



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg



Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Hospitalstr. 35 70174 Stuttgart

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und
Wohnungsbau Baden-Württemberg
Abteilung 5
Postfach 10 01 41
70001 Stuttgart

Hospitalstr. 35
70174 Stuttgart
Tel.: 0711/870 380 - 0
Fax.: 0711/ 870 380 – 29

E-Mail: info@bfw-bw.de
www.bfw-bw.de

per E-Mail: Anhoerung-ZwEWG@wm.bwl.de

19.10.2020

Stellungnahme zum Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

Sehr geehrter Herr Professor Dr. Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Möglichkeit im Namen des BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Baden-Württemberg eine Stellungnahme zu dem Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes abgeben zu dürfen.

Die im BFW organisierten Unternehmen sind bundesweit für 50 % des Wohnungsneubaus verantwortlich. Im Gewerbeimmobilienbereich beträgt ihr Marktanteil rund 30 %. Auch im BFW Baden-Württemberg sind mehrheitlich Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich überwiegend mit dem Wohnungsneubau beschäftigen.

Schon bedingt durch das Tätigkeitsfeld sind unsere Unternehmen regelmäßig nicht durch das Zweckentfremdungsverbotsgesetz betroffen.

Daher können wir unsere Stellungnahme auf wesentliche Gesichtspunkte beschränken.

Schon im Rahmen der Arbeitsgruppe der Wohnraum-Allianz haben wir darauf hingewiesen, dass jegliche Grundlage statistische Art fehlt, um den tatsächlichen Umfang nachgewiesener oder vermeintlicher Wohnraumzweckentfremdungstatbestände einordnen zu können. Wie die Begründung selbst ausführt, wenden aktuell ganze fünf Gemeinden! eine Zweckentfremdungsverbotsatzung an. Selbst das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Anbietern von Ferienwohnungen wird in der Begründung nur grob geschätzt.

In welchem Umfang daher tatsächlich aktuell in den fünf Gemeinden oder dem Rest des Landes Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes zweckentfremdet wird, bleibt offen.

Bankverbindung:
LBBW Stuttgart
IBAN: DE74 6005 0101 0002 4653 37
BIC: SOLADEST600
Steuernummer: 99015/92749
Vorstand gem. § 26 BGB:
Dirk Graf
Volker Munk
Horst Enßlin
Klaus Ruppenthal
Geschäftsführer:
RA Gerald Lipka
Eingetragen im Vereinsregister
Stuttgart Nummer: VR 731

Das Ziel des Gesetzentwurfes, den Wohnraumangel entgegenzuwirken kann – nach unserem Eindruck – durch das Gesetz nicht oder wenn überhaupt nur in geringfügigen Umfang erreicht werden. Dem steht ein für die Kommunen gigantischer bürokratischer Aufwand gegenüber.

Demgemäß beschäftigt sich der Gesetzentwurf auch in weitem Umfang mit dem vorhersehbaren wirtschaftlichen Aufwand für Bürger, Kommunen und die Wirtschaft.

Mit der vorgesehenen Registrierung- und Auskunftspflicht, werden überhaupt, erstmals Daten über den Umfang des Ferienwohnungsangebotes in einer Kommune erhoben, was jedoch noch keine Zweckentfremdung belegt. Die Sammlung von Daten ist mit dem Gesetzgebungszweck nicht vereinbar und daher datenschutzrechtlich zweifelhaft. Denn die Begründung geht selbst davon aus, dass die Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Überprüfung von Einzelfällen erst aus den gesammelten Daten ableiten könnten. Damit stehen alle Vermieter von Ferienwohnungen zunächst unter einem Generalverdacht.

Positiv zu bewerten ist, dass die Tatbestandsmerkmale für das Vorliegen eines Zweckentfremdungsverbotes nunmehr klarer gefasst werden. Dennoch bleibt auch hier absehbar, dass im Einzelfall streitig sein wird, ob mehr oder weniger als 50 % einer Wohnung als Ferienwohnung vermietet wurden. Die Dauer von 10 Wochen als zeitliche Grenze der Vermietung als Ferienwohnung wird ebenfalls nur mit erheblichem Aufwand im Einzelfall nachweisbar sein.

Grundsätzlich zu begrüßen ist auch, dass die Auskunftspflicht sich an die Betreiber von Vermietungsplattformen richtet.

Dies wird für die rechtstreuen Vermieter von Ferienwohnungen kein Problem darstellen. Anbieter von Ferienwohnungen, die sich nicht rechtstreu verhalten, werden vielfältige Umgehungsstrategien entwickeln können, die nur mit erheblichem personellem Aufwand aufgedeckt und verfolgt werden können.

Nach unserer Einschätzung ist der Gesetzentwurf überflüssig. Die Notwendigkeit zu handeln ist nicht belegt. Der Gesetzentwurf wird das Ziel Wohnraum zu sichern nicht erreichen. Es wird lediglich zusätzliche Bürokratie ermöglicht.

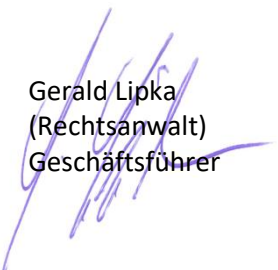
Es darf auf die Vernunft der Kommunen gesetzt werden, da auch bislang nur fünf Kommunen dieses in der Umsetzung aufwändige und personalintensive Instrument angewendet haben.

Um mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte in diesen Kommunen das Personal sinnvollerweise für die Entwicklung neuer Bauflächen und für die Durchführung von Genehmigungsverfahren eingesetzt werden.

Das Ziel der besseren Wohnraumversorgung der Bevölkerung wird nur durch die Schaffung neuen, zusätzlichen Wohnraums erreicht.

Soweit die Stellungnahme des BFW Baden-Württemberg.

Mit freundlichen Grüßen



Gerald Lipka
(Rechtsanwalt)
Geschäftsführer



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Baden-Württemberg