

Sächsischer Landtag
7. Wahlperiode

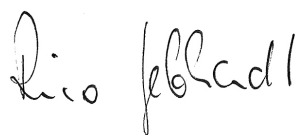
Gesetzentwurf

der **Fraktion DIE LINKE.**

Titel:

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Freistaat Sachsen (SächsZwG)

Dresden, den 21. Dezember 2021



Rico Gebhardt
Fraktionsvorsitzender

V o r b l a t t

zu dem Entwurf eines

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Freistaat Sachsen

A. Zielstellung / Problem und Regelungsbedarf

Aufgrund der zunehmend angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in den Großstädten Dresden und Leipzig sowie des Trends der auch durch digitale Plattformen vorangetriebenen Kurzzeitvermietung von Wohnungen, welcher neben den Großstädten insbesondere auch touristisch geprägte Regionen wie die Sächsische Schweiz betrifft, können in Regionen mit Wohnungsknappheit negative Auswirkungen auf das Wohnraumangebot und damit auf die Bezahlbarkeit desselben entstehen.

Ogleich Sachsen in weiten Teilen einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt aufweist, wird der Wohnraum insbesondere in den niedrigen und mittleren Preissegmenten in den Großstädten Dresden und Leipzig zusehends knapper. Die Mieten steigen in nahezu allen Stadtteilen.

In touristisch geprägten Regionen zeigt sich darüber hinaus, dass Wohnraum zunehmend gewinnbringend als Ferienwohnung vermarktet wird. Es besteht die begründete Gefahr, dass das Interesse an der kurzfristigen Erzielung höherer Einnahmen das Interesse an einer langfristigen Vermietung zu Wohnzwecken in den Hintergrund drängen könnte.

B. Wesentlicher Inhalt

Das Gesetz dient der Bekämpfung von örtlich vorhandenem Wohnraummangel. Neben der Wohnungsbaupolitik, welche vorrangig das Ziel neu zu schaffenden Wohnraums verfolgt, sieht die Fraktion DIE LINKE das Erfordernis, die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen zum Schutz bestehenden Wohnraums zu erweitern.

Ausgehend von der bundesgesetzlichen Regelung im Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen sollen mit diesem Gesetz die sächsischen Städte und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt ermächtigt werden, für ihr Gebiet eigene Zweckentfremdungssatzungen zu erlassen und auf dieser Grundlage die Umnutzung von Wohnraum zu anderen Zwecken zu unterbinden bzw. einzuschränken. Es gibt den betreffenden Städten und Gemeinden die Möglichkeit, die Umnutzung von bestehendem Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Die Städte und Gemeinden können kraft ihrer kommunalen Selbstverwaltung und eingedenk der Tatsache, dass sie selbst die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Gegebenheiten umfassend beurteilen können, in eigener Verantwortung entscheiden, ob sie von den Möglichkeiten, die dieses Gesetz bietet, künftig Gebrauch machen.

C. Alternativen

Im Sinne der vorliegenden Gesetzesinitiative und deren Zielstellungen: keine.

D. Kosten

Mit der Einführung dieses Gesetzes entsteht voraussichtlich kein erheblicher Verwaltungsmehraufwand. Das Gesetz räumt den kommunalen Körperschaften lediglich eine Handlungsoption ein. Etwaige geringfügige Mehrkosten können größtenteils über die Erhebung von Gebühren gedeckt werden.

E. Zuständigkeit

Ausschuss für Regionalentwicklung (federführend)

Ausschuss für Inneres und Sport (mitberatend)

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Freistaat Sachsen (SächsZwG)

Vom

Der Sächsische Landtag hat am ... das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen

(1) Die Gemeinden können für Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Gemeinde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Satzung darf nur erlassen werden, wenn dem Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Die Satzung ist zu befristen. Die Satzung soll bestimmen, dass der gemeindliche Aufwand durch Gebühren zu Lasten der Antragstellerinnen oder der Antragsteller zu decken ist.

