

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 19/1817

Gesendet: Dienstag, 18. Dezember 2018 09:53

An: Wirtschaftsausschuss (Landtagsverwaltung SH)

**Betreff: "Klare Regeln für Vermietung von Ferienunterkünften über
Buchungsportale", Drucksache 19/930**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Erste Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, Dr. Peter Tschentscher hat mich gebeten, Ihnen auf die von Ihnen übermittelte schriftliche Anhörung als Anhörungsperson mitzuteilen, dass sich die Haltung der Freien und Hansestadt zu diesem Thema aus der beigefügten Mitteilung des Senats an die Hamburgische Bürgerschaft ergibt.

Mit freundlichen Grüßen

Cornelia Schmidt-Hoffmann
Senatskanzlei
Leiterin der Abteilung
Senat und Intendanz
Rathausmarkt 1
20095 Hamburg

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Drittes Gesetz

**zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens,
zugleich Stellungnahme zu Petita 7 und 12 der Drucksache 21/7012,
„Wir schaffen das moderne Hamburg: Wohnungsbau, Mieterschutz,
Stadtentwicklungsimpulse – Erfolgreiche Stadtentwicklungspolitik
im Sinne einer sozial gerechten, lebenswerten und
bezahlbaren Metropole fortsetzen! 10.000 plus: Wohnungsneubau und
Wohnraumförderung auf hohem Niveau längerfristig fortführen“**

I.

Anlass und Zielsetzung

Die Versorgung der Hamburger Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist wegen der angespannten Wohnungsmarktlage nach wie vor gefährdet. Neben der aktiven Wohnungsbaupolitik, die der Senat bereits in der letzten Legislaturperiode aufgenommen und seitdem stetig fortgesetzt hat, die sich naturgemäß jedoch erst mit einer gewissen Verzögerung auswirken kann, kommt dem Schutz des bestehenden Wohnraums deshalb eine große Bedeutung zu. Dieser muss gerade in Zeiten des Mangels an bezahlbarem Wohnraum konsequent geschützt werden, um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen.

Dazu steht in Hamburg mit dem Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz – HmbWoSchG) vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244), ein bereichsspezifisches Gesetz zur Verfügung. Dieses Gesetz soll weiter verbessert werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist ein Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung

mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.¹⁾ Das führt dazu, dass nach § 9 Absatz 1 Satz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Ausnahmsweise ist keine Genehmigung erforderlich, wenn eine Nutzung in der Hauptwohnung der oder des Nutzungsberechtigten stattfindet und von der zeitlichen oder der räumlichen Ausnahme von dem Zweckentfremdungsverbot erfasst wird.

Die räumliche Ausnahme gestattet es, weniger als 50 Prozent der Gesamtwohnfläche genehmigungsfrei zu anderen als Wohnzwecken zu nutzen.

Die zeitliche Ausnahme erlaubt nach geltender Rechtslage eine genehmigungsfreie Nutzung zu anderen als Wohnzwecken dann, wenn die Nutzung zeitlich so beschränkt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Dies ist nach der Verwaltungspraxis der Fall, wenn die Nutzung zu anderen als Wohnzwecken weniger als sechs Monate im Kalenderjahr umfasst.

¹⁾ § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vom 20. März 2018 (HmbGVBl. 2018, S. 70).

Wesentliches Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, die zuständigen Behörden in die Lage zu versetzen, noch gezielter verstärkt auftretenden Formen der Zweckentfremdung von Wohnraum, insbesondere durch Nutzung als Ferienwohnungen, zu begegnen.

Zu diesem Zweck sieht der Novellierungsvorschlag unter anderem eine Registrierungspflicht für „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ vor, die Ferienwohnungen sowie vergleichbare Nutzungen umfasst und führt zudem eine Pflicht zur Führung eines Belegungskalenders einschließlich einer Informationspflicht gegenüber den zuständigen Stellen ein.

Bislang ist es oftmals schwer oder unmöglich, die für eine z.B. auf einem Internetportal veröffentlichte Anzeige für eine Ferienwohnung verantwortliche Person zu identifizieren, da solche Anzeigen häufig weder Namen noch Belegenheit der Wohnung nennen oder eine unzutreffende Belegenheit angeben. Auskunftsersuchen gegenüber Diensteanbieterinnen oder -anbietern im Sinne des Telemediengesetzes sind durch die zuständigen Stellen oftmals nur schwierig durchzusetzen, insbesondere wenn Diensteanbieterinnen oder -anbieter ihren Sitz nicht in Deutschland haben.

Zudem berufen sich Personen auf die zeitliche oder räumliche Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot, nach denen eine untergeordnete Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken in der selbst genutzten Hauptwohnung, z.B. eine Überlassung während eines Urlaubs, ohne Genehmigung zulässig ist. Die Überprüfung, ob die tatsächliche Nutzungsdauer der zugelassenen Ausnahme entspricht, erfordert ebenfalls einen hohen Prüfaufwand.

Um Verantwortliche für Wohnungsangebote identifizieren zu können, werden eine Registrierungspflicht und eine Pflicht eingeführt, die im Registrierungsverfahren vergebene Nummer (Wohnraumschutznummer) bei jeder Werbung und jedem Angebot der Ferienwohnung im Internet oder in herkömmlichen Medien öffentlich sichtbar anzugeben.

Außerdem werden Internetportale und Printmedien, die Anzeigen für Ferienwohnungen veröffentlichen, verpflichtet, Angebote nicht ohne eine solche Nummer zu veröffentlichen.

Um rechtswidrige Angebote identifizieren zu können, gilt die Pflicht zur Angabe einer Wohnraumschutznummer bei Telemediendiensten und herkömmlichen Medien, die überwiegend Angebote und Werbung für die Überlassung von Wohnungen als Ferienwohnungen enthalten (z.B. die sogenannten Sharingportale), grundsätzlich für sämtliche dort vorhandenen Angebote. Das schließt z.B. langfristige Vermietungen und die Überlassung von Gewerbe-

raum mit ein. Auch diese Regelung stärkt den Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes und verhindert Umgehungsmöglichkeiten. Denn andernfalls bestünde für Anbieterinnen und Anbieter rechtswidriger Angebote die Möglichkeit, ihr Angebot nach außen zwischen rechtmäßigen, aber registrierungsfreien Angeboten zu verstecken, da für die zuständige Stelle nicht ohne aufwändige Recherche erkennbar wäre, welche Angebote zulässigerweise keine Wohnraumschutznummer enthalten und bei welchen dies unberechtigt der Fall ist.

Das Verfahren soll für Bürgerinnen und Bürger möglichst niedrigschwellig und unbürokratisch ausgestaltet werden und neben den bestehenden Möglichkeiten über eine eigene Benutzeroberfläche im Internet verfügbar sein. Die Vergabe der Nummer erfolgt nach einem automatisierten Abgleich der Daten aus dem Melderegister, unmittelbar im Anschluss an die Registrierung. Nur in Fällen, in denen die angegebenen Daten mit denen des Melderegisters nicht übereinstimmen, kann die Vergabe erst nach manueller Überprüfung durch die zuständige Dienststelle erfolgen. Die Registrierung wird außerdem für Bürgerinnen und Bürger kostenfrei sein.

Um die Einhaltung der Ausnahmen besser kontrollieren zu können, wird eine Meldepflicht für die Überlassung einer Wohnung als Ferienwohnung eingeführt. Danach hat derjenige, der eine Wohnung als Ferienwohnung überlässt, spätestens am zehnten auf die Überlassung folgenden Tag der zuständigen Behörde die Überlassung anzuzeigen. Dadurch wird gewährleistet, dass ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot zeitnah erkannt und beendet werden kann. Die Führung des Belegungskalenders und Information der zuständigen Stelle kann über einen dafür vorgesehenen Online-Dienst erfolgen.

