

Gesetzentwurf

der Landesregierung

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg
(Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz – BbgZwVbG)**

Gesetzentwurf

der Landesregierung

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg (Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz – BbgZwVbG)

A. Problem

Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 (Drs. 6/7955 Neudruck) wurde der Landesregierung der Auftrag erteilt zu prüfen, ob weitere regulatorische Maßnahmen geboten sind, um die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen oder Gewerberäume zu verhindern.

Die Landesregierung hatte in den 90er Jahren Zweckentfremdungsverordnungen auf der Grundlage des Artikels 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) erlassen. Die Zweite Zweckentfremdungsverbots-Verordnung vom 11. März 1998 (GVBl. II S. 270) wurde mit der Verordnung zur Aufhebung landesrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II 2001 S. 2) aufgehoben. Aufgrund der damaligen allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes sowie des weiter ansteigenden Wohnungsleerstands hielt die Landesregierung ein Verbot der Zweckentfremdung für nicht mehr gerechtfertigt.

Veranlasst durch Presseberichte, wonach in Potsdam Wohnungen in nicht unerheblichem Maße privat an Touristen vermietet und so dem Wohnungsmarkt entzogen werden, führte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung im Jahr 2017 eine Umfrage unter allen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt (gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Dezember 2015 (GVBl.II/15, Nummer 65)) durch. Die Gemeinden wurden gefragt, in welchem Umfang in ihrer Gemeinde Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden und ob diese Nutzungen den Wohnungsmarkt belasten, d. h. die ausreichende Wohnversorgung gefährden.

Im Ergebnis der Umfrage besteht in Potsdam ein Problem in der Zweckentfremdung von Wohnraum zur Fremdbeherbergung. Im Juni 2018 schätzte die Stadt auf der Grundlage von Übernachtungssteuer und Tourismuszahlen allein die Anzahl der als Ferienwohnung zweckentfremdeten Mietwohnungen auf 130 bis maximal 200 Wohnungen. Die übrigen Gemeinden, die sich an der Umfrage beteiligten, konnten bislang kein Problem sehen bzw. es lagen keinerlei Informationen über Zweckentfremdungen vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es in den Gemeinden des Berliner Umlands zu ähnlichen Entwicklungen wie in Potsdam kommen wird.

B. Lösung

In Anbetracht der aktuell angespannten Wohnungsmärkte in etlichen Gemeinden des Landes und der in Potsdam zu verzeichnenden ansteigenden Nutzung von Mietwohnungen zur Fremdbeherbergung soll mit diesem Gesetz eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung geschaffen werden.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (Artikel 22, 23, 33, 52, 72, 73, 74, 74a, 75, 84, 85, 87c, 91a, 91b, 93, 98, 104a, 104b, 105, 107, 109, 125a, 125b, 125c, 143c) vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) (Föderalismusreform I) fielen Teile des Wohnungswesens, darunter das Zweckentfremdungsrecht, in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Für die in die Länderkompetenz überführten Materien gilt Artikel 125a Absatz 1 GG. Artikel 6 MietRVerbG gilt somit als Bundesrecht fort, kann aber durch Landesrecht ersetzt werden.

Da die Zweckentfremdung von Wohnraum kein landesweites Problem ist, soll das Gesetz kein Zweckentfremdungsverbot für alle Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen, sondern diese Gemeinden zum Erlass einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung ermächtigen. Das Gesetz bietet den Gemeinden ein Instrument um zu verhindern, dass Wohnraum ungenehmigt dem Wohnungszweck entzogen wird. Bestehender Wohnraum kann so erhalten und die Verringerung des Wohnraumangebotes gebremst werden. Die Gemeinden sollen durch Satzung bestimmen können, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Verstöße sollen als Ordnungswidrigkeit ahndbar sein. Somit wird ermöglicht, zumindest einen Teil der betroffenen Wohnungen in den Mietwohnungsmarkt zurückzuführen und über den Genehmigungsvorbehalt ein belastbares Monitoring im Rahmen der Wohnungsaufsicht aufzubauen und so einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu leisten.

