

# Zweckentfremdungsverbotsgesetz



© picture alliance/dpa | Sebastian Gollnow

## Online-Kommentierung

### Phase 1

Antwort des Ministeriums

Phase 2

Beratung und Beschluss

Phase 3

Geltendes Gesetz

Phase 4

WOHNEN

## Zweckentfremdung von Wohnraum eindämmen

**Mit der Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes sollen Städte und Gemeinden besser gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorgehen können. Besonders in touristischen Gebieten und in Ballungsräumen ist das Gesetz ein wichtiges Instrument, um die Auswirkungen des zunehmenden Wohnungsmangels abzufedern.**

Ziel der Gesetzesänderung ist, das Zweckentfremdungsverbotsgesetz effizienter auszugestalten. Den Gemeinden werden zusätzliche Instrumente an die Hand gegeben, um der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

## Auskunftspflicht für Betreiber von Internetportalen

Schwerpunkt der Gesetzesänderung ist die Einführung einer Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnraum. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben ist ein solches Auskunftsverlangen nur im Einzelfall bei hinreichendem Anfangsverdacht zulässig.

Ergänzend wird es den Gemeinden ermöglicht, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnraum sowie eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Ferienwohnraum einzuführen. Dadurch erhalten die Gemeinden aus weiteren Erkenntnisquellen Angaben über die Anbieter, die Anschrift des Ferienwohnraums sowie die Anzahl der einzelnen Vermietungen für die Überprüfung von Einzelfällen. Gleichzeitig werden mit der vorliegenden Gesetzesänderung die Tatbestände, bei denen eine Zweckentfremdung vorliegt, klarer geregelt und die Möglichkeiten für die Gemeinden, gegen nicht genehmigte Zweckentfremdungen von Wohnraum vorzugehen, effektiver ausgestaltet.

---

### Information für Verbände und Organisationen



Verbände und Organisationen, die von dieser Regelung betroffen sind, werden in der Regel vom zuständigen Ministerium um eine schriftliche Stellungnahme gebeten (Verbändeanhörung). Sie können die Stellungnahme Ihrer Organisation hier auch verkürzt darstellen und verlinken. Bitte senden Sie dennoch Ihre vollständige Stellungnahme an das entsprechende Ministerium.

---

Sie konnten den Gesetzentwurf bis zum 28. Oktober 2020, 17 Uhr, kommentieren.

[Gesetzentwurf zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes \(PDF\)](#)

KOMMENTARE

## zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

**Die Kommentierungsphase ist beendet. Vielen Dank für Ihre Kommentare.**

[!\[\]\(6a9b39b98eb945faa14c645ec99e4eaa\_img.jpg\) Alle Kommentare öffnen](#)

---

## 2. VON **OHNE NAME 8406**

📅 16.10.2020 ⌚ 10:45

### Wohnraumzweckentfremdung

Die Vorlage und Verabschiedung des Gesetzes ist eine unabdingbare Notwendigkeit, da der Besitz von Wohnraum nach meiner Auffassung auch eine soziale Verpflichtung ist.

👍 87    💬 66

---

## 1. VON **ARGE HAUS & GRUND BADEN-WÜRTTEMBERG**

📅 15.10.2020 ⌚ 12:19

### Ein untaugliches Mittel aus der ordnungspolitischen Mottenkiste

Zum Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes nehmen wir nachfolgend Stellung für die in der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg zusammengeschlossenen Verbände Haus & Grund Baden und Haus & Grund Württemberg, die im Land in 104 Ortsvereinen über 170.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vertreten, denen im Land mehr als 1 Mio. Wohnungen gehören.

#### 1. Zielsetzung

In Baden-Württemberg gilt das Zweckentfremdungsverbotsgesetz von 2013. Danach können Kommunen mit Wohnungsmangel für die Dauer von maximal fünf Jahren Verbote erlassen, um Wohn- in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen umzuwandeln und den Leerstand und den Abriss von Wohnraum einer Genehmigungspflicht unterwerfen. Von insgesamt 68 Städten und Gemeinden mit Wohnungsmangel haben nur fünf Städte von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, denn das Gesetz stellt kein geeignetes Mittel einer zielführenden Einwirkung auf das Marktgeschehen dar. Ausweislich des Berichts der Landesregierung aus dem Jahr 2018 gab es in den fünf Städten Freiburg, Konstanz, Stuttgart, Tübingen und Heidelberg bis Ende 2017 insgesamt lediglich eine festgesetzte Geldbuße (in Stuttgart), so dass der notwendige Personalaufwand zwischen 0,5 und 3,0 Stellen in keinem Fall gedeckt war.

Die Zahl der insgesamt durch Anwendung des ZwEWG dem Wohnungsmarkt wieder zugeführten Wohneinheiten bzw. Wohnflächen bewegte sich in vier Jahren in allen Städten zusammen insgesamt im unteren dreistelligen Bereich. Damit ist keine nachweisbare Wirkung auf den Wohnungsmarkt feststellbar. Die Beschränkungen der freien Verfügbarkeit des Eigentums, die mit einer solchen Verordnung verbunden sind, wirken vielmehr für Bauwillige abschreckend und beeinflussen das Wohnungsangebot nachteilig. Dieser Gesichtspunkt ist umso bedeutsamer, je geringer die steuerlichen und sonstigen Anreize für den Wohnungsbau sind.

