

Stadt Landshut

SPD

Stadtratsfraktion

nr. 728

SPD-Fraktion, Altstadt 315, 84028 Landshut

An den
Stadtrat der Stadt Landshut
Rathaus
Altstadt 315

84028 Landshut



Fraktionsbüro
Rathaus, Zi.-Nr.: 226/227
84028 Landshut
Telefon 0871/88-1423
Telefax 0871/88-1787
Fraktion.Spd@landshut.de

Landshut, den 12.06.2018

ANTRAG:

Erlass einer Zweckentfremdungssatzung gem. Art. 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)

Um einem weiteren Verlust von preiswerten Bestandswohnungen bzw. dem Wohnungsleerstand entgegenzuwirken, soll der Erlass einer Zweckentfremdungssatzung näher geprüft werden.

In diesem Zusammenhang ist eine Bestandsaufnahme des bestehenden Wohnraumes über alle Wohnungsbesitzer dem Stadtrat vorzulegen mit den Angaben

- 1. wie viel Wohnraum von den Eigentümern selbst bewohnt wird**
- 2. wie viel zu Wohnzwecken vermietet wird**
- 3. wie viel als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt und vor allem**
- 4. wie viel Wohnraum leerstehend ist.**

BEGRÜNDUNG:

Gem. Art. 1 und 2 ZwEWG können Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit

- ausreichendem Wohnraum**
- zu angemessenen Bedingungen**
- besonders gefährdet**

ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens 5 Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung).

Zusätzliche Voraussetzung hierfür ist gem. Art. 1, dass die Gemeinde diesem Wohnraumangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen kann. Diese Formulierung stellt die Subsidiarität der Norm klar heraus: Voraussetzung für den Satzungserlass ist neben den anderen Tatbestandsvoraussetzungen (Bedarf, Erforderlichkeit, Angemessenheit) damit, dass die Kommune das ihr zur Verfügung stehende Instrumentarium erfolglos ausgeschöpft hat.

Der Zweck der Ermächtigung ergibt sich unmittelbar und deutlich aus der Ermächtigungsnorm selbst: Gewährleistet werden soll lediglich der Bestandsschutz von Wohnraum, mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Interesse der Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung der Normalsituation.

Eine Zweckentfremdung i. S. d. ZwEWG 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. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,**
- 4. länger als drei Monate leer steht oder**
- 5. beseitigt wird.**

Eine Genehmigung zur Zweckentfremdung ist gem. Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 ZwEWG zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen:

Vorrangig öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung werden z. B. in engem Rahmen gegeben sein, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z. B. für Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke, ärztliche Betreuung, ...) verwendet werden sollen, die gerade an dieser Stelle dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können. Überwiegend schutzwürdige private Interessen können insbesondere bei nicht mehr erhaltenswürdigem Wohnraum oder bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz vorliegen.

Nach Abs. 2 kann die Genehmigung im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann entweder durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen. Hinsichtlich der Begrifflichkeiten „Bereitstellung von Ersatzwohnraum“ und „Ausgleichszahlung“ ist anzumerken:

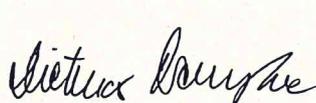
Die Bereitstellung von Ersatzwohnraum ist nur gegeben, wenn durch den Verursacher der Zweckentfremdung neuer Wohnraum zeitnah und in unmittelbarem Zusammenhang geschaffen wird; die Schaffung von Ersatzwohnraum aus dem Bestand oder „auf Vorrat“ ist nicht möglich.

