



## Änderungsantrag

der Abgeordneten **Katharina Schulze, Ludwig Hartmann, Jürgen Mistol, Thomas Gehring, Ulrike Gothe, Gisela Sengl, Dr. Sepp Dürr, Verena Osgyan** und **Fraktion (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)**

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

Der Landtag wolle beschließen:

§ 1 wird wie folgt geändert:

1. In Nr. 4 wird Art. 3 wie folgt geändert:
  - a) In Abs. 2 wird der bisherige Wortlaut Satz 1.
  - b) Nach Satz 1 werden folgende Sätze 2 und 3 angefügt:

„<sup>2</sup>Die Gemeinde kann auch die Räumung verlangen, falls dies erforderlich ist. <sup>3</sup>Ist Wohnraum beseitigt oder so verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, so hat ihn der Verfügungsberechtigte oder der Besitzer auf Verlangen der Gemeinde auf eigene Kosten in einem entsprechenden für Wohnzwecke geeigneten Zustand wieder herzustellen und wieder Wohnzwecken zuzuführen.“
  - c) Abs. 3 wird aufgehoben.
2. Nach Nr. 4 wird folgende Nr. 5 eingefügt:

„5. Es wird folgender Art. 4 eingefügt:

„Art. 4  
Verwaltungszwang

Verwaltungsakte zur Beseitigung einer Zweckentfremdung können mit Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden.““
3. Die bisherige Nr. 5 wird Nr. 6 und wie folgt gefasst:

„6. Art. 5 wird wie folgt geändert:

  - a) Der Wortlaut wird Satz 1 und das Wort „fünfzigtausend“ wird durch das Wort „fünfhunderttausend“ ersetzt.
  - b) Es werden folgende Sätze 2 bis 4 angefügt:

„<sup>2</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt. <sup>3</sup>Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann auch belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung erhalten zu haben, eine zweckfremde Verwendung gemäß Art. 1 Satz 2 Nr. 3 von Wohnraum anbietet. <sup>4</sup>Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Satz 3 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.““

4. Die bisherigen Nrn. 6 und 7 werden die Nrn. 7 und 8.
5. In der neuen Nr. 7 werden die Wörter „Art. 5 und wird“ und in der neuen Nr. 8 die Wörter „Art. 6 und wird“ gestrichen.

### Begründung:

#### A. Allgemeines

Bezahlbarer Wohnraum in bayerischen Ballungsräumen ist knapp. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass sich der Wohnraummangel aufgrund des anhaltenden Zuzugs auch in den nächsten Jahren noch weiter verschärfen wird. Da kurz- und mittelfristig nicht so viele Wohnungen entstehen können wie benötigt werden, muss der Schutz des Wohnungsbestands ausreichend gewährleistet werden. Durch ungenehmigte Zweckentfremdungen von Wohnraum wird der Bevölkerung jedoch wertvoller Wohnraum dauerhaft entzogen. Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum dient der Erhaltung des Wohnraumangebots in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Es ermöglicht Gemeinden mit Wohnraummangel entsprechende Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen. Auch wenn bislang nur die Landeshauptstadt München von einer Zweckentfremdungssatzung Gebrauch macht, hat sich dieses Gesetz seit Inkrafttreten 2009 als sinnvolles Instrument zur Sicherung von Wohnraum erwiesen. Es ist deshalb dringend erforderlich, das bislang befristet geltende Zweckentfremdungsgesetz über den 30. Juni 2017 hinaus unbefristet fortzusetzen. Die Erfahrungen mit dem Gesetzesvollzug haben aber gleichzeitig auch Änderungsbedarf

aufgezeigt. Insbesondere das lukrative und wachsende Geschäft im Bereich der Fremdbeherbergungen nimmt zusehends überhand. Damit Gemeinden künftig effektiv gegen illegale Zweckentfremdungen vorgehen und Wohnraum schützen können, muss das Zweckentfremdungsgesetz an entscheidenden Stellen nachgebessert und zu einem wirksamen und praxistauglichen Instrument ausgestaltet werden.

## **B. Im Einzelnen**

### **Zu 1.:**

Der Gesetzentwurf der Staatsregierung räumt den Gemeinden in Art. 3 Abs. 2 ein, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Zwar geht diese neue behördliche Ermächtigung über die Anordnungen auf der Grundlage des Art. 7 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Landesstraf- und Verordnungsgesetzes (LStVG) i.V.m dem bisherigen Art. 2 Satz 1 und Art. 5 ZwEWG hinaus, weil sie eine konkrete Zweckbestimmung als Endzustand (Nutzung zu Wohnzwecken) vorgibt. Über die bestehenden Vollstreckungsmaßnahmen hinaus muss aber auch die Räumung (Räumungsgebot) angeordnet werden können, falls dies im Einzelfall erforderlich sein sollte. Ist der zweckentfremdete Wohnraum beseitigt oder derart verändert worden, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, kann vom Verfügungsberechtigten oder dem Besitzer die Wiederherstellung des Wohnraums verlangt werden.

### **Zu 2.:**

Die Regelung hat deklaratorische Bedeutung. Sie stellt klar, dass Verwaltungsakte zur Feststellung oder zur Beseitigung einer Zweckentfremdung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs gemäß dem Verwaltungszustellung- und Vollstreckungsgesetz vollzogen werden können.

### **Zu 3.:**

Da in den vergangenen Jahren insbesondere das lukrative und wachsende Geschäft im Bereich der Fremdbeherbergungen – insbesondere im Bereich des Medizintourismus und bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften – stark zunimmt, gilt bereits das Anbieten von ungenehmigten zweckentfremdeten Wohnraum als Ordnungswidrigkeit, um eine signifikante und generalpräventive Wirkung zu erzielen. Entsprechende Angebote und Werbung für solche Unterkünfte sind von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes auf ihren Plattformen und Portalen unverzüglich zu entfernen.

### **Zu 4. und 5.:**

Dient der redaktionellen Anpassung.