



Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Bundesminister des Innern,
für Bau und Heimat
Herrn Horst Seehofer
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Datum 17. AUG. 2020

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
Beschluss des BayVGH vom 20.05.2020 (12 B 19.1648)
Notwendige Gesetzesänderung des § 14 Abs. 2 TMG zur Erweiterung der
Auskunftspflicht der Diensteanbieter gegenüber den Kommunen
Unser Zeichen: BOB-Eb-6820-14-0015

Sehr geehrter Herr Bundesminister,

ich wende mich heute mit einer dringenden Bitte im Sinne der Münchener Bürgerinnen und Bürger an Sie.

Wie hinreichend bekannt ist, besteht in der Landeshauptstadt München ein großer Bedarf an bezahlbarem und familiengerechtem Wohnraum. Um bestehenden Wohnraum als solchen zu erhalten und zu schützen, verfolgt und untersagt die Landeshauptstadt München deshalb mit aller Konsequenz jegliche zweckfremde Nutzung von Wohnraum.

Seit einigen Jahren werden allerdings immer mehr Wohnungen dauerhaft und ohne Genehmigung als Ferienwohnungen zur lediglich kurzfristigen Touristenbeherbergung über entsprechende Internetportale angeboten.

Durch diese spezielle Form der zweckfremden Nutzung, bei der einzelne Personen geltendes Recht ignorieren und hohe Einnahmen durch die Vermittlung von Wohnraum mit hotelähnlicher Nutzung erzielen, geht den Bürgerinnen und Bürgern in München dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum verloren. Die Ermittlungen gestalten sich hier aufwändig, zeit- und rechenintensiv.

Die Landeshauptstadt München hat daher die Verschärfungen der Bestimmungen des Bayerischen Zweckentfremdungsgesetzes (ZwEWG) im Jahr 2017 begrüßt. Mit der landesgesetzlichen Regelung des Art. 4 Satz 2 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 ZwEWG wurde die Auskunftspflicht auf Diensteanbieter im Sinne des Telemediengesetzes (TMG) erweitert.

Rathaus, Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 233-92516
Telefax: 233-27290

Dies ermöglicht den Kommunen nun die dringend notwendigen Anfragen und Nachforschungen bei den Betreiberinnen und Betreibern von Internetportalen.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat jedoch mit Beschluss vom 20.05.2020 das generelle Auskunftsersuchen der Landeshauptstadt München gegen den Plattformbetreiber Airbnb abgelehnt. Inhaltlich wurde die Entscheidung hauptsächlich auf einen Verstoß der Generalauskunft gegen § 14 Abs. 2 TMG gestützt, der für den Fall eines Auskunftsanspruchs - hier Art. 3 Abs. 1 ZwEWG, § 12 Abs. 1 Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZeS) - lediglich die Möglichkeit von Auskünften des Diensteanbieters im Einzelfall und gerade nicht allgemein vorsieht. Der BayVGH begründet seine Entscheidung vor allem damit, dass bei der Regelung des Datenaustauschs zur staatlichen Aufgabenwahrnehmung streng zwischen der Datenübermittlung seitens der auskunftserteilenden Stelle und dem Datenabruf durch die auskunftersuchende Stelle zu unterscheiden ist.

Der Datenaustausch vollzieht sich durch die miteinander korrespondierenden Eingriffe von Abfrage und Übermittlung, die jeweils einer eigenen Rechtsgrundlage bedürfen. Erst beide Rechtsgrundlagen gemeinsam vermögen einen Austausch personenbezogener Daten zu legitimieren.

§ 14 Abs. 2 TMG ist dabei nicht die Rechtsgrundlage der vom Sozialreferat begehrten Auskunft, sondern lediglich die „datenschutzrechtliche Öffnungsklausel“, die es dem Diensteanbieter erlaubt, die nach der Rechtsgrundlage begehrte Auskunft zu erteilen. Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage der begehrten Auskunft findet sich in Art. 3 Abs. 1 Sätze 1, 3 und 5 ZwEWG, § 12 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1, Sätze 2 und 4 ZeS.

Die bundesrechtlich konturierte „datenschutzrechtliche Öffnungsklausel“ des § 14 Abs. 2 TMG gestattet dem Diensteanbieter eine Erteilung von Auskünften ausdrücklich nur im Einzelfall.

Für die Landeshauptstadt München sind die rechtlichen Möglichkeiten zur Unterbindung illegaler Zweckentfremdungen von Wohnraum damit weiterhin überaus aufwändig und teilweise auch nicht erfolgreich.

