

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

A) Problem

Das Zweckentfremdungsrecht dient der Erhaltung des Gesamtwohnraumangebotes in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen dem Wohnraumangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann. Damit soll vor allem die Umwandlung von Wohn- in Gewerbe- raum, dessen Abriss oder Leerstand in den Regionen verhindert werden, in denen Wohnraumangel herrscht.

Die nur als Not- und Übergangsrecht konzipierten bundesrechtlichen Regelungen im bisher maßgeblichen Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) waren stark auslegungsbedürftig und haben zahlreiche Zweifelsfragen und Unsicherheiten aufgeworfen.

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28.08.2006 zum 01.09.2006 haben die Länder die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für den Bereich des Zweckentfremdungsrechts erhalten. Von dieser neuen Kompetenz soll in Bayern so bald als möglich Gebrauch gemacht werden.

B) Lösung

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) löst die bisherigen bundesrechtlichen Regelungen ab; es soll den Gemeinden mit Wohnraumangel ermöglichen, unter verbesserten rechtlichen Rahmenbedingungen durch den Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten, soweit dem Wohnraumangel nicht mit anderen Mitteln abgeholfen werden kann. Die staatliche Mitwirkung beschränkt sich dabei auf den Erlass des dafür unbedingt notwendigen rechtlichen Instrumentariums. Das Gesetz leistet auf diese Weise einerseits einen sachgerechten Beitrag zur Deregulierung, andererseits zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Dem Regionalbezug des Wohnungswesens kann der Landesgesetzgeber so in besonderer Weise Rechnung tragen.

Das den Gemeinden nach Art. 11 Abs. 2 Satz 1 der Verfassung eingeräumte Selbstverwaltungsrecht gebietet es, dass die Gemeinden den ihnen zukommenden eigenen wohnungspolitischen Gestaltungsspielraum eigenverantwortlich ausschöpfen dürfen; dabei ist davon auszugehen, dass die Gemeinden die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse selbst umfassend beurteilen können.

C) Alternativen

Eine völlige Abschaffung des Zweckentfremdungsrechts in Bayern würde den in manchen Regionen nach wie vor bestehenden Wohnraumangel ignorieren. Dort muss auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, einer Zweckentfremdung von Wohnraum und somit einer Ausweitung des Wohnraumangels vorzubeugen.

Der Verzicht auf ein bayerisches Gesetz zum Zweckentfremdungsrecht hätte zur Folge, dass die bisherigen bundesrechtlichen Regelungen in Bayern weiterhin anzuwenden wären. Damit wäre die Chance vertan, diese stark auslegungsbedürftigen und zahlreiche Unsicherheiten und Zweifelsfragen aufwerfenden Vorschriften durch ein modernes und handhabbares Regelwerk zu ersetzen. Ein sicherer und einheitlicher Vollzug machen daher den Erlass aktueller Regelungen zwingend notwendig.

D) Kosten

1. Kosten für den Staat

Es entfallen Kosten dadurch, dass der Staat die Anwendung des Zweckentfremdungsrechts für die Gemeinden nicht mehr verbindlich vorschreiben und turnusmäßig überprüfen muss. Es entfallen auch im Vollzug anfallende Verpflichtungen (z. B. Erteilung der Genehmigung durch Kreisverwaltungsbehörden für kreisangehörige Gemeinden, Feststellung von Verstößen, Ausübung des Rechts auf Auskunftserteilung oder Betretungsrecht).

Staatliche Behörden werden (wie bisher ohnehin bei kreisfreien Städten, Großen Kreisstädten und bestimmten größeren Gemeinden) den Vollzug nunmehr auch durch die kreisangehörigen Gemeinden im Wege der Rechtsaufsicht überwachen. Mit einem dadurch ausgelösten erheblichen Verwaltungsmehraufwand ist aber nicht zu rechnen. Nach bisherigem Recht befinden sich in der maßgeblichen Gebietskulisse zwei kreisfreie Städte und 28 kreisangehörige Gemeinden; soweit absehbar, wird nach dem neuen Recht allenfalls eine ähnliche nur verhältnismäßig geringe Anzahl kreisangehöriger Gemeinden (im niedrigen zweistelligen Bereich) die Satzungs Voraussetzungen erfüllen und von diesen wird voraussichtlich auch nur ein Teil von der Ermächtigung zum Satzungserlass Gebrauch machen.

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.

