden werden deutlich ausgeweitet. Bisher ist es nur möglich, quasi gegen den direkten Verursacher vorzugehen, also den Eigentümer. Künftig können auch betroffene Dritte belangt werden, beispielsweise ein Hausverwalter, ein Makler, ein Betreiber eines Online-Portals. Wenn dieser Dritte die Auskunft verweigert, dann kann auch gegen diese Person vorgegangen werden. Wir schaffen eigens eine neue Vorschrift für diesen Ordnungswidrigkeitstatbestand und belegen ihn mit bis zu 50.000 Euro.

Wir werden auch den Sofortvollzug ins Gesetz schreiben. Das heißt, wenn beispielsweise eine Klage gegen eine gerichtliche Maßnahme erhoben wurde, dann hat diese Klage keinerlei aufschiebende Wirkung mehr.

Wir werden also das Gesetz in vielerlei Hinsicht deutlich verschärfen. Ich habe es schon gesagt: Wir haben das schärfste Gesetz in ganz Deutschland. Ich will Ihnen das an einigen Beispielen erläutern, weil Sie oft als Paradebeispiel Hamburg oder Berlin genannt haben.

Ich darf darauf verweisen, dass beispielsweise in der Hansestadt Hamburg der Bußgeldrahmen nach wie vor bei maximal 50.000 Euro liegt; bei uns umfasst er künftig 500.000 Euro. In der Hansestadt Hamburg kann man seine Wohnung bis zu sechs

Monaten für touristische Zwecke weitervermieten. In Bayern ist das künftig nur noch für acht Wochen möglich; bisher waren es sogar nur sechs Wochen. Das zeigt die Diskrepanz: bei uns acht Wochen, in Hamburg sechs Monate.

Ab wann greift die Definition der Zweckentfremdung – es gibt übrigens auch den Tatbestand des Leerstands, der eine Zweckentfremdung darstellt –? Da ist die Regelung in Hamburg: vier Monate. In Bayern ist das bereits nach drei Monaten der Fall.

Auch in Berlin ist der Rahmen des Ordnungsgeldes nach wie vor deutlich niedriger als in Bayern. Dort ist die Höchstgrenze 100.000 Euro, bei uns – zum Vergleich – 500.000 Euro.

In der Gesamtschau sind die künftigen bayerischen Regelungen die schärfsten in ganz Deutschland. Von den anderen Bundesländern, Baden-Württemberg oder Mecklenburg-Vorpommern, wo es auch ein paar Regelungen zu diesem Thema gibt, will ich gar nicht reden. Wir gehen am massivsten gegen Zweckentfremdung vor.

Ich gehe jetzt gerne auf Ihre Änderungsvorschläge ein. In der Form gibt es das in keinem anderen Bundesland, zumindest nicht draufgesattelt auf das Gesetz. Sie haben drei, vier weitere Punkte ergänzt. Es ist auch mitnichten so, dass sich diese Punkte, die Sie vorschlagen, in der Praxis bewährt haben.

Ich darf zu der Verbandsanhörung kommen. Ich habe in der Verbandsanhörung keinen gesehen, der von Ihrem Treuhänder besonders begeistert war. Sie haben das in der Ausschussberatung teilweise schon etwas relativiert. Sie verweisen da immer auf Hamburg. In Hamburg gibt es die Möglichkeit des Treuhänders bei einer Zwangsräumung nur bei gewerblichen Räumen. Das würde nicht bei dem von Ihnen kritisierten Zustand der touristischen Zweckentfremdung greifen. Beim Medizintourismus wird das auch nicht angewendet. Die haben den Treuhänder sogar für einige Jahre ausgesetzt. Ich glaube, es gab ihn von 1998 bis 2008. 2013 wurde er wieder eingeführt. Ich glaube, derzeit gibt es einen einzigen Fall in Hamburg.

Sie schlagen beispielsweise ein Bußgeldverfahren vor, wonach bereits das Einstellen in das Internet eine Ordnungswidrigkeit darstellt. In Berlin gibt es eine solche Regelung seit über einem Jahr. Nach meinen Informationen gibt es überhaupt keine Verwaltungstätigkeit in diesem Bereich. Das ist eine reine Leervorschrift, die nicht zum Ziel führt.

Die Bayerische Staatsregierung hat den Gesetzentwurf natürlich mit Regelungen in anderen Ländern verglichen und abgewogen und hat sich mit den Betroffenen ins Benehmen gesetzt. Nachdem Ihnen dieser Gesetzentwurf bekannt war, haben Sie einen eigenen Gesetzentwurf vorgelegt. Man könnte fast meinen, dass Sie zwanghaft ein paar Punkte gesucht haben, um nicht sagen zu müssen, dass es eigentlich ein super Gesetz ist, das absolut in die richtige Richtung geht.

(Zurufe von der SPD)

Man könnte fast den Eindruck gewinnen, dass Sie zwanghaft drei Punkte herausgepickt haben, um diesem Gesetzentwurf nicht zustimmen zu müssen. Das ist in der Tat ein äußerst ungewöhnliches Verfahren, in einem laufenden Gesetzgebungsverfahren den Gesetzentwurf de facto abzuschreiben und um ein paar eigene Punkte zu ergänzen, das ursprüngliche Gesetz aber als Mist und als nicht praxistauglich zu bezeichnen.

Bei der mündlichen Anhörung waren nicht alle in der Verbandsanhörung angehörten Verbände anwesend. Beispielsweise waren Verbände, die das Ganze sehr kritisch sehen, nicht vertreten. Manch anderer, der in irgendeiner Weise vielleicht betroffen ist, war gar nicht eingeladen.

Aber eines kann man sagen, und das sollte man als Gemeinsamkeit herausstellen: Ich habe bisher von keiner im Landtag vertretenen Fraktion gehört, dass Maßnahmen, die hier vorgeschlagen sind, nicht mitgetragen würden. Alle Maßnahmen im Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung finden, glaube ich, Ihre Unterstützung. Sie sagen vielleicht, dass das noch nicht reicht, und wollen das eine oder andere mehr.

Ich habe jedenfalls nicht gehört, dass irgendjemand eine einzige Maßnahme, die der Gesetzentwurf der Bayerischen Staatsregierung vorsieht, abgelehnt hat. Insofern scheint das Gesetz gar nicht so schlecht zu sein.