(2) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(3) Eine Zweckentfremdung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken verwendet wird. Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Veränderung, Unbrauchbarmachung oder Verwahrlosung des Wohnraums, so dass er nicht mehr zu Wohnzwecken geeignet ist,
3. die Nutzung des Wohnraums für Zwecke der Fremdenbeherbergung für mehr als 12 Wochen pro Kalenderjahr,
4. ein Leerstand von mehr als sechs Monaten, sofern nicht glaubhaft gemacht werden kann, dass eine Vermietung trotz geeigneter Bemühungen im Rahmen ortsüblicher Mieten nicht möglich ist bzw. Instandsetzungs- oder Sanierungsmaßnahmen konkret geplant sind,
5. der Abbruch von Wohnraum.

(4) Abweichend von Absatz 3 liegt eine Zweckentfremdung nicht vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer gemeindlichen Satzung nach diesem Gesetz als Fremdenbeherbergung genutzt wird,
2. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der oder dem Verfügungsberechtigten jederzeit zur wohnlichen Nutzung als Zweit- oder Ferienwohnung dient.

§ 2

Genehmigung

(1) Die Genehmigung der zuständigen Gemeinde ist aufgrund einer Satzungsregelung nach § 1 Absatz 1 auf Antrag der Verfügungsberechtigten oder der Nutzungsberechtigten durch die zuständige Gemeinde zu erteilen, wenn ein öffentliches Interesse oder ein berechtigtes Interesse der Verfügungsberechtigten oder der Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

(2) Besteht eine weitere Haupt- oder Nebenwohnung des Antragstellers oder der Antragstellerin in derselben Gemeinde, soll in der Regel keine Genehmigung erteilt werden.

(3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung von Wohnraum durch Ausgleichsmaßnahmen angemessen Rechnung getragen wird. Die Ausgleichsmaßnahme kann insbesondere darin bestehen, dass neu geschaffener Ersatzwohnraum zu angemessenen Bedingungen und in räumlicher Nähe bereitgestellt wird.

(4) Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.

(5) Über den Antrag auf Erteilung der Genehmigung entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von sechs Monaten. Nach Ablauf der Frist ohne eine Entscheidung der Gemeinde gilt die Genehmigung als erteilt.

§ 3

Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Unterkünften zur Fremdenbeherbergung

(1) Soll Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung angeboten und insbesondere unter Nutzung eines Telemediendienstes beworben werden, so ist dies der zuständigen Gemeinde vorab anzuzeigen. Dabei sind Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum der Verfügungsberechtigten oder der Nutzungsberechtigten anzugeben. Sind die Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten juristische Personen, so sind deren Namen, Niederlassungsanschrift, Rechtsform, Handelsregisternummer sowie die Vertretungsberechtigten anzugeben. Ändern sich die nach Satz 2 und 3 anzugebenden Daten, so ist dies der zuständigen Gemeinde anzuzeigen.

(2) Auf Grundlage der Anzeige nach Absatz 1 wird jeder Unterkunft zur Fremdenbeherbergung von der zuständigen Gemeinde eine Registriernummer zugeteilt, welche beim Anbieten und Bewerben gut sichtbar anzugeben ist. Die Pflicht zur Angabe der Registriernummer besteht nicht, wenn die genaue Lage der Unterkunft sowie der vollständige Name und die Anschrift der Anbietenden oder Werbenden oder im Falle einer juristischen Person die genaue Lage der Unterkunft, der Name, die Niederlassungsanschrift, die Rechtsform und Handelsregisternummer sowie die Vertretungsberechtigten gut sichtbar angegeben sind.

(3) Die zuständige Gemeinde kann mit Hilfe automatisierter Verfahren anlasslos Daten, die allgemein zugänglichen Quellen entnommen werden können, verarbeiten, um in Stichproben festzustellen, ob die nach Absatz 2 Verpflichteten ihrer Angabepflicht der Registriernummer nachkommen oder die Geschäftsdaten der Anbieterinnen oder Anbieter und die genaue Lage der Unterkünfte ordnungsgemäß angegeben sind.

