



Zweckentfremdung von Wohnraum

Arbeitshilfe zum bayerischen Gesetz
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum (ZwEWG)



Einführung	1
1. Voraussetzungen und Erlass einer Zweckentfremdungssatzung	2
1.1 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten	2
1.2 Subsidiarität der Maßnahmen nach dem ZwEWG	3
1.3 Verfahren des Satzungserlasses	3
1.4 Geltungsdauer der Satzung	3
1.5 Grenzen der Satzungsbefugnis	3
2. Begriff der Zweckentfremdung	4
2.1 Begriff des Wohnraums	4
2.2 Begriff des Wohnzwecks	5
2.3 Regelbeispiele einer Zweckentfremdung	6
2.4 Leerstehenlassen einer Wohnung	7
2.5 Zulässige Maßnahmen	7
3. Zuständigkeit für die Zweckentfremdungsgenehmigung	8
4. Negativattest	8
5. Entscheidung über den Genehmigungsantrag	8
5.1 Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen	8
5.2 Genehmigung als Ergebnis der besonderen Einzelfallabwägung	9
5.3 Frist zur Entscheidung und Genehmigungsfiktion	11
5.4 Nebenbestimmungen zur Genehmigung	11
5.5 Anhörung der Mieter	12
5.6 Nachträgliche Erteilung einer Genehmigung	13
6. Mitwirkungspflichten	14
6.1 Auskunftspflichtige Personen	14
6.2 Umfang der Auskunftspflicht	14
6.3 Auskunftspflicht der Betreiber von Online-Plattformen	15
6.4 Durchsetzung der Mitwirkungspflichten	16
7. Anordnungen, Sofortvollzug und Durchsetzung	17
7.1 Beispiele für Anordnungen	17
7.2 Adressat möglicher Anordnungen	18
7.3 Sofortvollzug	18
7.4 Durchsetzung der Anordnungen	19
8. Kosten	20
9. Zweckentfremdungsgenehmigungen und Verfahren nach anderen Vorschriften	20
10. Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten	21
10.1 Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbot	21
10.2 Verstoß gegen Mitwirkungspflichten	22
10.3 Verwendungsverbot	22
10.4 Höhe der Geldbuße	23

Einführung

Im Zuge der Föderalismusreform wurde die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum auf die Länder übertragen. Bayern hat dementsprechend das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007^[1] erlassen, das am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist und die bundesrechtliche Regelung des Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (MietRVerbG) abgelöst hat. Das Zweckentfremdungsgesetz soll örtlich bestehender Wohnraumknappheit entgegenwirken^[2]. Es dient dem öffentlichen Interesse der Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum und soll das Gesamtwohnraumangebot erhalten^[3].

Mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 19. Juni 2017^[4], das am 29. Juni 2017 in Kraft getreten ist, wurde den neuen Entwicklungen im Bereich der Fremdenbeherbergung, insbesondere durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen von Privatunterkünften an Touristen über Online-Portale und an Personen während der Dauer ihrer medizinischen Behandlung (sogenannte Medizintouristen), Rechnung getragen. Insbesondere wurden

- die Obergrenze für zulässige Fremdenbeherbergungen von bisher sechs Wochen auf acht Wochen angehoben und nun gesetzlich geregelt (Art. 1 Satz 2 Nr. 3),
- die Ermittlungsmöglichkeiten der Gemeinden ausgeweitet, z. B. eine Auskunftspflicht auch für Mittelsmänner, wie Hausverwalter oder Immobilienmakler sowie für Betreiber von Internetportalen, eingeführt (Art. 3 Abs. 1),
- der gesetzliche Sofortvollzug festgelegt (Art. 3 Abs. 3),
- der Bußgeldrahmen bei Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot auf 500.000 Euro angehoben (Art. 4 Satz 1),
- ein neuer Bußgeldtatbestand bei Verstößen gegen Auskunfts- und Vorlagepflichten eingeführt (Art. 4 Satz 2) und
- die Befristung des Gesetzes aufgehoben (Art. 6).

Die Arbeitshilfe gibt Hinweise zum Vollzug des Gesetzes. Ohne weitere Bezeichnung genannte Artikel sind solche des Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG).

[1] GVBl, ggf. Jahresszahl, S. 864, BayRS 2330-11-I

[2] LT-Drs. 15/8369, S. 6.

[3] So schon im früheren Bundesrecht – BT-Drs. 1/3822, S. 10 – und noch heute, vgl. Bayern: LT-Drs. 15/8369, S. 1.

[4] GVBl, ggf. Jahresszahl, S. 182

1. Voraussetzungen und Erlass einer Zweckentfremdungssatzung

1.1 Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten

Die Befugnis der Gemeinden, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, setzt gemäß Art. 1 Satz 1 zunächst voraus, dass es sich um ein Gebiet handelt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gemeinden beurteilen selbst anhand der tatsächlichen vergangenen Entwicklung des örtlichen Wohnungsmarktes^[5], ob ein Wohnraummangel im gesamten Gemeindegebiet oder in Teilen davon gegeben ist.^[6]

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht mit nahezu wortgleichen Formulierungen für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten verschiedene Instrumente zum Schutz der Mieter vor, nämlich die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d Abs. 1. BGB), die Senkung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 2 BGB). Die Staatsregierung hat zuletzt mit der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung – MiSchuV) vom 16. Juli 2019^[7] die Gebiete festgelegt, in denen die genannten Instrumente zum Schutz der Mieter gelten^[8]. Für Gemeinden in mindestens einer dieser Gebietskulissen spricht ein starkes Indiz dafür, dass sie nach Art. 1 Satz 1 auch zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen berechtigt sind, wobei dies nicht die Feststellung, dass die Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 1 Satz 1 vorliegen sowie eine entsprechende nachvollziehbare Darlegung und allgemein zugängliche Begründung durch die Gemeinde als Normgeber ersetzt^[9]. Nach der Rechtsprechung sind in der Begründung der Satzung Feststellungen vor allem zum aktuellen Wohnungsbestand, zur Anzahl der Haushalte, zum Leerstand, zur Zahl der als wohnungssuchend Gemeldeten, zum Zubau neuer Wohnungen, zur Nachfrage- und Versorgungssituation im Umland usw. erforderlich^[10].

[5] Zum insoweit bestehenden Beurteilungsspielraum das BVerfG noch zum früheren (Bundes-)Recht des Art. 6 § 1 Abs. 1 S. 1 MRVerfG: NJW 1975, 727 (728).

[6] LT-Drs. 15/8369, S. 6

[7] Mieterschutzverordnung (MiSchuV) vom 16. Juli 2019 (GVBl. S. 458, 552, BayRS 400-6-J), die durch Verordnung vom 16. Juni 2020 (GVBl. S. 312) geändert worden ist.

[8] siehe auch die Bekanntmachung der Begründung zur Verordnung, JMBl. Nr. 10/2015 S. 117, und Bekanntmachung der ergänzenden Begründung, JMBl. 6/2017 S. 90

[9] VGH München Beschl. v. 3.6.2022 – 12 N 21.1208, BeckRS 2022, 14031, in dem ausgeführt wird, dass die Gemeinde zeitgleich mit dem Normerlass in öffentlich allgemein zugänglicher, sinnvollerweise mit dem Normtext verbundener Art und Weise deutlich zu machen habe, aufgrund welcher Tatsachen die Voraussetzungen des Art. 1 Satz 1 ZwEWG „ausreichende Versorgung ... mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet“ für gegeben erachtet werde und weshalb „dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden kann“.

[10] Sofern der Normgeber es nicht mit einem generellen Wohnraummangel, sondern „lediglich“ mit einem Fehlen besonders günstiger – „bezahlbarer“ – Wohnungen zu tun hat, so muss er bereits im Zeitpunkt des Satzungserlasses in der Sache nachvollziehbar aufzeigen und allgemein zugänglich begründen, weshalb durch den Erlass einer Zweckentfremdungssatzung gleichwohl ein signifikanter Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumsituation im unteren Angebotsbereich zu erwarten ist, vgl. VGH München Beschl. v. 3.6.2022 – 12 N 21.1208.

Weitere Feststellungen, die die Gemeinden für ihre Begründung, dass der Wohnungsmarkt angespannt ist, heranziehen können, sind vorhandene gemeindliche Informationen etwa zur Bautätigkeit, zur Anzahl der Vermittlungen für den Bezug staatlich oder kommunal geförderter Mietwohnungen oder zur örtlichen Mietpreisentwicklung, sowie Daten der amtlichen Statistik, z. B. zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnungsbestand.