Außerdem werden Dritte verpflichtet, Angebote, die einer Wohnraumschutznummer bedürfen, nur unter Angabe dieser Nummer zu veröffentlichen. Damit wird sichergestellt, dass Internetportale und andere Medien entsprechende Mitwirkungspflichten haben.

Zudem wird die zeitliche Ausnahme von derzeit sechs Monaten auf acht Wochen verkürzt. Das Gesetz nennt bisher keine Obergrenze für die zeitliche Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot, sondern gestattet eine Nutzung einer Hauptwohnung zu anderen als Wohnzwecken ohne Genehmigung, wenn diese Nutzung zeitlich so begrenzt ist, dass der Charakter der Wohnung als Hauptwohnung unberührt bleibt. Dies ist nach der geltenden Fachanweisung der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Absatz 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz vom 1. Juni 2014

dann der Fall, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken von deutlich untergeordneter Bedeutung ist, was bei einer Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken von weniger als sechs Monaten im Jahr der Fall ist. Danach stellt die Nutzung der selbstgenutzten Hauptwohnung zu anderen als Wohnzwecken keine Zweckentfremdung dar, solange sie weniger als sechs Monate im Jahr beträgt. Eine Nutzung, die diesen Zeitraum überschreitet, bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Eine solche gebührenpflichtige Genehmigung wird erteilt, wenn die oder der Nutzungsberechtigte an der Nutzung ein berechtigtes Interesse hat (oder wenn an der Nutzung ein öffentliches Interesse besteht), das das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. Das kann beispielsweise bei einer Bereitstellung von Ersatzwohnraum der Fall sein. Auch die Überlassung der Hauptwohnung an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer während einer längeren eigenen Abwesenheit kann ein berechtigtes Interesse darstellen.

Der sehr lange Zeitraum einer zulässigen Nutzung zu anderen als Wohnzwecken ohne Genehmigungserfordernis ist nicht mehr zeitgemäß. Er steht nicht in Einklang mit der Intention des Gesetzes, sicherzustellen, dass der Wohnungsbestand einer Wohnnutzung vorbehalten wird und lediglich eine geringfügige private Nutzung zu anderen Zwecken, beispielsweise eine Überlassung während einer eigenen Urlaubsabwesenheit, zulässig ist. Wohnraum wird zunehmend gewinnbringend zum Beispiel als Ferienwohnung vermarktet, so dass die Gefahr besteht, dass das Interesse an einer längerfristigen Vermietung zu Wohnzwecken hinter dem Interesse an der Erzielung von kurzfristigen Einnahmen durch eine Ferienwohnungsvermietung zurückstehen muss und damit in zunehmendem Maße die Nutzung von Wohnraum von sachfremden Interessen bestimmt wird. Angesichts der dauerhaft angespannten Lage des Wohnungsmarkts und der steigenden Mieten ist dies nicht hinzunehmen.

Außerdem hat die Praxis der Wohnraumschutzdienststellen gezeigt, dass eine derart lange zeitliche Ausnahme kaum überprüfbar ist. Hierfür müsste ein lückenloser Nachweis einer Nutzung zu anderen als Wohnzwecken für jeden Tag dieser sechs Monate geführt werden und dies für jede Wohnung, die im Verdacht steht, über die zulässige Zeit hinaus zweckfremd genutzt zu werden. Eine solche Prüfung ist im Einzelfall schwierig und erschwert beziehungsweise verhindert den Vollzug des Wohnraumschutzgesetzes in Hamburg. Auch deshalb ist eine Verkürzung der zeitlichen Ausnahme auf acht Wochen in Verbindung mit der Einführung einer Registrierungspflicht erforderlich.

Sollte im Einzelfall eine längere Nutzung zu anderen als Wohnzwecken geboten sein, kann diese wie

bisher über ein Genehmigungsverfahren zugelassen werden.

Um auf rechtskonformes Verhalten hinzuwirken, wird zudem die Höchstsumme für ein im Ordnungswidrigkeitsverfahren nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz festzusetzendes Bußgeld von 50.000 Euro auf 500.000 Euro erhöht. Die bisherige Obergrenze von 50.000 Euro ist in der Wohnungspflege seit 2008 unverändert geblieben, im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum sogar seit 2002, zudem lag sie von 1993 bis 2001 in vergleichbarer Höhe, bei 100.000 DM. Die bisher geltende Höchstsumme trägt der wirtschaftlichen Bedeutung einer Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie den sich vermehrenden Anreizen nicht mehr Rechnung. Angesichts der zunehmenden Verbreitung von zweckfremden Nutzungen wird es zudem immer wichtiger, bei der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot auch die darin liegende spezial- wie generalpräventive Wirkung zu nutzen.

Außerdem wird der Katalog der Ordnungswidrigkeitstatbestände erweitert. Die Nicht- oder Falschangabe der Wohnraumschutznummer stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, ebenso wie die Veröffentlichung von Angeboten ohne die gesetzlich vorgeschriebene Angabe der Nummer durch Dritte, z. B. Internetportale, Zeitungen etc. Auch die Verletzung der Pflicht, ein Angebot zu entfernen, wird nunmehr bußgeldbewehrt.

Daneben wird eine Auskunftspflicht für Beschäftigte und Beauftragte von auskunftspflichtigen Personen geregelt, um diesbezüglich Rechtssicherheit zu schaffen. Bislang war nicht klar geregelt, ob auch Beschäftigte und Beauftragte von nach dem Gesetz auskunftspflichtigen Personen, wie zum Beispiel Hausmeister, Reinigungskräfte und Geschäftsstellenmitarbeiter, selbst auskunftspflichtig sind. Da nicht in jedem Arbeits- bzw. Auftragsverhältnis zu dieser Frage eine Regelung getroffen wird, bestand Rechtsunsicherheit, die unmittelbar vor Ort nicht immer ausgeräumt werden kann. Diese Regelungslücke soll geschlossen werden, indem auch Beschäftigte und Beauftragte in den Kreis der auskunftspflichtigen Personen aufgenommen werden.

Des Weiteren wird eine Pflicht der für Wohnraumschutz zuständigen Behörde eingeführt, den für die Besteuerung zuständigen Stellen alle ihr aus dem Registrierungsverfahren bekannten und für Besteuerungszwecke notwendigen Daten mitzuteilen.

II.

Gesetzliche Veränderungen

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz war im Zuge der Föderalismusreform im Jahr 2008 grund-

legend umgestaltet worden (siehe Drucksache 18/7191) und wurde mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244) weiterentwickelt und verschärft. Die Praxis der zuständigen Behörden hat gezeigt, dass weiterer Anpassungsbedarf besteht, um eine Durchsetzung des Verbots der zweckentfremdenden Nutzung von Wohnraum zu verbessern.

Daher schlägt der Senat verschiedene Änderungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes vor:

- Verkürzung der zeitlichen Ausnahmeregelung von sechs Monaten auf acht Wochen
- Einführung einer Registrierungspflicht und Pflicht zur Angabe der Registrierungsnummer bei Anzeigen und Angeboten für bestimmte Nutzungen
- Einführung einer Pflicht zur Führung eines Belegungskalenders einschließlich Informationspflicht gegenüber der zuständigen Stelle
- Einführung einer Pflicht von Diensteanbieterinnen und -anbietern und anderen Medien, nur Angebote mit Registrierungsnummer zuzulassen
- Schaffung einer Berechtigung der zuständigen Stellen, bei nicht erfolgter Auskunft Entfernung zu verlangen
- Die Entfernungspflichten werden bußgeldbewehrt
- Das Bußgeld wird auf bis zu 500.000 Euro angehoben
- Die Auskunftspflicht gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte

Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Gesetzesentwurf nebst Begründung in der Anlage.

III.

