

## **GESETZENTWURF**

### **der Landesregierung**

### **Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz - ZwG M-V)**

#### **A Problem und Ziel**

Der Landtag hat mit dem am 10. April 2019 angenommenen Antrag der Fraktionen der SPD und CDU, Drucksache 7/3410, festgestellt, dass insbesondere mit digitalen Plattformen für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen Trends auf dem Wohnungsmarkt entstanden sind, die in Regionen mit Wohnraumknappheit negative Auswirkungen auf das Wohnraumangebot sowie die Bezahlbarkeit von Wohnraum haben können. Die Landesregierung wurde aufgefordert zu prüfen, ob ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden kann, der die Kommunen in die Lage versetzt, gegen eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

Mecklenburg-Vorpommern hat einen in weiten Teilen des Landes ausgeglichenen Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren wurde jedoch insbesondere in den großen Universitätsstädten Wohnraum knapper, die Mieten stiegen entsprechend an. Hierauf hat die Landesregierung mit der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzen-Landesverordnung (MietBgKALVO M-V) vom 13. September 2018 (GVOBl. M-V S. 359) reagiert.

In touristisch geprägten Regionen zeigt sich zudem, dass Wohnraum zunehmend gewinnbringend, zum Beispiel als Ferienwohnung vermarktet wird. Dafür spricht die steigende Zahl der Übernachtungen von Feriengästen. Mit circa 31 Millionen Übernachtungen wurde im Jahr 2018 das bislang höchste Ergebnis erreicht. Mecklenburg-Vorpommern hatte in 2018 im Ländervergleich mit 19 Übernachtungen je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner die höchste Tourismusintensität vorzuweisen. Je höher die Tourismusintensität, also je mehr Übernachtungen pro Einwohnerin beziehungsweise Einwohner, desto stärker ist der Einfluss des Tourismus auf die Wohnsituation in den betroffenen Gemeinden.

Es besteht die Gefahr, dass das Interesse an der Erzielung von kurzfristigen und höheren Einnahmen durch eine Ferienwohnungsvermietung das Interesse an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken in den Hintergrund drängt.

## **B Lösung**

Um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen, kommt der Wohnungsbaupolitik, aber auch dem Schutz bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu. Im Ergebnis dessen sieht die Landesregierung das Erfordernis, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zum Schutz bestehenden Wohnraums zu erweitern. Mit dem Gesetz wird den Gemeinden mit Wohnraummangel künftig eine Ermächtigung gegeben, Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage gegen die Umnutzung von Wohnraum vorzugehen.

Wesentliches Ziel des Gesetzes ist es, die zuständigen Gemeinden in die Lage zu versetzen, gezielt auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen. Es gibt den Gemeinden die Möglichkeit, die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken mit einer Satzung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, soweit dem Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen abgeholfen werden kann. Die Gemeinden entscheiden gemäß ihrem Selbstverwaltungsrecht in eigener Verantwortung, ob sie von den Möglichkeiten, die dieses Gesetz bietet, Gebrauch machen. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinden die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten umfassend beurteilen und den Gestaltungsspielraum verantwortungsvoll nutzen werden.

## **C Alternativen**

Keine.

## **D Notwendigkeit (§ 3 Absatz 1 Satz 1 GGO II)**

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes (GG) vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) ist das Recht des Wohnungswesens in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Damit kann der Landesgesetzgeber ein eigenständiges Zweckentfremdungsgesetz erlassen und den zweckentfremdungsrechtlichen Wohnraumbegriff selbst definieren.

Die mit dem Erlass entsprechender Satzungen und deren im Vollzug verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum setzen voraus, dass die grundlegenden Entscheidungen durch den Gesetzgeber mittels eines förmlichen Gesetzes getroffen werden. Auch Regelungen zum Betretungsrecht und zum Ordnungswidrigkeitenrecht bedürfen einer gesetzlichen Grundlage.

**E Finanzielle Auswirkungen auf die Haushalte des Landes und der Kommunen****1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand**

Keine.

**2. Vollzugaufwand**

Mit einem durch das zu erlassende Gesetz ausgelösten erheblichen Verwaltungsmehraufwand ist nicht zu rechnen. Der Erlass von Zweckentfremdungssatzungen und deren Vollzug stehen im Ermessen der Gemeinden. Den Gemeinden wird durch das Gesetz eine Handlungsoption eingeräumt, ohne ihnen gleichzeitig eine Verpflichtung aufzuerlegen. Soweit die Gemeinden von diesem Gesetz Gebrauch machen, können sie den ihnen entstehenden Verwaltungsaufwand über Gebühren decken.

**F Sonstige Kosten (zum Beispiel Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme)**

Durch das Gesetz selbst entstehen der Wirtschaft sowie den Bürgerinnen und Bürgern keine Kosten. Soweit Gemeinden von der Satzungsermächtigung Gebrauch machen, können in Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Satzung Mehrkosten durch Ausgleichszahlungen oder Gebühren für Bescheide entstehen. Für Bürgerinnen und Bürger, die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte betroffenen Wohnraums sind, können Kosten durch Anzeige- und Genehmigungspflichten sowie aufgrund von Regelungen zur Wiederherstellung von Wohnraum entstehen.

**G Bürokratiekosten**

Keine.

**DIE MINISTERPRÄSIDENTIN  
DES LANDES  
MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Schwerin, den 12. November 2020

An die  
Präsidentin des Landtages  
Mecklenburg-Vorpommern  
Frau Birgit Hesse  
Lennéstraße 1

19053 Schwerin

Betr.: Entwurf eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in  
Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz - ZwG M-V)

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

als Anlage übersende ich Ihnen den von der Landesregierung am 3. November 2020  
beschlossenen Entwurf des vorbezeichneten Gesetzes mit Begründung.

Ich bitte Sie, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen.

Federführend ist das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung.