Die Satzungen können nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden.

1.2 Subsidiarität der Maßnahmen nach dem ZwEWG

Die in Art. 1 Satz 1 eingeräumte Satzungsbefugnis ist aufgrund des Übermaßverbots subsidiär. Eine Gemeinde darf dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können (Art. 1 S. 1 HS. 2). Die Gemeinden müssen zunächst versuchen, den Anspannungen auf dem Wohnungsmarkt mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzuwehren. Dies können Maßnahmen sein, mit denen der Wohnungsbestand erhöht wird, wie z. B. die Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Gemeinde durch Nachverdichtung, die Ausweisung von Wohngebieten im Bebauungsplanverfahren, die Wohnraumförderung oder Einheimischenmodelle.

1.3 Verfahren des Satzungserlasses

Das Verfahren zum Erlass von Zweckentfremdungssatzungen richtet sich grundsätzlich nach den Art. 24 ff. der Gemeindeordnung.

1.4 Geltungsdauer der Satzung

Die Geltungsdauer der Satzung darf höchstens fünf Jahre betragen (Art. 1 Satz 1). Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiterhin vorliegen, insbesondere der Wohnungsmarkt immer noch angespannt ist. Solange die Satzung, mit der die Gemeinde ihren Wohnungsbestand vor anderen Nutzungen schützen will, in Kraft ist, ist das Verbot der Zweckentfremdung der Regelfall und die Erteilung der erforderlichen Genehmigung die Ausnahme (repressives Verbot mit Befreiungsvorbehalt).

1.5 Grenzen der Satzungsbefugnis

Die Regelungen in der Satzung müssen von der Ermächtigungsgrundlage des ZwEWG gedeckt sein. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden^[11], dass Regelungen in einer Zweckentfremdungssatzung, wonach vermieteter Wohnraum nur durch Mietwohnraum ersetzt werden darf, die Miethöhe für Ersatzmietraum sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren muss und der Ersatzwohnraum im gleichen Stadtbezirk liegen muss, unwirksam sind.

[11] VGH München Beschl. v. 20.1.2021 – 12 N 20.1706, BeckRS 2021, 963

2. Begriff der Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird (Art. 1 Satz 1).

2.1 Begriff des Wohnraums

Unter den Wohnraumbegriff im Sinne des Zweckentfremdungsrechts fallen alle Räume, die bei Inkrafttreten des Verbots der Zweckentfremdung nach Anlage und baulicher Ausstattung tatsächlich und baurechtlich (im Sinne materieller Baurechtmäßigkeit) geeignet waren, auf Dauer bewohnt zu werden^[12], und die subjektiv dazu bestimmt werden.^[13]

Es muss demnach eine objektive Eignung der Räume zum dauerhaften Bewohnen vorliegen, was eine gewisse Mindestausstattung erfordert (Kochraum mit Entlüftungsmöglichkeit, Wasserzapfstelle, Spülbecken und Anschlussmöglichkeit für Gas- oder Elektroherd sowie eine Toilette und ein Bad).^[14]

Neben der objektiven Bewohnbarkeit bedarf es der subjektiven Bestimmung, dass ein Raum Wohnzwecken dienen soll^[15]. Die Zweckbestimmung wird i.d.R. in der Baugenehmigung liegen; sie kann aber auch schlüssig, durch die Ausstattung mit wohntypischem Mobiliar erfolgen^[16]. Die Zweckbestimmung entfällt auch nicht allein deshalb, weil ein späterer Verfügungsberechtigter dem Raum einen anderen Zweck beimisst und ein neues Nutzungskonzept verfolgen möchte.

Das Zweckentfremdungsrecht gilt auch für Dienstwohnungen, wenn sie auch durch andere Wohnungssuchende genutzt werden können, wie z. B. Hausmeisterwohnungen in Mietwohngebäuden. Es findet allerdings keine Anwendung, wenn die Räume dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung stehen, weil das Wohnen räumlich mit einer bestimmten Tätigkeit zusammenhängt, wie z. B. die Wohnung für Aufsichtspersonal auf dem Betriebsgelände einer Firma oder die Hausmeisterwohnung im Schulgebäude.

[12] st. Rspr.; vgl. nur BVerwG, Urteil vom 18.5.1977 – 8 C 44/76, BVerwG, Urteil vom 29.11.1985 – 8 C 105/83).

[13] VG München, Urteil vom 29.03.2017 – M 9 K 15.3795, BeckRS 2017, 115107.

[14] VGH München, Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2257, BeckRS 2015, 55606 (Rn. 12) u.a. mit Verweis auf: BVerwG, Urte. v. 15.11.1985 – 8 C 103/83 - juris, Rn.10 und BVerwG, Urte. v. 14.12.1990 – 8 C 38/89 – juris, Rn. 10.

[15] Zweckbestimmung im Antrag des Bauherrn auf Baugenehmigung: VG München, Urte. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795, BeckRS 2017, 115107; Schlüssige Zweckbestimmung: BayVGH, Urte. v. 1.12.1997 – 24 B 95.3612 – juris.

[16] VG München, Urte. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795 = BeckRS 2017, 115107, red. Ls. 1.

2.2 Begriff des Wohnzwecks

Wohnraum wird dann zu Wohnzwecken im Sinne des Zweckentfremdungsrechts genutzt, wenn die Wohnnutzung auf ein Mindestmaß an Dauer angelegt ist sowie eine auf gewisse Dauer angelegte eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens und der mit der Haushaltsführung verbundenen Tätigkeit gegeben sind.^[17] Hinzukommen muss, dass die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglicht wird sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts nach objektiven Maßstäben und dem zugrundeliegenden Nutzungskonzept.^[18] Studentenwohnheime und Arbeiterwohnheime werden durch das Zweckentfremdungsverbot geschützt, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung und Ausstattung Wohnbedürfnisse erfüllen können, z. B. die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen und die Unterkunft nicht nur als Schlafstätte dient.^[19] Ebenso handelt es sich um Wohnnutzung, wenn Personen zum Zwecke der Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ihren Lebensmittelpunkt für drei Monate in die Gemeinde verlagert haben und die Abrechnung der Wohnungsmiete monatlich erfolgt.^[20]

Zur Beurteilung, ob Wohnraum durch Überlassung an Dritte überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt wird, muss auf das dieser Überlassung zu Grunde liegende Nutzungskonzept abgestellt werden. Das Nutzungskonzept manifestiert sich im Mietvertrag und der tatsächlichen Nutzung. Insbesondere kommt es wegen der für das Wohnen wesentlichen zeitlichen Dimension nicht auf eine gewissermaßen als Momentaufnahme festgestellte, jeweils lediglich punktuell-derzeitige Nutzung, sondern auf die erkennbar zu Grunde liegende Zweckrichtung an.

Das Nutzungskonzept von Beherbergungsbetrieben ist auf einen von Tag zu Tag bzw. Woche zu Woche reichenden kurzen Aufenthalt zum Zweck der Übernachtung ausgerichtet. Die jeweilige Unterkunft wird flexibel und vorübergehend genutzt, wobei die Nutzer dorthin nicht ihren Lebensmittelpunkt verlagern^[21]. Auf das Nutzungskonzept eines Verfügungsberechtigten kann auch anhand von Indizien geschlossen werden. In Betracht kommen insoweit etwa eine besonders hohe Miete – v.a., wenn sie tageweise abgerechnet wird –, eine hotelähnliche Raumausstattung oder fremdenbeherbergungstypische Dienstleistungen wie Bewirtung und Raumpflege.

Im Übrigen handelt es sich nicht um eine Überlassung zu Wohnzwecken, wenn wegen der Art und Dichte der Belegung der Zimmer einer Wohnung eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht möglich ist (nicht selten bei sog. Arbeiterunterkünften). Eigenständige Haushaltsführung und selbstbestimmte Häuslichkeit mit Privatsphäre verlangen einen gewissen Rückzugsraum. Daran fehlt es in der Regel bei einer vorgesehenen Zimmerbelegung von fünf Personen auf einer Grundfläche von ca. 25 m² bzw. zwei Personen auf ca. 8 m², wenn nicht weitere Aufenthaltsräume zur Verfügung stehen^[22].