Vergleich mit anderen Ländern und Metropolen

Der Senat hat geprüft, wie die Metropolregionen Berlin, München, Köln, Amsterdam, Wien, Barcelona, Paris, London und New York mit Ferienwohnungen umgehen. Zu den Einzelheiten siehe nachstehende Darstellung. Hamburg hat bereits im Jahr 2013 auf das zunehmende Angebot von Ferienwohnungen über Vermittlungsplattformen im Internet reagiert. Auch die genannten Metropolregionen haben Maßnahmen ergriffen, um einer Verdrängung von Wohnraum für ihre Bürgerinnen und Bürger durch Ferienwohnungen zu begegnen. Die Neuregelung verleiht Hamburg zu diesem Zweck zeitgemäße Instrumente, insbesondere die bereits in mehreren Metropolen vorhandene Registrierungspflicht, die auch nicht genehmigungspflichtige Angebote einschließt. Auch die Dauer der zeitlichen Ausnahme und die Höhe des Bußgelds entsprechen den in anderen Metropolregionen

vorhandenen Möglichkeiten. Gleichzeitig bleibt die Überlassung von Wohnraum in privatem Umfang ohne größere Hürden möglich.

In Berlin ist die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung ohne Genehmigung in der Regel unzulässig. Nach der letzten Novellierung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes, die am 20. April 2018 in Kraft trat, liegt ausnahmsweise keine Zweckentfremdung vor, wenn die Berliner Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, durch die Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken mitbenutzt wird, insgesamt aber die Wohnnutzung überwiegt (über 50 % der Fläche; bei Küche und Bad wird jeweils hälftige Nutzung unterstellt). Eine Genehmigung kann erteilt werden, wenn schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Wohnraum überwiegen. Dies ist im Regelfall dann gegeben, wenn die Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während der Abwesenheitszeiten der oder des Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten zu anderen als Wohnzwecken verwendet und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird. Im Fall einer Nebenwohnung ist ein schutzwürdiges Interesse in der Regel nur anzuerkennen, wenn die Zweckentfremdung an höchstens 90 Tagen im Jahr erfolgt; besteht daneben eine Hauptwohnung oder mindestens eine weitere Nebenwohnung im Land Berlin, soll keine Genehmigung erteilt werden. Ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, Bußgelder können in einer Höhe von bis zu 500.000 Euro festgesetzt werden. Das Land Berlin hat mit der Novellierung neu eingeführt, dass das Anbieten und Bewerben von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere auf Internetportalen, vorab anzuzeigen ist. Auf Grund der Anzeige wird dann eine eigene Registrierungsnummer zugewiesen, die beim Anbieten und Bewerben ab dem 1. August 2018 immer öffentlich sichtbar anzugeben ist. Ein Verstoß gegen diese Anzeige- und Angabepflicht kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld von bis zu 250.000 Euro geahndet werden. Telemediendiensteanbieterinnen und -anbieter müssen ordnungswidrige Angebote und Werbung auf Verlangen der Behörden entfernen. Kommen sie dem nicht nach, kann dies ebenfalls ordnungswidrigkeitsrechtlich verfolgt werden.

In München ist eine nicht nur vorübergehend gewerblich oder gewerblich veranlasste Nutzung von Wohnraum zur Fremdenbeherbergung genehmigungspflichtig, wenn der Wohnraum für mehr als insgesamt acht Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdbeherbergung genutzt wird. Eine Zweckentfremdung liegt auch nur dann vor, wenn der Wohnraum zu mehr als 50 % der Gesamtfläche für gewerbliche Zwecke verwendet oder überlassen wird. Die

aktuelle Satzung der Stadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum datiert vom 5. Dezember 2017. Bußgelder können in einer Höhe von bis zu 500.000 Euro festgesetzt werden. Gegen Auskunftspflichtige, unter anderem Telemediendiensteanbieterinnen und -anbieter, die ihrer Pflicht nicht nachkommen, kann ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro festgesetzt werden.

Die Wohnraumschutzsatzung in Köln nennt Ferienwohnungen nicht ausdrücklich als Regelbeispiel für eine Zweckentfremdung von Wohnraum. Geregelt wird allerdings die Verwendung oder Überlassung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche für berufliche oder gewerbliche Zwecke. Sie ist nur mit Genehmigung zulässig. Ein Bußgeld kann in einer Höhe von bis zu 50.000 Euro festgesetzt werden.

Auch viele internationale Städte, die bedeutende touristische Ziele darstellen, gehen verschärft gegen die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung vor:

In Amsterdam bedarf jede Vermietung einer gesamten Wohnung als Ferienwohnung, die mehr als 60 Tage im Kalenderjahr beträgt, einer Erlaubnis. Eine Anzeige ist bei einem kürzeren Zeitraum erforderlich. Werden einzelne Zimmer, die keine abgeschlossene Wohnung darstellen, vermietet und ist der Hauptbewohner anwesend, bedarf es einer einmaligen Registrierung als Bed & Breakfast. Es können nur 40 % der Wohnung als Bed & Breakfast vermietet werden; die Vermietung ist zu dokumentieren. Amsterdam ermöglicht es Internetnutzerinnen und -nutzern, anonym auf rechtswidrige Ferienwohnungen hinzuweisen. Das Datalab der Stadt Amsterdam analysiert automatisiert von Ferienwohnungsplattformen im Internet gesammelte Daten (sog. „scraping“). Einige Webportale wurden dazu verpflichtet, kontinuierlich Daten mit der Stadt auszutauschen. Mit einem großen Internetportal für Ferienwohnungen wurde vereinbart, dass Eigentümerinnen und Eigentümer seit 2017 ihre Wohnung über das Webportal nicht länger als 60 Tage im Jahr für Fremdenbeherbergung vermieten können, sofern bei der Anbieterin oder dem Anbieter keine Genehmigung hinterlegt wird. Webportale können mit einer Geldbuße von mindestens 12.000 Euro belegt werden. Amsterdam hat angekündigt, dass ab 2019 eine Vermietung nur noch für höchstens 30 Tage im Jahr erfolgen darf.

In Wien wird die Überlassungen von Wohnraum als Ferienwohnung in privatem Rahmen und Umfang grundsätzlich nicht reguliert. Inhaberinnen und Inhaber von auf diese Weise genutztem Wohnraum sind jedoch zur Erhebung und Zahlung einer sogenannten Ortstaxe verpflichtet. Diese Pflicht wurde zum 17. August 2017 verschärft und dabei eine Pflicht für Onlineportale eingeführt, Daten der Vermieterinnen und Vermieter und Objektadressen an die Behörden zu mel-

den. Vorgesehen ist zudem, dass der Magistrat der Stadt Wien eine Vereinbarung mit Diensteanbieterinnen und Anbietern treffen kann, die beinhaltet, dass diese die Ortstaxe vereinnahmen und entrichten.

In Barcelona benötigt man eine sog. H.U.T.-Registrierungsnummer (gemäß dem Habitatge d'ús turistic or Licence for Touristic Use – HUT), wenn man Wohnraum wiederholt für weniger als 31 Tage im Kalenderjahr vermieten möchte. Vermieterinnen und Vermieter von Fremdenherbergen müssen auf den Webportalen die Registrierungsnummer der Wohnung für die Vermietung angeben. Geldbußen für Webportale können bis zu 600.000 Euro betragen. Dieser Höchstbetrag wurde in zwei Fällen bereits verhängt. Auch Barcelona ermöglicht es Internetnutzerinnen und -nutzern, anonym auf rechtswidrige Ferienwohnungen hinzuweisen. Barcelona hat angekündigt, dass Airbnb ab dem 1. Juni 2018 Informationen zu den Vermietungen als Ferienwohnungen auf ihrer Webseite zur Verfügung stellen werde. Airbnb habe auch zugesagt, eine Anordnung umzusetzen, die sie verpflichtet, Anzeigen von 2.577 ungenehmigten Wohnungen von ihrer Webseite zu löschen. Airbnb werde nun auch Teil einer Arbeitsgruppe, die andere Vermittlungsportale wie HomeAway und Booking.com umfasse. Die Stadt habe über 3.000 Verfahren gegen Besitzer illegaler Ferienwohnungen begonnen.