Mit freundlichen Grüßen

**Manuela Schwesig**

## ENTWURF

### eines Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern (Zweckentfremdungsgesetz - ZwG M-V)

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

#### § 1

#### Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen

(1) Die Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn die Gemeinde dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abhelfen kann. Die Satzung ist auf höchstens fünf Jahre zu befristen.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(3) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum oder das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
4. der Leerstand von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

Findet die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes vorliegt. Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als zu Wohnzwecken in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt. Als Beginn des Leerstehens von Wohnraum gilt grundsätzlich der Auszug der letzten bewohnenden Person, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

## **§ 2 Genehmigung**

(1) Die Genehmigung aufgrund einer Satzungsregelung nach § 1 Absatz 1 ist auf Antrag der Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Nutzungsberechtigte dürfen im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind bei einer Nebenwohnung in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Nutzung im Sinne des § 1 Absatz 3 Nummer 2 an höchstens 90 Tagen im Kalenderjahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung des Antragstellers oder der Antragstellerin in derselben Gemeinde, soll keine Genehmigung erteilt werden.

(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen bereitgestellt oder eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung geleistet wird. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn der Ersatzwohnraum nach seiner Beschaffenheit und der dafür zu entrichtenden Miete geeignet ist, um die Zweckentfremdung des Wohnraums auszugleichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Verlust, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen.

(4) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Absatz 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

## **§ 3 Wiederherstellung des Wohnzwecks**

(1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Wohnnutzungsgebot). Die Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt.

(2) Ist Wohnraum ohne Genehmigung so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungsberechtigten auf ihre Kosten den früheren Zustand wieder herstellen oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schaffen. Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Kosten für die Wiederherstellung die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so soll die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 2 Absatz 3 verlangen.

#### **§ 4 Auskunftspflicht, Datenerhebung**

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen und Bewohner, Verwalter und Vermittler des betreffenden Wohnraums sowie deren Beschäftigte und Beauftragte haben der Gemeinde unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist. Satz 1 gilt im Einzelfall auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 (BGBl. I S. 179), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. Juli 2019 (BGBl. I S. 1066) geändert worden ist. Verwalter, Vermittler, Beschäftigte und Beauftragte sowie Diensteanbieter nach Satz 1 und 2 sollen nur dann herangezogen werden, wenn im Einzelfall eine Erhebung der Daten bei den übrigen in Satz 1 genannten Personen nicht möglich ist oder einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde und schutzwürdige Belange der betroffenen Personen nicht entgegenstehen.

(2) Kommen Diensteanbieter ihrer Pflicht nach Absatz 1 Satz 2 nicht innerhalb von zwei Wochen nach, haben sie auf Verlangen der Gemeinde Angebote, Werbung oder weitere Informationen zu Wohnraum, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

#### **§ 5 Anzeigepflicht**

(1) Wird Wohnraum ab Beginn des Leerstands nicht innerhalb von sechs Monaten zu Wohnzwecken genutzt, so haben die Verfügungsberechtigten dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Sie haben die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(2) Zeigen Verfügungsberechtigte gemäß Absatz 1 den Leerstand und eine damit verbundene konkrete Absicht von Modernisierungen, Instandhaltungen oder Änderungen einer baulichen Anlage im Sinne von § 59 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern an, gilt die Genehmigung zum Leerstand nach § 2 für die Dauer des durch die baulichen Maßnahmen bedingten Leerstandes als erteilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. In der Anzeige sind neben der Belegenheit und Größe die Anzahl der betroffenen Wohneinheiten sowie Art, Umfang, Beginn und voraussichtliche Dauer der baulichen Maßnahmen anzugeben und nachzuweisen (erweiterte Anzeige mit Genehmigungsfiktion). Widerspricht die Gemeinde im Sinne des Satzes 1, gilt die erweiterte Anzeige als Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zum Leerstand nach § 2.

(3) Wird Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs überlassen oder entsprechend genutzt, so haben Nutzungsberechtigte dies in den Fällen des § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4 der Gemeinde zuvor anzuzeigen. Sie haben ihren Familiennamen, ihren Vornamen, ihre Anschrift, ihr Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 2 anzugebenden Daten ändern, haben Nutzungsberechtigte dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen. Die Nutzungsberechtigten haben auf Verlangen der Gemeinde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen des § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4 zu führen.

(4) Jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder eine entsprechende Nutzung haben Nutzungsberechtigte der Gemeinde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Gültigkeit der Wohnraumnummer.

(5) Wer unter Nutzung eines Mediums, dessen Anbieter keiner gesetzlichen Impressumspflicht unterliegt oder nachkommt und in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, die Überlassung von Wohnraum anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. Absatz 3 sowie § 6 Absatz 1 bis 3 gelten entsprechend.

## **§ 6 Wohnraumnummer**

(1) Die Gemeinde teilt den ordnungsgemäß Anzeigenden nach § 5 Absatz 3 unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraumnummer) mit. Diese Mitteilung kann vollständig automatisiert erfolgen. Die Nutzungsberechtigten haben die Wohnraumnummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn sie die Nutzung ihrer Wohnung durch wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbieten oder dafür werben.

(2) Die Gemeinde kann die Gültigkeit der Wohnraumnummer befristen. Eine nach Ablauf der Befristung gültige weitere Wohnraumnummer wird sodann erst nach erneuter Anzeige nach § 5 Absatz 3 mitgeteilt.

(3) Die Gültigkeit der Wohnraumnummer erlischt, sobald die Anzeigenden nicht mehr Nutzungsberechtigte des angegebenen Wohnraums sind oder die Voraussetzungen des § 5 Absatz 3 nicht mehr vorliegen.

(4) Wird eine Genehmigung nach § 2 für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs erteilt, wird mit der Genehmigung unverzüglich eine Wohnraumnummer vergeben. Absatz 1 bis 3 und § 5 Absatz 3 gelten entsprechend. Wird die Genehmigung befristet erteilt, ist auch die Wohnraumnummer für denselben Zeitraum befristet.

(5) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraumnummer nach Absatz 1 oder 4 bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraumnummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.

**§ 7****Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht**

(1) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Behörde das Betreten des Wohnraums zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist vorher anzukündigen, es sei denn, es besteht begründeter Verdacht, dass Wohnraum entgegen einem Wohnnutzungsgebot nach § 3 Absatz 1 nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Betreten darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. Die Gemeinde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte sowie Bewohnerinnen und Bewohner persönlich erscheinen.

(2) Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird eingeschränkt.

**§ 8****Sofortige Vollziehbarkeit**

Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen die Rechtsnachfolger.

