

Gesetzentwurf

der Staatsregierung

zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

A) Problem

Das Zweckentfremdungsrecht dient der Erhaltung des Gesamtwohnraumbestands 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 neuen Kompetenz hat der Freistaat mit Gesetz vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009, GVBl. S. 630) Gebrauch gemacht, das Gesetz ist derzeit bis zum 30. Juni 2013 befristet.

In Gemeinden mit Wohnraummangel sind allerdings Maßnahmen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum weiterhin unabweisbar.

B) Lösung

Die Geltungsdauer des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) wird um vier Jahre verlängert. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Gesetzesvollzug legen geringfügige Änderungen nahe.

C) Alternativen

Eine völlige Abschaffung des Zweckentfremdungsrechts in Bayern durch einen Verzicht auf eine Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes würde in manchen Regionen nach wie vor bestehenden Wohnraummangel ignorieren.

Das Gesetz verlangt, andere Alternativen zur Abhilfe des Wohnraummangels dem Erlass einer gemeindlichen Satzung vorzuziehen. Wo diese Alternativen keinen Erfolg versprechen, muss auch weiterhin die Möglichkeit bestehen, einer Zweckentfremdung von Wohnraum und somit einer Verschärfung des Wohnraummangels mit einem Verbot der Zweckentfremdung mit Erlaubnisvorbehalt vorzubeugen.

D) Kosten**1. Kosten für den Staat**

Durch die Verlängerung und Änderung des Gesetzes entstehen keine neuen Kosten für den Staat. Staatliche Behörden werden den Vollzug weiterhin im Wege der Rechtsaufsicht überwachen.

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.

Gegenüber der bestehenden Rechtslage gibt es insofern keine Änderung.

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 Ausgleichszahlungen 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), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2009 (GVBl S. 630), wird wie folgt geändert:

1. Art. 2 Satz 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Es wird folgende neue Nr. 3 eingefügt:

„3. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,“
 - b) Die bisherigen Nrn. 3 und 4 werden Nrn. 4 und 5.
2. In Art. 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbsätze 1 und 2 wird jeweils das Wort „insbesondere“ gestrichen.
3. Art. 7 wird wie folgt geändert:
 - a) Abs. 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) Die Absatzbezeichnung entfällt.
 - bb) In Satz 2 wird die Zahl „2013“ durch die Zahl „2017“ ersetzt.
 - b) Abs. 2 wird aufgehoben.

§ 2

Dieses Gesetz tritt am 30. Juni 2013 in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

Das Gesetz 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 bisher befristet geltende Gesetz hat sich als wirksames Instrument zur Sicherung von Immobilien zu Wohnzwecken erwiesen. Allein in der Landeshauptstadt München konnten durch die Anwendung der Regelungen des ZwEWG bzw. des vormals geltenden Art. 6 des bundesrechtlichen Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbessG) in den Jahren 2002 bis 2011 insgesamt 1.863 illegale Zweckentfremdungen beendet werden und dabei 131.304 Quadratmeter Wohnfläche wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt werden.

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 Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes erforderlich.

B. Zu den einzelnen Änderungen

Nr. 1

In der Praxis hat sich gezeigt, dass im Bereich der vorübergehenden hotelähnlichen Nutzung oder der Nutzung als Ferienwohnung Schwierigkeiten beim Vollzug des Gesetzes aufgetreten sind, da diese Nutzungen nicht im Katalog der Zweckentfremdungstatbestände aufgeführt waren. Um für diese Nutzungen den vollziehenden Behörden Rechtssicherheit zu schaffen, ergänzt die neue Nr. 3 den bisherigen Tatbestandskatalog.

Nr. 2

Durch die Verwendung des Wortes „insbesondere“ wurde impliziert, dass neben der Schaffung von Ersatzwohnraum und der Errichtung von Ausgleichsbeträgen weitere Ausgleichsleistungen möglich sein könnten. In der Praxis hat sich jedoch gezeigt, dass die Verwendung des Wortes „insbesondere“ nicht zielführend war, da neben den genannten Möglichkeiten keine realistischen Ausgleichsleistungen denkbar sind, die dem Gesetzeszweck entsprechen.

Nr. 3 a) bb)

Nachdem sich das Gesetz als wirksames Instrument gezeigt hat, wird seine Geltungsdauer um vier Jahre bis zum 30. Juni 2017 verlängert. Eine erneute Befristung ist erforderlich, weil mit dem Gesetz Grundrechtseinschränkungen für Eigentümer und Wohnraumbesitzer einhergehen, was eine erneute Erfolgskontrolle notwendig macht. Dies gilt umso mehr, weil die Praxistauglichkeit des neu eingefügten Tatbestands der gewerblichen Fremdenbeherbergung, die zumindest im Ballungsraum München eine immer größere Rolle spielt, zeitnah überprüft werden muss.

Nr. 3 b)

Die Vorschriften über das Außerkrafttreten der in Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 bis 3 genannten Vorschriften waren aufgrund Zeitablaufs entbehrlich.