In Paris werden die Daten zu allen genehmigten Ferienwohnungen online veröffentlicht. Es wurde verabredet, dass jede Vermieterin und jeder Vermieter automatisch durch die Behörden darauf hingewiesen wird, dass Wohnungen nicht länger als 120 Tage im Jahr ohne Genehmigung als Fremdenherberge vermietet werden dürfen. Webportale müssen von Vermietern eine Bestätigung einholen, dass die gesetzlichen Vorgaben bei der Vermietung beachtet werden. Im Juli 2017 beschloss der Stadtrat, dass Gastgeberinnen und Gastgeber sich registrieren lassen müssen, bevor sie eine Anzeige auf einer Vermittlungsplattform aufgeben. Die Pflicht trat am 1. Dezember 2017 in Kraft. Es können Strafen von bis zu 50.000 Euro verhängt werden. Die Stadt Paris verklagte Airbnb, Paris Attitude und Wimdu Anfang 2018; sie wirft den Unternehmen vor, ca. 43.000 Anzeigen ohne Registrierung zu veröffentlichen.

In London ist seit 2015 eine Genehmigung zur Vermietung von Ferienwohnungen notwendig, wenn man mehr als 90 Tage im Jahr temporär vermieten möchte.

New York hat 2010 gesetzlich geregelt, dass die Vermietung von bestimmten Wohnungen als Ferienwohnung für mehr als 30 Tage im Kalenderjahr ohne Genehmigung verboten ist. 2016 wurde verboten, eine zweckentfremdende Nutzung solcher Wohnungen zu bewerben. New York ermöglicht es Internet-

nutzerinnen und -nutzern ebenfalls, anonym auf rechtswidrige Ferienwohnungen hinzuweisen.

IV.

Finanzielle Auswirkungen

Die Entwicklung einer Onlineplattform für die Registrierung und Belegungsmeldung und die dafür erforderliche Anschaffung von Geräten verursacht einmalig investive Auszahlungen i. H. v. rd. 400 Tsd. Euro, sowie Kosten i. H. v. rd. 25 Tsd. Euro p.a. für den laufenden Betrieb, die aus bestehenden Ermächtigungen des Einzelplans 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft bereitgestellt werden.

Zudem werden zum 1. Januar 2019 acht zusätzliche Stellen für den Vollzug des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in den Bezirksämtern geschaffen. Davon werden drei Stellen zulasten des Einzelplans 6.1 und fünf Stellen zulasten des Einzelplans 9.2 Allgemeine Finanzwirtschaft finanziert werden. Einzelheiten werden im Zuge der Sammel-Ergänzungsdrucksache zum Haushalt 2019/2020 geregelt.

Durch die Bereitstellung von je 100 Tsd. Euro in den Jahren 2019 und 2020 aus dem Einzelplan 6.1 der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen wird die Finanzierung von zwei weiteren Stellen in den Bezirksämtern für die Initialisierungsphase der geänderten Regelungen des Wohnraumschutzgesetzes ermöglicht.

Über diese zugesagten zehn Stellen eventuell hinausgehende Stellenbedarfe in den Bezirksämtern werden zwischen den beteiligten Behörden im weiteren Verfahren abgestimmt.

Die Ausweitung der Ordnungswidrigkeitstatbestände kann zu noch nicht bezifferbaren Mehreinnahmen in Form von Bußgeldern führen.

Die Registrierung ist für Bürgerinnen und Bürger bis auf weiteres kostenlos, um einen niedrighschwelligeren Zugang zum Registrierungsverfahren zu ermöglichen und die Akzeptanz zu stärken. Damit entfällt eine Deckung der anfallenden Kosten durch Gebühren.

V.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle

1. von den Ausführungen in der Drucksache Kenntnis nehmen,
2. das als Anlage beigefügte „Dritte Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens“ beschließen.

Anlage

Beantragte Gesetzesänderungen

Drittes Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens

Vom.....

§ 1

Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes

Das Hamburgische Wohnraumschutzgesetz vom 8. März 1982 (HmbGVBl. S. 47), zuletzt geändert am 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244), wird wie folgt geändert:

1. Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - a) Im Eintrag zu § 13 wird die Textstelle „, Wohnraumschutznummer“ angefügt.
 - b) Hinter dem Eintrag zu § 15 wird folgender Eintrag eingefügt:
„§ 15a Informationspflichten und Datenübermittlung“.
 - c) Der Eintrag zu § 18 erhält folgende Fassung:
„§ 18 Übergangsregelung“.
 - d) Folgender Eintrag zu § 20 wird angefügt:
„§ 20 Inkrafttreten“.
2. § 9 Absatz 2 Satz 5 erhält folgende Fassung:
„Gleiches gilt, wenn die Nutzung des Wohnraums zu anderen als Wohnzwecken in der Hauptwohnung des Nutzungsberechtigten auf höchstens acht Wochen innerhalb eines Kalenderjahres beschränkt bleibt.“
3. In § 12a Absatz 5 wird die Textstelle „nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 13. März 1961 (HmbGVBl. S. 79, 136)“ durch die Textstelle „nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510), geändert am 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 210),“ ersetzt.
4. § 13 wird wie folgt geändert:
 - a) In der Überschrift wird die Textstelle „, Wohnraumschutznummer“ angefügt.
 - b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Satz 2 werden hinter dem Wort „Fassung“ die Wörter „und für die Anbieter von Druckerzeugnissen und anderer Medien“ eingefügt.
 - bb) Hinter Satz 2 wird folgender Satz eingefügt:
„Satz 1 gilt auch für Beschäftigte und Beauftragte der in den Sätzen 1 und 2 genannten Auskunftspflichtigen.“
 - cc) Es wird folgender Satz angefügt:
„Kommt ein Diensteanbieter seiner Pflicht nach Satz 2 nicht innerhalb von zwei Wochen nach, hat er auf Verlangen der zuständigen Behörde Angebote, Werbung oder weitere Informationen, auf die sich das Auskunftsverlangen bezog, von den von ihm betriebenen Internetseiten unverzüglich zu entfernen.“
 - c) Es werden folgende Absätze 5 bis 10 angefügt:
„(5) Wird Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs überlassen oder entsprechend genutzt, so hat der Nutzungsberechtigte dies in den Fällen des § 9 Absatz 2 Sätze 4 und 5 der zuständigen Behörde zuvor anzuzeigen; er hat seinen Familiennamen, seine Vornamen, seine Anschrift, sein Geburtsdatum, die Belegenheit der Wohnung, die Verwendung als Haupt- oder als Nebenwohnung und den verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer anzugeben. Wenn sich die nach Satz 1 anzugebenden Daten ändern, hat der Nutzungsberechtigte dies der zuständigen Behörde unverzüglich anzuzeigen.
(6) Die zuständige Behörde teilt dem ordnungsgemäß Anzeigenden nach Absatz 5 unverzüglich eine amtliche Nummer (Wohnraumschutznummer) mit. Diese Mitteilung kann vollständig automatisiert erfolgen. Der Nutzungsberechtigte hat die Wohnraumschutznummer stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, wenn er die Nutzung seiner Wohnung durch wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs anbietet oder dafür wirbt. Die Behörde kann die Gültigkeit der Wohnraumschutznummer befristen; eine nach Ablauf der Befristung gültige weitere Wohnraumschutznummer wird sodann erst nach erneuter Anzeige nach Absatz 5 mitgeteilt. Die Wohnraumschutznummer erlischt, sobald der Anzeigende nicht mehr persönlich Nutzungsberechtigter des angegebenen Wohnraums ist oder aus anderen Gründen die Voraussetzungen des Absatzes 5 nicht mehr vorliegen. Der Nutzungsberechtigte hat auf Verlan-

gen der zuständigen Behörde den Nachweis über die Einhaltung der Voraussetzungen des § 9 Absatz 2 Sätze 4 und 5 zu führen.