**§ 9****Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen einer Satzungsregelung nach § 1 Absatz 1 im Sinne von § 1 Absatz 3 zweckentfremdet, ohne dass dafür eine Genehmigung (§ 2) vorliegt,
2. einer mit einer Genehmigung nach § 2 Absatz 4 verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
3. entgegen § 4 Absatz 1 oder § 5 Absatz 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
4. entgegen § 5 Absatz 1 oder Absatz 3 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt, oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht, oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
5. entgegen § 6 Absatz 1 Satz 3 auch in Verbindung mit § 6 Absatz 4 die Wohnraumnummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraumnummer angibt,
6. unanfechtbaren Anordnungen der zuständigen Behörde nach § 7 Absatz 1 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.
7. die Überlassung von zweckentfremdeten Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt, ohne dafür eine nach einer Satzungsregelung gemäß § 1 Absatz 1 erforderliche Genehmigung erhalten zu haben,

8. Angebote oder Werbung im Sinne der Nummer 7 verbreitet oder deren Verbreitung ermöglicht,
9. entgegen § 6 Absatz 5 ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraumnummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach Absatz 3 oder § 4 Absatz 2 nicht nachkommt.

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

(3) Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes haben auf Verlangen der Gemeinde Angebote und Werbung, die nach Absatz 1 Nummer 7 bis 9 ordnungswidrig sind, von den von ihnen betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.

#### **§ 10 Datenübermittlung**

Die Gemeinde darf ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. November 2019 (BGBl. I S. 1746) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung durchführen, um die nach § 5 Absatz 3 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.

#### **§ 11 Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt das Zweckentfremdungsübertragungsgesetz vom 25. Juni 1996 (GVOBl. M-V 1996, 286) außer Kraft.

## **Begründung:**

### **A Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung**

Mecklenburg-Vorpommern hat einen in weiten Teilen des Landes ausgeglichenen Wohnungsmarkt. In den letzten Jahren wurde jedoch insbesondere in den großen Universitätsstädten Wohnraum knapper, die Mieten stiegen entsprechend an.

Hierauf hat die Landesregierung mit der Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzen-Landesverordnung (MietBgKALVO M-V) vom 13. September 2018 (GVOBl. M-V S. 359) reagiert.

In touristisch geprägten Regionen zeigt sich zudem, dass Wohnraum zunehmend gewinnbringend, zum Beispiel als Ferienwohnung, vermarktet wird. Dem zugrundeliegend ist die steigende Zahl der Übernachtungen von Feriengästen. Mit circa 31 Millionen Übernachtungen wurde 2018 das bislang höchste Ergebnis erreicht. Mecklenburg-Vorpommern hatte in 2018 im Ländervergleich mit 19 Übernachtungen je Einwohnerin beziehungsweise Einwohner die höchste Tourismusintensität vorzuweisen. Je höher die Tourismusintensität, also je mehr Übernachtungen pro Einwohnerin oder Einwohner, desto stärker ist der Einfluss des Tourismus auf die Wohnsituation in den betroffenen Gemeinden.

Es besteht die Gefahr, dass das Interesse an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken hinter dem Interesse an der Erzielung von kurzfristigen Einnahmen durch eine Ferienwohnungsvermietung zurückstehen muss.

Um die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen, kommt der Wohnungsbaupolitik, aber auch dem Schutz bestehenden Wohnraums eine große Bedeutung zu.

In dem am 10. April 2019 vom Landtag Mecklenburg-Vorpommern angenommenen Antrag der Fraktionen von SPD und CDU, Drucksache 7/3410, wurde festgestellt, dass insbesondere mit digitalen Plattformen für die Kurzzeitvermietung von Wohnungen Trends auf dem Wohnungsmarkt entstanden sind, die in Regionen mit Wohnraumknappheit negative Auswirkungen auf das Wohnraumangebot sowie auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum haben können. Die Landesregierung wurde aufgefordert zu prüfen, ob und wie zeitnah ein rechtlicher Rahmen geschaffen werden kann, der die Kommunen in die Lage versetzt, gegen eine mögliche Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

Im Ergebnis dessen sieht die Landesregierung das Erfordernis, die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zum Schutz bestehenden Wohnraums zu erweitern.

Wesentliches Ziel des Gesetzes ist es, die zuständigen Gemeinden in die Lage zu versetzen, gezielt auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen. Es gibt den Gemeinden die Möglichkeit, die Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken mit einer Satzung unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, soweit dem Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen abgeholfen werden kann. Die Gemeinden entscheiden gemäß ihrem Selbstverwaltungsrecht in eigener Verantwortung, ob sie von den Möglichkeiten, die dieses Gesetz bietet, Gebrauch machen. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinden die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten umfassend beurteilen und den Gestaltungsspielraum verantwortungsvoll nutzen werden.

Mit dem Zweckentfremdungsverbot soll in den betroffenen Gemeinden nicht nur die Nutzung zu Wohnzwecken im Einzelfall sichergestellt, sondern im Interesse der Wohnraumversorgung eine Zweckentfremdung prinzipiell unterbunden werden, sofern nicht ein berechtigtes Interesse an der zweckfremden Nutzung das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Anderenfalls ist zu befürchten, dass zunehmend aus wirtschaftlichen Erwägungen Wohnungen als Ferienwohnungen genutzt werden, die dann nicht mehr als Wohnraum der wohnungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Gleichzeitig soll gleichwohl gewährleistet bleiben, dass eine moderate gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Räumen der Privatwohnung weiterhin möglich bleibt.

Diesem Ziel wird bei Hauptwohnungen mit einer räumlichen und zeitlichen Ausnahme Rechnung getragen. Die räumliche Ausnahme gestattet es, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche genehmigungsfrei zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Die zeitliche Ausnahme erlaubt eine genehmigungsfreie Nutzung zu anderen als Wohnzwecken, wenn diese höchstens bis zu acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres umfasst.

Bei Nebenwohnungen werden die Genehmigungen der Gemeinden dahingehend gebunden, als das überwiegende schutzwürdige Interessen nur anzuerkennen sind, wenn die Überlassung der Wohnung an wechselnde Nutzer an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt.

Um verbotene Angebote identifizieren zu können, sieht das Gesetz unter anderem eine Registrierungspflicht für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs vor. Diese umfasst für Ferienwohnungen sowie vergleichbare Nutzungen eine Pflicht zur Führung eines Belegungskalenders einschließlich einer Informationspflicht gegenüber den zuständigen Stellen. Zudem wird die Verwendung einer Wohnraumnummer bei Angebot und Werbung für entsprechenden Wohnraum verpflichtend eingeführt.