[17] Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 14.08.1992 – 8 C 39/91, VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607.

[18] VGH München Beschl. v. 4.9.2013 – 14 ZB 13.6, BeckRS 2013, 55726.

[19] VG München, Beschl. v. 11.09.2015 – M 9 S 15.348.

[20] Mit der erforderlichen Dauerhaftigkeit des Wohnens verbindet sich nicht der Gegensatz von längerer oder kürzerer oder von unbestimmter Dauer der Nutzung. Vielmehr kann das Kriterium der Dauerhaftigkeit flexibel gehandhabt werden. Auch das Wohnen auf kurze und absehbare Zeit ist Wohnen. Der Sinn des Merkmals ist darin zu erblicken, ein Wohngebäude als die Heimstatt im Alltag zu unterscheiden von anderen Nutzungsarten, die sich durch ein übergangsweises (nicht alltägliches) Wohnen oder ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen auszeichnen, vgl. VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607.

[21] VGH München Beschl. v. 26.11.2015 – 12 CS 15.2269, BeckRS 2015, 55607 m.w.N.

[22] VG München, Ur. v. 29.7.2015 – M 9 K 15.1154, BeckRS 2015, 53152.

2.3 Regelbeispiele einer Zweckentfremdung

Art. 1 Satz 2 enthält eine Aufzählung von Regelbeispielen einer typischen genehmigungspflichtigen Zweckentfremdung. Mit der Formulierung „insbesondere“ wird der Anwendungsbereich des Art. 1 auch für untypische Fälle geöffnet, wie etwa das Zerstören oder Zulassen des Verfalls von Wohnraum sowie das Entfernen von Einrichtungen, die zum Wohnen unerlässlich sind. Eine Zweckentfremdung kann auch bei der Überbelegung einer Wohnung vorliegen, wenn wegen Art und Dichte der Zimmerbelegung eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises nicht möglich ist.^[23]

2.3.1 Gewerbliche oder berufliche Nutzung (Art. 1 Satz 2 Nr. 1)

Das Regelbeispiel der gewerblichen oder beruflichen Nutzung von Wohnraum in Art. 1 Satz 2 Nr. 1 wurde mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 klarer formuliert. Zu der bisherigen Formulierung „überwiegend“ wurde gesetzlich festgelegt, dass eine Zweckentfremdung dann vorliegt, wenn mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen werden und damit nicht mehr dem Wohnen dienen. Diese Voraussetzung ist z. B. erfüllt, wenn in einer 140 qm großen Wohnung Räume mit insgesamt 80 qm Fläche als Maklerbüro genutzt werden.

2.3.2 Bauliche Veränderung (Art. 1 Satz 2 Nr. 2)

Zu den baulichen Veränderungen, die eine Zweckentfremdung darstellen können, gehören z. B. das Entfernen des Daches eines Wohnhauses, der Abriss von Außenwänden oder der Ausbau der Badeinrichtung.

2.3.3 Fremdenbeherbergung (Art. 1 Satz 2 Nr. 3)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde auch das mit Gesetz vom 22. März 2013^[24] eingeführte Regelbeispiel der „nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlassten Nutzung für Zwecke der Fremdenbeherbergung“ konkretisiert. Eine Zweckentfremdung liegt nunmehr dann vor, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Darauf, ob die Fremdenbeherbergung „gewerblich oder gewerblich veranlasst“ ist, kommt es nicht mehr an.

Wie bisher bezeichnet das Tatbestandsmerkmal „Fremdenbeherbergung“ die Überlassung von Wohnraum an Personen, die sich am Beherbergungsort nur vorübergehend aufhalten und die ihren Lebensmittelpunkt sowie ihre (eigentliche) Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Der Aufenthalt zeichnet sich durch ein übergangswises, nicht alltägliches Wohnen bzw. ein provisorisches, einem begrenzten Zweck dienendes Unterkommen aus; es fehlt an einer auf Dauer angelegten Häuslichkeit. Maßgeblich ist das jeweils zugrunde liegende Nutzungskonzept des Vermieters.^[25]

[23] Vgl. VG München, Urt. v. 29.7.2015 – M 9 K 15.1154, BeckRS 2015, 53152.

[24] GVBl. S. 77

[25] VGH München Beschl. v. 7.12.2015 – 12 ZB 15.2287, BeckRS 2016, 40297.

Typische Fallgruppen einer Fremdenbeherbergung sind hierbei:

- wiederholte kurzzeitige Vermietungen der gesamten Privatunterkunft oder eines überwiegenden Teils davon an Touristen und Geschäftsreisende, z.B. über Online-Vermittlungsportale,
- das wiederholte zur Verfügung stellen einer Wohnung für die Dauer eines zum Zwecke der medizinischen Behandlung erfolgenden Aufenthalts (Medizintourist)^[26].

Zur verbotenen Zweckentfremdung i.S.d. Art. 1 wird die Nutzung zur Fremdenbeherbergung, wenn der Wohnraum mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr Zwecken der Fremdenbeherbergung dient. Dabei bezieht sich der Zeitraum auf das Kalenderjahr. Folglich sind die einzelnen Überlassungszeiträume zu addieren.

2.4 Leerstehenlassen einer Wohnung (Art. 1 Satz 2 Nr. 4)

Beim Leerstand wird dann von einer Zweckentfremdung gesprochen, wenn der Wohnraum bewusst dem Mietwohnungsmarkt entzogen wird: Der Verfügungsberechtigte lässt den Wohnraum absichtlich leer stehen, um ihn auf Dauer einer vorhandenen Nachfrage im Rahmen angemessener Bedingungen zu entziehen und so seine Eigenschaft als Wohnraum aufzuheben.^[27] Räume stehen auch leer i.S.d. Art. 1 S. 2 Nr. 4, wenn sie sich zwar aufgrund bestehender Mängel objektiv nicht für die Wohnnutzung eignen, der Verfügungsberechtigte die Mängel aber vorwerfbar herbeigeführt hat und sie mit zumutbarem Aufwand wieder beseitigen könnte^[28].

2.5 Zulässige Maßnahmen

Eine Zweckentfremdung liegt z. B. nicht vor, wenn

- die Hauptwohnung, in der der Vermieter selbst lebt, zu anderen Zwecken mitbenutzt wird, die Wohnnutzung jedoch überwiegt (mehr als 50 % der Gesamtfläche, vgl. auch Art. 1 Satz 2 Nr. 1)
- es sich um typisches Homesharing handelt, also in der selbstgenutzten Hauptwohnung ein kleinerer Bereich (weniger als 50 % der Gesamtfläche) gelegentlich an Touristen oder Geschäftsreisende vermietet wird
- Wohnraum bis zu insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr vermietet wird oder ein Wohnungstausch während der Ferien stattfindet
- Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht
- Wohnraum mit anderem Wohnraum zusammengelegt oder geteilt wird
- Wohnraum nicht ununterbrochen bewohnt wird, weil er bestimmungsgemäß dem Verfügungsberechtigten als Zweitwohnung dient. Zur Abgrenzung des

[26] VGH München Beschl. v. 7.12.2015 – 12 ZB 15.2287, BeckRS 2016, 40297.

[27] BVerfG, Urteil v. 04.02.1975 – BVerfG 2 BvL 5/74.

[28] Zum Ganzen: BVerwG, Urt. v. 7.11.1986 – 8 C 20/86 = NJW 1987, 970; VGH München, Urt. v. 24.1.1995 – 24 B 94.3202 = BeckRS 1995, 16813; VG München, Urt. v. 29.3.2017 – M 9 K 15.3795 = BeckRS 2017, 115107 (Rn. 13-18).

Bewohnens einer Zweitwohnung vom Leerstehenlassen (Art. 1 Satz 2 Nr. 4) ist darauf abzustellen, ob der Wohnraum tatsächlich dem aktuellen und potentiellen Eigenbedarf dient oder ob die Eigennutzung nur gänzlich unwesentlich oder vorgetäuscht erscheint.^[29]

3. Zuständigkeit für die Zweckentfremdungsgenehmigung

Die Formulierung „mit ihrer Genehmigung“ in Art. 1 Satz 1 macht deutlich, dass die Gemeinden ihre Satzungen selbst vollziehen.

