Amtliche Abkürzung:	ZwEWG	**Quelle:**	
Ausfertigungsdatum:	10.12.2007		
Gültig ab:	01.01.2009		
Gültig bis:	30.06.2017	**Fundstelle:**	GVBl 2007, 864
Dokumenttyp:	Gesetz	**Gliede-rungs-Nr:**	2330-11-I

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) Vom 10. Dezember 2007

Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 30.06.2013 bis 30.06.2017

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: Art. 2, 3 und 7 geänd. (G v. 22.3.2013, 77)

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

[1] Gemeinden 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). [2] 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. nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasst für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,

4. länger als drei Monate leer steht oder

5. beseitigt wird.

[3] Einer 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 dienten.

Art. 3 Genehmigung

(1) [1] Die 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.

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

(2) [1] Über 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. [2] Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. [3] Das Verfahren nach Abs. 1 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

Art. 4
Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung

[1] Die 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. [2] Auf 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] Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2009 in Kraft. [2] Es tritt mit Ablauf des 30. Juni 2017 außer Kraft.

München, den 10. Dezember 2007

Der Bayerische Ministerpräsident

Dr. Günther Beckstein

© juris GmbH