Es ist, wie so oft im Leben, ein Kompromiss. Manche wünschen sich ein bisschen mehr. Ich glaube, das ist in einer Verbandsanhörung ganz normal. Von einem Gesetz betroffene Gruppen und, wie in diesem Fall, eine mit dem Vollzug betraute Behörde möchten natürlich immer noch ein bisschen mehr. Ich glaube, das ist der Normalfall bei einem Gesetz. Man bekommt nie zu 100 % das, was man will. Man muss aber schon deutlich sagen: Jeder hier hat attestiert, dass das ein zwingend notwendiger, richtiger und wichtiger Schritt ist. Die Maßnahmen, die die Bayerische Staatsregierung ergreift, sind sinnvoll und gehen in die richtige Richtung. Das haben selbst Sie nicht in Zweifel gezogen.

Sie haben, um auf einige Ihrer Änderungsvorschläge einzugehen, Dinge gefordert, die aus unserer Sicht einfach ein bisschen übers Ziel hinausschießen oder auch durch andere gesetzliche Bestimmungen bereits geregelt werden können. Sie beklagen beispielsweise einen Mietwucher. Regelungen, Mietwucher zu verhindern, gibt es bereits in anderen Bereichen. Ihren Vorschlag, dass bereits ab 15 % über der ortsüblichen Miete eine Zweckentfremdung vorliegen soll, halte ich schlichtweg für nicht sinnvoll, und ich nenne Ihnen ein einfaches Beispiel. Wenn jemand etwa während des Oktoberfestes seine Wohnung, deren Miete meinetwegen 1.000 Euro ausmacht – für einen halben Monat wären es 500 Euro –, für mehr als 575 Euro oder von mir aus für eine ganze Monatsmiete vermietet, halte ich persönlich das durchaus für angemessen. Ich war selbst einmal Hotelier. Hotelzimmer haben, wenn man sie für einen Tag bucht, einen ganz anderen Preis als eine Wohnung, die jemand über Jahre hinweg bucht. Dass jemand vielleicht für zwei Wochen eine Wohnung völlig legal nutzt und dafür mehr als einen Betrag über 15 % der normalen Monatsmiete zahlt, ist absolut logisch und sinnvoll. Da eine Deckelung einzuführen, ist aus meiner Sicht inhaltlich absolut nicht notwendig. Wenn wirklich jemand zu viel verlangt, gibt es andere Möglichkeiten.

Ihr Begehr, das wirklich sehr, sehr scharfe Gesetz noch weiter zu verschärfen, ist natürlich auch deswegen zu kritisieren, weil jedes Gesetz immer nur so gut ist wie die Stringenz und die Kraft, mit der es durchgesetzt wird. Es ist auch Ausdruck eines politischen Willens, wie viele Verwaltungsstellen man beispielsweise für den Vollzug eines Gesetzes bereitstellt. Leider sind die Möglichkeiten, die das bayerische Gesetz bisher bietet, nicht genutzt worden. Die Landeshauptstadt München hätte nach dem bayrischen Gesetz bisher die Möglichkeit gehabt, Wohnraum zu versiegeln. Sie möchte das einfach nicht und sagt, das ist nicht sinnvoll. Aber sie hat die Möglichkeit, die illegale Vermietung einer Wohnung zu unterbinden. Dann ist eben eine Wohnung versiegelt und zu. Von dieser Möglichkeit hat sie bisher nicht Gebrauch gemacht. Sie hätte beispielsweise auch, wenn Bußgelder nicht einbringbar sind, quasi mit dem ganz normalen Vollstreckungssystem vorgehen können und gegen Personen, die keine Bußgelder bezahlen, Folgehaft beantragen können. Auch das ist nach meinem Informationsstand bisher nicht der Fall.

(Zuruf des Abgeordneten Dr. Paul Wengert (SPD))

Gott sei Dank sind von der neuen rot-grünen Stadtregierung 15 zusätzliche Stellen für den Vollzug des Gesetzes geschaffen worden. Aber egal, ob das neue oder das alte Gesetz gilt, man muss die nötige Manpower haben, um das Gesetz zu vollziehen. Das war beim alten Gesetz so, und so wird es beim neuen Gesetz sein. Wenn Ihnen die Angelegenheit wirklich wichtig ist, wäre es sinnvoll, gemeinsam in Kooperation mit München daran zu arbeiten, dass noch ein paar gemeinsame Stellen geschaffen werden, damit es der Landeshauptstadt München noch besser möglich ist, mit dem neuen, verschärften Gesetz gegen den Missbrauch, den wir beide beklagen, vorzugehen. Dann hätten wir beide etwas erreicht, und in diesem Sinne bitte ich um Zustimmung zu unserem Gesetzentwurf.

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Bleiben Sie bitte noch kurz am Mikrofon. – Kollege Lotte hat sich für eine Zwischenbemerkung gemeldet.

Andreas Lotte (SPD): Sehr geehrter Herr Kollege Lorenz, Sie versuchen jetzt, unseren Gesetzentwurf ein bisschen platt ins Lächerliche zu ziehen. Deshalb will ich einmal das, was Sie von den Fakten wiedergegeben haben, geraderücken. Wir haben ja – das haben Sie selber bestätigt – bereits ein Gesetz der Staatsregierung, das nicht funktioniert. Vielleicht können Sie einmal sagen, warum es in Bayern keine Kommune außer München anwendet, anstatt einen Vorschlag wie den zu bringen, die Stadt München könne doch die Wohnung versiegeln. Da frage ich: Wenn eine Wohnung versiegelt ist, ist damit irgendeinem Mieter in München irgendwie geholfen? Ist das Ihre Intention? Unsere Intention ist, mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Möglichkeit ist, das Zweckentfremdete sozusagen als Wohnraum zurückzugewinnen.

Weil Sie immer so um den Brei herumreden, möchte ich klarstellen, worüber wir hier überhaupt reden. Ich lese den einschlägigen Satz unseres Änderungsantrags vor, weil es nur ein Satz ist. Dieser Satz – da geht es nicht um höher und darum, dass jeder mehr will – heißt: "Wird Wohnraum für Zwecke der Fremdenbeherbung ... genutzt, kann die Gemeinde unter Aufhebung des Nutzungsverhältnisses gegenüber den Nutzern anordnen, den Wohnraum zu räumen (Räumungsverfügung)." Vielleicht erklären Sie uns einmal, warum Sie mit diesem Satz so riesige Probleme haben und darstellen, man würde noch mehr wollen und den Gesetzentwurf verfälschen. Warum nehmen Sie nicht die einzige vollziehende Behörde, die Stadt München, ernst und kommen dem Begehr nach, diesen einen Satz aufzunehmen, damit wir ein funktionierendes Gesetz haben, das, wenn es funktioniert, auch ein gutes Gesetz ist?