Internetportale und Printmedien werden verpflichtet, Anzeigen für Ferienwohnungen nicht ohne eine Wohnraumnummer zu veröffentlichen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Internetportale und andere Medien entsprechende Mitwirkungspflichten haben.

Hintergrund für Anzeige-, Registrierungs- und Mitwirkungspflichten sind die Erfahrungen anderer Bundesländer mit ihren Zweckentfremdungsgesetzen. Oftmals war es schwierig oder unmöglich, die für eine zum Beispiel auf einem Internetportal veröffentlichte Anzeige für eine Ferienwohnung verantwortliche Person zu identifizieren, da solche Anzeigen häufig weder Namen noch Belegenheit der Wohnung nennen. Auskunftersuchen gegenüber Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes waren durch die zuständigen Stellen oftmals nur schwierig durchzusetzen. Zudem haben sich Personen auf zeitliche Ausnahmen vom Zweckentfremdungsverbot berufen. Die Überprüfung, ob die tatsächliche Nutzungsdauer der zugelassenen Ausnahme entspricht, erforderte einen hohen Prüfaufwand. Hierauf wurde beispielsweise in Berlin und Hamburg mit der Einführung einer Registrierungspflicht und der Pflicht, eine im Registrierungsverfahren vergebene Nummer bei jeder Werbung und jedem Angebot der Ferienwohnung im Internet oder anderen herkömmlichen Medien sichtbar anzugeben, reagiert.

Aufgrund der positiven Erfahrungen der Länder mit diesen gesetzlichen Vorgaben wurde diesbezüglich ein in Teilen analoges Verfahren für betroffene Gemeinden in Mecklenburg-Vorpommern vorgesehen.

## II. Rechtsgrundlagen

Durch Artikel 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes (MietRVerbG) vom 4. November 1971 (BGBl. S. 1745, 1746), das zuletzt durch Artikel 209 Absatz 5 des Gesetzes vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) geändert worden ist, wurden die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat am 25. Juni 1996 auf Basis dieser Ermächtigung das Gesetz zur Übertragung der Aufgaben nach Artikel 6 des MietRVerbG erlassen (Zweckentfremdungsübertragungsgesetz - ZwG M-V, GVOBl. M-V S. 286).

Hiernach wurden Aufgaben der Genehmigung der Zuführung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken sowie die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten den kreisfreien Städten, Ämtern und amtsfreien Gemeinden als Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereiches übertragen.

Die Landesverordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Wohnraumzweckentfremdungsverordnung - WoZwLVO M-V) vom 20. August 1996 (GVOBl. M-V S. 377) regelte aufgrund der vorbenannten bundesgesetzlichen Grundlage, dass Wohnraum in den Städten Schwerin, Rostock, Wismar, Stralsund, Greifswald, Neubrandenburg, Neustrelitz, Waren und Güstrow nur mit Genehmigung des jeweiligen Oberbürgermeisters oder Bürgermeisters anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Die Landesverordnung wurde durch Verordnung vom 4. Mai 2004 (GVOBl. M-V S. 186) aufgehoben, weil es wegen des seinerzeit ausgeglichenen Wohnungsmarkts keine Notwendigkeit für deren Fortbestand mehr gab.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) ist das Recht des Wohnungswesens in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Damit steht es dem Landesgesetzgeber frei, ein eigenständiges Zweckentfremdungsgesetz zu erlassen und den zweckentfremdungsrechtlichen Wohnraumbegriff selbst zu definieren.

Die mit dem Erlass entsprechender Satzungen und deren Vollzug verbundenen Eingriffe in das Grundrecht auf Eigentum setzen voraus, dass die grundlegenden Entscheidungen durch den Gesetzgeber mittels eines förmlichen Gesetzes getroffen werden. Auch Regelungen zum Betretrecht und zu Ordnungswidrigkeiten bedürfen einer gesetzlichen Grundlage.

## **B Besonderer Teil**

### **Zu § 1 - Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen**

#### **Zu Absatz 1**

Mit Absatz 1 wird eine Ermächtigungsgrundlage für Gemeinden geschaffen, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Ein Zweckentfremdungsverbot stellt einen Eingriff in das Grundrecht auf privates Eigentum dar. Das Bundesverfassungsgericht hat die Anwendung dieses wohnungspolitischen Instruments aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums zugelassen. Dies gilt jedoch nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, wo sich der soziale Bezug, der dem Wohnraum ohnehin innewohnt, noch erheblich verstärkt. In einer solchen Situation ist es eine im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG sachgerechte, am Gemeinwohl orientierte Maßnahme, die Zweckbestimmung des vorhandenen Wohnraums dadurch zu erhalten, dass seine Zweckentfremdung grundsätzlich verboten wird (BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74).

Der Gebrauch der Satzungsermächtigung fällt in den Bereich der freiwilligen Selbstverwaltung der Gemeinden.

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 BGB 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. Zudem können Gemeinden vorhandene gemeindliche Informationen heranziehen, wie zum Beispiel zur Bautätigkeit, zur Anzahl unversorgter Wohnberechtigter, zur örtlichen Mietpreisentwicklung, zur Bevölkerungsstatistik und zum Wohnungsbestand. In der Umsetzung führt die Vorschrift zu einem Verbot mit Genehmigungsvorbehalt.

Satzungen nach diesem Gesetz können nicht nur für das gesamte Gemeindegebiet, sondern auch für einzelne Gemeindeteile erlassen werden. Damit wird eine räumliche Beschränkung des Geltungsbereiches auf Gebiete mit sehr hohem Umwandlungsdruck, etwa auf touristisch besonders nachgefragte Innen- oder Altstadtlagen, möglich.

Satz 2 stellt klar, dass die Satzungsbefugnis im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit subsidiär ist. Die Genehmigungspflicht kann nur das letzte Mittel zur Minderung des Wohnraummangels sein, wenn die Gemeinde mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Mitteln dem Wohnraummangel nicht abhelfen kann. Als Maßnahmen kommen hierfür zum Beispiel die Ausweisung von neuen Wohngebieten und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht.