4. Negativattest

Ist für eine Maßnahme eine Genehmigung nicht erforderlich, z. B. weil es sich bei dem betreffenden Raum nicht um Wohnraum im Sinne des Gesetzes handelt (vgl. Nr. 2.1), so bescheinigt die Gemeinde dies dem Verfügungsberechtigten auf Antrag.

5. Entscheidung über den Genehmigungsantrag

Aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes hat die Gemeinde zu prüfen, ob vorrangige öffentliche Belange oder schutzwürdige private Interessen (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder diesem Interesse in anderer Weise als durch das Verbot der Zweckentfremdung entsprochen werden kann (Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2). Das Erhaltungsinteresse wird dabei auch von den Merkmalen des konkreten Wohnraums (Lage, Ausstattung, Erhaltungszustand etc.) bestimmt. Die behördliche Entscheidung nach Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ergeht im pflichtgemäßen Ermessen; sie ist als solche gerichtlich überprüfbar. Das Ermessen kann im Einzelfall auf Null reduziert sein.

5.1 Vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen (Art. 2 Abs. 2 Nr. 1)

5.1.1 Vorrangige öffentliche Interessen

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 kann z. B. bei Kindertagesstätten der Fall sein, aber auch bei Einrichtungen,

[29] VG München Urt. v. 24.9.2014 – M 9 K 13.5269, BeckRS 2014, 120018.

die der Aufrechterhaltung sozial stabiler Nachbarschaften dienen (z. B. Stadteiltreffs, Mietercafés).

5.1.2 Schutzwürdige private Interessen

Schutzwürdige private Interessen überwiegen vor allem dann, wenn

- der Mieter oder Verfügungsberechtigte ohne Nutzung der betreffenden Räume zu ganz bestimmten Zwecken in seiner bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht wäre.^[30] Die Existenzgefährdung muss nachgewiesen werden, sie darf nicht durch Unterlassen möglicher und gebotener Abwendungsmaßnahmen selbst herbeigeführt worden sein. Eine Berufung auf die Existenzgefährdung ist nicht zulässig, wenn diese Existenz allein auf der mit der Zweckentfremdung verbundenen Nutzung beruht (z. B. Anmietung bzw. Kauf einer Wohnung nur zum Zweck der Vermietung an Touristen),
- in Abstimmung mit der Gemeinde Gewerbe- oder Büroflächen nur vorübergehend in Wohnraum umgewidmet worden sind und nun wiederum zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken genutzt werden sollen. Hintergrund ist, dass bei angespannten Wohnungsmärkten eine – auch nur vorübergehende – Nutzung von Gewerbe- oder Büroräumen als Wohnraum erleichtert werden soll.
- es an einer dauerhaften Umwandlung von eigengenutztem Wohn- oder Mietwohnraum in eine gewerbliche Fremdenbeherbergung fehlt. Dem allgemeinen Wohnungsmarkt geht in diesem Fall kein Wohnraum verloren, der ansonsten zum „Dauerwohnen“ zur Verfügung gestanden hätte^[31]. Infolgedessen ist eine Zweckentfremdungsgenehmigung auf entsprechenden Antrag hin zu erteilen.

5.2 Genehmigung als Ergebnis der besonderen Einzelfallabwägung (Art. 2 Abs. 1 Nr. 2)

Ist kein vorrangiges öffentliches Interesse oder schutzwürdiges privates Interesse an einer Zweckentfremdung gegeben, so ist grundsätzlich die Genehmigung zu versagen. Insbesondere rechtfertigt das Motiv, eine höhere Rendite zu erzielen, keine Genehmigung.

Im Einzelfall kann sich jedoch die Genehmigungsfähigkeit ergeben, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums ausnahmsweise zurücksteht oder nach den besonderen Umständen durch den Antragsteller kompensiert werden kann. Art. 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 nennt dafür die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung.

[30] Vgl. dazu VGH München Beschl. v. 24.3.2021 – 12 ZB 19.369, BeckRS 2021, 6085: Bei der Nutzung einer Eigentumswohnung, die die über acht Wochen hinausgehende Vermietung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in (beispielsweise beruflich bedingten) Abwesenheitszeiten im Sinne einer „zweitwohnungsähnlichen Nutzung“ beinhaltet, ist jedenfalls von einer nachträglich genehmigungsfähigen Zweckentfremdung auszugehen, da die schutzwürdigen privaten Belange - unabhängig vom Vorliegen einer wirtschaftlichen Existenzgefährdung - das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums deutlich überwiegen.

[31] Vgl. VGH München, Beschl. v. 26.7.2021 – 12 B 21.913 (NZM 2021, 812), wonach die Vermietung der von der Klägerin (einer Stewardess) überwiegend selbst genutzten Wohnung in Zeiten berufsbedingter Abwesenheit jedenfalls nachträglich genehmigungsfähig sei. Die schutzwürdigen Belange der Klägerin würden die öffentlichen Belange am Wohnraumerhalt überwiegen, weil die Nutzungsuntersagung nicht zur Folge habe, dass eine zweckentfremdete Wohnung wieder einer Wohnnutzung zugeführt werde. Anders als in Fällen, in denen Personen eine nicht dauerhaft selbst bewohnte Wohnung zur Maximierung des Ertrags an einen ständig wechselnden Personenkreis wie zum Beispiel „Medizintouristen“ vermieten, stehe die Wohnung der Klägerin auch bei einer Befolgung der Nutzungsuntersagung nicht dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung. Die Anordnung würde allenfalls dazu führen, dass die Wohnung über den gestatteten Vermietungszeitraum von acht Wochen hinaus vorübergehend unbewohnt leer stehen würde.

5.2.1 Ausgleich durch Ersatzwohnraum

Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird. Voraussetzung dafür ist grundsätzlich, dass

- der Ersatzwohnraum vom Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen wird, und zwar im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung,
- sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des geplanten Ersatzwohnraums aus prüfbaren Unterlagen ergibt und der Antragsteller glaubhaft macht, dass er das Vorhaben finanzieren kann sowie umsetzen wird, und
- der neu zu schaffende Wohnraum dem wegfallenden in Größe und Standard entspricht.

Kann im Einzelfall nicht ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden, so kommt unter Umständen eine zusätzliche Ausgleichszahlung in Betracht.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Qualität des Ersatzwohnraums gilt Folgendes: Das Zweckentfremdungsverbot hindert den Eigentümer nicht daran, für die Wohnnutzung ihm gehörenden Ersatzwohnraum eine die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigende Miete zu fordern. Falls der Eigentümer dem Markt statt der durch den Abriss beseitigten Mietwohnungen nunmehr Eigentumswohnungen anbietet, stellt dies deren Gleichwertigkeit im Sinne des Zweckentfremdungsrechts nicht infrage. Ebenso wenig gestattet das Zweckentfremdungsgesetz eine satzungsförmige Lokalisierung des Ersatzwohnraums in demselben Stadtbezirk.^[32]

Das Zweckentfremdungsverbot erschöpft sich im Bestandsschutz von Wohnraum, es schützt den Wohnungsbestand nicht um seiner selbst willen und gestattet weder eine Wohnraumbewirtschaftung noch eine Mietpreisregelung. Für örtliche Einschränkungen der Verfügungsbefugnis und Vertragsfreiheit bietet es keine gesetzliche Grundlage.

5.2.2 Ausgleich durch Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Wohnraumverlust geschaffen werden. Die Geldleistung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (insbesondere bei zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht. Eine Überkompensation darf jedoch nicht verlangt werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

Bei einem unwiederbringlichen Verlust von Wohnraum soll eine einmalige Ausgleichszahlung festgesetzt werden; bei nur vorübergehendem Verlust eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung. Der Antragsteller muss glaubhaft machen, dass er zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande ist.

[32] Vgl. dazu Entscheidung des VGH München v. 20.01.2021 (12 N 20.1706, Beck RS 2021, 963), in der die entsprechenden Verschärfungen der Zweckentfremdungssatzung der Landeshauptstadt München für unwirksam erklärt wurden.

Zur Sicherung der rechtzeitigen Zahlung kann über eine Auflage hinaus eine Vertragsstrafe vorgesehen und/oder eine Bankbürgschaft verlangt werden.