(Beifall bei der SPD)

Andreas Lorenz (CSU): (Vom Redner nicht autorisiert) Das war jetzt eine Reihe von Fragen; ich hoffe, dass ich in der gebotenen Zeit alle beantworten kann. Ich finde es persönlich sehr schade, dass es nur eine Gemeinde ist, und stelle eine Gegenfrage. Es gibt sehr viele Städte, und die Mehrzahl der Städte ist SPD-geführt. Warum wenden sie die Regelung nicht an?

(Hans-Ulrich Pfaffmann (SPD): Fällt Ihnen nichts Besseres ein?)

Man muss die Anwendung von Gesetzen einfach einmal probieren, und es wäre sehr sinnvoll und richtig, wenn SPD-geführte Städte wie Nürnberg oder Gemeinden im Ballungsraum München die Regelung anwenden würden. Ich hoffe, dass es künftig mehr sind; denn ich kann mir nicht vorstellen, dass es das Problem nur in München gibt. Es wird es mit Sicherheit auch woanders geben.

Wie bei jedem Gesetz müssen wir auch hier Güter abwägen. Sie haben jetzt schon nach dem gewöhnlichen Vollstreckungsgesetz die Möglichkeit der Zwangsräumung. Wir bewegen uns natürlich im Rahmen der Rechtsprechung, und da kann ich einen Kommentar des ehemaligen Münchner Personalreferenten und jetzigen Kreisverwaltungsreferenten Böhle zum Zweckentfremdungsgesetz zitieren: Sie können jetzt bereits räumen. Nur wenden die Gerichte – ich maße mir nicht an, Gerichtsentscheidungen zu kritisieren – das Gesetz lediglich auf gewerbliche Nutzung an. Das heißt, wenn jemand eine Arztpraxis oder ein Rechtsanwaltsbüro hat, kann die Wohnung selbstverständlich auch nach dem jetzigen Gesetz sofort geräumt werden. Bei privater Nutzung sagen die Gerichte, dass das nicht möglich ist; denn derjenige, der die Wohnung nutzt, hat vielleicht noch gar nicht gegen das Gesetz verstößen, ist also ein sogenannter Nichtstörer. Wenn beispielsweise eine arabische Familie im Rahmen der Acht-Wochen-Frist eine Wohnung nutzt, hat sie vielleicht noch gar nicht gegen ein Gesetz verstößen, zumindest solange nicht, wie die acht Wochen nicht ausgeschöpft sind.

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Kommen Sie bitte zum Schluss!

Andreas Lorenz (CSU): (Vom Redner nicht autorisiert) Das heißt, der Person ist gar nicht bewusst, dass sie gegen ein Gesetz verstößt. Der Vorwurf geht auch nicht an die Person, die die Wohnung nutzt, sondern an den Vermieter. Man muss sich an den Vermieter halten, und die Maßnahmen müssen sich gegen den Vermieter richten.

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Kollege Lorenz, auf eine Zwischenbemerkung kann man nicht endlos antworten.

Andreas Lorenz (CSU): (Vom Redner nicht autorisiert) Die Frage war so lang.

(Beifall bei Abgeordneten der CSU)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Vielen Dank. – Meine Damen und Herren, bevor ich jetzt dem Kollegen Hanisch das Wort erteile, teile ich mit, dass die CSU-Fraktion namentliche Schlussabstimmung beantragt hat. – Kollege Hanisch für die Fraktion FREIE WÄHLER, bitte schön, Sie haben das Wort.

Joachim Hanisch (FREIE WÄHLER): (Vom Redner nicht autorisiert) Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Wohnraum ist in vielen Kommunen Bayerns Mangelware, und Tatsache ist auch, dass Wohnraum in vielen Teilen Bayerns zweckentfremdet wird. Seit Jahren gibt es ein Zweckentfremdungsgesetz, und nur die Stadt München hat davon Gebrauch gemacht. Jetzt stellt man sich die Frage: Warum eigentlich nur München? Die Fachleute waren sich in der Anhörung relativ einig, dass das bestehende Gesetz zu kompliziert ist und zu wenig Möglichkeiten ausgeschöpft werden, sodass die Wirkung verpufft. Deshalb wird die Möglichkeit, eine Verordnung zu erlassen, von vielen Kommunen nicht genutzt.

Das neue Gesetz, das jetzt vorliegt, bietet durchaus drastischere Möglichkeiten, wenn ich etwa den Strafrahmen nenne, der verzehnfacht worden ist. Das hat sicher eine abschreckende Wirkung und wird wohl den einen oder anderen beeindrucken, aber die Leute, die die Zweckentfremdung gewerbsmäßig betreiben, wohl weniger. Und da ist der Hund begraben, meine Damen und Herren. Wenn ich den Ausdruck "Medizintourismus" vor zwei Jahren gehört hätte, hätte ich nicht gewusst, was ich mit ihm anfangen soll. Tatsächlich gehen Zigtausende von Menschen in München ins Klinikum, nehmen aber keine Hotelzimmer, sondern mieten Wohnungen an. Teilweise werden bis zu 20 Personen in einer Wohnung untergebracht. Im Klinikum werden aber nicht diese 20 Leute behandelt, sondern vielleicht nur eine einzige Person, die mit ihren Familienangehörigen, Personal und allem, was sie in ihrer Heimat gewohnt ist, dort einzieht. Dies belastet den Wohnungsmarkt erheblich. Im Übrigen resultieren daraus auch Pro-

bleme mit den Nachbarn oder den übrigen Bewohnern dieser Häuser. Das sind Probleme, gegen die wir vorgehen müssen.

Wir haben uns im Ausschuss für die Anhörung entschieden und haben Fachleute und Praktiker zur Anhörung geladen. Bei der Anhörung der Praktiker der Stadt München, die mit diesem Gesetz zu tun haben, konnten wir schnell erkennen, dass die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt relativ gering sind. Das ist eigentlich das Hauptproblem. Auch wenn der Gesetzentwurf der CSU deutliche Verbesserungen vorsieht, die wir begrüßen, werden wir keine vollständige Lösung damit erreichen; denn trotz aller Verbesserungen steckt der Teufel im Detail. Wir sehen hier noch keine praxisgerechte Lösung.

