

2330-11-I

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Vom 10. Dezember 2007

Der Landtag des Freistaates Bayern hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit bekannt gemacht wird:

Art. 1

Anwendungsbereich des Gesetzes

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

Art. 2

Befugnis der Gemeinden

¹Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). ²Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. überwiegend für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. länger als drei Monate leer steht oder
4. beseitigt wird.

³Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

Art. 3

Genehmigung

¹Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interes-

sen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,

2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums insbesondere durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann insbesondere durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

²Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

Art. 4

Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

¹Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. ²Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).

Art. 5

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

Art. 6

Geltung anderer Rechtsvorschriften

Art. 16 Abs. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und Art. 6 Abs. 3 des Bayerischen Wohnungsbindungsgesetzes in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1, 4 und 6 BayWoFG bleiben unberührt.

Art. 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) ¹Dieses Gesetz tritt am 1. Juli 2008 in Kraft. ²Es tritt mit Ablauf des 30. Juni 2013 außer Kraft.

(2) Mit Ablauf des 30. Juni 2008 treten außer Kraft:

1. Art. 30 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Verwaltungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Verwaltungsgesetz – LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Dezember 1982 (BayRS 2011-2-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 27. Dezember 2004 (GVBl S. 540),
2. § 1 Nr. 10 der Verordnung über Aufgaben der Großen Kreisstädte (GrKrV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1991 (GVBl S. 123, BayRS 2020-1-1-3-I), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 8. Mai 2007 (GVBl S. 326),
3. die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEV) vom 28. Juli 1992 (GVBl S. 278, BayRS 2330-11-I), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. Juli 2001 (GVBl S. 366).

München, den 10. Dezember 2007

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Günther Beckstein