(7) Jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs oder eine entsprechende Nutzung hat der Nutzungsberechtigte der zuständigen Behörde zudem jeweils spätestens am zehnten Tag nach Beginn der Überlassung anzuzeigen. Erfolgt keine Anzeige, erlischt die Wohnraumschutznummer.

(8) Wird eine Genehmigung nach § 9 für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs erteilt, wird mit der Genehmigung unverzüglich eine Wohnraumschutznummer vergeben. Absätze 5 und 6 gelten entsprechend. Wird die Genehmigung befristet erteilt, ist auch die Wohnraumschutznummer für denselben Zeitraum befristet.

(9) Wer unter Nutzung eines Telemediendienstes oder eines Druckerzeugnisses oder anderen Mediums, in dem überwiegend Angebote oder Werbung für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum nicht auf Dauer angelegten Gebrauch angezeigt werden oder angezeigt werden können, ohne einer gesetzlichen Impressumspflicht zu unterliegen und dieser nachzukommen, die Überlassung von ein oder mehreren Räumen anbietet oder bewirbt, hat dies zuvor der zuständigen Behörde anzuzeigen. Absätze 5 und 6 gelten entsprechend.

(10) Wer es Dritten ermöglicht, Angebote oder Werbung für die Überlassung von Räumen, die der öffentlichen Angabe einer Wohnraumschutznummer nach Absatz 6, auch in Verbindung mit Absatz 8 oder Absatz 9, bedürfen, zu veröffentlichen oder daran mitwirkt, hat sicherzustellen, dass diese Angebote oder Werbung nicht ohne eine öffentlich sichtbare Wohnraumschutznummer veröffentlicht werden oder veröffentlicht sind.“

5. § 15 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 Satz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Nummer 7 erhält folgende Fassung:

„7. entgegen § 13 Absatz 1 oder 5 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig gibt, oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.“

bb) Der Punkt am Ende der Nummer 8 wird durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 9 angefügt:

„9. entgegen § 13 Absatz 6 Satz 3 auch in Verbindung mit § 13 Absatz 8 oder § 13 Absatz 9 die Wohnraumschutznummer nicht, nicht richtig oder nicht vollständig oder eine ungültige, falsche oder gefälschte Wohnraumschutznummer angibt.“

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) Der Punkt am Ende der Nummer 2 wird durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 3 angefügt:

„3. es entgegen § 13 Absatz 10 ermöglicht oder daran mitwirkt, Angebote oder Werbung ohne Wohnraumschutznummer zu veröffentlichen oder seiner Entfernungspflicht nach Absatz 4 oder § 13 Absatz 1 Satz 5 nicht nachkommt.“

bb) Es wird folgender Satz angefügt:

„Die Ordnungswidrigkeit kann auch dann geahndet werden, wenn sie nicht im Inland begangen wird.“

c) In Absatz 3 wird die Zahl „50000“ durch die Zahl „500000“ ersetzt.

d) In Absatz 4 wird hinter dem Wort „nach“ die Textstelle „Absatz 1 Satz 1 Nummer 9 oder“ eingefügt.

6. Hinter § 15 wird folgender § 15a eingefügt:

„§ 15a

Informationspflichten und Datenübermittlung

(1) Die zuständige Behörde hat der für die Besteuerung des Nutzungsberechtigten zuständigen Stelle Familienname, Vornamen, Geburtsdatum, Wohnanschrift, Belegenheit des Vermietungsobjekts, Wohnraumschutznummer, den angezeigten Vertriebsweg und Daten zur Belegung des nach § 13 Absätze 5 und 8 anzeigenden Nutzungsberechtigten mitzuteilen, soweit diese Informationen ihr bei der Ausführung dieses Gesetzes bekannt werden. Im Übrigen unterrichtet die zuständige Behörde die zuständige Stelle, wenn sich bei der Durchführung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz Anhaltspunkte für Verstöße gegen die steuerrechtlichen Vorschriften ergeben.

(2) Die zuständige Behörde darf ein automatisiertes Abrufverfahren nach § 38 des Bundesmeldegesetzes vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745, 2752), in der jeweils geltenden Fassung durchführen, um die nach § 13 Absätze 5, 8 und 9 erhobenen Daten automatisiert auf Plausibilität, Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen.“

7. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

Übergangsregelung

Die Regelungen zur Angabe der Wohnraumschutznummer nach § 13 Absatz 6 Satz 3 und zur Anzeige der einzelnen Überlassung nach § 13 Absatz 7 sind ab 1. April 2019 anzuwenden. Wurde vor dem 1. Januar 2019 bereits eine Genehmigung nach § 9 für die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs erteilt, wird auf Antrag unverzüglich eine Wohnraumschutznummer

vergeben. § 13 Absätze 5, 6 und 8 gilt entsprechend.“

§ 2

Ermächtigung zur Neubekanntmachung

Der Senat wird ermächtigt, den Wortlaut des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes in der nunmehr geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen.

§ 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Januar 2019 in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1

Änderung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes

I.

Allgemeiner Teil

Der mit Umsetzung der Föderalismusreform im Wohnungswesen im Jahr 2008 geschaffene Rechtsrahmen für den Wohnraumschutz auf Landesebene wurde mit dem Zweiten Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens vom 21. Mai 2013 (HmbGVBl. S. 244) weiterentwickelt und verschärft. Eines der wesentlichen Ziele jenes Gesetzes war es, gezielter gegen die verstärkt auftretende Ferienwohnungsproblematik vorzugehen. Zu diesem Zweck wurden unter anderem eine Auskunftspflicht und eine Löschpflicht für Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes eingeführt sowie ein Ordnungswidrigkeitstatbestand für bestimmte Handlungen im Vorfeld einer rechtswidrigen Zweckentfremdung geschaffen.

Die Vollzugspraxis hat seitdem jedoch gezeigt, dass noch Schwierigkeiten bei der Durchsetzung der gesetzlichen Regelungen bestehen. Bei öffentlichen Angeboten von Ferienwohnungen und anderen Überlassungen von Wohnraum zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs ist nicht immer erkennbar, wer Anbieterin oder Anbieter der Wohnung ist und wo diese belegen ist. Auskunftersuchen gegenüber Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes sind durch die zuständigen Stellen oftmals nur schwierig durchzusetzen, insbesondere wenn Diensteanbieter ihren Sitz nicht in Deutschland haben. Eine weitere Schwierigkeit für den Vollzug ergibt sich daraus, dass eine Prüfung des Vorliegens der gesetzli-

chen Voraussetzungen der Ausnahmen von dem Zweckentfremdungsverbot oftmals nur mit hohem Aufwand oder gar nicht möglich ist, so dass in solchen Fällen nur schwer oder nicht festgestellt werden kann, ob sich die oder der Pflichtige gegebenenfalls zu Unrecht auf eine solche Ausnahme beruft. Dies birgt das Risiko nachteiliger Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die Interessen sich rechtstreu verhaltender Nutzungsberechtigten sowie anderer Betroffener, wie beispielsweise Nachbarn und Feriengästen.

Um diesen Vollzugsschwierigkeiten zu begegnen, wird eine Registrierungspflicht für Wohnraum geschaffen, der zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs überlassen wird, verbunden mit der Pflicht, eine im Registrierungsverfahren erhaltene Nummer (Wohnraumschutznummer) bei Angeboten und Werbung für die oben genannten Nutzungen von Wohnraum stets für die Öffentlichkeit sichtbar anzugeben. Diese wird um eine Pflicht zur Führung eines Belegungskalenders und Informationspflicht ergänzt, mit der die Überprüfung der Voraussetzungen der Ausnahmen vom Zweckentfremdungsverbot erleichtert werden soll.