Anlagen:

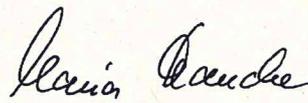
- 1. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG)**
- 2. Vorschlag der SPD-Fraktion**



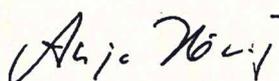
Robert Gewies



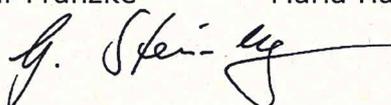
Dietmar Franzke



Maria Haucke



Anja König



Gerd Steinberger

ZwEWG: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG) Vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864) BayRS 2330-11-B (Art. 1–6)

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsgesetz – ZwEWG)**

Vom 10. Dezember 2007

(GVBl. S. 864)

BayRS 2330-11-B

Vollzitat nach RedR: Zweckentfremdungsgesetz (ZwEWG) vom 10. Dezember 2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-B), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182) geändert worden ist

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

Art. 1 Zweckentfremdungssatzung

¹Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. ²Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche 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. mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als drei Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

Art. 2 Genehmigung

(1) ¹Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen 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 durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann 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.

(2) ¹Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten; abweichende Entscheidungsfristen kann die Gemeinde in einer vorab öffentlich bekannt zu machenden Fristenregelung (behördlicher Fristenplan) festsetzen. ²Nach Ablauf der

Frist gilt die Genehmigung als erteilt. ³Das Verfahren nach Abs. 1 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

Art. 3 Anordnungen und Sofortvollzug

(1) ¹Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler haben der Gemeinde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. ²Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. ³Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. ⁴Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. ⁵Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(3) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

Art. 4 Ordnungswidrigkeiten

¹Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. ²Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

Art. 5 Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der nach Art. 1 ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 106 Abs. 3 der Verfassung).

Art. 6 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft.

München, den 10. Dezember 2007

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Günther Beckstein

Satzung der Stadt Landshut über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS)

Die Stadt Landshut erlässt aufgrund von Art. 1 und 2 des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 10.12.2007 (GVBl. S. 864, BayRS 2330-11-I), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2017 (GVBl. S. 182) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

(1) In der Stadt Landshut ist die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet (Wohnraummangellage).

(2) Die Satzung gilt für die Zweckentfremdung von frei finanziertem Wohnraum im Stadtgebiet der Stadt Landshut.

Nicht betroffen ist Wohnraum, so lange für den Verfügungsberechtigten eine Genehmigungspflicht nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 2 und 3 Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz (BayWoFG) besteht.

§ 2 Zuständigkeit

(1) Vollzugsbehörde ist das Baureferat, Amt für Wohnungsbau und Wohnungswesen.

(2) Zum Vollzug gehören die Überwachung des Verbots einschließlich notwendiger Ermittlungen, der Erlass von Anordnungen zur Wiederherstellung eines rechtmäßigen Zustands, die Erteilung einer Genehmigung oder eines Negativattests sowie die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten (Art. 1, 2, 3, 4 und 5 ZwEWG; § 1 der Verordnung über die Zuständigkeiten im Ordnungswidrigkeitenrecht).

§ 3 Wohnraum

(1) Wohnraum im Sinne der Satzung sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen.

Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z. B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude)
2. der Raum bereits vor dem Inkrafttreten des Verbots am 01.01.1972 und seitdem ohne Unterbrechung anderen als Wohnzwecken diente,
3. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
4. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
5. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann.

Dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel

- nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
6. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z. B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

§ 4 Zweckentfremdung

(1) Wohnraum wird zweckentfremdet, wenn er durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten und die Mieterin / den Mieter anderen als Wohnzwecken zugeführt wird. Eine 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,
4. beseitigt wird (Abbruch).

- (2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn
1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
 2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte / den Verfügungsberechtigten oder die Mieterin / den Mieter zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 v. H. der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
 5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 5 Genehmigung

(1) Wohnraum darf nur mit der Genehmigung der Vollzugsbehörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden.

(2) Eine Genehmigung ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen.

Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere durch Ersatzwohnraum oder durch Entrichtung einer Ausgleichszahlung, Rechnung getragen wird.

(3) Einer Genehmigung bedarf es nicht für die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31.05.1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.