§ 4

Wiederherstellung des Wohnzwecks

(1) Ist Wohnraum ohne Genehmigung zweckentfremdet worden, so soll die Gemeinde anordnen, dass die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen haben. Die Gemeinde setzt hierfür eine angemessene Frist.

(2) Eine Rückführung zu Wohnzwecken ist dergestalt zu leisten, dass der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt oder ein zumindest gleichwertiger Zustand hergestellt wird. Eine Rückführung ist ausgeschlossen, wenn diese für den Verfügungsberechtigten oder den Nutzungsberechtigten eine unzumutbare Härte darstellen würde. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn die Kosten der Rückführung die ortsüblichen Kosten für einen Neubau mit vergleichbarer Größe und Ausstattung am gleichen Standort überschreiten. Scheidet eine Rückführung wegen des Vorliegens einer unzumutbaren Härte aus, so soll die Gemeinde die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung verlangen.

§ 5

Auskunftspflicht, Datenerhebung

Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte, Bewohnerinnen oder Bewohner, Verwalterinnen oder Verwalter sowie Vermittlerinnen oder Vermittler des betreffenden Wohnraums sowie deren Beschäftigte und Beauftragte haben der Gemeinde unentgeltlich Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit es zur Durchführung dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen erforderlich ist. Eine Auskunftspflicht ist ausgeschlossen, wenn schutzwürdige Belange der betroffenen Personen entgegenstehen.

§ 6

Betretrecht

Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Gemeinde das Betreten des Wohnraums zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere wenn die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. Das Betreten ist rechtzeitig vorher anzukündigen und im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten oder den Nutzungsberechtigten zu terminieren. Es darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen.

§ 7

Sofortige Vollziehbarkeit

Die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 der Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4650) geändert worden ist, sofort vollziehbar. Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. Wohnraum entgegen einer Satzungsregelung auf der Grundlage des § 1 Absatz 1 zweckentfremdet, ohne dass hierfür eine Genehmigung vorliegt,
2. einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht fristgemäß nachkommt,
3. unanfechtbaren Anordnungen der zuständigen Gemeinde nach § 5 und § 6 nicht oder nicht fristgemäß nachkommt.
4. Wohnraum nach § 4 nicht wiederherstellt, obwohl dies durch die Gemeinde angeordnet wurde,
5. die Registriernummer nach § 3 nicht veröffentlicht
6. entgegen § 5 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Euro, in den Fällen der Nummern 5 und 6 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet werden.

§ 9

Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes werden das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung nach Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048) geändert worden ist, und nach Artikel 33 der Verfassung des Freistaates Sachsen vom 27. Mai 1992 (SächsGVBl. S. 243), die durch das Gesetz vom 11. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 502) geändert worden ist, das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung nach Artikel 13 Absatz 1 des Grundgesetzes und nach Artikel 30 Absatz 1 der Verfassung des Freistaates Sachsen sowie das Grundrecht auf Eigentum nach Artikel 14 des Grundgesetzes und nach Artikel 31 der Verfassung des Freistaates Sachsen eingeschränkt.

§ 10

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Gesetzesbegründung

A. Allgemeiner Teil:

Der Wohnraum im Freistaat Sachsen ist knapp und wird insbesondere in den Ballungsgebieten Dresden und Leipzig immer knapper. Gerade in den mittleren und unteren Preissegmenten wird es immer schwieriger, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Doch obwohl die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten seit Jahren bekannt ist, bleiben vorhandene Instrumente ungenutzt, um Wohnraum zu erhalten. Bereits 2019 hat sich die Staatsregierung in ihrem Koalitionsvertrag auf das Ziel verständigt, die gesetzlichen Voraussetzungen zu schaffen, um der Zweckentfremdung von Wohnraum vorzubeugen. Bis heute lässt die Umsetzung des Vorhabens auf sich warten – zu Lasten der Mieterinnen und Mieter insbesondere in den Ballungsgebieten.