5.3 Frist zur Entscheidung und Genehmigungsfiktion

Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung muss nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 innerhalb einer Frist von drei Monaten ab dem vollständigen Vorliegen aller hierzu erforderlichen Unterlagen entschieden werden. Abweichend hiervon können die Gemeinden nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 auch eine vorab öffentlich bekannt zu machende Fristenregelung festsetzen; dies kann auch in der Satzung selbst erfolgen. Die Länge der Frist muss in einem angemessenen Verhältnis zum erforderlichen Verwaltungsaufwand stehen. Nach Art. 42a Abs. 2 Satz 3 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) kann sie einmal angemessen verlängert werden, wenn dies wegen der Schwierigkeit der Angelegenheit gerechtfertigt ist. Die Fristverlängerung ist zu begründen und rechtzeitig vor Ablauf mitzuteilen.

Wird über den Antrag nicht innerhalb der Frist entschieden, so gilt die Genehmigung nach Art. 2 Abs. 2 Satz 2 als erteilt. In diesem Fall ist demjenigen, dem die Genehmigung der Zweckentfremdung hätte bekannt gegeben werden müssen, auf Verlangen der Eintritt der Fiktion schriftlich zu bescheinigen, Art. 42a Abs. 3 BayVwVfG.

Das Genehmigungsverfahren kann nach Art. 2 Abs. 2 Satz 3 auch über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden; insoweit sind die Art. 71a bis 71e BayVwVfG anzuwenden.

Art. 2 Abs. 1 Satz 2 stellt klar, dass es sich bei einer Zweckentfremdungsgenehmigung um einen grundstücksbezogenen Verwaltungsakt handelt.

5.4 Nebenbestimmungen zur Genehmigung

Eine Zweckentfremdungsgenehmigung kann gemäß Art. 36 Abs. 1 und 2 BayVwVfG befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Solche Nebenbestimmungen kommen in Betracht, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall gefundenen Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

- Kann ein Endzeitpunkt für die zweckfremde Nutzung vorher bestimmt werden, so ist eine **Befristung** aufzunehmen.
- Wird Wohnraum anderen Zwecken zugeführt, ohne dass dabei die Eignung als Wohnraum auf Dauer verloren geht, so ist die **auflösende Bedingung** vorzusehen, dass die Genehmigung erlischt, wenn die genehmigte zweckfremde Nutzung beendet wird.
- Darf nach dem Inhalt der Zweckentfremdungsgenehmigung Wohnraum vernichtet oder sonst dem Wohnungsmarkt unwiederbringlich entzogen werden, so ist durch eine **aufschiebende Bedingung** sicherzustellen, dass von der Genehmigung nicht vor dem Zeitpunkt ihrer Bestandskraft Gebrauch gemacht werden kann.
- Liegt ein Angebot des Antragstellers zur Errichtung von Ersatzwohnraum vor (vgl. Nr. 5.2.1), so ist die **Bedingung** vorzusehen, dass die Genehmigung erst

wirksam wird, wenn nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit der Errichtung begonnen werden darf.

- Durch **Auflagen** ist sicherzustellen, dass der Ersatzwohnraum in einer bestimmten Frist errichtet wird und die Einzelheiten des Angebots durchgesetzt werden können.
- Ausgleichsbeträge (vgl. Nr. 5.2.2) werden als Auflage festgesetzt. Höhe und Zahlungsweise sind in vollziehbarer (vollstreckbarer) Weise genau zu bestimmen. Ausgleichsbeträge sind keine öffentlichen Abgaben und Kosten i.S.v. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO).

Ist auf Grund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

5.5 Anhörung der Mieter

Vor der Erteilung einer Genehmigung sind die Mieter der betroffenen Wohnung anzuhören. Sie sind über die Erteilung einer Genehmigung zu unterrichten.

5.6 Nachträgliche Erteilung einer Genehmigung

Wird eine ungenehmigte Zweckentfremdung festgestellt, so ist zu prüfen, ob eine Genehmigung nachträglich erteilt werden kann. Das gilt auch bei endgültiger, nicht rückgängig zu machender Zweckentfremdung (z. B. bei Abbruch).

Auch für eine nachträgliche Genehmigung sind Anträge erforderlich. Es können nicht von Amts wegen Auflagen verfügt werden, mit denen der Betroffene nicht einverstanden ist (z. B. keine behördlich, einseitig verfügte Ausgleichszahlung oder die Anordnung bestimmten Ersatzwohnraum zu schaffen). Eine solche Vorgehensweise würde einer Sanktion gleichkommen, die nur aufgrund einer ausdrücklichen Befugnis- oder Sanktionsnorm möglich wäre. Es ist nicht zulässig, Ausgleichsmaßnahmen, mit denen der Betroffene das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums aufwiegen könnte, einseitig zu erzwingen.

Eine gemäß Art. 4 Satz 1 begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt. Die Geldbuße dient der Repression, Prävention und Gewinnabschöpfung^[33]. Zur Ordnungswidrigkeit führt eine rechtswidrige und vorwerfbare Handlung (§ 1 Abs. 1 OWiG). Nachfolgendes Verhalten beseitigt grundsätzlich aber nicht die Vorwerfbarkeit. Ein kooperatives Verhalten im Genehmigungsverfahren kann sich jedoch auf die Höhe der Geldbuße auswirken.

[33] KK-OWiG/Mitsch, 5. Aufl. 2018, OWiG § 17 Rn. 4.

6. Mitwirkungspflichten (Art. 3 Abs. 1)

6.1 Auskunftspflichtige Personen (Art. 3 Abs. 1 Satz 1)

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 haben die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Zweckentfremdungsgesetzes zu überwachen. Als Vermittler (z. B. Immobilienmakler) gelten dabei auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen tätig werden.

Die Gemeinde hat bei der Entscheidung, wen sie aus dem Kreis der Verpflichteten zur Auskunftserteilung heranzieht, den Grundsatz der Direkterhebung zu berücksichtigen (vgl. Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Datenschutzgesetzes - BayDSG). Vorrangig sind danach Mitwirkungshandlungen insbesondere vom Eigentümer des Wohnraums, Vermieter und Mieter einzufordern. Auskünfte und Unterlagen von Verwaltern und Vermittlern sollen nur verlangt werden, wenn die Maßnahmen bei den dinglich Verfügungsberechtigten oder Besitzern einen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern würden oder keinen Erfolg versprechen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass überwiegende schutzwürdige Interessen der dinglich Verfügungsberechtigten oder der Besitzer beeinträchtigt werden.

6.2 Umfang der Auskunftspflicht (Art. 3 Abs. 1 Satz 3)

Da die Frage, wie eine Wohnung genutzt wird, vor allem die Sphäre des Vermieters und Mieters betrifft und die Gemeinde bei der Sachverhaltsaufklärung deshalb auf deren Mitwirkung angewiesen ist, geht nach Art. 3 Abs. 1 Satz 3 die Auskunftspflicht so weit, dass auch strafrechtlich oder ordnungswidrigkeitsrechtlich relevante Tatsachen offenbart werden müssen. Ohne die Auskünfte könnte die Gemeinde den Sachverhalt oftmals nicht aufklären, die Durchführung des Verfahrens wäre vielfach unmöglich. Im Gegenzug ist in Satz 4 ein Verwertungsverbot für den Fall geregelt, dass die Befolgung der Auskunftspflicht Erkenntnisse erbringt, die einen Straf- oder Ordnungswidrigkeitentatbestand erfüllen (siehe Nr. 10.3).^[34]

[34] Die Regelungen in Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 sind § 97 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Insolvenzordnung nachgebildet, so dass insoweit Rechtsprechung und Kommentierungen hierzu zur Auslegung herangezogen werden können.

6.3 Auskunftspflicht der Betreiber von Online-Plattformen (Art. 3 Abs. 1 Satz 5)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde in Art. 3 Abs. 1 Satz 5 eine Ermächtigung für die Gemeinden eingefügt, auch Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung heranzuziehen. Voraussetzung für eine Auskunftsanordnung ist, dass sich aus dem auf der Online-Plattform inserierten Wohnungsangebot hinreichend gewichtige Anhaltspunkte für eine zweckfremde Nutzung von Wohnraum ergeben^[35], weil z. B. die gesamte Wohnung für eine hotelähnliche Nutzung angeboten wird, schon zahlreiche Gästebewertungen abgegeben wurden und der Buchungskalender gut gefüllt ist.^[36]

Aus dem allgemeinen Verhältnismäßigkeitsprinzip ergibt sich, dass Auskünfte und Unterlagen nur in dem Umfang eingeholt werden dürfen, der für die Durchführung des Zweckentfremdungsrechts erforderlich ist. In datenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb darauf zu achten, dass so wenig personenbezogene Daten wie möglich erhoben werden.