(4) Die Genehmigung wirkt für und gegen die Rechtsnachfolgerin / den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt auch für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

(5) Über den Antrag auf Erteilung einer Zweckentfremdung nach Abs. 1 bis 4 entscheidet die Gemeinde nach Vorliegen aller Unterlagen innerhalb einer Frist von zwölf Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 6 Genehmigung aufgrund vorrangiger öffentlicher Belange und überwiegender privater Interessen

(1) Vorrangige öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen (z. B. für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke) oder lebenswichtigen Diensten (z. B. ärztliche Betreuung) verwendet werden soll, die gerade an dieser Stelle der Gemeinde dringend benötigt werden und für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(2) Überwiegende schutzwürdige private Interessen sind insbesondere

- bei einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz und
- bei nicht mehr erhaltungswürdigem Wohnraum

gegeben.

§ 7 Genehmigung gegen Ersatzwohnraum

(1) 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.

Etwas anderes gilt, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z. B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.

(2) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Stadt Landshut geschaffen.
2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin / vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum „aus dem Bestand“ oder „auf Vorrat“).
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwändig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).
5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so

zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

- (3) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich- rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin / der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

§ 8 Genehmigung gegen Entrichtung von Ausgleichsbeträgen

(1) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. 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 Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

(2) Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Näheres wird in den Verwaltungsrichtlinien geregelt.

(3) Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der durchschnittlichen Landshuter Bruttokaltmiete für Wohnraum in Betracht.

(4) Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.

(5) Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und im Stande sind.

§ 9 Nebenbestimmungen

(1) Die Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

Die Nebenbestimmungen sind in den Bescheid aufzunehmen, um Genehmigungshindernisse auszuräumen, die Zweckentfremdung so gering wie möglich zu halten oder den im Einzelfall vorliegenden Interessenausgleich rechtlich zu sichern.

(2) Ist aufgrund einer Nebenbestimmung die Wirksamkeit einer Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln und Wohnzwecken zuzuführen.

§ 10 Negativattest

Bei Maßnahmen, für die eine Genehmigung nicht erforderlich ist, weil Wohnraum nicht vorhanden ist (§ 3 Abs. 3) oder eine Zweckentfremdung nicht vorliegt (§ 4 Abs. 2) oder Genehmigungsfreiheit besteht (§ 5 Abs. 3), ist auf Antrag ein Negativattest auszustellen.

§ 11 Anhörung der Mieterinnen und Mieter

Die Genehmigungsbehörde hat vor der Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum die Mieterinnen und Mieter anzuhören. Über eine erteilte Genehmigung sind sie zu unterrichten.

§ 12 Auskunfts- und Betretung srecht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzerinnen und Besitzer haben der Behörde die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes und dieser Satzung zu überwachen; sie haben dazu auch den von der Stadt beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten (Art. 4 Satz 1 ZWEWG).

(2) Auf der Grundlage des Art. 4 Satz 2 ZWEWG und dieser Satzung wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV).

§ 13 Anordnungen

(1) Ist eine Zweckentfremdung auch nachträglich nicht genehmigungsfähig, ist der/dem Verfügungsberechtigten und der Nutzerin bzw. dem Nutzer aufzugeben, die Zweckentfremdung in angemessener Frist zu beenden und den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen.

(2) Ist Wohnraum unbewohnbar geworden, kann eine Instandsetzung angeordnet werden, wenn sie mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Dies ist nicht der Fall, wenn die Instandsetzung und/oder Instandhaltung innerhalb der nächsten zehn Jahre einen Aufwand erfordern würde, der nur unerheblich hinter den Kosten eines vergleichbar großen Neubaus zurückbleibt.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- Euro kann nach Art. 4 ZwEWG belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.
- (2) Mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro kann belegt werden, wer entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig vorlegt..
- (3) Eine nach Art. 4 ZwEWG begangene Ordnungswidrigkeit wird durch eine nachträgliche Genehmigung nicht geheilt.

§ 15 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die §§ 1 bis 13 dieser Satzung treten zum 01.01.2018 rückwirkend in Kraft, im Übrigen tritt diese Satzung am Tag nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Landshut in Kraft.

Sie tritt mit Ablauf des 31.12.2022 außer Kraft.