Wir unterstützen die Entfristung des Gesetzes. Es ist eine zweckmäßige Lösung, die dringend erforderlich ist. Ausdrücklich begrüßen wir auch die Erweiterung des Bußgeldrahmens von 50.000 Euro auf 500.000 Euro, und nicht zuletzt begrüßen wir die umfassende Auskunftspflicht gegenüber den Kommunen. Das ist auch eine Sache, die bisher nicht geregelt war. Bisher konnte man die Auskunft verweigern, jetzt muss sie auf Anfrage gegeben werden. Damit kann eine Verbesserung erreicht werden.

Die Klagen gegen den Vollzug einer Anordnung haben keine aufschiebende Wirkung. Das ist ebenfalls ein wichtiger Gesichtspunkt, weil damit wichtige Entscheidungen sofort getroffen werden können.

Die kurzfristige Vermietung von Privatunterkünften an Studenten soll mit diesem Gesetzentwurf nicht unterbunden werden. Wenn jemand eine Wohnung unvermietet, weil er die Einkünfte aus dieser Unter Vermietung braucht, schafft der Gesetzentwurf dabei kein Problem. Es geht im Grunde nur um den gewerbsmäßigen Touch. Ich erinnere nur an die Situation im Arabellapark. Dort wenden sich die Anwohner vehement gegen die Ruhestörungen. Es gibt dort eine beachtliche gewerbsmäßige Vermietung an Personen mit ihren Familienangehörigen und ihrem Personal. Dies ist eine unerträgliche Situation für viele Anlieger. Wir wissen das aus Schreiben, die wir von diesen Anliegern bekommen haben.

Um dieses Problem zu lösen, fehlt dem Gesetzentwurf allerdings ein effektives Werkzeug. In München haben wir es teilweise mit bandenartigen und kriminellen Strukturen zu tun. Möglicherweise werden wir das mit der Bußgelderhöhung etwas eindämmen können, aber die Wahrscheinlichkeit, dass die Vermieter auch hier eine Lücke finden, ist vermutlich relativ groß.

Die Beschränkung auf acht Wochen halten wir für besser als die Vier-Wochen-Lösung. Und um es zu wiederholen: Die Möglichkeiten, Wohnraum an Studenten zu vermieten und unterzuvermieten, wenn man seine Miete allein nicht aufbringen kann, bleiben bestehen.

Was kritisieren wir nun? – Wir kritisieren, dass mit diesem Gesetzentwurf die Werbung nicht unterbunden wird. Das ist im Grunde eine unerträgliche Situation. Wenn wir etwas nicht wollen, müssen wir auch dafür sorgen, dass der Einzelne dafür keine Werbung machen kann. Eine solche Regelung enthält der Entwurf der Staatsregierung leider nicht, während sie im Gesetzentwurf der SPD durchaus enthalten ist. Ferner besteht ein Unterschied zwischen denjenigen, die kurzfristig Privatunterkünfte vermieten, und den Gruppen, die systematisch im Ausland Medizintouristen anwerben. Das müsste verboten werden.

Die Forderung nach Zwangsräumung derjenigen, die die Wohnung anmieten, hilft nicht, die Ursache zu beseitigen. Es sind die Vermieter, die solche Wohnräume anbieten. Viele derjenigen, die solche Wohnungen anmieten, leben im Ausland. Sie wissen gar nicht, dass sie sich hier rechtlich auf schwachem Boden bewegen.

Wir bedauern, dass es keine Regelungen gibt, die die Vermietung an Medizintouristen verbieten, um den Machenschaften einzelner Vermieter beizukommen. Wir meinen, dass mit diesem Gesetzentwurf zumindest ein Einstieg geschaffen wird und einige Verbesserungen zu erreichen sein werden. Wir werden uns aber über dieses Thema weiterhin unterhalten müssen.

Dass wir dem Gesetzentwurf der SPD nicht zustimmen, sondern uns dabei enthalten werden, hat seine Ursache in der Treuhänderregelung. Wir haben im Ausschuss bereits angedeutet, dass wir von dieser Treuhänderregelung nichts halten. Wir halten sie für sehr problematisch.

Auch den weiteren Anträgen können wir nicht zustimmen. Dem Gesetzentwurf der Staatsregierung, der deutliche Verbesserungen gegenüber der bisherigen Rechtslage bringt, stimmen wir zu, weisen aber auf die angesprochenen Mängel hin, wohl wissend, dass der Entwurf nicht der Weisheit letzter Schluss sein kann.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Vielen Dank. – Der nächste Redner ist der Kollege Mistol für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Bitte sehr.

Jürgen Mistol (GRÜNE): Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Bezahlbarer Wohnraum ist und bleibt knapp. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich der Wohnraummangel in Bayern in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird. Deshalb ist es richtig und wichtig, wirklich hart und konsequent gegen ungenehmigte Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, wir sind uns einig, dass das Zweckentfremdungsgesetz, das zum 30. Juni ausgelaufen wäre, nun unbefristet verlängert und verschärft werden soll. Wir haben dazu zwei Gesetzentwürfe vor uns. Beide erscheinen mir inhaltlich ähnlicher, als man es der Debatte jetzt entnehmen könnte. Beide gehen in die richtige Richtung. In beiden Initiativen findet sich die Steigerung der Bußgelder von 50.000 auf 500.000 Euro, und in beiden Gesetzentwürfen gibt es eine zeitliche Obergrenze für die Fremdbeherbergung, und zwar einmal sechs Wochen und einmal acht Wochen, und es gibt erweiterte Auskunftsrechte über Hausverwaltungen, Immobilienmakler und Internetportale wie Airbnb.

Es gibt auch einige Unterschiede. Auf einen ist schon hingewiesen worden, nämlich auf die Treuhänderregelung. Der Vollständigkeit halber möchte ich darauf hinweisen, dass der Treuhänder bei den Experten und Expertinnen, die im Ausschuss gesprochen haben, nicht besonders gut angekommen ist. Das ist auch aus unserer Sicht im Gesetzentwurf der SPD nicht so gut gelungen.

Unterschiede bestehen insbesondere auch im Hinblick auf die Wiederzuführung des Wohnraums zu Wohnzwecken und auf das Vollstreckungsregime. Dazu haben die Experten und Expertinnen bei der Anhörung im Innenausschuss klar Stellung bezogen. Wer es hören wollte, konnte hören, was sie zu sagen hatten.

Für die Experten und Expertinnen waren drei Aspekte ausschlaggebend. Erstens. Das Anbieten und Bewerben von ungenehmigtem, zweckentfremdetem Wohnraum soll als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Zweitens. Die Anordnungen müssen gut vollstreckt werden können, wenn erforderlich auch durch Räumung als Ultima Ratio. Drittens. Der Zweckentfremdungstatbestand ist auch bei zeitlich befristeten Vermietungen von möbliertem Wohnraum mit Mieten über 15 % der ortsüblichen Vergleichsmiete gegeben.