Ob dem Wohnraummangel in einer Gemeinde mit anderen wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnet werden kann, hängt maßgeblich von den individuellen Gegebenheiten des Wohnungsmarktes, den zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Gemeinde beziehungsweise des betreffenden Gemeindeteils sowie von der Leistungsfähigkeit der Gemeinde ab und ist im Einzelfall zu prüfen.

Legen Gemeinden beispielsweise nachvollziehbar dar, dass sie zwar intensiv Möglichkeiten oder Mittel geprüft und teilweise ergriffen haben, die das Ziel verfolgen, das Angebot an Wohnungen auszuweiten, dabei jedoch an die Grenzen ihrer flächenmäßigen und finanziellen Ressourcen stoßen, so untersetzt dies die Zulässigkeit einer Satzung. Gleiches gilt, wenn etwa die in Aussicht genommenen wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen nicht zu einer spürbaren Entspannung des Wohnungsmarktes in angemessener Zeit führen würden.

Sollten Gemeinden aufgrund einer gefährdeten oder weggefallenen dauernden Leistungsfähigkeit nicht in der Lage sein, z. B. über Kreditfinanzierungen für Investitionen den Neubau von Wohnraum vornehmen zu können, so wird dies bei der Frage, ob die Gemeinde dem Wohnraummangel abhelfen kann, ebenso zu berücksichtigen sein.

Dasselbe gilt für die anderen beispielhaft in der Begründung aufgeführten Möglichkeiten, die zu einer Verbesserung der Wohnraumbilanz oder zu einer Erhöhung des Wohnungsbestandes führen könnten. Diesen sind naturgemäß Grenzen gesetzt, sowohl in räumlicher als auch in zeitlicher Hinsicht. So dürfte ein zeitlich nicht mehr vertretbarer Zeitraum jedenfalls dann vorliegen, wenn die Umsetzung einer Maßnahme einen Zeitraum von fünf Jahren deutlich überschreiten würde, da auf diesen Zeitraum eine Zweckentfremdungssatzung gemäß § 1 Absatz 1 Satz 3 zu befristen wäre. Da nicht jeder regelungsbedürftige Sachverhalt antizipiert werden kann, wird eine einzelfallbezogene Anwendung der Norm mit Blick auf den Wohnraumbedarf in den betroffenen Gemeinden ermöglicht.

Da die Wohnungsmarktlage sich fortlaufend ändert, regelt Satz 3 die Begrenzung der Geltungsdauer der Satzung auf maximal fünf Jahre. Die Satzung kann erneut erlassen werden, wenn die Voraussetzungen dafür weiter vorliegen.

#### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 definiert den Begriff des Wohnraums. Wohnraum ist umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet (objektive Eignung) und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt (subjektive Bestimmung) ist.

**Zu Absatz 3**

Satz 1 definiert den Begriff Zweckentfremdung.

Satz 2 beinhaltet eine nicht abschließende Aufzählung von Regelbeispielen, in denen eine Zweckentfremdung vorliegt. Die Aufzählung greift die in der Praxis überwiegend auftretenden Beispielfälle der Zweckentfremdung auf. Die Gemeinden können durch Satzung einzelne Vorgänge vom Zweckentfremdungsverbot ausschließen.

Die Sätze 3 und 4 stellen klar, dass ausnahmsweise keine Genehmigung erforderlich ist, wenn eine Nutzung in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten stattfindet und von der räumlichen oder der zeitlichen Ausnahme von dem Zweckentfremdungsverbot erfasst wird.

Die räumliche Ausnahme gestattet es, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche genehmigungsfrei zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen. Mit dieser Regelung soll eine moderate gewerbliche oder freiberufliche Nutzung von Räumen der Privatwohnung erleichtert werden, soweit diese Nutzung weniger als die Hälfte der Wohnfläche in Anspruch nimmt. Diese Regelung ist sachgerecht, weil hierdurch dem Wohnungsmarkt kein Dauerwohnraum entzogen wird.

Die zeitliche Ausnahme erlaubt eine genehmigungsfreie Nutzung zu anderen als Wohnzwecken dann, wenn die Nutzung zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Dies ist der Fall, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken weniger als acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres umfasst. Ziel ist es, sicherzustellen, dass der Wohnungsbestand einer Wohnnutzung vorbehalten wird und lediglich eine geringfügige private Nutzung zu anderen Zwecken, beispielsweise eine Überlassung während einer eigenen Urlaubsabwesenheit, ermöglicht wird.

Mit Satz 5 wird eine Legaldefinition des Leerstandbeginns eingefügt. Damit wird klargestellt, dass - unabhängig vom Zeitpunkt der Kenntniserlangung seitens der Behörde, die in der Praxis deutlich später liegen kann - für die anzunehmende Dauer des Leerstandes dessen tatsächlicher Beginn maßgeblich und für die Anwendung des Gesetzes, insbesondere bei behördlichen Anordnungen, Aufforderungen, Fristsetzungen etc., zugrunde zu legen ist.

**Zu § 2 - Genehmigung**

Mit § 2 werden die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze aufgegriffen, die es bei der Entscheidung über einen Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung zu beachten gilt.

**Zu Absatz 1**

Absatz 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbotes. 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.

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 Einrichtungen der Fall, die der Stabilisierung und Aufrechterhaltung sozial stabiler Nachbarschaften dienen (zum Beispiel Kindertagesstätten, Stadtteiltreffs, Mieter-Cafés oder Ähnliches).

Schutzwürdige private Interessen liegen vor allem dann vor, wenn ohne Nutzung der betreffenden Räume die Nutzungs- oder die Verfügungsberechtigten in ihrer bestehenden wirtschaftlichen Existenz unausweichlich bedroht sind oder der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist.

Verfügungsberechtigt ist derjenige, der nach bürgerlichem Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt ist, also Eigentümerin und Eigentümer oder Inhaberin und Inhaber eines grundstücksgleichen Rechts. Nutzungsberechtigte sind Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie jede andere Person, die als Nichtverfügungsberechtigte den Wohnraum aufgrund einer vertraglichen Beziehung zu den Verfügungsberechtigten nutzen darf, unabhängig davon, ob sie selbst dort wohnt. Zum Kreis der Bewohnerschaft zählen neben den Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern alle nicht nur vorübergehend in der Wohnung lebenden Personen, insbesondere Haushaltsangehörige.

#### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 regelt die zeitliche Kontingentierung, wann überwiegend schutzwürdige private Interessen an einer Überlassung von Wohnraum einer Nebenwohnung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs in der Regel anzuerkennen sind.

Nach der Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum bei einer Wohnraummangellage jedenfalls dann verfassungsrechtlich zulässig, wenn dem Eigentümer die Renditechance einer regulären Vermietung und die Möglichkeit, in besonders gelagerten Fällen eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten, verbleiben (vgl. BVerfG, Beschluss vom 4. Februar 1975 -2 BvL 5/74-, juris Rn. 68).

Die zeitliche Kontingentierung ist mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz vereinbar. Sie verhindert eine übermäßige Kurzzeitvermietung. Zugleich stellt sie sicher, dass die Nebenwohnung hinreichend zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden kann. Über den konkreten Fall hinaus wirkt sie wirtschaftlichen Fehlanreizen durch eine Zweckentfremdung von Wohnraum aus generalpräventiven Gründen entgegen. Im Hinblick auf diese legitimen Regelungszwecke ist der zeitliche Schwellenwert von 90 Tagen innerhalb eines Kalenderjahres geeignet und erforderlich (vgl. VG Berlin, Urteil vom 17. Oktober 2018 - 6 K 537.17-, juris).

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 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 nach den besonderen Umständen durch einen Antragsteller kompensiert werden kann. Satz 2 nennt dafür beispielhaft die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung, welche zweckgebunden zur Kompensation des durch die Zweckentfremdung entstandenen Wohnraumverlustes zur Neuschaffung von Wohnraum zu verwenden ist. Die Entscheidung steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde.

Die Sätze 3 und 4 konkretisieren die Anforderungen an Ersatzwohnraum und Ausgleichszahlungen. 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 Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Höhe der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum.

**Zu Absatz 4**

Absatz 4 stellt die möglichen Nebenbestimmungen bei einer Genehmigung von einer Ausnahme des Zweckentfremdungsverbot dar.

**Zu Absatz 5**

In Absatz 5 ist eine Genehmigungsfiktion vorgesehen, die nach Ablauf von drei Monaten greift.

**Zu § 3 - Wiederherstellung des Wohnzwecks****Zu Absatz 1**

Von den Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten soll durch Anordnung verlangt werden, dass eine nicht genehmigte Zweckentfremdung beendet und verloren gegangener Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird. Für eine effektive und zügige Bekämpfung von Zweckentfremdungen soll die Gemeinde nur bei Vorliegen atypischer Umstände von der gesetzlichen Regelung abweichen dürfen.

Die in Satz 2 geregelte Frist dient der Verfahrensbeschleunigung und lässt Raum für abweichende Fristen, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalles es erfordern.

**Zu Absatz 2**

Zur Erreichung des Schutzziels ist es notwendig, dass die Gemeinden bei festgestellten Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot Anordnungen treffen, die sicherstellen, dass ungeeignet gewordener Wohnraum von den Verfügungsberechtigten wieder herzustellen ist. Satz 2 stellt sicher, dass es hierbei nicht zu unbilligen Härten kommt. Satz 3 konkretisiert die Ausnahme. Satz 4 gewährleistet die Verhältnismäßigkeit des Wiederherstellungsgebotes.

## **Zu § 4 - Auskunftspflicht, Datenerhebung**

### **Zu Absatz 1**

Absatz 1 benennt den Personenkreis, der zur Auskunft und zur Vorlage von Unterlagen verpflichtet ist. Neben den dinglich Verfügungsberechtigten sollen nach Satz 1 auch Verwalter und Vermittler sowie deren Beschäftigte und Beauftragte zur Auskunft verpflichtet werden können. Dies kann insbesondere bei der gewerblichen Nutzung von Wohnraum als Ferienappartement notwendig sein. Häufig treten hier nicht die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten als Anbieter selbst in Erscheinung, sondern sie bedienen sich der Dienste Dritter. Als Vermittler gelten auch Personen, die nicht unmittelbar für Verfügungs- oder Nutzungsberechtigte handeln, sondern im Rahmen von Kettenvermittlungsverhältnissen und dergleichen tätig werden.

Die in Satz 2 aufgenommenen Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes sind Anbieter von Telemediendiensten (zum Beispiel Internetportale).

Die Diensteanbieter müssen und dürfen auf der Grundlage von § 14 Absatz 2 TMG nur dann Auskunft erteilen, wenn sie durch diese Vorschrift selbst zur Auskunftserteilung berechtigt werden und zusätzlich die anfragende Behörde eine korrespondierende, passgenaue, spezialgesetzliche Ermächtigungsgrundlage für den Auskunftsanspruch, die Übermittlung und den Empfang der Daten ins Feld führen kann (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 20. August 2019 - 12 ZB 19.333, juris). Dieser Anforderung wurde mit Satz 2 entsprochen.

Des Weiteren wurde der vorgenannten Rechtsprechung mit der Beschränkung der Auskunftspflicht der Diensteanbieter auf den konkreten Einzelfall Rechnung getragen. Eine anlasslose, auf bloße Mutmaßungen gestützte, generelle und flächendeckende Verpflichtung zur Auskunftserteilung wird damit ausgeschlossen. Bürgerinnen und Bürger müssen sich 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.

Satz 3 orientiert sich am Grundsatz der Direkterhebung von Daten. Voraussetzung für die Heranziehung der Verwalter und Vermittler, deren Beschäftigte und Beauftragte sowie der Diensteanbieter ist eine vorherige Prüfung, ob ein Auskunftsersuchen an die dinglich Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten mit angemessenem Aufwand möglich ist und ob schutzwürdige Belange der betroffenen Personen der Datenerhebung bei Dritten - etwa aufgrund der besonderen Sensibilität der Daten im Einzelfall - entgegenstehen. Durch diese Prüfung wird gewährleistet, dass die Einschränkung des Grundrechts auf informationelle Selbstbestimmung zur Erreichung des Gesetzesziels erforderlich und angemessen ist.

### **Zu Absatz 2**

Absatz 2 ermöglicht es der Gemeinde, gegen Angebote und Werbung vorzugehen, wenn die Diensteanbieter unrechtmäßig keine Auskunft erteilen. Die für das Angebot oder die Werbung Verantwortlichen müssen sich das Verhalten der Diensteanbieter, ihrer Vertragspartner, zurechnen lassen.