Denn trotz der großen Nachfrage nach Wohnraum stehen ganze Häuser leer und sind der Verwahrlosung preisgegeben, werden Räume, die für Wohnzwecke bestimmt sind in Gewerberäume wie Kanzleien oder Praxen umgewandelt. Weiterhin ist immer häufiger zu beobachten, dass Neubauten noch Monate und Jahre nach Fertigstellung leer stehen, die überdurchschnittlich hohen Mietpreisforderungen jedoch nicht abgesenkt werden. Die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Bemühens, Wohnraum einer Vermietung zuzuführen, ist in diesen Fällen fraglich.

Um diese Entwicklung zu stoppen, muss den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, selbst aktiv werden zu können. Hierzu bedarf es einer gesetzlichen Grundlage, um örtliche Zweckentfremdungssatzungen erlassen zu können. Noch mag das Phänomen der Zweckentfremdung von Wohnraum nicht das Ausmaß haben, wie es in Großstädten in anderen Bundesländern zu beobachten ist. Umso wichtiger ist es, bereits in den Anfängen die Voraussetzungen zu schaffen, frühzeitig gegenwirken zu können.

Die Entwicklung der Mietpreise kennt insbesondere in den Städten Dresden und Leipzig nur eine Richtung: nach oben. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Instrumente wie das Zweckentfremdungsverbot ungenutzt bleiben, die dieser Entwicklung etwas entgegensetzen können, indem sie dazu beitragen, Wohnraum zu erhalten und nutzbar zu machen.

In den touristisch besonders geprägten Gebieten des Freistaates Sachsen (bspw. Sächsische Schweiz) finden vermehrt Zweckentfremdungen von Wohnraum statt.

Insbesondere nimmt die gewerbliche Fremdenvermietung zu, was auch in diesen Regionen zu einer Verknappung von Wohnraum führt. Dieses Phänomen ist aber sowohl im touristisch geprägten ländlichen Raum als auch gleichermaßen in den Großstädten Leipzig und Dresden zu beobachten. Problematisch ist hierbei insbesondere, dass die Städte und Gemeinden nach derzeit geltender Rechtslage in Sachsen keine Möglichkeiten haben, die Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern.

Dieses Gesetz gibt den Gemeinden, sofern diese es für erforderlich halten, die Möglichkeit gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum effektiv vorzugehen.

B. Besonderer Teil: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum im Freistaat Sachsen (SächsZwG)

Zu § 1 (Satzungsermächtigung, Begriffsbestimmungen)

Mit Absatz 1 wird eine Ermächtigungsgrundlage für Gemeinden geschaffen, die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Der Landesgesetzgeber macht hier von der entsprechenden, mit Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen den Ländern eingeräumte Regelungsmöglichkeit umfassend Gebrauch.

Ein Zweckentfremdungsverbot stellt einen Eingriff in das grundrechtlich geschützte Privateigentum dar.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Anwendung dieses wohnungspolitischen Instruments aber im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums für zulässig erachtet. Die Entscheidung dazu, ob und inwieweit von der mit diesem Gesetz erteilten Ermächtigung tatsächlich Gebrauch gemacht wird, fällt in den Bereich der kommunalen Selbstverwaltungskompetenz und ist daher nicht verpflichtend.

Satz 1 beschränkt den Anwendungsbereich auf Gemeinden, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Satz 2 stellt klar, dass die Satzungsbefugnis insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit subsidiär ist. Satz 3 trägt dem Umstand Rechnung, dass sich der Wohnungsmarkt stetig verändert und gibt den Gemeinden die Möglichkeit, überantwortet ihnen aber auch die Prüfungspflicht, die Satzung in ihrer Geltungsdauer zu verlängern, sofern die Voraussetzungen hierfür noch vorliegen. Satz 4 stellt klar, dass die Gemeinde für den ihnen entstehenden verwaltungstechnischen Aufwand von den Antragstellern oder die Antragstellerinnen entsprechende Gebühren zur Finanzierung erheben können.