Punkt drei, was die überteuerte Vermietung von möbliertem Wohnraum und damit den Sachverhalt des Wuchers betrifft, sehen wir schon anders, als Kollege Lorenz vorge tragen hat. Wir sehen den Bundesgesetzgeber in der Verantwortung. Ich meine, dies hat in diesem Gesetz tatsächlich nichts zu suchen. Es braucht endlich eine praxistaugliche Ausgestaltung des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz. Verehrte Kolleginnen und Kollegen von CSU und SPD, diesbezüglich hätten Sie auch über Ihre Kollegen im Bundestag schon für eine Lösung sorgen und entsprechend Druck machen können.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Noch einmal zu den ersten beiden Anregungen der Expertinnen und Experten. Wir als GRÜNE haben sie ernst genommen. Wir haben einen Änderungsantrag eingebracht, der heute auch zur Abstimmung steht. Da in den vergangenen Jahren insbesondere

das lukrative Geschäft im Bereich Fremdbeherbergung – das hatten wir schon besprochen –, Medizintourismus und Vermietung über Online-Portale stark zugenommen hat, soll schon das Anbieten und Bewerben von zweckentfremdetem Wohnraum geahndet werden können. Das ist das eine.

Darüber hinaus soll in Ergänzung zum Landesstraf- und Verordnungsgesetz eine Räumbefugnis in das Gesetz aufgenommen werden. Zudem sollen Verwaltungsakte zur Feststellung und Beseitigung einer Zweckentfremdung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollzogen werden können, um ein wirklich funktionierendes Vollstreckungsregime zu gewährleisten.

Kollege Hanisch hat darauf hingewiesen – ich gebrauche jetzt den Begriff, den die Experten der Stadt München in der Anhörung gebraucht haben –: Im Medizintourismus sind mafiöse Strukturen anzutreffen. Wenn es um mafiöse Strukturen geht, liebe Kolleginnen und Kollegen der CSU, braucht es wirklich harte und konsequente Mittel, um diesen Strukturen entgegenzutreten.

Kolleginnen und Kollegen, ich will nochmals für unseren Änderungsantrag und damit für eine praxistaugliche Lösung im Sinne der Kommunen werben. Der Gesetzentwurf der Staatsregierung bringt aus unserer Sicht zwar eine deutliche Verbesserung, letztlich fehlt ihm aber der Biss. Wir GRÜNE regen daher an, zu gegebener Zeit die Gesetzesänderung zu evaluieren. Sollte mit dem heute zu beschließenden Gesetz nicht die gewünschte Wirkung hinsichtlich der Beendigung von Zweckentfremdungen erzielt werden können, stehen Sie von der Staatsregierung, Herr Staatssekretär Eck, auch in der Pflicht, entsprechend nachzubessern, und zwar so schnell wie möglich.

Kolleginnen und Kollegen, abschließend möchte ich an alle Städte und Gemeinden appellieren, nach Inkrafttreten des Gesetzes von dieser Möglichkeit auch Gebrauch zu machen, dieses Gesetz vor Ort verstärkt anzuwenden und auch gegen andere Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum – ich nenne nur die Überbelegung oder

die Verwahrlosung von Wohnraum – im Rahmen der Wohnungsaufsicht gezielt vorzugehen.

Insofern werden wir GRÜNE dem Gesetzentwurf der Staatsregierung heute zustimmen, übrigens auch dem Gesetzentwurf der SPD, auch wenn er aus unserer Sicht nicht perfekt ist. Der Gesetzentwurf der Staatsregierung ist auch nicht perfekt, aber er ist besser als das, was wir bisher hatten. Er bringt – das haben auch die Expertinnen und Experten bestätigt – eine deutliche Verbesserung.

Wir GRÜNE werden uns den Vollzug trotzdem sehr genau ansehen und Verbesserungen einfordern, sobald dies notwendig erscheint. Ich befürchte, dies wird notwendig sein. – Vielen Dank für die Aufmerksamkeit.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Danke schön, Kollege Mistol. – Bevor ich Herrn Staatssekretär Eck das Wort erteile, darf ich noch mitteilen, dass die SPD zwischenzeitlich namentliche Abstimmung zu ihrem Änderungsantrag zum Gesetzentwurf der Staatsregierung angekündigt und beantragt hat. – Herr Staatssekretär Eck, Sie haben das Wort.

Staatssekretär Gerhard Eck (Innenministerium): Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Nur noch ganz wenige Worte. Wir sind uns ja in der Zielsetzung dieses Gesetzentwurfs einig. Deshalb zunächst vielen herzlichen Dank an die FREIEN WÄHLER und auch an Kollegen Mistol für die klare Aussage.

Herr Kollege Mistol, Sie haben besonders erwähnt, dass Sie die Anhörung, die Experten ernst nehmen. Ich weiß nicht, ob Sie damit sagen wollten, dass wir sie nicht ernst nehmen. Ich will klarstellen: Selbstverständlich nehmen wir eine Anhörung und die Experten sehr, sehr ernst. Aber natürlich muss man auch nach dieser Anhörung abwägen, was umsetzbar ist, was rechtlich möglich ist und was letztendlich nicht möglich ist.

Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich möchte auch zum Ausdruck bringen: Wir geben die gesetzlichen Rahmenbedingungen vor. Die Kommune muss diese letztendlich mit Satzungen entsprechend ausfüllen. Dass wir jede zur Verfügung stehende Gelegenheit nutzen, um auch vor Ort dafür zu werben, versteht sich von selbst.

Ein Weiteres, liebe Kolleginnen und Kollegen, betrifft die Situation. Wir brauchen keine Evaluierung zu beschließen. Jedem Parlamentarier und jeder Fraktion steht es frei, Gesetzentwürfe einzubringen und Änderungsvorschläge zu unterbreiten, sodass über dieses Thema immer wieder neu diskutiert werden kann.

Meine Damen und Herren, liebe Kolleginnen und Kollegen, ich will zusammenfassen: Wir sind uns einig, erstens die Geltungsdauer des Gesetzes nicht mehr zu befristen. Zweitens müssen auch Makler, Hausverwalter und Internet-Portale ohne Wenn und Aber auskunftspflichtig sein. Auch hier gibt es keine Diskrepanz. Drittens gibt es dafür ein neues Bußgeld von bis zu 50.000 Euro. Auch hier sind wir uns einig. Bei Verstößen bezüglich Zweckentfremdungen haben wir sogar einen Bußgeldrahmen von bis zu 500.000 Euro. Das ist eine Verzehnfachung der derzeitigen Höhe.