**Zu § 5 - Anzeigepflicht****Zu Absatz 1**

Die Anzeigepflicht des Absatzes 1 dient der effektiven Bekämpfung rechtswidrigen Leerstandes von Wohnraum. Durch die Anzeigepflicht sollen die zuständigen Behörden systematisch und frühzeitig Kenntnis von leerstehenden Wohnungen erhalten.

**Zu Absatz 2**

Nach Absatz 2 können Verfügungsberechtigte, die umfangreiche, mit Leerstand verbundene Maßnahmen durchführen wollen, durch Abgabe einer erweiterten Leerstandsanzeige Wohnungsnutzungsgebote und Bußgelder abwenden.

Diese Regelung schafft für diejenigen Verfügungsberechtigten eine Privilegierung, die beispielsweise eine energetische Sanierung vornehmen. Beabsichtigt die oder der Verfügungsberechtigte Maßnahmen nach Absatz 2, die mit Leerstand verbunden sind, so sieht das Gesetz eine Genehmigungsfiktion für den Leerstand des Wohnraums für die Dauer der Maßnahme vor.

Voraussetzung ist, dass die Verfügungsberechtigten gemäß § 5 Absatz 2 den Leerstand und die damit verbundene konkrete Absicht einer Maßnahme nach Absatz 2 anzeigen und die zuständige Behörde nicht innerhalb von acht Wochen widerspricht. Durch die Einführung einer Genehmigungsfiktion wird die Durchführung der Maßnahme für die Verfügungsberechtigten zweckentfremdungsrechtlich auf eine sichere Grundlage gestellt und Verwaltungsaufwand vermieden.

**Zu Absatz 3**

Absatz 3 schafft eine Registrierungspflicht für Nutzungsberechtigte, die sich bei der Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder entsprechender Nutzung auf die Ausnahmen des § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4 dieser Vorschrift berufen. Satz 2 konkretisiert den Inhalt der Anzeige. Satz 3 stellt zur Verfahrensbeschleunigung sicher, dass Änderungen unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen sind.

Aufgrund praktischer Erfahrungen anderer Bundesländer besteht ein legitimes Interesse an der Prüfung des Einzelfalles, vor allem um die missbräuchliche Berufung auf einen Ausnahmetatbestand zu vermeiden. Der für die Nutzungsberechtigten mit der Registrierung verbundene Aufwand steht in einem angemessenen Verhältnis zur Vermeidung rechtswidriger Zweckentfremdung von Wohnraum. Gegenüber einer Aufhebung der Ausnahmetatbestände, mit der Folge einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht für jegliche Vermietung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer, ist er das mildere Mittel. Zudem müsste bei einem Verzicht auf diese Regelung bei jedem Angebot ohne Wohnraumnummer mit hohem Aufwand ermittelt werden, ob die Verpflichtung zur Registrierung besteht.

**Zu Absatz 4**

Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4 stellt es keine Zweckentfremdung dar, wenn Nutzungsberechtigte ihren Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken in räumlich oder zeitlich begrenzter Weise überlassen. Die Anzeige jeder einzelnen Überlassung von Wohnraum zu den im Gesetz genannten Zwecken soll gemeinsam mit weiteren Anzeigepflichten, der Verwendung von Wohnraumnummern sowie den Mitwirkungs- und Duldungspflichten dem erleichterten Vollzug des Gesetzes dienen.

**Zu Absatz 5**

Bei öffentlichen Angeboten von Ferienwohnungen und anderen Überlassungen von Wohnraum zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs ist nicht immer erkennbar, wer Anbieterin oder Anbieter der Wohnung ist und wo diese belegen ist. Eine Prüfung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen der Ausnahmen von dem Zweckentfremdungsverbot wäre somit nur mit hohem Aufwand oder gar nicht möglich. Dies birgt das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Absatz 5 stellt daher klar, dass die Anzeigepflicht für alle Nutzerinnen und Nutzer von Internetplattformen, Anzeigeblätttern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenem Wohnraum verfügbar machen oder verfügbar machen können, gilt. Anbietern von Langzeitvermietungen oder Gewerberaum steht es frei, ohne Anzeige in Medien zu inserieren, die auf Langzeitvermietung oder Vermietung gewerblicher Räume ausgerichtet sind. Die Anzeige und Registrierung ist insoweit zumutbar. Die Regelung soll den Vollzug des Gesetzes stärken und Umgehungsmöglichkeiten verhindern. Satz 3 regelt die entsprechende Anwendung der Registrierungs- und Anzeigepflicht.

**Zu § 6 - Wohnraumnummer****Zu Absatz 1**

Absatz 1 Satz 1 sieht zur Erleichterung des Vollzugs für sämtliche Fälle des § 5 Absatz 3 die Vergabe einer amtlichen Nummer (Wohnraumnummer) vor. Die Wohnraumnummer ist vergleichbar mit einem Aktenzeichen, das Bürgerinnen und Bürger in vielen Angelegenheiten bei Rückfragen angeben müssen. Satz 2 dient der Verfahrensvereinfachung. Die Wohnraumnummer wird unverzüglich nach Eingang des Antrages vergeben. Satz 3 schreibt vor, dass bei öffentlichen Angeboten von Ferienwohnungen und Gästezimmern die Wohnraumnummer stets angegeben werden muss. Sie ist zudem für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, damit die zuständige Behörde sie unmittelbar einsehen und damit die Verantwortlichen einer konkreten Anzeige direkt zuordnen kann. Praxisrelevant sind vor allem Inserate im Internet. Fehlt die Wohnraumnummer bei einem Inserat für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs auf einer Plattform, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar (§ 8 Absatz 1 Nummer 5), die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

Kommt der Nutzungsberechtigte seiner Pflicht nach § 5 Absatz 3 Satz 1 nicht nach und sollte dies der Gemeinde zur Kenntnis gelangen, kann sie die Ordnungswidrigkeit gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße ahnden. Beabsichtigt der Nutzungsberechtigte weiterhin eine Nutzung des Wohnraums nach § 1 Absatz 3 Satz 3 und 4, so unterliegt er den Regelungen dieses Gesetzes, sodass die Nutzung anzuzeigen und die zu vergebende Wohnraumnummer zu verwenden ist.