C. Rechtsfolgenabschätzung

I. Erforderlichkeit

Die mit dem Erlass der Satzungen verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum (Artikel 14 des Grundgesetzes, Artikel 41 der Verfassung des Landes Brandenburg), das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 15 Absatz 2 der Landesverfassung), das Grundrecht auf Berufsfreiheit (Artikel 12 des Grundgesetzes, Artikel 49 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg) und in das Grundrecht auf Datenschutz (Artikel 11 Absatz 1 der Landesverfassung) bedürfen einer Ermächtigungsgrundlage in der Form eines förmlichen Gesetzes.

II. Zweckmäßigkeit

Mit dem Erlass des Gesetzes werden Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt ermächtigt, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verbieten,

und so befähigt, bestehenden Wohnraum zu erhalten und der Reduzierung des Wohnraumangebotes entgegenzuwirken. Zu der Regelung bestehen keine Alternativen.

III. Auswirkungen auf Bürgerinnen und Bürger, Wirtschaft und Verwaltung

Den Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft entstehen unmittelbar keine Kosten. Soweit Gemeinden von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen, können in Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Satzung Mehrkosten durch Ausgleichszahlungen oder Bescheidgebühren entstehen.

Mit dem Gesetz werden den Gemeinden keine neuen Aufgaben übertragen. Die Gemeinden entscheiden eigenständig, ob sie von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen. Es werden keine besonderen Anforderungen an die Aufgabenerfüllung gestellt. Eine Ausgleichspflicht des Landes im Rahmen des Konnexitätsprinzips nach Artikel 97 der Verfassung des Landes Brandenburg ist daher nicht gegeben.

D. Verfahrensbeteiligte im Sinne des Kapitels I Nummer 1 der Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtages nach Artikel 94 der Verfassung des Landes Brandenburg

Der Entwurf wurde im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens zugeleitet an:

Landkreistag Brandenburg
Jägerallee 25
14469 Potsdam

Die Beauftragte der Landesregierung für die Belange der Menschen mit Behinderungen
Henning-von-Tresckow-Straße 2-13
14467 Potsdam

Städte- und Gemeindebund Brandenburg
Stephensonstraße 4
14482 Potsdam

Landesbeauftragte für den Datenschutz und für das Recht auf Akteneinsicht
Stahnsdorfer Damm 77
14532 Kleinmachnow

Bund freier Wohnungsunternehmen Landesverband Berlin-Brandenburg e.V.
Französische Straße 55
10117 Berlin

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin

Haus & Grund Brandenburg e.V.
Zimmerstraße 15
14471 Potsdam

Deutscher Mieterbund Land Brandenburg e.V.
Am Luftschiffhafen 1
14471 Potsdam

E. Zuständigkeiten

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

Gesetzentwurf für ein

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Brandenburg

(Brandenburgisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz – BbgZwVbG)

Vom ...

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Zweckentfremdungsverbotssatzung

(1) Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Voraussetzung ist, dass sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung, insbesondere zu einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, genutzt wird,
3. länger als sechs Monate leer steht,
4. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, oder
5. beseitigt wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es insbesondere nicht, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 zu mehr als 50 Prozent für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemäß Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 genutzt wird; dies gilt jedoch nur, solange das Nutzungsverhältnis besteht oder ein zu den genannten Zwecken in den Räumlichkeiten eingerichteter und ausgeübter gewerblicher oder freiberuflicher Betrieb fortgeführt wird,
2. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 in mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung gemäß Absatz 1 Satz 3 Nummer 2 genutzt wird und der Verfügungsberechtigte dies innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten

der Satzung der Gemeinde anzeigt; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung oder

3. Wohnraum länger als sechs Monate leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen während dieser Zeit nicht vermietet werden konnte.

Die Satzung kann weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht zulassen.

(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet ist. Ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 auch entsprechend genutzt werden. Wohnraum können Wohnungen oder einzelne Wohnräume sein.

§ 2

Genehmigung

(1) Die Genehmigung

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

(2) Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger. Das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 3

Rückführung von Wohnraum

Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

§ 4

Verpflichtung zur Auskunft und zur Duldung des Betretens

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer von Wohnraum haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Wenn eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 genannten Personen nicht oder nicht vollständig möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, haben Verwalter und Vermittler von Wohnraum die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen. Satz 2 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne von § 2 Satz 1 Nummer 1 des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007

(BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2017 (BGBl. I S. 3530) geändert worden ist.