Bei Telemediendiensten, Print- oder anderen Medien, die insgesamt oder aber nach ihrer konkreten Nutzung überwiegend Angebote und Werbung für die oben genannten Nutzungen von Wohnraum darstellen, gilt die Pflicht für sämtliche dort für Dritte oder von Dritten veröffentlichten Informationen, es sei denn, diese unterliegen einer gesetzlichen Impressumspflicht, beispielsweise nach § 5 TMG. Denn in diesem Fall kann die oder der Verantwortliche bereits durch die Angabe im Impressum identifiziert werden. Die allgemeine Einführung einer Impressumspflicht für alle Anbieterinnen und Anbieter von Ferienwohnungen anstelle der Registrierung kommt mit Rücksicht auf

den Datenschutz und die Interessen der Anbieterinnen und Anbieter von Ferienwohnungen nicht in Betracht. Wer ihre oder seine Wohnung in Zeiten eigener Abwesenheit zur Vermietung anbietet, dürfte ein hohes Interesse daran haben, ihre oder seine Adresse nicht allgemein über das Internet oder andere Medien zu verbreiten.

Die eingeführten Maßnahmen stellen gegenüber einer Streichung der Ausnahmen vom Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum und Einführung einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht ein milderes Mittel dar.

Die zeitliche Ausnahme vom Zweckentfremdungsverbot ist derzeit in der geltenden Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) gemäß § 45 Absatz 2 und 3 Bezirksverwaltungsgesetz vom 1. Juni 2014 geregelt und wird nunmehr in das Gesetz aufgenommen. Sie wird von bislang weniger als sechs Monaten auf höchstens acht Wochen verkürzt. Die Ausnahme gilt wie schon bisher nur für Hauptwohnungen, bei Nebenwohnungen bedarf es in jedem Fall einer Genehmigung. Seit der Einführung der zeitlichen Ausnahme hat sich der Charakter vieler Überlassungen, insbesondere als Ferienwohnung, verändert. Vielfach handelt es sich nicht mehr um eine private Überlassung in geringem Umfang wegen einer eigenen kurzzeitigen Abwesenheit, sondern es hat sich ein Markt entwickelt, der es Nutzerinnen und Nutzern ermöglicht, durch die Überlassung von Wohnungen ein Zusatzeinkommen zu erzielen. Um die Vermietung von Ferienwohnungen herum hat sich zudem ein Sekundärmarkt für Dienstleistungen entwickelt, die Vermieterinnen und Vermietern von Ferienwohnungen notwendige Tätigkeiten abnehmen und Vermietungen so unaufwändig machen. Der ursprüngliche Charakter der Ausnahme, die geringfügige Ausnahmen von dem grundsätzlich geltenden Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zulassen sollte, hat sich infolgedessen verändert. Eine derartig großzügige zeitliche Ausnahme ist nicht mehr zeitgemäß. Mit der verkürzten Ausnahme wird der zweckfremden Nutzung aus privaten Gründen hinreichend Raum gegeben, gleichzeitig aber Anreize zur geschäftsmäßigen Überlassung von Wohnungen vermieden.

Die Höchstsumme der festsetzbaren Geldbuße wird auf 500.000 Euro erhöht.

Außerdem wird eine Pflicht der für Wohnraumschutz zuständigen Behörde eingeführt, den Finanzämtern alle ihr bekannten für Besteuerungszwecke notwendigen Daten mitzuteilen.

Schließlich wird eine Auskunftspflicht für Beschäftigte und Beauftragte von Auskunftspflichtigen geregelt, um Rechtssicherheit zu schaffen.

II.

Zu den einzelnen Bestimmungen

Zu Nummer 1 (Inhaltsverzeichnis)

Das Inhaltsverzeichnis wird angepasst, da bei einem Paragraf die Überschrift ergänzt wird, ein Paragraf eingefügt wird, ein Paragraf ergänzt wird und die Nennung eines Paragrafen im Inhaltsverzeichnis korrigiert wird.

Zu Nummer 2 (§ 9)

Mit der Änderung des § 9 Absatz 2 Satz 5 wird die zeitliche Ausnahme von den Regelungen des Zweckentfremdungsverbots bei Hauptwohnungen von sechs Monaten auf acht Wochen verkürzt. Damit wird der berechtigten zweckfremden Nutzung aus privaten Gründen hinreichend Rechnung getragen, während gleichzeitig Anreize, Wohnungen nur oder auch anzumieten, um sie zumindest teilweise zweckfremd zu nutzen wodurch sie dem Wohnungsmarkt entzogen werden, vermieden werden.

Der Zeitraum von acht Wochen berücksichtigt den durchschnittlichen Urlaubsanspruch der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer haben einen Urlaubsanspruch von wenigstens 24 Werktagen (§ 3 Absatz 1 BUrlG). Bei Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, die am Samstag nicht arbeiten, verbleibt ein Urlaubsanspruch von 20 Arbeitstagen im Jahr. Hinzu kommen in Hamburg bis zu zwölf Feiertage.

Auch die vorlesungsfreie Zeit der Hochschulen in Hamburg findet ausreichende Berücksichtigung. Bei den meisten Hochschulen in Hamburg beträgt die vorlesungsfreie Zeit fünf Monate im Jahr, zwei Monate zwischen Winter- und Sommersemester und drei Monate zwischen Sommer- und Wintersemester.

Der nach dem Gesetzesentwurf als Höchstgrenze der zeitlichen Ausnahme anzusetzende Zeitraum von acht Wochen ermöglicht es den meisten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, im Rahmen ihres Urlaubsanspruchs ihre Hauptwohnung zweckfremd zu nutzen und erlaubt dies Studierenden während eines Teils der vorlesungsfreien Zeit. Auch selbstständig tätige Personen oder Arbeitnehmerinnen beziehungsweise Arbeitnehmer, die aus beruflichen Gründen regelmäßig ortsabwesend sind und ihre Wohnung deswegen leer stehen lassen, können ihre Hauptwohnung zumindest einen erheblichen Teil der Zeit ihrer Abwesenheit zweckfremd nutzen. Gleichzeitig wird durch die Verkürzung der zeitlichen Ausnahme eine Kommerzialisierung der zweckfremden Nutzung verhindert und auf eine Erhaltung des Wohnungsbestands in Hamburg zu Wohnzwecken hingewirkt.

Zu Nummer 3 (§ 12a Absatz 5)

Der Gesetzesverweis wird aktualisiert, da sich die in Bezug genomme Rechtsgrundlage geändert hat.

Zu Nummer 4 (§ 13)

Die Überschrift wird angepasst, da mit der Wohnraumschutznummer ein wesentlicher neuer Inhalt aufgenommen wird.

Mit der Ergänzung in Absatz 1 Satz 2 wird die Auskunftspflicht auch auf Print- und andere Medien erstreckt.

Der neu eingefügte Absatz 1 Satz 3 regelt, dass auch die Beschäftigten und Beauftragten der Auskunftspflichtigen auf Grund des § 13 Absatz 1 gegenüber der zuständigen Behörde unmittelbar auskunftspflichtig sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um Hausmeisterinnen und Hausmeister, Reinigungskräfte und Geschäftsstellenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter. Dies schafft für alle Beteiligten Rechtssicherheit. Ohne diese Regelung kommt es darauf an, ob Beschäftigte bzw. Beauftragte von ihrer Arbeitgeberin oder ihrem Arbeitgeber bzw. Auftraggeberin oder Auftraggeber zur Erteilung von Auskünften ermächtigt worden sind. Weder kann die zuständige Behörde dies vor Ort prüfen noch wird in jedem Arbeits- bzw. Auftragsverhältnis eine Regelung über die Auskunftserteilung an Behörden getroffen. Ähnliche Vorschriften finden sich in § 138 BauGB und § 19 Absatz 1 BMG.