Meine Damen und Herren, wir haben auch die sofortige Vollziehbarkeit der Anordnungen gesetzlich geregelt. Das ist der wesentliche Unterschied zum Gesetzentwurf der SPD. Ich habe angesprochen, dass auch alles gesetzeskonform sein muss. Es darf keine Kompetenzüberschreitung geben. Im SPD-Änderungsantrag ist zu lesen, dass es eine Regelung dafür geben soll, dass eine Gemeinde einfach den Vertrag eines Vermieters mit Touristen aufheben kann. Ich glaube, darüber brauchen wir an dieser Stelle nicht weiter zu diskutieren. Das ist rechtlich schlicht und ergreifend nicht umsetzbar.

Meine Damen und Herren, in einem Baustein des GRÜNEN-Antrags wird gefordert, dass das Bewerben einer Wohnung als Ferienwohnung als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden soll. Stellen Sie sich einmal den Verwaltungsaufwand in der Praxis vor.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Stellen Sie sich den Verwaltungsaufwand vor, der nötig wäre. Ich meine, auch darüber brauchen wir schlicht und ergreifend nicht zu diskutieren.

In diesem Sinne meine ich, deutlich aussprechen zu können, dass der Gesetzentwurf der Staatsregierung wirkungsvolle und ausreichende Befugnisse vorsieht. Wir bitten ganz herzlich darum, dass insbesondere auch die Landeshauptstadt München dieses Gesetz umsetzt. Sollten sich in der Praxis dann noch Defizite ergeben, können wir über dieses Thema jederzeit erneut diskutieren. – In diesem Sinne vielen herzlichen Dank. Ich bitte um Zustimmung.

(Beifall bei der CSU)

Dritter Vizepräsident Peter Meyer: Danke schön, Herr Staatssekretär. – Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor. Damit ist die Aussprache geschlossen. Wir kommen zur Abstimmung. Dazu werden die Tagesordnungspunkte wieder getrennt.

Ich lasse zunächst über Tagesordnungspunkt 4 abstimmen. Der Abstimmung liegt der Initiativgesetzentwurf der SPD-Fraktion auf Drucksache 17/15020 zugrunde. Der federführende Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport empfiehlt die Ablehnung des Gesetzentwurfs. Wer dagegen dem Gesetzentwurf zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die SPD-Fraktion und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen, bitte! – CSU. Stimmennhaltungen? – FREIE WÄHLER. Damit ist der Gesetzentwurf abgelehnt.

Wir kommen zur Abstimmung über Tagesordnungspunkt 5. Der Abstimmung liegen der Gesetzentwurf der Staatsregierung auf Drucksache 17/15781, die Änderungsanträge auf den Drucksachen 17/16804 und 17/16805 sowie die Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport auf Drucksache 17/16908 zugrunde.

Vorweg ist über die vom federführenden Ausschuss für Kommunale Fragen, Innere Sicherheit und Sport zur Ablehnung empfohlenen Änderungsanträge abzustimmen. Ich beginne mit dem Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Über diesen stimmen wir in einfacher Form ab, über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion dann namentlich. Wer also entgegen dem Ausschussvotum dem Änderungsantrag auf der Drucksache 17/16805 – das ist der Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – zustimmen möchte, den bitte ich um das Handzeichen. – Das ist die Fraktion von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Die Gegenstimmen, bitte! – Die CSU-Fraktion. Stimmenthaltungen? – Die Fraktionen der SPD und der FREIEN WÄHLER. Damit ist dieser Änderungsantrag abgelehnt.

Wir kommen jetzt zur Abstimmung --

(Zuruf: Eine Stimmenthaltung!)

– Eine Stimmenthaltung bei der CSU-Fraktion. Danke.

Damit kommen wir zur namentlichen Abstimmung über den Änderungsantrag der SPD-Fraktion auf Drucksache 17/16804. Die Urnen sind bereit. Ich eröffne die Abstimmung. Fünf Minuten Abstimmungszeit.

(Namentliche Abstimmung von 16.40 bis 16.45 Uhr)

Meine Damen und Herren, ich schließe den Abstimmungsvorgang und unterbreche die Sitzung kurz, weil wir erst das Ergebnis der Abstimmung über diesen Änderungsantrag brauchen, bevor wir zur Abstimmung über den Gesetzentwurf kommen können.

(Unterbrechung von 16.46 bis 16.47 Uhr)

Meine Damen und Herren, ich gebe jetzt das Ergebnis der soeben durchgeföhrten namentlichen Abstimmung über den Änderungsantrag der Abgeordneten Rinderspacher, Lotte, Dr. Wengert und anderer und Fraktion (SPD), Drucksache 17/16804, zum Ge-

setzentwurf der Staatsregierung bekannt: Mit Ja haben 53 Abgeordnete gestimmt, mit Nein 74; es gab 13 Stimmenthaltungen. Damit ist der Änderungsantrag abgelehnt.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 2)

Ich bitte Sie, noch einmal Platz zu nehmen; denn wir führen jetzt eine Abstimmung in einfacher Form durch. Die Schlussabstimmung erfolgt dann wieder namentlich. Also bitte ich, die Plätze einzunehmen. – Abgestimmt wird nicht im Stehen, sondern im Sitzen, liebe Kolleginnen und Kollegen.

Meine Damen und Herren, wir kommen nun zur Abstimmung über den Gesetzentwurf der Staatsregierung auf Drucksache 17/15781. Zu dem Gesetzentwurf empfehlen der federführende und der endberatende Ausschuss jeweils Zustimmung. Wer dem Gesetzentwurf seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind Fraktionen der CSU, der FREIEN WÄHLER und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Kollegin Claudia Stamm. Gegenstimmen? – Keine. Stimmenthaltungen? – Die SPD-Fraktion. Dann ist das so beschlossen.

Da ein Antrag auf Dritte Lesung nicht gestellt wurde, führen wir gemäß § 56 der Geschäftsordnung sofort die Schlussabstimmung durch. Diese Abstimmung erfolgt in namentlicher Form. Ich eröffne damit die Abstimmung. Dafür stehen drei Minuten zur Verfügung.

