

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum erweitern

Ferienwohnungen einschränken

Illegale Vermietung von über 2.000 Wohnungen an Touristen

Wohnraum ist in München knapp. Deshalb ist es besonders ärgerlich, wenn vorhandene Wohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. So wie bei Wohnungen, die an Touristen vermietet werden.

In den letzten Jahren bieten immer mehr Internetportale solche Dienstleistungen an. Marktführer sind – nicht nur in München – Airbnb und Wimdu, die in München über 1.500 Wohnungen für die Vermietung an Touristen in ihrem Angebot haben. Bei allen Internetportalen zusammen ist die Zahl inzwischen auf über 2.000 angestiegen.

Weitere 3.000 bis 4.000 Wohnungen bedroht

Doch das ist noch lange nicht das Ende der Fahnenstange. Die Nachfrage nach Ferienwohnungen ist hoch. Nach einer Umfrage des Meinungsforschungsinstituts TNS Emnid können sich 26 Prozent der Deutschen vorstellen, eine Privatunterkunft statt eines Hotels zu buchen. Bei derzeit über 60.000 Hotelbetten in München würde dies einen Verlust von weiteren 3.000 bis 4.000 Wohnungen durch Vermietung an Touristen bedeuten.

Für die Vermieter ist dieses Geschäft deutlich profitabler als die Vermietung von Wohnraum, vor allem wenn die Erlöse nur teilweise versteuert werden.

Vermietung von Wohnungen an Touristen ist gesetzwidrig

Das bayerische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) ermächtigt Gemeinden mit Wohnungsmangel dazu, Satzungen zu erlassen, wonach Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung möglich ist. Die Stadt München hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und ei-



Beatrix Zurek,
Landesvorsitzende

ne Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZeS) erlassen.

Hier ist in Paragraph 4 Absatz 1 Nr. 3 geregelt, dass Zweckentfremdung vorliegt, wenn Wohnraum zum Zwecke einer dauerhaften Fremdbeherbergung genutzt wird.

Die Rechtslage ist eindeutig: Die nicht nur kurzfristige Überlassung des überwiegenden Teils einer Wohnung an Touristen stellt eine rechtswidrige Zweckentfremdung dar, die mit einem Bußgeld bis zu 50.000 Euro geahndet werden kann. Eine nur kurzfristige Überlassung – zum Beispiel an ein paar Wochenenden im Jahr oder während der Wiesn – ist also keine Zweckentfremdung; sie bedarf aber der Erlaubnis des Vermieters.

Weshalb gelingt es also dem städtischen Wohnungsamt nicht, diesen Missstand wirksam zu bekämpfen? Ganz einfach: Weil es für die Behörde verdammt schwer ist, die tatsächliche Vermietung an Touristen nachzuweisen.

Das fängt damit an, dass die Wohnungen, die im Internet als Ferienwohnungen angeboten werden, oft nicht identifizierbar sind. Meist ist die konkrete Adresse nicht angegeben, um direkte

Kundenkontakte zu erschweren oder zu vermeiden. Auf Nachfrage erteilen die Portale keine Auskunft, weil sie nach geltender Rechtslage nicht dazu verpflichtet sind. Aber selbst bei „entdeckten“ Wohnungen ist es äußerst schwierig, die tatsächliche Vermietung an Touristen nachzuweisen.

Hamburg hat wirksame Instrumente

Die Hansestadt Hamburg als Bundesland hat aus dieser völlig unbefriedigenden Beweislage die Konsequenzen gezogen: Mit ihrem am 1.6.2013 in Kraft getretenen Wohnraumschutzgesetz (HmbWoSchG) hat sie für ihre Vollzugsbehörden wirksame Instrumente im Kampf gegen die illegale Vermietung an Touristen geschaffen:

- Bereits das Angebot einer nicht erlaubten Vermietung an Touristen ist eine Ordnungswidrigkeit – dem Vermieter kann dafür eine Geldbuße bis zu 50.000 Euro aufgebürdet werden.

- Auch der Portalbetreiber, der die Verbreitung illegaler Vermietungen von Wohnungen an Touristen ermöglicht, kann in jedem Einzelfall mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro belegt werden.

- Das Hamburger Wohnraumschutzgesetz gibt den Vollzugsbehörden einen umfassenden Auskunftsanspruch auch gegenüber Dienstleistern (Internetportale), zum Beispiel über den Vermieter und die von ihm durch die illegale Vermietung erzielten Einkünfte. Diese Auskunft kann nicht nur durch gegebenenfalls mehrmalige Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes in Höhe von jeweils bis zu 50.000 Euro erzwungen werden – die Nichterteilung einer vollständigen Auskunft stellt auch eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

- Es können Treuhänder einge-

setzt werden, die bei zweckentfremdetem Wohnraum dafür sorgen, dass dieser wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

Derartige gesetzliche Regelungen haben bereits generalpräventive Wirkung gezeigt. Die Bevölkerung ist sensibilisiert. Die Hoffnung, dass sich viele potenzielle Vermieter durch die Verordnung von der ungenehmigten Vermietung abhalten lassen, ist in Hamburg eingetreten. Allein die Debatte über die Einführung des Gesetzes zeigte schon Wirkung.

Würden die Hamburger Regelungen auch in Bayern gelten, dann könnte die Landeshauptstadt München innerhalb relativ kurzer Zeit der illegalen Vermietung von Wohnungen an Touristen ein Ende bereiten, das heißt mehr als 2.000 Wohnungen für den angespannten Münchner Wohnungsmarkt zurückgewinnen und den Verlust weiterer tausender Wohnungen in den nächsten Jahren verhindern.

Der DMB Landesverband Bayern fordert daher vom Freistaat Bayern, das geltende Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) dahingehend zu erweitern, dass

- mit einer Auskunfts- und Anzeigepflicht neben dem Verfügungsberechtigten und den Besitzern auch Bewohner, Verwalter und Vermittler und die jeweiligen Internetportale zur Wohnungsvermittlung belegt werden können und

- dass bei Nichteinhaltung der seitens der Stadt München verhängten Auflagen durch den Verpflichteten, von der Stadt München ein Treuhänder eingesetzt werden kann, der sich um die Wiederherstellung der erforderlichen Maßnahmen kümmert.

Nur in Ballungsräumen, wie vor allem in München und Regensburg, sind derart drastische Eingriffe notwendig. Die tägliche Praxis in München belegt jedoch, dass die bisherigen Regelungen in Bayern bei weitem noch nicht ausreichend sind. ■