Der neu eingefügte Absatz 1 Satz 5 ermöglicht es der zuständigen Behörde, auch dann gegen Angebote und Werbung vorzugehen, wenn der Diensteanbieter oder das Print- oder andere Medium unrechtmäßig keine Auskunft erteilt. Der für das Angebot oder die Werbung Verantwortliche muss sich das Verhalten des Diensteanbieters, seines Vertragspartners, zu-rechnen lassen.

Die neuen Absätze 5 bis 7 schaffen eine Registrierungs- sowie Nachweispflicht für Nutzungsberechtigte, die sich bei der „Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ oder entsprechender Nutzung auf die Ausnahmen des § 9 Absatz 2 Satz 4 und 5 HmbWoSchG berufen. Die Registrierungspflicht gilt daneben gemäß § 13 Absatz 9 für alle Nutzerinnen und Nutzer von Internetplattformen, Anzeigenblättern oder vergleichbaren Angeboten, die der Öffentlichkeit überwiegend Angebote von als Ferienwohnung überlassenen Wohnraum verfügbar machen. Das betrifft insbesondere die in solchen Medien inserierten Langzeitvermietungen von Wohnraum sowie Vermietungen von Gewerberaum.

Auf Grund der praktischen Erfahrungen besteht ein legitimes Interesse an der Prüfung des Einzelfalles, vor allem um die missbräuchliche Berufung auf einen der Ausnahmetatbestände zu vermeiden. Der für die oder den Nutzungsberechtigten mit der Registrierung verbundene Aufwand steht in einem angemessenen Verhältnis zur Vermeidung rechtswidriger

Zweckentfremdung von Wohnraum. Gegenüber einer Aufhebung der Ausnahmetatbestände, mit der Folge einer grundsätzlichen Genehmigungspflicht für jegliche Vermietung an wechselnde Nutzerinnen und Nutzer, ist er das mildere Mittel. Auch der Registrierungspflicht von Nutzungsberechtigten, die Räume anbieten, die kein Wohnraum sind, bedarf es, um die gesetzlichen Vorschriften vollziehen zu können. Andernfalls müsste die zuständige Stelle weiterhin bei jedem Angebot ohne Registrierungsnummer mit hohem Aufwand ermitteln, ob die Verpflichtung zur Registrierung besteht. Anbieterinnen und Anbietern von Langzeitvermietungen oder Gewerberaum steht es frei, ohne Registrierung in Medien zu inserieren, die auf Langzeitvermietung oder Vermietung gewerblicher Räume ausgerichtet sind. Die Registrierungspflicht ist insoweit zumutbar.

Das Vorliegen der selbstgenutzten Hauptwohnung wird an Hand der melderechtlichen Verhältnisse geprüft. Dazu soll die Wohnraumschutzdienststelle das Vorliegen der Hauptwohnung mittels automatisierten Abrufs aus dem Melderegister prüfen. Die Erteilung der Wohnraumschutznummer ersetzt nicht die erforderliche Zustimmung des Verfügungsberechtigten zur geplanten zweckfremden Nutzung des Wohnraums.

Erfolgt keine Registrierung, gilt das allgemeine Genehmigungserfordernis des § 9 HmbWoSchG.

§ 13 Absatz 5 (neu) HmbWoSchG regelt eine nach § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 und 9 bußgeldbewehrte Anzeigepflicht für Nutzungsberechtigte, die Wohnraum „an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ überlassen oder deren Wohnraum entsprechend genutzt wird. Die bei der Anzeige anzugebenden Daten werden erfasst und dienen der Überprüfung und ermöglichen oder erleichtern je nach Einzelfall damit die Durchsetzung der Bestimmungen des HmbWoSchG.

§ 13 Absatz 5 und Absatz 6 (neu) HmbWoSchG sehen zur Erleichterung des Vollzugs für sämtliche Fälle des § 9 Absatz 2 Satz 3 Nr. 2 HmbWoSchG (einschließlich der in § 9 Absatz 2 Satz 4 und 5 HmbWoSchG geregelten Ausnahmen) die Vergabe einer amtlichen Nummer (Wohnraumschutznummer) vor. Der Aufbau der Nummer kann in der Fachanweisung festgelegt werden. Die Wohnraumschutznummer ist vergleichbar mit einem Aktenzeichen, das Verwaltungskundinnen und -kunden in vielen Angelegenheiten bei Rückfragen angeben müssen. Bei einer genehmigungsfreien Nutzung kann die Wohnraumschutznummer befristet werden. Bei Erteilung einer befristeten Genehmigung gilt die Frist der Genehmigung auch für die Wohnraumschutznummer. Ist die Wohnraumschutznummer befristet, wird sie nach ihrem Ablauf ungültig.

§ 13 Absatz 6 Satz 3 (neu) HmbWoSchG schreibt vor, dass bei öffentlichen Angeboten von Ferienwohnungen und Gästezimmern die Wohnraumschutznummer stets angegeben werden muss. Sie ist zudem für die Öffentlichkeit gut sichtbar anzugeben, damit die zuständige Behörde sie unmittelbar einsehen und damit den Verantwortlichen einer konkreten Anzeige zuordnen kann. Die Wohnraumschutznummer wird unverzüglich nach Eingang des Antrags vergeben. Praxisrelevant sind vor allem Inserate im Internet. Fehlt bei einem Inserat für „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ auf einer Plattform die Wohnraumschutznummer, ist dies ein Verstoß gegen die Vorschriften des HmbWoSchG.

§ 13 Absatz 6 Satz 5 (neu) HmbWoSchG regelt, dass die Wohnraumschutznummer nur verwendet werden darf, während die oder der Anzeigende Nutzungsberechtigte oder Nutzungsberechtigter des angegebenen Wohnraums ist. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die oder der jeweils Berechtigte der Behörde bekannt ist, damit diese sich jederzeit an ihn wenden kann, um ohne Verzögerung prüfen zu können, ob die Bestimmungen dieses Gesetzes eingehalten werden und Rechtsverletzungen gegebenenfalls zu unterbinden. Die Wohnraumschutznummer kann nicht auf Dritte, z. B. Käufer des Wohnraums übertragen werden, sie kann von der oder dem Anzeigenden zudem nicht für anderen Wohnraum genutzt werden. Überlässt die oder der Anzeigende mehrere Wohnungen an wechselnde Nutzerinnen oder Nutzer, so hat er für jede einzelne Wohnung gesondert eine Anzeige zu machen. Ist die oder der Anzeigende nicht mehr Nutzungsberechtigte oder Nutzungsberechtigter der in der Anzeige genannten einzelnen Wohnung, ist jeweils eine neue Wohnraumschutznummer erforderlich.

§ 13 Absatz 7 (neu) HmbWoSchG schreibt vor, dass Nutzungsberechtigte einen Nachweis über die Belegung zu führen haben und die zuständige Behörde über den Zeitraum informieren müssen, in dem eine „Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ stattgefunden hat. Diese Information soll jeweils spätestens am zehnten Tag nach der Überlassung bei der Behörde eingehen.

§ 13 Absatz 8 (neu) HmbWoSchG regelt, dass eine Wohnraumschutznummer auch zu vergeben ist, wenn eine Zweckentfremdungsgenehmigung im herkömmlichen Verfahren für „die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ erteilt wurde. Satz 2 (neu) regelt die entsprechende Anwendung der Absätze 5 und 6 (Registrierungs- und Angabepflicht). In Fällen, in denen zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Gesetzes bereits eine Genehmigung erteilt wurde,

wird die Wohnraumschutznummer nachträglich vergeben. Eine Nachweispflicht im Sinne von Absatz 7 besteht bei genehmigten Zweckentfremdungen gesetzlich nicht, da die Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung die Überlassung im Regelfall ohne zeitliche oder räumliche Beschränkung erlaubt. Eine gesetzliche Nachweispflicht ist daher entbehrlich.

