

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 26. März 2026 (GVBl. S. 110) 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. ³Die Erteilung einer Genehmigung erfolgt unabhängig von der Beantragung oder Erteilung einer Registrierungsnummer nach Art. 2a Abs. 4.

(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. 2a Registrierungsverfahren für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften über Online-Plattformen; Registrierungspflicht

(1) ¹Zum Zweck der Durchführung dieses Gesetzes können Gemeinden in einer Satzung nach Art. 1 Satz 1 für das Anbieten von Dienstleistungen der kurzfristigen Vermietungen von Unterkünften über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nach Art. 3 Nr. 5 der Verordnung (EU) 2024/1028 ein Registrierungsverfahren nach Art. 3 Nr. 8 der Verordnung (EU) 2024/1028 einführen. ²Eine Dienstleistung der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften nach Satz 1 liegt vor, wenn eine Einheit nach Art. 3 Nr. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 vom Gastgeber nach Art. 3 Nr. 2 der Verordnung (EU) 2024/1028 regelmäßig oder vorübergehend für einen Zeitraum von bis zu sechs Monaten ohne Unterbrechung gegen Entgelt vermietet wird, unabhängig davon, ob die Vermietung gewerblich oder nichtgewerblich erfolgt.

(2) In Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 eingeführt wurde, ist der Gastgeber verpflichtet, die Einheit zu registrieren, bevor er diese über eine Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet (Registrierungspflicht).

(3) ¹Die Gemeinde stellt das Registrierungsverfahren online bereit, über das der Gastgeber Informationen zur Einheit und zu seiner Person nach Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 übermittelt. ²Sie kann in der Satzung verlangen, dass den nach Satz 1 übermittelten Informationen Belege beigefügt werden. ³Dies kann auch die Vorlage einer Kopie der Genehmigung nach Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 Satz 2 Nr. 3 oder einen eindeutigen Verweis darauf umfassen. ⁴Aktualisierungen sind vom Gastgeber über eine im Registrierungsverfahren bereitgestellte technische Funktion vorzunehmen. ⁵Die Gemeinde stellt sicher, dass die bereitgestellten Informationen und Unterlagen auf Verlangen des Gastgebers für spätere Registrierungen wiederverwendet werden können.

(4) ¹Die Vergabe der Registrierungsnummer nach Art. 3 Nr. 7 der Verordnung (EU) 2024/1028 erfolgt auf der Grundlage der Erklärungen des Gastgebers. ²Sobald der Gastgeber die Informationen gemäß Art. 5 Abs. 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 und die nach Abs. 3 Satz 2 und 3 erforderlichen Belege vorlegt, ist automatisch und unverzüglich für die betreffende Einheit kostenfrei eine Registrierungsnummer zu erteilen. ³Die Erteilung der Registrierungsnummer ist ein Verwaltungsakt, der vollständig durch automatisierte Einrichtungen erlassen werden kann.

(5) ¹Der Gastgeber ist verpflichtet, der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften mitzuteilen, ob die dort angebotene Einheit einem Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 unterliegt. ²Ist dies der Fall, ist er verpflichtet, die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anzugeben. ³Die Gemeinde stellt sicher, dass technische Mittel zur Bewertung der Gültigkeit der Registrierungsnummer vorhanden sind.

(6) ¹Die Registrierungsnummern werden in ein öffentliches und leicht zugängliches Register aufgenommen, das von der Gemeinde eingerichtet und gepflegt wird. ²Beantragt der Gastgeber die Entfernung der Einheit aus dem Register, wird die Registrierungsnummer aus dem Register gelöscht und verliert ihre Gültigkeit. ³Die Gemeinde ermöglicht dem Gastgeber die Beantragung zur Entfernung der Einheit nach Satz 2 über eine technische Funktion im Registrierungsverfahren.

(7) ¹Die Gemeinde bewahrt sämtliche Informationen und Unterlagen, die im Rahmen eines Registrierungsverfahrens übermittelt wurden, in sicherer Weise und nur für einen Zeitraum auf, der für die Identifizierung der Einheit erforderlich ist, sowie längstens für 18 Monate, nachdem der Gastgeber nach Abs. 6 Satz 2 die Entfernung der Einheit aus dem Register beantragt hat, sofern eine längere Aufbewahrung für andere gesetzlich vorgeschriebene Zwecke nicht erforderlich ist. ²Sie verarbeitet die Informationen und Unterlagen nur für Zwecke der Vergabe der Registrierungsnummer und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes.

(8) ¹Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften sind verpflichtet, Gemeinden, die in einer Liste nach Art. 13 Abs. 1 Buchst. b der Verordnung (EU) 2024/1028 aufgeführt sind, Daten nach Art. 9 Abs. 1 Satz 1 der Verordnung (EU) 2024/1028 über die durch den Bund bestimmte einheitliche digitale Zugangsstelle zur Verfügung zu stellen. ²Werden Einheiten in Gebieten, in denen ein Registrierungsverfahren nach Abs. 1 Satz 1 eingeführt wurde, ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten, können die

Gemeinden gegenüber Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anordnen, Informationen zu diesen Angeboten vorzulegen und diese Angebote zu entfernen.

(9) Die Gemeinde erstellt und aktualisiert die in Art. 12 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 Buchst. a und b der Verordnung (EU) 2024/1028 genannten Listen und übermittelt sie der durch den Bund bestimmten einheitlichen digitalen Zugangsstelle.

Art. 3 Anordnungen und Sofortvollzug

(1) ¹Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler sowie Energie- und Wasserversorger haben der Gemeinde im Einzelfall bei Vorliegen von tatsächlichen Anhaltspunkten, dass ein Verstoß gegen dieses Gesetz vorliegt, 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.

(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

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

(2) Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen Art. 3 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,

2. entgegen Art. 2a Abs. 2 eine Einheit nicht registriert, bevor er diese über Online-Plattformen für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften anbietet,

3. entgegen Art. 2a Abs. 5 Satz 2 die Registrierungsnummer auf der Online-Plattform für die kurzfristige Vermietung von Unterkünften nicht angibt,

4. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 2a Abs. 8 Satz 2 Informationen nicht vorlegt sowie Angebote zu Einheiten, die ohne Registrierungsnummer, mit ungültiger Registrierungsnummer oder unter Missbrauch einer Registrierungsnummer angeboten werden, nicht entfernt,

5. entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 4 der Verordnung (EU) 2024/1028 Informationen nicht vorlegt oder entgegen einer vollziehbaren Anordnung nach Art. 6 Abs. 3, 4 oder Abs. 6 der Verordnung (EU) 2024/1028 Angebote zu Einheiten nicht entfernt oder den Zugang dazu nicht sperrt.

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