Soweit Gemeinden entsprechende Satzungen erlassen wollen, könnten ggf. nicht genau bezifferbare Mehrkosten für die Feststellung eines evtl. Wohnraumangels und den Vollzug des Zweckentfremdungsrechts entstehen. Für die Feststellung von Wohnraumangel dürfte aber durch Zugriff auf vorhandene gemeindeeigene Informationen (Bautätigkeit, allgemeines Mietenniveau) und auf die Daten der amtlichen Statistik in der Regel kein erheblicher Verwaltungsmehraufwand entstehen. Demge-

genüber entfällt der bisher notwendige periodisch wiederkehrende Aufwand der Gemeinden für die Festlegung der amtlichen Gebietskulisse. Personalmehrungen oder neue sächliche Verwaltungsmittel sind nicht erforderlich.

Einen Ausgleich für die Gemeinden bietet die Möglichkeit, ihren Normsetzungsaufwand aus dem Gebührenaufkommen für Zweckentfremdungsgenehmigungen (und -ablehnungen) und auch aus Ausgleichszahlungen für den Verlust von Wohnraum abzudecken.

3. Kosten für die Wirtschaft und die Bürger

Unmittelbar entstehen der Wirtschaft und den Bürgern keine Kosten. Wie nach der bisherigen Rechtslage könnten, soweit es Gewerbetreibenden oder Bürgern in bestimmten Gebieten verwehrt sein sollte, Wohnräume ohne Genehmigung umzuwandeln, eventuell Mehrkosten durch Ausgleichszahlungen entstehen.

Die Höhe der Ausgleichszahlungen richtet sich nach dem Einzelfall und nach der überschlägigen Höhe der Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums. Bei unwiederbringlichem Verlust von Wohnraum bemisst sich die Höhe der Ausgleichszahlung nach dem Betrag, der sich bei einkommensorientierter Förderung und 25-jähriger Belegungsbindung für eine vergleichbare Mietwohnung als objektabhängiger Baudarlehenstil ergäbe. Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums wird in der Regel eine monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der nach der Zweckentfremdung erzielbaren höheren Einnahmen festgesetzt. Die Höhe der Ausgleichszahlung richtet sich daher nach dem jeweiligen Einzelfall.

Eventuell entstehen der Wirtschaft und den Bürgern auch Kosten durch Bescheidsgebühren. Der Gebührenrahmen für eine Genehmigung beträgt derzeit 50 € bis 2.500 € (Tarif-Nr. 2.I.2/20 des Kostenverzeichnisses) und richtet sich nach dem Verwaltungsaufwand und demnach nach dem konkreten Einzelfall.

Die der Wirtschaft und den Bürgern eventuell entstehenden Kosten sind angesichts des Ziels des Verbots der Zweckentfremdung zur Erhaltung einer ausgeglichenen Wohnraumbilanz aber gerechtfertigt.

Gesetzentwurf

über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Art. 1

Anwendungsbereich des Gesetzes

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

Art. 2

Befugnis der Gemeinden

¹Gemeinden mit Wohnraumangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). ²Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. länger als drei Monate leer steht oder
4. beseitigt wird.

³Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

Art. 3

Genehmigung

¹Die Genehmigung

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

²Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

Art. 4

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

¹Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. ²Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).

Art. 5

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Art. 6

Geltung anderer Rechtsvorschriften

Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 7 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG bleiben unberührt.

Art. 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) ¹Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2008 in Kraft. ²Es tritt mit Ablauf des 30. Juni 2013 außer Kraft.

(2) Mit Ablauf des 30. Juni 2008 treten außer Kraft:

1. Art. 30 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Ordnungsgesetz – LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1982 (BayRS 2011-2-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 27. Dezember 2004 (GVBl S. 540),
2. § 1 Nr. 10 der Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte (GrKrV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1991 (GVBl S. 123, BayRS 2020-1-1-3-I), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 8. Mai 2007 (GVBl S. 326),
3. die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV) vom 28. Juli 1992 (GVBl S. 278, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. Juli 2001 (GVBl S. 366).

Begründung:**A. Allgemeines**

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

Die Vorschrift löst die bisherige bundesrechtliche Regelung in Art. 6 MietRVerbG ab. Diese wurde als Not- und Übergangsrecht konzipiert. Die Regelung war auslegungsbedürftig und wegen des starken Eingriffs in das Grundrecht auf Eigentum gemäß Art. 14 Abs. 1 GG vielfach Gegenstand von Gerichtsentscheidungen.