§ 13 Absatz 9 (neu) HmbWoSchG führt eine Pflicht zur Angabe einer Wohnraumschutznummer auch für diejenigen Nutzerinnen und Nutzer ein, die nicht bereits nach Absatz 5 oder Absatz 8 einer solchen Nummer bedürfen, die aber Räume als Teil von Telemediendiensten bzw. Print- oder anderen Medien anbieten oder bewerben, in denen überwiegend Angebote oder Werbung für die „Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ angezeigt werden oder angezeigt werden können. Die Pflicht erstreckt sich nicht auf Nutzerinnen und Nutzer, die bereits einer Impressumspflicht unterliegen, beispielsweise nach § 5 TMG. Die Anwendung dieser Vorschrift ist nicht auf Wohnraum beschränkt, sondern umfasst jede Art von abgeschlossenen Räumen, sie erstreckt sich zudem auch auf Angebote zum auf Dauer angelegten Gebrauch. Dies ist notwendig, damit sich registrierungspflichtige Anbieterinnen und Anbieter nach Absatz 5 und Absatz 8 nicht zwischen anderen Angeboten verstecken können und dadurch ihre Ermittlung erschweren oder vereiteln können, insbesondere dann, wenn eine Auskunftspflicht gegenüber der Vermittlerin oder dem Vermittler nicht durchsetzbar ist. Anders als die Angabepflichten nach Absatz 5 und Absatz 8 ist sie allerdings auf bestimmte Plattformen bzw. Medien beschränkt. Hierdurch wird dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen. Für die Frage, ob ein solches Angebot vorliegt, kommt es auf die Art der konkreten Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit an, also darauf, ob die genannten Angebote bzw. Werbung den Nutzern eines solchen Angebots überwiegend angezeigt werden oder angezeigt werden können. Maßgeblich ist das konkrete Nutzungsverhalten im Einzelfall, beispielsweise ist nicht das ganze Ergebnis einer Suche zu betrachten, wenn Nutzerinnen und Nutzer sich üblicherweise oder häufig auf die ersten Treffer beschränken und dort – wie bei einigen Anbieterinnen und Anbietern üblich – vor allem die Ferienwohnungen angezeigt werden.

§ 13 Absatz 10 (neu) HmbWoSchG regelt eine Pflicht von Vermittlerinnen und Vermittlern, insbesondere Diensteanbietern im Sinne des Telemediengesetzes und Anbieterinnen und Anbietern von Print- oder anderen Medien, sicherzustellen, dass Angebote von Wohnraum zur „Überlassung an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs“ oder Angebote von Räumen auf Plattformen, die ihren Nutzerinnen und Nutzern überwiegend die

erstgenannten Angebote anzeigen, bzw. Werbung für solche Angebote nicht ohne Wohnraumschutznummer veröffentlicht werden.

Zu Nummer 5 (§ 15)

In § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 7 werden die neu geschaffenen Auskunftspflichten bei der Anzeige nach § 13 Absatz 5 HmbWoSchG aufgenommen und damit fehlende, falsche oder unvollständige Auskünfte sowohl im Ermittlungsverfahren als auch bei der Registrierung bußgeldbewehrt.

Der neu geschaffene § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 enthält eine mit § 13 Absatz 6 Satz 3 (neu), § 13 Absatz 8 (neu) und § 13 Absatz 9 (neu) HmbWoSchG korrespondierende Bußgeldvorschrift.

In § 15 Absatz 2 Nr. 3 wird eine mit § 13 Absatz 10 korrespondierende Bußgeldvorschrift eingefügt. Außerdem wird eine Entfernungspflicht für Angebote mit ungültigen Wohnraumschutznummern eingeführt, die auch dann anwendbar ist, wenn eine Ordnungswidrigkeit nach § 15 Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 nicht vorliegt.

In § 15 Absatz 3 wird die Obergrenze für das festzusetzende Bußgeld auf 500.000 Euro erhöht. Die bisherige Obergrenze von 50.000 Euro ist in der Wohnungspflege seit 2008 unverändert geblieben, im Bereich der Zweckentfremdung von Wohnraum sogar seit 2002, zudem lag sie von 1993 bis 2001 in vergleichbarer Höhe, bei 100.000 DM. Die bisher geltende Höchstsumme trägt der wirtschaftlichen Bedeutung einer Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken sowie den sich vermehrenden Anreizen nicht mehr Rechnung. Angesichts der zunehmenden Verbreitung von zweckfremden Nutzungen wird es zudem immer wichtiger, bei der Verfolgung von Verstößen gegen das Zweckentfremdungsverbot auch die darin liegende spezial- wie generalpräventive Wirkung zu nutzen.

In § 15 Absatz 4 HmbWoSchG wird die Entfernungspflicht um Angebote erweitert, die nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 9 (neu) HmbWoSchG ordnungswidrig sind. Auf diese Weise können Diensteanbieter verpflichtet werden, Angebote ohne erforderliche Wohnraumschutznummer zu entfernen.

Zu Nummer 6 (§ 15a)

Der neu eingefügte § 15a Absatz 1 soll es den Finanzämtern ermöglichen, Kenntnis von für Besteuerungszwecke erforderlichen Daten zu erhalten, die der zuständigen Stelle bei der Registrierung bekannt werden. Die insofern notwendigen Daten werden in der Vorschrift abschließend genannt.

Übernachtungen in Ferienwohnungen und Privatzimmer unterliegen grundsätzlich der Besteuerung. Neben ertrags- und umsatzsteuerlichen Pflichten, unterliegen sie auch gegebenenfalls der Hamburgischen Kultur- und Tourismussteuer. Um die Einhaltung dieser Steuerpflichten und damit eine Gleichmäßigkeit der Besteuerung sicherzustellen bedarf es einer entsprechenden Mitteilungspflicht, damit die Steuerbehörden Kenntnis von dem Steuerfall erhalten. Diese wird in § 15a Absatz 1 Satz 1 eingeführt.

§ 15a Absatz 1 Satz 2 (neu) HmbWoSchG regelt die Unterrichtung der zuständigen Stelle durch die zuständige Behörde bei Anhaltspunkten für Verstöße gegen steuerrechtliche Vorschriften. Der praktische Anwendungsbereich des Satzes 3 umfasst nicht nur den Bereich Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen und Gästezimmer, sondern erfasst alle Bereiche des Wohnraumschutzes, auch die Wohnungspflege. § 116 Abgabenordnung, der die Anzeigepflicht der zuständigen Behörden bei Steuerstraftaten regelt, bleibt unberührt.

§ 15a Absatz 2 erlaubt es der zuständigen Behörde, einen Abruf von Daten aus dem Melderegister durchzuführen. Insoweit hat die Regelung deklaratorischen Charakter. Der Abruf richtet sich nach § 38 BMG. Die zulässigen und für die Bearbeitung notwendigen Daten werden automatisiert abgerufen und damit die nach § 13 Absatz 5 erhobenen Daten auf Richtigkeit und Vollständigkeit überprüft. Daten die nicht Teil des Melderegisters sind, werden nicht abgeglichen.

Zu Nummer 7 (§ 18)

In § 18, der zuletzt ohne Inhalt war, wird eine Übergangsfrist aufgenommen, nach der die Pflichten zur Angabe der Wohnraumschutznummer nach § 13 Absatz 6 Satz 3 und zur Anzeige der einzelnen Überlassung nach § 13 Absatz 7 erst am 1. April 2019 Inkrafttreten. Dadurch soll für alle Verpflichteten, insbesondere aber für bereits überlassene Wohnungen und bereits veröffentlichte Angebote und Werbung den Nutzungsberechtigten die Möglichkeit gegeben werden, sich auf die Änderung des Gesetzes einzustellen.

Zu § 2

§ 2 ermächtigt den Senat zur Bekanntmachung des geänderten Gesetzes.

Zu § 3

§ 3 regelt das Inkrafttreten dieses Gesetzes zum 1. Januar 2019.