(Namentliche Abstimmung von 16.50 bis 16.53 Uhr)

Die Zeit ist um. Ich schließe die Abstimmung und bitte Sie, Ihre Plätze einzunehmen.

Bevor ich den nächsten Tagesordnungspunkt aufrufe, gebe ich noch die folgende Ausschussneubesetzung bekannt: Frau Kollegin Claudia Stamm hat den Wunsch geäußert, künftig im Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration als beratendes Mitglied mit Rede- und Antragsrecht mitzuwirken. Der Ältestenrat hat in seiner letzten Sitzung diesem Wunsch entsprochen. Frau Claudia Stamm ist damit

neues Mitglied im Ausschuss für Arbeit und Soziales, Jugend, Familie und Integration.

Ich wünsche Ihnen alles Gute für die neue Tätigkeit.

(...)

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet: Bevor ich zum nächsten Tagesordnungspunkt übergehe, gebe ich das Ergebnis der namentlichen Schlussabstimmung zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Drucksache 17/15781, bekannt: Mit Ja haben 99 Abgeordnete gestimmt, mit Nein hat niemand gestimmt. Der Stimme enthalten haben sich 37 Abgeordnete.

(Abstimmungsliste siehe Anlage 3)

Abstimmungsliste

zur namentlichen Abstimmung am 30.05.2017 zu Tagesordnungspunkt 5: Änderungsantrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Dr. Paul Wengert u. a. und Fraktion SPD zum Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drs. 17/15781) (Drucksache 17/16804)

Name	Ja	Nein	Enthalte mich	Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Adelt Klaus	X			Gerlach Judith		X	
Aigner Ilse				Gibis Max		X	
Awanger Hubert			X	Glauber Thorsten			
Arnold Horst	X			Dr. Goppel Thomas			X
Aures Inge	X			Gote Ulrike		X	
Bachhuber Martin		X		Gottstein Eva			
Prof. (Univ. Lima) Dr. Bauer Peter			X	Güll Martin		X	
Bauer Volker				Güller Harald		X	
Baumgärtner Jürgen		X		Guttenberger Petra			X
Prof. Dr. Bausback Winfried				Haderthauer Christine			
Bause Margarete				Häusler Johann			
Beißwenger Eric				Halbleib Volkmar		X	
Dr. Bernhard Otmar		X		Hanisch Joachim		X	
Biedefeld Susann	X			Hartmann Ludwig			
Blume Markus				Heckner Ingrid			
Bocklet Reinhold		X		Heike Jürgen W.			X
Brannekämper Robert			X	Herold Hans			X
Brendel-Fischer Gudrun		X		Dr. Herrmann Florian			X
von Brunn Florian	X			Herrmann Joachim			
Brunner Helmut				Dr. Herz Leopold			X
Celina Kerstin	X			Hiersemann Alexandra		X	
Deckwerth Ilona	X			Hintersberger Johannes			X
Dettenhöfer Petra				Hölzl Florian			X
Dorow Alex		X		Hofmann Michael			X
Dünkel Norbert		X		Holetschek Klaus			X
Dr. Dürr Sepp				Dr. Hopp Gerhard			X
Eck Gerhard		X		Huber Erwin			X
Dr. Eiling-Hüting Ute		X		Dr. Huber Marcel			
Eisenreich Georg				Dr. Huber Martin			X
Fackler Wolfgang		X		Huber Thomas			X
Dr. Fahn Hans Jürgen			X	Dr. Hünnerkopf Otto			X
Fehlner Martina	X			Huml Melanie			
Felbinger Günther				Imhof Hermann			X
Flierl Alexander		X		Jörg Oliver			X
Freller Karl		X		Kamm Christine		X	
Füracker Albert		X		Kaniber Michaela			X
Ganserer Markus		X		Karl Annette			
Prof. Dr. Gantzer Peter Paul		X		Kirchner Sandro			X
Gehring Thomas		X		Knoblauch Günther		X	
				König Alexander			X
				Kohnen Natascha		X	

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Kränzele Bernd		X	
Dr. Kränzlein Herbert	X		
Kraus Nikolaus			X
Kreitmair Anton		X	
Kreuzer Thomas		X	
Kühn Harald		X	
Ländner Manfred		X	
Lederer Otto		X	
Leiner Ulrich	X		
Freiherr von Lerchenfeld Ludwig		X	
Lorenz Andreas		X	
Lotte Andreas	X		
Dr. Magerl Christian	X		
Dr. Merk Beate			
Meyer Peter			X
Mistol Jürgen	X		
Müller Emilia			
Müller Ruth		X	
Mütze Thomas		X	
Muthmann Alexander			
Nussel Walter		X	
Osgyan Verena	X		
Petersen Kathi	X		
Pfaffmann Hans-Ulrich	X		
Prof. Dr. Piazolo Michael			X
Pohl Bernhard			X
Pschierer Franz Josef			
Dr. Rabenstein Christoph	X		
Radlmeier Helmut		X	
Rauscher Doris	X		
Dr. Reichhart Hans			
Reiß Tobias		X	
Dr. Rieger Franz		X	
Rinderspacher Markus			
Ritt Hans		X	
Ritter Florian	X		
Roos Bernhard	X		
Rosenthal Georg	X		
Rotter Eberhard		X	
Rudrof Heinrich			
Rüth Berthold		X	
Sauter Alfred		X	
Schalk Andreas		X	
Scharf Ulrike			
Scheuenstuhl Harry	X		
Schindler Franz	X		
Schmidt Gabi			
Schmitt-Büssinger Helga	X		
Schöffel Martin		X	
Schorer Angelika		X	

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Schorer-Dremel Tanja			
Schreyer Kerstin			
Schulze Katharina	X		
Schuster Stefan	X		
Schwab Thorsten			X
Dr. Schwartz Harald			X
Seehofer Horst			
Seidenath Bernhard			X
Sem Reserl			X
Sengl Gisela			
Sibler Bernd			X
Dr. Söder Markus			
Sonnenholzner Kathrin	X		
Dr. Spaenle Ludwig			
Stachowitz Diana	X		
Stamm Barbara			X
Stamm Claudia			X
Steinberger Rosi	X		
Steiner Klaus			X
Stierstorfer Sylvia			X
Stöttner Klaus			X
Straub Karl			X
Streible Florian			X
Strobl Reinhold	X		
Ströbel Jürgen			X
Dr. Strohmayer Simone	X		
Stümpfig Martin	X		
Tasdelen Arif			
Taubeneder Walter			X
Tomaschko Peter			X
Trautner Carolina			X
Unterländer Joachim			X
Dr. Vetter Karl			
Vogel Steffen			X
Waldmann Ruth			X
Prof. Dr. Waschler Gerhard			X
Weidenbusch Ernst			
Weikert Angelika			X
Dr. Wengert Paul			
Werner-Muggendorfer Johanna			X
Westphal Manuel			X
Widmann Jutta			X
Wild Margit			X
Winter Georg			X
Winter Peter			
Wittmann Mechthilde			X
Woerlein Herbert			X
Zacharias Isabell	X		
Zellmeier Josef			X
Zierer Benno			X