#### **Zu Absatz 2**

Bei Erteilung einer befristeten Genehmigung gilt die Frist der Genehmigung auch für die Wohnraumnummer. Ist die Wohnraumnummer befristet, wird sie nach ihrem Ablauf ungültig.

#### **Zu Absatz 3**

Absatz 3 regelt, dass die Wohnraumnummer nur verwendet werden darf, während die Anzeigenden Nutzungsberechtigte des angegebenen Wohnraums sind.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Nutzungsberechtigten der Gemeinde bekannt sind, damit diese sich jederzeit an sie wenden kann, um ohne Verzögerung prüfen zu können, ob die Bestimmungen dieses Gesetzes eingehalten werden und Rechtsverletzungen gegebenenfalls zu unterbinden.

Die Wohnraumnummer kann nicht auf Dritte, zum Beispiel Käuferinnen oder Käufer des Wohnraums übertragen werden, sie kann von den Anzeigenden zudem nicht für anderen Wohnraum genutzt werden. Überlassen die Anzeigenden mehrere Wohnungen an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer, so haben sie für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige zu machen. Sind die Anzeigenden nicht mehr Nutzungsberechtigte der in der Anzeige genannten einzelnen Wohnung, ist jeweils eine neue Wohnraumnummer erforderlich.

#### **Zu Absatz 4**

Absatz 4 regelt, dass eine Wohnraumnummer zu vergeben ist, wenn eine Zweckentfremdungsgenehmigung im herkömmlichen Verfahren für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs erteilt wurde. Satz 2 regelt die entsprechende Anwendung der Registrierungs- und Anzeigepflicht.

#### **Zu Absatz 5**

Absatz 6 regelt eine Pflicht von Vermittlern, insbesondere Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes und Anbietern von Print- oder anderen Medien, sicherzustellen, dass Angebote von Wohnraum zur Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und Werbung für diese Angebote nicht ohne Wohnraumnummer veröffentlicht werden.

**Zu § 7 - Mitwirkungs- und Duldungspflicht, Betretrecht****Zu Absatz 1**

Absatz 1 regelt das Betretrecht und schränkt das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung ein. Das Betretungs- bzw. Besichtigungsrecht stellt, wenn eine Wohnung im engeren Sinne betroffen ist, einen sonstigen Eingriff im Sinne des Artikel 13 Absatz 7 GG dar. Die von Artikel 13 Absatz 7 GG formulierten Voraussetzungen sind erfüllt. Mit § 1 des Gesetzes wird deutlich, dass es zur Behebung der Raumnot dient, indem es die Ermächtigung für einen Genehmigungsvorbehalt auf diejenigen Gemeinden beschränkt, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Gemeinde soll nach erfolgter Anordnung gemäß § 3 Absatz 1 das Recht haben, den Wohnraum ohne Ankündigung zu betreten, um zum Beispiel über die Anwendung von Zwangsmitteln entscheiden zu können. Ein begründeter Verdacht liegt beispielsweise vor, wenn durch Angebote oder Werbung Anhaltspunkte für eine anhaltende Zweckentfremdung vorliegen.

**Zu Absatz 2**

Mit Absatz 2 wird dem Zitiergebot aus Artikel 19 Abs. 1 Satz 2 des Grundgesetzes Rechnung getragen.

**Zu § 8 - Sofortige Vollziehbarkeit**

§ 8 verdeutlicht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Es wird gesetzlich geregelt, dass Widerspruch und Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen keine aufschiebende Wirkung haben [§ 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)]. In Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, sind zum effektiven und konsequenten Schutz des Wohnraums vor Zweckentfremdung regelmäßig ein sofortiges Handeln und unverzügliches Durchsetzen der Anordnung erforderlich. Bei Wohnraummangellagen muss das Interesse des Betroffenen an der aufschiebenden Wirkung eines Widerspruchs und einer Anfechtungsklage nach § 80 Abs. 1 VwGO in der Regel hinter dem öffentlichen Interesse an einer zügigen Beendigung der Zweckentfremdung und Rückführung des betroffenen Wohnraums in den normalen (Miet-)Wohnungsmarkt zurücktreten. Sollte im Einzelfall eine Anordnung nicht der sofortigen Vollziehbarkeit bedürfen, kann die Gemeinde die Vollziehung im Einzelfall nach § 80 Abs. 4 Satz 1 VwGO aussetzen.

**Zu § 9 - Ordnungswidrigkeiten****Zu Absatz 1**

Absatz 1 bestimmt, dass sowohl vorsätzliches als auch fahrlässiges Verhalten als ordnungswidrig geahndet werden kann. Nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist dies nur möglich, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt. Die Nummern 1 bis 9 bestimmen die Verstöße von Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten, Verwaltern und Vermittlern des betreffenden Wohnraums sowie Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes gegen einzelne Bestimmungen dieses Gesetzes, die als Ordnungswidrigkeit geahndet werden können.

**Zu Absatz 2**

Die maximale Höhe der angedrohten Geldbuße ist in Absatz 2 geregelt.

**Zu Absatz 3**

In § 9 Absatz 3 wird die Entfernungspflicht um Angebote erweitert, die nach Absatz 1 Nr. 7 - 9 ordnungswidrig sind. Auf diese Weise können Diensteanbieter verpflichtet werden, Angebote ohne erforderliche Wohnraumnummer zu entfernen.

**Zu § 10 - Datenübermittlung**

§ 10 erlaubt es der Gemeinde, einen Abruf von Daten aus dem Melderegister durchzuführen. Insoweit hat die Regelung deklaratorischen Charakter. Der Abruf richtet sich nach § 38 Bundesmeldegesetz. Die zulässigen und für die Bearbeitung notwendigen Daten werden automatisiert abgerufen und damit die nach § 5 Absatz 3 erhobenen Daten auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Daten, die nicht Teil des Melderegisters sind, werden nicht abgeglichen.

**Zu § 11 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat am 25. Juni 1996 das Gesetz zur Übertragung der Aufgaben nach Artikel 6 des MietRVerbG des Bundes erlassen (Zweckentfremdungsübertragungsgesetz - ZwG M-V, GVOBl. M-V 1996, 286).

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl. I S. 2034) zum 1. September 2006 (Föderalismusreform I) ist das Recht des Wohnungswesens in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder übergegangen. Somit ist das Außerkrafttreten des Zweckentfremdungsübertragungsgesetzes ZwG M-V zu regeln.