(2) Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Personen haben den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten, soweit dies zur Überwachung der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nach Absatz 1 hierfür nicht ausreicht.

§ 5

Sofortvollzug

Widersprüche und Anfechtungsklagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 6

Einschränkung von Grundrechten

Durch dieses Gesetz werden das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 15 der Verfassung des Landes Brandenburg), das Grundrecht auf Berufsfreiheit (Artikel 49 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg) sowie das Grundrecht auf Datenschutz (Artikel 11 Absatz 1 der Verfassung des Landes Brandenburg) eingeschränkt.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. ohne erforderliche Genehmigung nach § 2 Wohnraum anderen als Wohnzwecken zuführt,
2. einer unanfechtbaren Anordnung nach § 3 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt oder
3. entgegen § 4 Absatz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig oder unrichtige Unterlagen vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro geahndet werden.

§ 8

Evaluierung

Acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes berichtet die Landesregierung dem Landtag über die Erfahrungen mit der Anwendung des Gesetzes.

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Potsdam, den [Datum der Ausfertigung]

Die Präsidentin des Landtages Brandenburg

Britta Stark

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Mit Beschluss des Landtages vom 31. Januar 2018 (LT-Beschluss 6/7955) wurde der Landesregierung der Auftrag erteilt zu prüfen, ob weitere regulatorische Maßnahmen geboten sind, um die Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen oder Gewerberäume zu vermindern.

Die Landesregierung hatte in den 90er Jahren Zweckentfremdungsverordnungen auf der Grundlage des Artikels 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745) erlassen. Die Zweite Zweckentfremdungsverbots-Verordnung vom 11. März 1998 (GVBl. II S. 270) wurde mit der Verordnung zur Aufhebung landesrechtlicher Vorschriften auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II 2001 S. 2) aufgehoben. Aufgrund der damaligen allgemeinen Entspannung des Wohnungsmarktes sowie des weiter ansteigenden Wohnungsleerstands hielt die Landesregierung ein Verbot der Zweckentfremdung für nicht mehr gerechtfertigt.

Im Ergebnis einer im Jahr 2017 durchgeführten Umfrage unter den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten (gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 8. Dezember 2015 (GVBl.II/15, Nummer 65)) zur Zweckentfremdung von Wohnraum in ihren Gebieten und in Anbetracht der in Potsdam zu verzeichnenden ansteigenden Nutzung von Mietwohnungen zur Fremdbeherbergung soll mit dem Gesetz eine landesgesetzliche Regelung zur Zweckentfremdung geschaffen werden.

Mit dem Inkrafttreten der Föderalismusreform I fielen Teile des Wohnungswesens, darunter das Zweckentfremdungsrecht in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Für die in die Länderkompetenz überführten Materien gilt Artikel 125a Absatz 1 GG. Artikel 6 MietRVerbG gilt somit als Bundesrecht fort, kann aber durch Landesrecht ersetzt werden.

Da die Zweckentfremdung von Wohnraum kein landesweites Problem ist, soll das Gesetz kein Zweckentfremdungsverbot für alle Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten festlegen, sondern diese Gemeinden zum Erlass einer Satzung zum Verbot der Zweckentfremdung ermächtigen. Das Gesetz leistet auf diese Weise einen sachgerechten Beitrag zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung. Es bietet den Gemeinden ein Instrument zu verhindern, dass Wohnraum ungenehmigt dem Wohnungszweck entzogen wird. Bestehender Wohnraum kann so erhalten und die Verringerung des Wohnraumangebotes gebremst werden. Die Gemeinden sollen durch Satzung bestimmen können, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Auf diese Weise berücksichtigt das Gesetz die Bedürfnisse und regionalen Unterschiede der Wohnungsmärkte.