Das Landesgesetz schafft eine sichere Grundlage für einen wirksamen und rechtssicheren Verwaltungsvollzug durch die betroffenen Gemeinden. Es macht die bisherigen Erfahrungen mit der Materie für die heutigen Gegebenheiten nutzbar und schließt darüber hinaus Lücken und beseitigt Unsicherheiten, die sich bei der bisherigen Rechtsanwendung ergeben haben.

Das Gesetz 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.

B. Zwingende Notwendigkeit einer normativen Regelung

Mit dem Erlass dieses Gesetzes werden die bestehenden bundesrechtlichen und landesrechtlichen Regelungen ersetzt.

Die mit dem Erlass entsprechender Satzungen und deren im Vollzug verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG und Art. 103 Abs. 1 der Verfassung) setzen voraus, dass die grundlegenden Entscheidungen durch den Gesetzgeber mittels eines förmlichen Gesetzes getroffen werden (vgl. BVerfGE 33, 125/159; 45, 393/399). Auch die Regelungen zum Betretungsrecht und die Regelungen zum Ordnungswidrigkeitenrecht bedürfen gemäß Art. 13 Abs. 7 GG, Art. 106 Abs. 3 BV bzw. Art. 103 Abs. 2 GG, Art. 104 Abs. 1 BV einer formell gesetzlichen Grundlage (vgl. BVerfGE 32, 346/363).

C. Zu den einzelnen Bestimmungen**Zu Art. 1 – Anwendungsbereich**

Art. 1 bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Die Befugnis der Gemeinden, Rechtsnormen zur Regelung eines Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen, setzt zunächst einen Wohnraummangel voraus. Ob im Gemeindegebiet ein solcher Wohnraummangel besteht, haben die Gemeinden selbst zu beurteilen. Dabei können sie für eine entsprechende Begründung vorhandene gemeindliche Informationen, etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug staatlich oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung und Daten der amtlichen Statistik, etwa zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand heranziehen.

Die Vorschrift stellt klar, dass die den Gemeinden mit Wohnraummangel in Art. 2 eingeräumte Satzungsbefugnis subsidiär ist. Wegen des Eingriffs in das (Wohn-)Eigentum durch eine Genehmigungspflicht kann eine solche nur das letzte Mittel zur Beseiti-

gung des Wohnraummangels sein. Zuvor müssen die betroffenen Gemeinden versuchen, diesem mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuhelfen. Dies können sowohl Maßnahmen sein, um der Verringerung des Wohnungsbestandes, als auch einer Verschlechterung der Wohnraumbilanz durch eine erhöhte Nachfrage aufgrund starken Zuzugs o. ä., entgegen zu wirken. Derartige Maßnahmen können z.B. die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraumförderung oder Einheimischenmodelle sein.

Zu Art. 2 – Befugnis der Gemeinden

In Satz 1 wird den Gemeinden mit Wohnraummangel die Befugnis eingeräumt, durch förmliche Rechtsnorm (Satzung) festzulegen, dass im Gemeindegebiet eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung erfolgen darf. Im Geltungsbereich einer solchen Satzung ist die Zweckentfremdung damit zunächst grundsätzlich verboten. Die Vorschrift führt zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Aus der Formulierung „überwiegend“ folgt, dass eine Zweckentfremdung – wie nach der bisherigen Regelung – (nur) dann vorliegt, wenn mehr als 50 % der Nutzfläche nicht (mehr) dem Wohnen dient. Satz 1 stellt mit der Formulierung „mit ihrer Genehmigung“ zudem klar, dass die Gemeinden die von ihnen erlassenen Satzungen auch selbst vollziehen.

Mit der obligatorischen Befristung der Satzungen auf höchstens fünf Jahre ist bei Fortdauer der Satzungs Voraussetzungen deren erneuter Erlass zulässig; damit wird aber den Gemeinden die Verpflichtung auferlegt, die Voraussetzungen zur Wahrnehmung ihrer Regelungsbefugnisse – soweit von ihnen Gebrauch gemacht werden soll – nach Ablauf der jeweiligen Geltungsdauer erneut zu überprüfen.