Für die Frage, ob eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung durch wiederholte kurzzeitige Vermietungen über Online-Portale vorliegt, sind insbesondere folgende Daten notwendig: Lage der Wohnung, Name und Anschrift des Anbieters, Anzahl der Buchungen und der jeweils gebuchten Tage, Mietpreise sowie gegebenenfalls weitere Wohnungsangebote des Anbieters bei dieser Plattform. Hierzu sind die Betreiber der Internetportale, die Entgelte für die einzelnen Buchungen erhalten (so genannte Hostings), auskunftsfähig und auch auskunftspflichtig. Plattformbetreiber halten in ihrer Eigenschaft als Hostprovider im Sinne von § 10 TMG fremde Telemedien zur Nutzung bereit; sie haben die technische und rechtliche Funktionsherrschaft über das Telemediangebot sowie den Zugriff auf die Nutzerdaten, zu denen die Auskunft verlangt wird.^[37] Damit sind sie Diensteanbieter i. S. v. § 2 Satz 1 Nr. 1 TMG. Zur Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten gemäß Art. 4 und damit aus Gründen des Schutzes der öffentlichen Ordnung wird deshalb auch den Plattformbetreibern eine Auskunftspflicht auferlegt. Art. 3 Abs. 1 Satz 5 schafft die nach § 12 Abs. 2 TMG erforderliche Erlaubnis für die Datenübermittlung an die zuständige Behörde.

Zu beachten ist, dass Online-Plattformen nicht generell Auskünfte über Vermieter-Daten erteilen müssen. So hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof entschieden, dass Auskunft nur „im Einzelfall“ bei einem konkreten personen- oder objektbezogenen Anfangsverdacht verlangt werden könne^[38]. Eine generelle und flächendeckende „Datenerhebung auf Vorrat“ kommt danach nicht in Betracht. Weder das Grundgesetz noch einfaches Bundes- oder Landesrecht geben der Gemeinde die Befugnis, die Rechtstreue ihrer Bürger ohne Vorliegen eines konkreten personen- oder objektbezogenen Anfangsverdachts einer allgemeinen Kontrolle „ins Blaue hinein“ zu unterziehen.^[39]

[35] VG Hamburg, Beschl. v. 13.1.2016 – 11 E 5772/15

[36] Vgl. Gesetzesbegründung, LT-Drs. 17/15781, S. 6

[37] VG Berlin, Beschl. v. 20.07.2017 – VG 6 L 162.17, BeckRS 2017, 118257

[38] VGH München Beschl. v. 20.5.2020 – 12 B 19.1648, BeckRS 2020, 10398

[39] Die Landeshauptstadt München hatte die Online-Plattform Airbnb aufgefordert, Auskunft über sämtliche das Stadtgebiet betreffende Inserate über Unterkünfte zu erteilen, die länger als zulässig vermietet wurden, insbesondere die Namen der Gastgeber und die Anschriften der Unterkünfte mitzuteilen.

Durch die Verwendung des Tatbestandsmerkmals „im Einzelfall“ hat der Bundesgesetzgeber mit Blick auf das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung eine anlasslose, auf bloße Mutmaßungen gestützte, generelle und flächendeckende Verpflichtung zur Auskunftserteilung ausgeschlossen und die Eingriffsschwelle bewusst hoch angesetzt. Denn zum Inbegriff eines freiheitlichen Gemeinwesens gehört es, dass sich die Bürger - auch im Internet - grundsätzlich frei bewegen können, ohne dabei beliebig staatlich registriert zu werden, hinsichtlich ihrer Rechtschaffenheit Zeugnis ablegen zu müssen und dem Gefühl eines ständigen Überwachtwerdens ausgesetzt zu sein.

So reicht allein die Tatsache einer gelegentlichen, eventuell auch mehrfachen, kurz- oder auch längerfristigen Vermietung oder Gebrauchsüberlassung angesichts der mannigfaltigen Möglichkeiten einer vollkommen legalen (genehmigten) Nutzung ohne das Hinzutreten weiterer, eindeutig auf eine Zweckentfremdung hinweisender Umstände regelmäßig nicht aus, um die Annahme eines konkreten Anfangsverdachts zu rechtfertigen. Dies gilt auch, wenn ausschließlich ein Vorname oder Pseudonym ohne weitere Anschrift oder Adresse verwendet wird.^[40]

Teilt die Gemeinde dem Plattformbetreiber mit, dass die Vermietung der Wohnung gegen das Zweckentfremdungsrecht verstößt, muss er unverzüglich dafür Sorge tragen, dass die konkret angezeigte Rechtsverletzung unterbunden wird, indem die Anzeige z. B. von der Plattform entfernt oder der Zugang zu ihr gesperrt wird. Andernfalls verliert er die Haftungsprivilegierung des § 10 Satz 1 Nr. 2 TMG^[41].

6.4 Durchsetzung der Mitwirkungspflichten

Nach Art. 5 wird auf der Grundlage des ZwEWG und der nach Art. 1 ergangenen Satzungen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 1 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Bayerischen Verfassung).

Den Mitarbeitern der Gemeinde wird durch das ZwEWG aber kein Recht eingeräumt, einen physischen Widerstand zu überwinden, z. B. gewaltsam in die Wohnung einzudringen oder Unterlagen wegzunehmen. Hierzu muss gegebenenfalls eine Anordnung mit Bestimmung der konkreten Mitwirkungs- und Duldungshandlung erlassen und bei weiterer Weigerung mit den Mitteln des Verwaltungszwangs nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG) durchgesetzt werden.

Ein Verstoß gegen die Mitwirkungspflichten ist eine Ordnungswidrigkeit nach Art. 4 Satz 2 (siehe Nr. 10.2), die mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann.

[40] Zum unter bestimmten Voraussetzungen denkbaren Einsatz „verdeckter Ermittler“ vgl. VGH München Beschl. v. 16.6.2021 – 12 CS 21.1413, BeckRS 2021, 15828.

[41] BeckOK InfoMedienR/Paal TMG § 10 Rn. 47; Nomos-BR/Müller-Broich TMG/Jan D. Müller-Broich TMG § 10 Rn. 6

7. Anordnungen, Sofortvollzug und Durchsetzung

Wenn die Zweckentfremdung nicht nachträglich genehmigt werden kann, können Anordnungen auf der Grundlage des Art. 3 sowie des Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Landesstraft- und Verordnungsgesetzes (LStVG) i. V. m. Art. 4 Satz 1 getroffen werden.

7.1 Beispiele für Anordnungen

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde in Art. 3 Abs. 2 die Anordnungsbefugnis aufgenommen, die nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Diese Ermächtigung gibt eine konkrete Zweckbestimmung als Endzustand – Nutzung zu Wohnzwecken – vor. Der Nachweis zur Erfüllung dieser Verpflichtung kann z. B. durch die Vorlage eines dauerhaften Mietvertrags und der Meldebescheinigung des Mieters, der seinen Lebensmittelpunkt dorthin verlegt hat, erbracht werden.

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 können die Gemeinden **Betretungsanordnungen** aussprechen. Es gilt kein Richtervorbehalt, da die Wahrnehmung eines Betretungs- bzw. Besichtigungsrechts zur Prüfung des Vorliegens einer Zweckentfremdung keine Durchsuchung i.S.d. Art. 13 Abs. 2 GG ist. Tatbestandlich verlangt das Betretungsrecht konkrete Anhaltspunkte für eine zweckfremde Nutzung, aus denen sich die Erforderlichkeit der Überwachung der Einhaltung des Zweckentfremdungsverbots ergibt.^[42]

Die sonstigen Eingriffsbefugnisse der Gemeinde und die möglichen Adressaten von Zweckentfremdungsmaßnahmen ergeben sich daneben weiterhin aus den Vorschriften des LStVG. Nach der Generalklausel des Art. 7 Abs. 2 LStVG können Anordnungen für den Einzelfall ergehen, d.h. es muss sich um Anordnungen mit Verwaltungsaktqualität handeln.