B. Besonderer Teil

Zu § 1 (Zweckentfremdungsverbotssatzung):

Zu Absatz 1:

§ 1 regelt die Satzungsbefugnis der Gemeinden für ein Zweckentfremdungsverbot. Der Gebrauch von der Satzungsermächtigung fällt in den Bereich der freiwilligen Selbstverwaltung der Gemeinden. Absatz 1 stellt klar, dass im Geltungsbereich einer Zweckentfremdungssatzung die Zweckentfremdung von Wohnraum zunächst grundsätzlich verboten ist. In Satz 1 wird der Anwendungsbereich der Satzungsermächtigung auf Gemeinden beschränkt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Ermächtigungen zum Erlass von mieterschutzrechtlichen Landesverordnungen in den §§ 556d, 558 Absatz 3 und 577a Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches sehen nahezu wortgleiche Formulierungen vor. Gehört eine Gemeinde zur Gebietskulisse einer der auf Grundlage dieser Vorschriften erlassenen Landesverordnungen, gilt dies als Indiz dafür, dass sie zum Erlass einer Zweckentfremdungssatzung ermächtigt ist. In der Umsetzung führt die Vorschrift zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Da die Wohnungsmarktlage sich fortlaufend verändert, ist es angezeigt, die Geltungsdauer der Satzung auf maximal fünf Jahre zu begrenzen. Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiterhin vorliegen.

Die Satzungsbefugnis ist gemäß Absatz 1 Satz 2 im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit subsidiär. Die Genehmigungspflicht kann nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraum Mangels sein, nachdem die Gemeinde mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln versucht hat, abzuweichen. Als Maßnahmen kommen hierfür zum Beispiel die Ausweisung von neuen Wohngebieten und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht.

Satz 3 enthält eine nicht abschließende Aufzählung von Regelbeispielen, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt. Satz 3 Nummer 1 stellt klar, dass keine Zweckentfremdung vorliegt, wenn bei einer Nutzung oder Überlassung zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken 50 Prozent oder weniger der Gesamtfläche betroffen sind. In diesem Fall ist anzunehmen, dass gleichzeitig eine Wohnnutzung aufrechterhalten wird. Das kurzfristige Vermieten an Touristen, etwa durch Studierende in den Semesterferien soll gestattet sein. Daher wird für die Nutzung zur Fremdbeherbergung in Satz 3 Nummer 2 eine Obergrenze von acht Wochen festgelegt. Die Befristung dient der Rechtsklarheit. Sie ist den Urlaubsgewohnheiten der heutigen Bevölkerung (Kurzurlaube) angepasst und entspricht dem Sharing-Economy-Gedanken. Die in Satz 3 Nummer 3 festgelegte Dauer des Leerstehens von Wohnraum über einen Zeitraum von sechs Monaten geht von der grundsätzlichen Annahme aus, dass der Verfügungsberechtigte danach nicht mehr die Absicht hat, den Wohnraum selbst zu nutzen oder Dritten zu Wohnzwecken zu überlassen. Dieser Zeitraum wird im Hinblick auf die Wohnungsmarktsituation in Brandenburg für angemessen und notwendig gehalten. Eine bauliche Veränderung im Sinne des Satzes 3 Nummer 4 kann zum Beispiel die Beseitigung einer Küche sein.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 regelt Ausnahmen von der Genehmigungspflicht.

Durch Nummer 1 wird sichergestellt, dass die vor Inkrafttreten der Satzung begründeten gewerblichen oder beruflichen Rechtsverhältnisse und Nutzungen jeweils bis zu deren konkreter Beendigung Bestand haben. Bei einer Neuvermietung muss der Wohnraum dann jedoch grundsätzlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Ausnahme von diesem Grundsatz gilt insbesondere für Gewerbebetriebe und freiberufliche Unternehmen wie beispielsweise die eingerichtete und ausgeübte Arztpraxis, falls sie als Ganzes veräußert wird. Der Rechtsnachfolger ist berechtigt, diesen Gewerbebetrieb fortzusetzen.

Nummer 2 bezieht sich nur auf die Nutzung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung bereits bei Inkrafttreten der Satzung. Diese Nutzung kann für die Dauer von zwei Jahren fortgeführt werden. Dem jeweiligen Verfügungsberechtigten wird dadurch ausreichend Zeit gewährt, sich auf die neue Rechtslage einzustellen.

Nummer 3 bezieht sich auf den notwendigerweise in Kauf zu nehmenden Leerstand, der sich aus der Nichtvermietbarkeit von Wohnraum ergibt.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Gemeinden können weitere Ausnahmen von der Genehmigungspflicht festlegen.

Zu Absatz 3:

Absatz 3 definiert den Begriff des Wohnraums.

Zu § 2 (Genehmigung):

§ 2 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.