Ein Zweckentfremdungsverbot löst das Problem eines potentiellen angespannten Wohnungsmarkts nicht, sondern verschärft dieses mittel- und langfristig. Anstatt Bürger in Zeiten niedriger Guthaben- und Darlehenszinsen zu motivieren, Wohnraum in nachgefragten Standorten zur Verfügung zu stellen, werden Bauwillige durch die zahlreichen Eingriffe der Landesregierung in den Wohnungsmarkt nachhaltig abgeschreckt. Die Konsequenz ist, dass gerade in Orten mit einem angespannten Wohnungsmarkt Wohnungen fehlen und auch weiterhin fehlen werden. Dass das nachgewiesen unwirksame Instrument des Zweckentfremdungsverbots in der Geltungsdauer nun verlängert und inhaltlich verschärft werden soll, ist daher nicht nachvollziehbar. Oder um es anders zu formulieren: hier soll zukünftig mit Kanonen auf Spatzen geschossen werden!

## 2. Regelungsinhalt

Die Klarstellungen in § 2 begrüßen wir, werden hierdurch doch bisherige Unsicherheiten beseitigt.

Im Übrigen halten wir unsere grundsätzliche Kritik am Zweckentfremdungsverbotsgesetz, wie wir sie bereits bei der Einführung des Gesetzes im Jahre 2013 im Rahmen des Anhörungsverfahrens erhoben haben, vollumfänglich aufrecht.

Die Verschärfungen unter § 4 sind unverhältnismäßig und stellen neben erheblichem bürokratischen Aufwand einen massiven Eingriff in die Freiheitsrechte des Eigentümers dar. Zukünftig sollen auch Verwalter und Vermittler verpflichtet sein, Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Dazu werden sie überwiegend gar nicht in der Lage sein, denn weder der Makler weiß in der Regel, wie die vermittelte Immobilie genutzt wird noch der Wohnungseigentumsverwalter. Dass darüber hinaus auch genehmigungsfreier Wohnraum einer Registrierungspflicht unterfallen soll mit allen weiteren Konsequenzen, ist grundsätzlich abzulehnen. Wenn sich der Eigentümer/dinglich Verfügungsberechtigte im Rahmen des gesetzlich Erlaubten bewegt, steht der bürokratische Aufwand in einem völligen Missverhältnis zur kurzfristig zulässigen abweichenden Nutzung. Diese Gängelung lehnen wir auch vor dem Hintergrund der Bußgeldbewehrung in § 5 mit allem Nachdruck ab.

Der Entwurf verkennt auch, dass es gerade Mieter sind, die von ihnen günstig angemieteten Wohnraum teuer weitervermieten, ohne dass der Vermieter davon Kenntnis hat.

Die Möglichkeit der Einführung einer Registrierungs- bzw. Anzeigepflicht ist nicht nur mit erheblichem Bürokratieaufwand, sondern auch mit datenschutzrechtlichen Risiken verbunden. Zwar geht der Gesetzgeber selbst davon aus, dass ein Auskunftsverlangen nur im Einzelfall zulässig sein wird, die Praxis zeigt jedoch, dass in diesem Bereich Rechtsstreitigkeiten vorprogrammiert sein werden, insbesondere auch im Hinblick auf den Sofortvollzug in § 4 lit.a.

Bei der Berechnung des Erfüllungsaufwands für die Verwaltung werden die Zahlen der fünf Städte zugrunde gelegt, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben. Hinsichtlich der neu eingeführten Registrierungs- und Anzeigepflichtmöglichkeiten fehlen Erfahrungswerte genauso wie hinsichtlich des erweiterten Kreises der Auskunfts- bzw. Vorlageverpflichteten. Es ist daher davon auszugehen, dass der Erfüllungsaufwand für die Gemeinden bei Nutzung der Verschärfungsmöglichkeiten deutlich höher ausfallen wird, was in Anbetracht überwiegend leerer Kassen und den bereits bisher gemachten Erfahrungen zu einer weiteren erheblichen finanziellen Belastung der Kommunen führen wird.



Anstatt ein erwiesenermaßen wirkungsloses Gesetz zu streichen und damit den Paragraphendschunzel zu lichten, soll dieses wirkungslose Instrument kostenträchtig aufgeblasen werden, wobei das hier eingesetzte Personal sicher besser in Bauordnungsbehörden eingesetzt werden könnte, damit Wohnungsbauvorhaben, die dem Wohnungsmangel tatsächlich entgegenwirken, schneller realisiert werden können.

### 3. Fazit

Wohnungsmärkte lassen sich nicht mit Mitteln entspannen, die sich bereits zu früheren Zeiten als wirkungslos erwiesen haben. Zweckentfremdungsverbote mit massiven Eingriffen in die Privatautonomie werden weitere negative Effekte auf die Wohnungsmärkte haben. Mittel- und langfristig werden die Fertigstellungszahlen von Wohnraum und somit der Grad der Wohnungsversorgung durch den Einsatz solcher Instrumente sinken.

Mit dem vorgelegten Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes wird keine Lösung für potentiell angespannte Wohnungsmärkte gefunden, sondern bestehende Probleme verschärft.

ARGE Haus & Grund Baden-Württemberg

 83  61

**Link dieser Seite:**

<https://beteiligungsportal.baden-wuerttemberg.de/de/mitmachen/lp-16/zweckentfremdungsverbotsgesetz>