Bei einer Zweckentfremdung durch hotelähnliche Vermietungen kann dem Verfügungsberechtigten aufgegeben werden, die Überlassung des genau zu bezeichnenden Wohnraums zum Zwecke der Fremdenbeherbergung in angemessener Frist oder unverzüglich zu beenden und den Raum wieder Wohnzwecken zuzuführen (**Nutzungsuntersagung**). Diese Verpflichtung ist erst dann erfüllt, wenn das bisherige Nutzungskonzept einer flexiblen, vorübergehenden Unterkunft (z. B. für die Dauer eines medizinischen Aufenthalts) nachhaltig und endgültig aufgegeben wird.^[43] Die weitere Anordnung, die Nutzer und deren persönliche Habe zu entfernen, ist eine Konkretisierung dieser Nutzungsuntersagung.^[44]

Geeignetes Mittel zur Beendigung einer zweckfremden Nutzung ist auch die behördliche **Räumungsanordnung** – unabhängig davon, ob die zweckfremde Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst oder einen Dritten (z. B. Mieter, Pächter) geschieht. Eine Räumungsanordnung kann auf Art. 7 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 LStVG i. V. m. Art. 4 gestützt werden, wenn es z. B. um die Räumung des Inventars einer Arztpraxis oder eines Maklerbüros aus einer Wohnung geht.

[42] VG München Urt. v. 3.4.2019 – M 9 K 19.1398, BeckRS 2019, 5767

[43] Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 7. Juni 2016 – 12 ZB 16.874

[44] VG München Urt. v. 22.2.2017 – 9 K 16.4248, BeckRS 2017, 102937

Ist der Wohnraum unbewohnbar geworden, so kann eine **Instandsetzung** oder **Wiederherstellung** angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Ist hingegen die Wohnraumeigenschaft bereits entfallen oder der Wohnraum abgebrochen, so kann mit Rücksicht auf das Übermaßverbot eine Wiederherstellung nicht angeordnet werden; hier kann nur über eine entsprechende Bemessung des Bußgeldes ein Ausgleich gefunden werden.

7.2 Adressat möglicher Anordnungen

Die Anordnung ist an denjenigen zu richten, der den Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nutzt, indem er z. B. die Räume an (Medizin-)Touristen vermietet oder untervermietet.

Bei einer Fremdenbeherbergung können auch der Wohnungseigentümer oder der Mieter als Untervermieter Störer sein. In diesen Fällen kommen sie daher auch als Adressaten von Nutzungsuntersagungen in Betracht. Dazu müssen sie von den illegalen Vermietungen ihres Mieters Kenntnis haben und es unterlassen, die Kündigung auszusprechen – obwohl ihnen wegen der unerlaubten Gebrauchsüberlassung ein Kündigungsrecht zustünde^[45]. Der Wohnungseigentümer ist dann Handlungsstörer, gemeinschaftlich mit dem Zweckentfremder; zumindest aber Zustandsstörer.

Eine Räumungsanordnung gegenüber den jeweiligen Touristen als Mieter zweckentfremdeter Wohnungen ist nicht zulässig^[46]: Die Touristen sind sogenannte Nichtstörer, da sie selbst keine Ordnungswidrigkeit begehen.

7.3 Sofortvollzug (Art. 3 Abs. 3)

Mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 wurde der gesetzliche Sofortvollzug eingeführt. Nach Art. 3 Abs. 3 haben Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes keine aufschiebende Wirkung, d.h. die Behörde muss die sofortige Vollziehung nicht gesondert anordnen, vgl. § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 VwGO.

Sollte im Einzelfall eine Anordnung nicht der sofortigen Vollziehung bedürfen, kann die Behörde die Vollziehung nach § 80 Abs. 4 Satz 1 VwGO aussetzen.

[45] VG München, Beschluss vom 24.04.2017 – 9 S 17.1340, BeckRS 2017, 119610

[46] In diese Richtung: VGH München, Beschl. v. 29.8.2017 – 12 C 17.1544 = BeckRS 2017, 123009 (Rn. 14) und VG München, Beschl. v. 25.10.2016 – M 9 S 16.4422, S. 7.

7.4 Durchsetzung der Anordnungen

Die Durchsetzung der Anordnungen richtet sich nach dem Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetz (VwZVG). In Fällen nicht genehmigter Fremdenbeherbergung kommt in der Regel ein Zwangsgeld nach Art. 31 VwZVG in Betracht, unter Umständen auch Ersatzzwangshaft nach Art. 33 VwZVG.

Unter bestimmten Voraussetzungen ist – als unmittelbarer Zwang – eine Versiegelung der Räumlichkeiten geeignet und im Hinblick auf die Fortführung der zweckwidrigen Nutzung auch grundsätzlich erforderlich und angemessen, um die ordnungswidrige Vermietung einer Wohnung insbesondere an Medizintouristen sofort zu unterbinden.^[47] Im Übrigen können Fragen der Verhältnismäßigkeit bei der Anwendung des unmittelbaren Zwangs immer nur anhand einer konkreten Fallkonstellation beantwortet werden.

Eine Ersatzvornahme nach Art. 32 VwZVG scheidet sowohl mit Blick auf die Nutzungsuntersagung als auch das Entfernen der Personen und ihrer Habe aus.^[48] Es handelt sich in beiden Fällen um unvertretbare Handlungen, die nur vom Adressaten der Anordnung vorgenommen werden können. Das Nutzungskonzept kann nur der Vermieter selbst ändern; die Räumung der Wohnung setzt eine zivilrechtlich wirksame Beendigung der zu Grunde liegenden Rechtsverhältnisse voraus, die ebenfalls nur durch den Vermieter möglich ist.^[49]

[47] VG München, Beschl. v. 25.10.2016 – M 9 S 16.4422 m.w.N., BeckRS 2016, 135295

[48] Vgl. BayVGH, Beschl. v. 09.05.2016 – Az. 12 CS 16.899: Eine zwangsweise Räumung der Wohnung im Wege der Ersatzvornahme nach Art. 32 VwZVG ist nicht möglich, da diese nicht das geeignete bzw. statthafte Zwangsmittel zur Durchsetzung der auf Beendigung der Unterbringung von (Medizin-)Touristen gerichteten Anordnung ist.

[49] Zur Anordnung von Ersatzzwangshaft zur Durchsetzung eines Zweckentfremdungsverbots: VGH München, Beschl. vom 29.08.2017 – 12 C 17.1544, BeckRS 2017, 123009

8. Kosten

Der Vollzug des ZwEWG obliegt den Gemeinden als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises. Nach Art. 20 des Kostengesetzes (KG) liegt es im Ermessen der kommunalen Körperschaft, ob sie im eigenen Wirkungskreis Verwaltungskosten erheben will. Die Rechtsgrundlage für eine Kostenerhebung muss jedoch durch eine Kostensatzung geschaffen werden (Art. 20 Abs. 1 KG).

9. Zweckentfremdungsgenehmigungen und Verfahren nach anderen Vorschriften

Steht eine beantragte Zweckentfremdung im Zusammenhang mit einem anderen, insbesondere einem bauaufsichtlichen Verfahren oder einem Genehmigungsverfahren nach § 172 Baugesetzbuch - BauGB (im Erhaltungssatzungsgebiet), so ist behördlicherseits dafür zu sorgen, dass alle Verfahren in Kenntnis voneinander geführt werden. Dies gilt auch bei verfahrensfreien und freigestellten Vorhaben (Art. 57, 58 der Bayerischen Bauordnung – BayBO). Zwar sind die genannten Verfahren und das Verfahren der Genehmigung einer Zweckentfremdung rechtlich voneinander unabhängig und unterliegen selbständigen Prüfungsmaßstäben, doch kann es notwendig sein, zeitliche Abhängigkeiten zu schaffen. Die Betroffenen sind im jeweiligen Verfahren unverzüglich darauf hinzuweisen, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens im anderen Verfahren nicht eingeschlossen ist, vielmehr gesondert darüber zu entscheiden ist.

Im Einzelfall kann auch die Einbeziehung bzw. Information weiterer Behörden, insbesondere des Gewerbeaufsichtsamtes oder der Finanzbehörden angezeigt sein.

Der bisherige Art. 6 ZwEWG, wonach Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes (BayWoBindG) in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG unberührt bleiben, wurde mit dem Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 aus Gründen der Deregulierung aufgehoben. Nach wie vor gilt jedoch, dass das ZwEWG nicht anzuwenden ist, solange für den Verfügungsberechtigten des mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnraums eine Genehmigungspflicht nach den genannten Vorschriften besteht und deshalb diese Spezialregelungen greifen.

10. Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten nach dem ZweWG sind von der Verfolgungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zu verfolgen und zu ahnden, § 47 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG).

10.1 Verstoß gegen Zweckentfremdungsverbot (Art. 4 Satz 1)

Wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt, kann mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro belegt werden. Kommen mehrere Personen als Beteiligte an einer Ordnungswidrigkeit in Betracht (z. B. Verfügungsberechtigter, Mieter, Makler, Hausverwalter), sind grundsätzlich alle in das Verfahren einzubeziehen.

Der Erlass eines Bußgeldbescheides ist nur bei vorsätzlichem Handeln zulässig, § 10 OWiG. Es genügt bedingter Vorsatz, wenn also der Täter billigend in Kauf nimmt, dass Wohnraum i.S.v. Art. 1 Satz 2 zweckentfremdet wird. Kannte der Täter das Bestehen oder die Anwendbarkeit des Zweckentfremdungsverbots nicht, so trifft ihn kein Schuldvorwurf, wenn er diesen Irrtum nicht vermeiden konnte (§ 11 Abs. 2 OWiG). Es gehört allerdings zu den Pflichten der Eigentümer von Wohnraum oder sonstiger Berechtigter, sich über die maßgeblichen wohnungsrechtlichen Vorschriften zu informieren.

Kein Vorwurf ordnungswidrigen Überlassens i.S.d. Art. 4 Satz 1 trifft einen Verfügungsberechtigten, wenn er die Wohnung gutgläubig zu Wohnzwecken vermietet, später jedoch von der Zweckentfremdung des Mieters erfährt und sodann nichts unternimmt. Der Schwerpunkt des Vorwurfs liegt hier im Unterlassen von Maßnahmen zur Beendigung der Zweckentfremdung. Eine Begehung von Ordnungswidrigkeiten durch Unterlassen verlangt aber entweder, dass ein Gesetz explizit die Begehung durch Unterlassen regelt oder dass der betreffenden Person i.S.d. § 8 OWiG ein Unterlassen trotz Rechtspflicht zum Tun (Garantenstellung) vorwerfbar ist. Beides ist beim ehemals gutgläubigen Vermieter nicht der Fall^[50].

Keine Frage des Unterlassens ist es hingegen, wenn ein Vermieter von vornherein Kenntnis von der künftigen Zweckentfremdung hat^[51] oder sonst kollusiv mit dem Zweckentfremder zusammenwirkt. Das gilt auch, wenn er erst nach Abschluss des Mietvertrages positiv Kenntnis von der Zweckentfremdung erhält und nun bewusst zur Fortsetzung der Zweckentfremdung beiträgt – etwa durch die Verlängerung des Mietvertrages^[52]. Hier handeln sowohl der Vermieter als auch der Mieter ordnungswidrig (§ 14 Abs. 1 Satz 1 OWiG).

Die Zweckentfremdung stellt eine Dauerordnungswidrigkeit dar. Wird sie vom Täter nicht beendet, so ist die wiederholte Verhängung eines Bußgelds möglich. Auch können Zwangsgeld und Bußgeld nebeneinander verhängt werden. Die dreijährige Frist für die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit der Beendigung der ungenehmigten Verwendung oder Überlassung des Wohnraums (§ 31 Abs. 3 OWiG).

[50] Zum Ganzen ausführlich: OLG Bamberg, Beschl. v. 25.10.2018 – Az.: 2 Ss OWI 707/18, BayObLG Beschl. v. 07.10.1992, abgedruckt in NJW 1993, 478 sowie KG Berlin, Beschl. v. 03.2.1999 – 2 Ss 373/98 – 5 Ws (B) 691/98 = BeckRS 1999, 158040.

[51] VG München, Urt. v. 28.8.2019 – M 9 K 16.5910 = BeckRS 2019, 25551 (Rn. 48), KG Berlin, Beschl. v. 3.2.1999 – 2 Ss 373/98 – 5 Ws (B) 691/98 – juris.

[52] OLG Bamberg, aaO (S. 4).

10.2 Verstoß gegen Mitwirkungspflichten (Art. 4 Satz 2)

Nach Art. 4 Satz 2 kann mit Geldbuße bis zu 50.000 Euro belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt. Damit soll erreicht werden, dass die Ermittlungstätigkeit der Gemeinde nicht durch Verzögerungen bei der Auskunftserteilung und bei der Vorlage von Unterlagen behindert und die Beendigung einer illegalen Zweckentfremdung hinausgezögert wird.

10.3 Verwendungsverbot (Art. 3 Abs. 1 Satz 4)

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 3 geht die Auskunftspflicht so weit, dass auch strafrechtlich oder ordnungswidrigkeitsrechtlich relevante Tatsachen offenbart werden müssen (siehe Nr. 6.1). Wegen des Grundsatzes, dass niemand verpflichtet ist, sich selbst zu belasten, wird in Satz 4 ein Verwendungsverbot für den Fall geregelt, dass die Befolgung der Auskunftspflicht Erkenntnisse erbringt, die einen Straf- oder Ordnungswidrigkeitstatbestand erfüllen.^[53] Die im Wege einer „Selbstbelastung“ erhobenen Daten dürfen deshalb nur im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zur Zweckentfremdung verwendet werden, also zur Feststellung, ob eine zweckfremde Nutzung vorliegt, zur Auferlegung der Pflicht, diese zu unterlassen und den Wohnraum wieder zu Wohnzwecken zu nutzen sowie gegebenenfalls im Verwaltungszwangsverfahren. Eine Verwendung dieser Daten in einem Ordnungswidrigkeitenverfahren wegen rechtswidriger Zweckentfremdung ist ohne Zustimmungen des Auskunftspflichtigen ausgeschlossen. Dies gilt auch soweit Angehörige durch die Auskunftserteilung der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten ausgesetzt würden.

Nicht dem Verwendungsverbot unterfallen die Informationen,

- die freiwillig gegeben wurden bzw. deren Verwendung der Auskunftspflichtige zugestimmt hat
- die in schriftlichen Unterlagen enthalten sind; der Wortlaut des Art. 3 Abs. 1 Satz 4 bezieht sich ausdrücklich auf „Auskünfte“, das heißt auf mündliche Mitteilungen
- die der Gemeinde bereits bekannt sind oder später aus anderen Quellen bekannt werden, wie z. B. die angeforderten Angaben des Betreibers des Internetportals über Anzahl und Dauer der Vermietung an Touristen.

[53] Die Regelungen in Art. 3 Abs. 1 Satz 3 und 4 ZwEWG sind § 97 Abs. 1 Satz 2 und 3 der Insolvenzordnung nachgebildet, so dass insoweit Rechtsprechung und Kommentierungen hierzu zur Auslegung herangezogen werden können.

10.4 Höhe der Geldbuße

Der bisherige Bußgeldrahmen von bis zu 50.000 Euro bei illegalen Zweckentfremdungen ist durch das Änderungsgesetz vom 19. Juni 2017 auf 500.000 Euro verzehnfacht worden.

Grundlage für die Zumessung einer Geldbuße sind nach § 17 Abs. 3 OWiG die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit sowie der Vorwurf, der den Täter trifft, seine wirtschaftlichen Verhältnisse und gemäß § 17 Abs. 4 Satz 1 OWiG auch der wirtschaftliche Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat. Die Geldbuße soll diesen Vorteil übersteigen. Das gilt vor allem auch für den enormen wirtschaftlichen Vorteil, der insbesondere im Bereich des Medizintourismus, bei der internetgestützten Vermietung von Privatunterkünften oder auch durch einen nicht genehmigten Abriss eines Hauses in sehr guter Lage erzielt werden kann. Reicht das gesetzliche Höchstmaß nicht aus, so kann es überschritten werden (§ 17 Abs. 4 OWiG).

Herausgeber
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München

Bilder
© Shutterstock, Bildagentur Zoonar GmbH

Redaktion
Referat für Städtebauförderungs-, Wohngeld-, Steuer- und Mietrecht

Gestaltung
ISAR 3 Büro für Kommunikation

Dezember 2022

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung erfahren?
BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter
Telefon 089 12 22 20 oder per E-Mail an direkt@bayern.de erhalten Sie Informations-
material und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen
sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der
Bayerischen Staatsregierung.



www.stmb.bayern.de

Schon mit uns vernetzt?