Zu Absatz 1:

Absatz 1 Nummer 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 (zum Beispiel Stadtteiltreffs und Mietercafés). 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.

Absatz 1 Nummer 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 kompensiert werden kann. Die Vorschrift nennt dafür beispielhaft die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 stellt klar, dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt handelt.

Zu § 3 (Rückführung von Wohnraum)

Die Befugnis zur Anordnung, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen, wird in § 3 festgeschrieben. Die behördlichen Verfügungen sind mit den allgemeinen Zwangsmitteln, insbesondere mit Zwangsgeld nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz für das Land Brandenburg vom 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 18), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22) geändert worden ist, durchsetzbar.

Zu § 4 (Verpflichtung zur Auskunft und Duldung der Betretung):

Zu Absatz 1:

Absatz 1 bestimmt den Kreis der Auskunftsverpflichteten. Dass hierzu nach Satz 2 auch Verwalter und Vermittler von Wohnraum gehören, ist insbesondere für die kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale von Bedeutung. Hier kann sich bereits die Feststellung der Identität der Verfügungsberechtigten und der jeweiligen Nutzer als äußerst langwierig erweisen. Als Vermittler gelten dabei auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen tätig werden.

In Satz 3 wird eine Ermächtigung zur Heranziehung der Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes zur Ermittlung von zweckentfremdetem Wohnraum und personenbezogener Daten der Wohnungsanbieter geschaffen. Damit wird den in den letzten Jahren zunehmenden kurzzeitigen Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale entsprochen. Diese enthalten Angebote, bei denen der dringende Verdacht einer Zweckentfremdung von Wohnraum besteht. Der hinter dem Angebot stehende private Anbieter ist in der Praxis schwer zu ermitteln. Die Auskunftspflicht von Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes ermöglicht den Gemeinden die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreibern von Internetportalen. Satz 3 schafft die nach § 12 Absatz 2 des Telemediengesetzes erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Verwalter, Vermittler und Diensteanbieter sollen nur dann herangezogen werden, wenn eine Erhebung der Daten bei den in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

Zu Absatz 2:

Absatz 2 regelt das Betretungsrecht der Gemeinde und schränkt das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung ein. Dieses ist gegenüber dem Auskunftsverlangen subsidiär.

Zu § 5 (Sofortvollzug):

In § 5 wird gesetzlich geregelt, dass Widersprüche und Anfechtungsklagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes keine aufschiebende Wirkung haben (§ 80 Absatz 2 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151) geändert worden ist).

Zu § 6 (Einschränkung von Grundrechten):

Der Paragraph dient der Erfüllung des Zitiergebots nach Artikel 5 Absatz 2 Satz 3 der Verfassung des Landes Brandenburg.

Zu § 7 (Ordnungswidrigkeiten):**Zu Absatz 1:**

In Absatz 1 Nummer 1 bis 3 sind die Verstöße, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können, abschließend aufgeführt. Gemäß § 10 OWiG ist eine ausdrückliche Bestimmung im Gesetz erforderlich, wenn nicht nur vorsätzliches, sondern auch fahrlässiges Verhalten geahndet werden kann.

Zu Absatz 2:

Der Höchstbetrag der Geldbuße wird auf 100 000 Euro festgesetzt.

Zu § 8 (Evaluierung):

Die Geltungsdauer des Gesetzes ist unbefristet. Die Norm sieht jedoch eine Evaluierung des Gesetzes nach acht Jahren vor. Der Gesetzgeber verpflichtet sich dadurch, nach Ablauf dieses Zeitraumes eine kritische Bestandsaufnahme der Wirkungen des Gesetzes vorzunehmen.

Dies ist ein angemessener Zeitraum, um die Auswirkungen des Gesetzes einschätzen zu können. Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nehmen eine gewisse Zeit in Anspruch. Es wird zu beobachten sein, wie viele Gemeinden in den kommenden Jahren von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen. Die Geltungsdauer der Satzungen ist auf maximal fünf Jahre begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass nach Ablauf von acht Jahren fundierte Erkenntnisse für eine Evaluierung vorliegen werden.

Zu § 9 (Inkrafttreten):

Das Inkrafttreten wird durch Angabe eines konkreten Inkrafttretensdatums bestimmt.