Satz 2 enthält eine nicht abschließende Aufzählung der Maßnahmen, bei welchen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt. Die Aufzählung greift die in der Vergangenheit überwiegend aufgetretenen typischen Beispielsfälle der Zweckentfremdung auf. Mit der Formulierung „insbesondere“ wird der Anwendungsbereich des Art. 1 auch für untypische Fälle geöffnet, wie etwa die Zerstörung und die Preisgabe des Verfalls von Wohnraum. Auf die Aufnahme der in Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 2 MietRVerbG enthaltenen Verwendung des Wohnraums zum Zwecke einer dauerhaften Fremdenbeherbergung in den Katalog des Satzes 2 wurde verzichtet, da diese zum einen aufgrund der höchstens marginalen Zahl von Anwendungsfällen nicht mehr zeitgemäß erscheint und zum anderen regelmäßig einen Unterfall der Nummer 2 darstellen dürfte.

Die Regelung in Satz 3 greift wortgleich die durch Art. 5 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 als Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 3 Buchstabe b) mit Geltung vom 1. Juni 1990 in das MietRVerbG eingefügte Ausnahme von der Genehmigungspflicht auf. Hintergrund dieser Regelung war die Sorge, insbesondere leer stehende gewerbliche Räume, die – wenn auch nur vorübergehend – nach Umbaumaßnahmen den Wohnungsmarkt entlasten könnten, würden häufig nur deshalb nicht Wohnzwecken zugeführt, weil die spätere Rückführung in die gewerbliche Nutzung durch ein Zweckentfremdungsverbot behindert werden könnte. Die Ausnahmeregelung hat nach wie vor ihre Berechtigung, an ihr wird daher unverändert festgehalten.

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

Zu Art. 3 – Genehmigung

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

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

Satz 1 Nr. 2 regelt den Fall, in dem zwar kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an einer Zweckentfremdung vorliegt, das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aber zurücksteht oder nach den besonderen Umständen durch einen Antragsteller überkompensiert werden kann. Die Vorschrift nennt dafür beispielhaft die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Satz 2 stellt klar, dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt handelt. Auf diese Weise werden Rechtsunsicherheiten im praktischen Vollzug beseitigt.

Zu Art. 4 – Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

Die Vorschrift greift mit Ausnahme der Zuständigkeitsregelung das bisher in Art. 30 Abs. 1 LStVG geregelte Auskunfts- und Betretungsrecht auf, verzichtet aber auf die Regelung eines Zwangs-

betretungsrechts (bisher Art. 30 Abs. 2 LStVG), weil ein solches zur Durchsetzung der gemeindlichen Belange nicht angemessen erscheint.

Auskunfts-, sonstige Informations- und Betretungsrechte sollen von der Gemeinde aus praktischen Erwägungen nur mehr gegenüber den dinglich Verfügungsberechtigten und den Besitzern – vornehmlich also den Eigentümern und Mietern – geltend gemacht werden können.

Zu Art. 5 – Ordnungswidrigkeiten

Art. 5 greift die bisherige bundesrechtliche Regelung (Art. 6 § 2 MietRVerbG) auf.

Zu Art. 6 – Geltung anderer Vorschriften

Art. 6 greift ebenfalls die bisherige bundesrechtliche Regelung auf und stellt deklaratorisch fest, dass geförderter Wohnraum besonderen Regelungen über die Zweckentfremdung unterliegt.

Zu Art. 7 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die Vorschrift regelt in seinem Absatz 1 das Inkrafttreten und das Außerkrafttreten des Gesetzes. Der vorgesehene Zeitpunkt der Rechtsänderungen nimmt auf den Umstand Rücksicht, dass die durch die Regelungen angesprochenen Kommunen einen angemessenen zeitlichen Vorlauf für die Prüfung der Satzungs Voraussetzungen und das Satzungsgebungsverfahren selbst benötigen. Mit der Begrenzung der Gültigkeit auf fünf Jahre besteht die Möglichkeit, die Regelungen im Lichte der Praxiserfahrungen einer Erfolgskontrolle zu unterziehen. So kann vor Ablauf des Fünfjahres-Zeitraums auf der Grundlage des Ergebnisses einer Evaluation und der weiteren Entwicklung des Wohnungsmarktes über eine Verlängerung und ggf. eine Anpassung entschieden werden.

In Abs. 2 ist das Außerkrafttreten der auf Grundlage des Bundesgesetzes erlassenen Ausführungsverordnung vorgesehen. Die Aufhebung des § 1 Nr. 10 GrKrV berücksichtigt die Übertragung des Vollzugs des Zweckentfremdungsrechts auf die Gemeinden. Die Aufhebung des Art. 30 LStVG trägt der Ersetzung der bisherigen Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum durch ein förmliches Landesgesetz Rechnung.