Absatz 2 definiert den Begriff des Wohnraums. Wohnraum ist hiernach umbauter Raum, der tatsächlich und rechtlich zur dauernden Wohnnutzung geeignet und vom Verfügungsberechtigten dazu bestimmt ist.

Absatz 3 Satz 1 definiert den Begriff der Zweckentfremdung näher. Satz 2 beinhaltet eine nicht abschließende Aufzählung von Zweckentfremdungstatbeständen. Die Aufzählung bildet die in der Praxis überwiegend auftretenden Beispielsfälle auf.

Absatz 4 regelt zum einen ein Rückwirkungsverbot sowie die Ausnahme, dass eine Zweckentfremdung nicht vorliegt, wenn der Wohnraum zwar nur in engem zeitlichen Rahmen, aber lediglich für den eigenen Gebrauch genutzt wird.

Zu § 2 (Genehmigung)

Mit § 2 werden die Grundsätze, wie sie von der Rechtsprechung bei Entscheidungen über einen Antrag auf Genehmigung zur Zweckentfremdung von Wohnraum entwickelt worden sind, aufgegriffen und umgesetzt.

Absatz 1 ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Übermaßverbotes. Öffentliche Interessen für eine zweckentfremdete Nutzung von Wohnraum wären insbesondere dann gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten verwendet werden soll. Schutzwürdige private Interessen liegen vor allem dann vor, wenn ohne die zweckentfremdete Nutzung die wirtschaftliche Existenz der bzw. des Verfügungsberechtigten unmittelbar bedroht wäre.

Verfügungsberechtigt ist der- bzw. diejenige, der bzw. die nach bürgerlichen Recht zur dinglichen Verfügung über den Wohnraum berechtigt ist. Nutzungsberechtigt ist der- bzw. diejenige, der bzw. die in einem vertraglichen Verhältnis zum Verfügungsberechtigten steht und den Wohnraum aufgrund dieses Verhältnisses nutzen darf.

Absatz 2 normiert eine gesetzliche Vermutung, dass eine Zweitwohnung in derselben Gemeinde nicht überwiegend Wohnzwecken dient und damit in aller Regel eine Zweckentfremdung darstellt.

Absatz 3 eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Verfügungsberechtigten kompensieren zu lassen. Beispielhaft wäre dies möglich, wenn der bzw. die Antragsteller*in in räumlicher Nähe anderen Wohnraum zu angemessenen Bedingungen schafft.

Absatz 4 normiert die Möglichkeiten, die Genehmigung mit Nebenbestimmungen zu versehen.

In Absatz 5 wird eine Genehmigungsfiktion geregelt, die nach Ablauf von sechs Monaten ab Antragsstellung greift.

Zu § 3 (Registriernummer zum Anbieten und Bewerben von Unterkünften zur Fremdenbeherbergung)

Absatz 1 verpflichtet den bzw. die Verfügungsberechtigte*n oder Nutzungsberechtigte*n zur Anzeige seiner bzw. ihrer Vermarktungsabsicht unter Angabe der genannten Daten, wenn er bzw. sie den Wohnraum zum Zwecke der Fremdenbeherbergung nutzen will.

In Absatz 2 wird geregelt, dass dem zum Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzten Wohnraum eine Registriernummer zugeteilt wird. Diese Registriernummer muss im Rahmen der Vermarktung gut sichtbar angegeben werden, um die Zuordnung eines Wohnraumangebotes zu gewährleisten.

Dies ermöglicht zum einen der Gemeinde, eine verlässliche Datenbasis für die Nutzung gemeindlichen Wohnraums für diesen Nutzungszweck zu erheben.