Gesamtsumme 53 74 13

Abstimmungsliste

zur namentlichen Schlussabstimmung am 30.05.2017 zu Tagesordnungspunkt 5: Gesetzentwurf der Staatsregierung zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Drucksache 17/15781)

Name	Ja	Nein	Enthalte mich	Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Adelt Klaus			X	Gerlach Judith	X		
Aigner Ilse				Gibis Max	X		
Aiwanger Hubert	X			Glauber Thorsten			
Arnold Horst			X	Dr. Goppel Thomas	X		
Aures Inge			X	Gote Ulrike	X		
Bachhuber Martin				Gottstein Eva			
Prof. (Univ. Lima) Dr. Bauer Peter	X			Güll Martin			X
Bauer Volker				Güller Harald			X
Baumgärtner Jürgen	X			Guttenberger Petra		X	
Prof. Dr. Bausback Winfried				Haderthauer Christine		X	
Bause Margarete				Häusler Johann		X	
Beißwenger Eric				Halbleib Volkmar			X
Dr. Bernhard Otmar	X			Hanisch Joachim		X	
Biedefeld Susann			X	Hartmann Ludwig			
Blume Markus				Heckner Ingrid			
Bocklet Reinhold	X			Heike Jürgen W.		X	
Brannekämper Robert	X			Herold Hans		X	
Brendel-Fischer Gudrun	X			Dr. Herrmann Florian		X	
von Brunn Florian			X	Herrmann Joachim			
Brunner Helmut				Dr. Herz Leopold		X	
Celina Kerstin	X			Hiersemann Alexandra			X
Deckwerth Ilona			X	Hintersberger Johannes		X	
Dettenhöfer Petra				Hölzl Florian		X	
Dorow Alex	X			Hofmann Michael		X	
Dünkel Norbert				Holetschek Klaus		X	
Dr. Dürr Sepp				Dr. Hopp Gerhard		X	
Eck Gerhard	X			Huber Erwin		X	
Dr. Eiling-Hüting Ute	X			Dr. Huber Marcel			
Eisenreich Georg				Dr. Huber Martin		X	
Fackler Wolfgang	X			Huber Thomas			
Dr. Fahn Hans Jürgen	X			Dr. Hünnerkopf Otto		X	
Fehlner Martina			X	Huml Melanie			
Felbinger Günther				Imhof Hermann		X	
Flierl Alexander	X			Jörg Oliver		X	
Freller Karl	X			Kamm Christine		X	
Füracker Albert	X			Kaniber Michaela		X	
Ganserer Markus	X			Karl Annette			
Prof. Dr. Gantzer Peter Paul			X	Kirchner Sandro		X	
Gehring Thomas	X			Knoblauch Günther			X
				König Alexander		X	
				Kohnen Natascha			X

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Kränzele Bernd	X		
Dr. Kränzlein Herbert			X
Kraus Nikolaus	X		
Kreitmair Anton	X		
Kreuzer Thomas	X		
Kühn Harald	X		
Ländner Manfred	X		
Lederer Otto	X		
Leiner Ulrich	X		
Freiherr von Lerchenfeld Ludwig	X		
Lorenz Andreas	X		
Lotte Andreas			X
Dr. Magerl Christian	X		
Dr. Merk Beate			
Meyer Peter	X		
Mistol Jürgen	X		
Müller Emilia			
Müller Ruth			X
Mütze Thomas	X		
Muthmann Alexander			
Nussel Walter	X		
Osgyan Verena	X		
Petersen Kathi			X
Pfaffmann Hans-Ulrich			X
Prof. Dr. Piazolo Michael	X		
Pohl Bernhard			
Pschierer Franz Josef			
Dr. Rabenstein Christoph			X
Radlmeier Helmut	X		
Rauscher Doris			X
Dr. Reichhart Hans			
Reiß Tobias	X		
Dr. Rieger Franz	X		
Rinderspacher Markus			
Ritt Hans	X		
Ritter Florian			X
Roos Bernhard			
Rosenthal Georg			X
Rotter Eberhard	X		
Rudrof Heinrich			
Rüth Berthold	X		
Sauter Alfred	X		
Schalk Andreas	X		
Scharf Ulrike			
Scheuenstuhl Harry			X
Schindler Franz			X
Schmidt Gabi			
Schmitt-Büssinger Helga			X
Schöffel Martin	X		
Schorer Angelika	X		

Name	Ja	Nein	Enthalte mich
Schorer-Dremel Tanja	X		
Schreyer Kerstin			
Schulze Katharina	X		
Schuster Stefan			X
Schwab Thorsten	X		
Dr. Schwartz Harald	X		
Seehofer Horst			
Seidenath Bernhard	X		
Sem Reserl	X		
Sengl Gisela			
Sibler Bernd	X		
Dr. Söder Markus			
Sonnenholzner Kathrin			X
Dr. Spaenle Ludwig			
Stachowitz Diana			X
Stamm Barbara			X
Stamm Claudia			X
Steinberger Rosi			X
Steiner Klaus			X
Stierstorfer Sylvia			X
Stöttner Klaus			X
Straub Karl			X
Streible Florian			X
Strobl Reinhold			X
Ströbel Jürgen			X
Dr. Strohmayer Simone			X
Stümpfig Martin			X
Tasdelen Arif			
Taubeneder Walter	X		
Tomaschko Peter	X		
Trautner Carolina	X		
Unterländer Joachim			X
Dr. Vetter Karl			
Vogel Steffen			X
Waldmann Ruth			X
Prof. Dr. Waschler Gerhard			X
Weidenbusch Ernst			
Weikert Angelika			X
Dr. Wengert Paul			
Werner-Muggendorfer Johanna			X
Westphal Manuel			X
Widmann Jutta			X
Wild Margit			X
Winter Georg			X
Winter Peter			
Wittmann Mechthilde			X
Woerlein Herbert			X
Zacharias Isabell			X
Zellmeier Josef			X
Zierer Benno			X

Gesamtsumme 99 0 37