



Baden-Württemberg

NORMENKONTROLLRAT BADEN-WÜRTTEMBERG

4. September 2020

Stellungnahme des Normenkontrollrats Baden-Württemberg gemäß Nr. 6.1 VwV NKR BW

Gesetz zur Änderung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes

NKR-Nummer 56/2020, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg hat den Entwurf des oben genannten Regelungsvorhabens geprüft.

I. Zusammenfassung

Bürgerinnen und Bürger	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	25.940 Stunden
Wirtschaft	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	261.850 EUR
<i>davon Bürokratiekosten:</i>	<i>261.850 EUR</i>
Verwaltung (Land/Kommunen)	
Jährlicher Erfüllungsaufwand:	3.050.890 EUR
Einmaliger Erfüllungsaufwand:	476.350 EUR

II. Im Einzelnen

Mit dem vorliegenden Regelungsvorhaben soll das Zweckentfremdungsverbotsgesetz aus dem Jahr 2013 effizienter ausgestaltet werden. Schwerpunkte der Gesetzesänderung sind die Einführung einer Auskunftspflicht für Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie die Möglichkeit für Gemeinden, eine Registrierungspflicht für das Anbieten und Bewerben von Ferienwohnungen einzuführen. Ergänzt wird die Registrierungspflicht mit der Möglichkeit, eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum als Ferienwohnraum für wechselnde Nutzer vorzusehen.

II.1. Erfüllungsaufwand

Die landesrechtlichen Regelungen zum Zweckentfremdungsverbot enthalten lediglich eine Ermächtigung und bedürfen zu ihrer Umsetzung jeweils kommunaler Satzungen. Nach dem für die Berechnung des Erfüllungsaufwands verwendeten Standardkostenmodell sind jedoch bereits bei Schaffung der Rechtsgrundlagen die Folgekosten neuer Rechtsinstrumente auszuweisen. Dabei wird auch der Erlass einer kommunalen Satzung als Verwaltungshandeln gewertet, das Erfüllungsaufwand auslöst. Die aus den kommunalen Satzungen resultierenden

Folgen sind unmittelbar der vorliegenden Gesetzesänderung zuzurechnen und somit als Erfüllungsaufwand darzustellen.

Der Berechnung des Erfüllungsaufwands für die Verwaltung liegen die Angaben der fünf Gemeinden zugrunde, die bereits eine Zweckentfremdungsverbotssatzung erlassen haben. Der Erfüllungsaufwand wird nur für diese fünf Gemeinden dargestellt, da noch offen ist, ob und welche weiteren Gemeinden solche Satzungen erlassen werden.

Das Verhältnis zwischen privaten und gewerblichen Anbietern von Ferienwohnungen zeigt große Bandbreiten auf. Es wird im Durchschnitt von 67 Prozent privaten Vermietern und 33 Prozent gewerblichen Vermietern ausgegangen.

Der Erfüllungsaufwand stellt sich wie folgt dar:

II.1.1. Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger, hier die Eigentümer von Ferienwohnungen, entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von ca. 25.940 Stunden.

Davon beträgt der Aufwand für die Registrierung etwa 1.490 Stunden und der für die Anzeigepflicht für jede einzelne Wohnungsüberlassung etwa 24.450 Stunden.

II.1.2. Wirtschaft

Für die Wirtschaft, hier die Betreiber von Internetportalen für die Vermittlung von Ferienwohnungen sowie die gewerblichen Anbieter von Ferienwohnungen, entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 261.850 Euro.

Dabei handelt es sich um Personalkosten in Höhe von etwa 13.910 Euro für die Auskunftserteilung aufgrund der Einführung der Auskunftspflicht. Des Weiteren entstehen Personalkosten in Höhe von rund 13.510 Euro aufgrund der Einführung der Registrierungspflicht sowie Personalkosten in Höhe von etwa 234.430 Euro aufgrund der Einführung der Anzeigepflicht.

II.1.3. Verwaltung (Land/Kommunen)

Für die Verwaltung entsteht ein Erfüllungsaufwand in Höhe von 3.527.240 Euro.

Davon entfallen rund 375.950 Euro auf die Personalkosten für die Auskunftserhebung aufgrund der Einführung der Auskunftspflicht. Aufgrund der Einführung der Registrierungspflicht entsteht bei der Verwaltung Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten in Höhe von rund 1.178.880 Euro. Davon fallen etwa 426.350 Euro einmalig an. Weiterhin entsteht bei der Verwaltung aufgrund der Einführung der Anzeigepflicht ein Erfüllungsaufwand in Form von Personalkosten in Höhe von etwa 1.972.410 Euro. Davon fallen etwa 50.000 Euro für die Einrichtung des Anzeigeverfahrens einmalig an.

II.2. Nachhaltigkeitscheck

Ziel der Gesetzesänderung ist es, die ausreichende Wohnversorgung in Gemeinden mit Wohnraummangel sicherzustellen. Den Gemeinden werden zusätzliche Instrumente an die Hand gegeben, um der Verringerung des vorhandenen Wohnraumbestands und damit einer Vergrößerung des Wohnraummangels entgegenzuwirken.

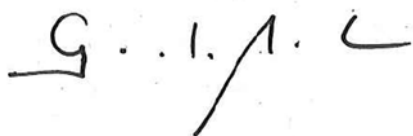
Gerade bei der zunehmenden Vermietung von Wohnraum an Touristen ist die vorgesehene Auskunftspflicht für die Betreiber von Internetportalen zur Vermittlung von Ferienwohnungen ein geeignetes Mittel. Sofern sich die Gemeinde für die Einführung einer Registrierungspflicht

und eventuell auch einer Anzeigepflicht entscheidet, geben diese Instrumente den Gemeinden weitere Erkenntnisquellen für die Überprüfung von Einzelfällen an die Hand.

III. Votum

Das Ressort hat die Auswirkungen des Regelungsvorhabens detailliert und nachvollziehbar dargestellt.

Der Normenkontrollrat Baden-Württemberg erhebt im Rahmen seines Regierungsauftrags keine Einwände gegen die Darstellung der Regelungsfolgen. Angesichts der Bürokratiekosten, die durch die Auskunft-, Registrierung- und Anzeigepflicht für Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entstehen, wird begrüßt, dass diese Informationspflichten nur im Rahmen einer kommunalen Satzung begründet werden können.



Dr. Gisela Meister-Scheufelen
Vorsitzende



Dr. h.c. Rudolf Böhmler
Berichterstatter

Verzeichnis der Abkürzungen

VwV NKR BW Verwaltungsvorschrift für den Normenkontrollrat Baden-Württemberg