Die Anzeigepflicht der Registriernummer ermöglicht es dem bzw. der Verbraucher*in zudem, sich aktiv für eine registrierte und damit rechtskonform betriebene Unterkunft zu entscheiden. Satz 2 regelt, dass eine Anzeigepflicht entfallen kann, wenn eine Zuordnung des Wohnraums auch durch die Angabe anderweitiger Daten erfolgen kann.

Absatz 3 dient der Gemeinde als Rechtsgrundlage, die Angabe oder Anzeige der Registriernummer auch in automatisierten Verfahren zu überprüfen und dient damit der effektiven Umsetzung der Angabe- oder Anzeigepflicht.

Zu § 4 (Wiederherstellung des Wohnzwecks)

Für eine effektive Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotes ist es notwendig, dass Gemeinden auch im Nachhinein Verstöße gegen ihre gemeindliche Satzung sanktionieren können.

Absatz 1 normiert dabei den Regelfall, dass der Wohnraum wieder einem Wohnzweck rückgeführt werden muss.

In Absatz 2 Satz 1 wird definiert, dass eine Rückführung entweder in der Wiederherstellung des alten Wohnraumzustandes bestehen kann oder in der Herstellung eines gleichwertigen Zustandes. Satz 2 stellt sicher, dass es hierbei nicht zu unbilligen Härten kommt. Satz 3 definiert einen nicht abschließenden Beispielsfall, der als unbillige Härte anzusehen ist. Mit Satz 4 wird die Verhältnismäßigkeit des Wiederherstellungsgebotes gewährleistet.

Zu § 5 (Auskunftspflicht, Datenerhebung)

§ 5 benennt den Personenkreis, der zur Auskunft und zur Vorlage von Unterlagen verpflichtet ist. Es wird sichergestellt, dass eine Auskunft nur in dem Umfang geleistet werden muss, wie diese zur Erfüllung des Gesetzes bzw. der gemeindlichen Satzung notwendig ist.

Zu § 6 (Betretrecht)

§ 6 regelt das Betretrecht für die Fälle, in denen das Betreten des Wohnraums für eine gemeindliche Entscheidung nach diesem Gesetz erforderlich ist. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung wird hierdurch eingeschränkt.

Zu § 7 (Sofortige Vollziehbarkeit)

§ 7 verdeutlicht das öffentliche Interesse an der Einhaltung dieses Gesetzes und ist objektiv erforderlich, um einer Zweckentfremdung von Wohnraum effektiv zu begegnen.

Zu § 8 (Ordnungswidrigkeiten)

Absatz 1 bestimmt, dass sowohl vorsätzliches als auch fahrlässiges Verhalten als ordnungswidrig geahndet werden kann.

Nach § 10 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) ist dies nur möglich, wenn das Gesetz dies ausdrücklich bestimmt. Die Nummern 1 bis 6 bestimmen die zu ahndenden Verstöße gegen die einzelnen Bestimmungen dieses Gesetzes.

Absatz 2 bestimmt die maximale Höhe der angedrohten Geldbußen in Abhängigkeit vom jeweils verletzten Tatbestand in den Nummern 1 bis 6.

Zu § 9 (Einschränkung von Grundrechten)

Mit der Regelung wird dem Zitiergebot nach Artikel 19 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes und Artikel 37 Absatz 1 Satz 2 der Verfassung des Freistaates Sachsen entsprochen. Die durch die Regelungen dieses Gesetzes eingeschränkten Grundrechte, das Grundrecht auf Datenschutz, das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung und das Grundrecht auf Eigentum, werden dazu ausdrücklich zitiert.

Zu § 10 (Inkrafttreten)

Die Regelung in § 10 bestimmt das Inkrafttreten des Gesetzes am Tag nach dessen Verkündung im Sächsischen Gesetzes- und Verordnungsblatt.