Im praktischen Vollzug der zweckentfremdungsrechtlichen Bestimmungen bestehen teils große Hindernisse:

- So ist beispielsweise zu verzeichnen, dass im Internet bei entsprechenden Portalen Informationen zur jeweiligen Wohnung oder zum Belegungskalender nicht mehr ohne Weiteres einsehbar sind.
- Auch wird in der Vielzahl von Inseraten eine anwesensgenaue Lage der Wohnung nicht angegeben: Überwiegend liegt die Wohnung nicht an dem auf der (z. B. bei Airbnb interaktiv angezeigten) Karte markierten Punkt; die Wohnung im Rahmen des Außendienstes vor Ort zu finden, ist in diesen Fällen nahezu unmöglich.
- Ferner stimmen die im Internet dargestellten Bilder der vermeintlichen Wohnung oftmals nicht mit den realen Verhältnissen vor Ort überein.

- Zudem besteht für die inserierenden Personen keine Verpflichtung, sichtbar mit ihrem sog. Klarnamen zu agieren. Weitergehende Ermittlungen laufen hier oftmals ins Leere.
- Auch geben allein die im Internet angezeigten Bewertungen keinen Aufschluss darüber, ob die Vermietung als Ferienwohnung den in den Vorschriften genannten zulässigen Rahmen überschreitet.

Im jeweiligen Einzelfall wird damit zur Ermittlung des Sachverhaltes durch die Landeshauptstadt München ein enormer, unverhältnismäßig hoher Ermittlungsaufwand betrieben. Dieser verbraucht zeitliche und personelle Ressourcen und führt letztendlich nicht zum gewünschten Erfolg.

Mit Blick auf den Beschluss des BayVGH ist daher eine weitere Öffnung des TMG für Auskünfte von Diensteanbietern dringend erforderlich.

Darüber hinaus wäre auch eine explizite Benennung des Zweckentfremdungsgesetzes wünschenswert. Der Gesetzeswortlaut von § 14 Abs. 2 TMG lautet aktuell: „Auf Anordnung der zuständigen Stellen darf der Diensteanbieter im Einzelfall Auskunft über Bestandsdaten erteilen, soweit dies für Zwecke der Strafverfolgung, zur Gefahrenabwehr durch die Polizeibehörden der Länder, zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Behörden der Zollverwaltung und der nach Landesrecht zuständigen Behörden zur Wahrnehmung ihrer Prüfungsaufgaben nach § 2 Absatz 1 und 3 des Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetzes und zur Verhütung und Verfolgung von damit zusammenhängenden Straftaten und Ordnungswidrigkeiten und zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben der Verfassungsschutzbehörden des Bundes und der Länder, des Bundesnachrichtendienstes oder des Militärischen Abschirmdienstes oder des Bundeskriminalamtes im Rahmen seiner Aufgabe zur Abwehr von Gefahren des internationalen Terrorismus oder zur Durchsetzung der Rechte am geistigen Eigentum erforderlich ist.“

Dadurch dass hier verschiedene Vorschriften aufgeführt werden und das Zweckentfremdungsrecht nicht explizit mit erwähnt wird, erfolgt eine Subsumierung derzeit unter den Ordnungswidrigkeitentatbestand. Dies stellt eine weitere Rechtsunsicherheit im Verfahren dar, welche durch eine klare Normierung beseitigt werden könnte.

Die rechtlichen Möglichkeiten zur Unterbindung illegaler Zweckentfremdungen von Wohnraum durch die Nutzung als Ferienwohnung sind damit weiter leider nicht ausreichend.

Die Auskunftsansprüche aus dem Landesgesetz werden derzeit durch die engen Regelungen des Telemediengesetzes konterkariert. Daher müsste eine entsprechende Anpassung des Telemediengesetzes dahingehend erfolgen, dass es für die Kommunen einen generellen Auskunftsanspruch gegen den inserierenden Plattformbetreiber gibt.

Damit erlaube ich mir, die Bitten der Landeshauptstadt München wie folgt zusammenzufassen:

1. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass den Kommunen gegenüber den Diensteanbietern ein erweiterter Auskunftsanspruch zusteht, um eine Zweckentfremdung von Wohnraum erfolgreich ahnden zu können.
2. Es erfolgt eine explizite Aufnahme und Benennung des Zweckentfremdungsgesetzes in den aktuellen Gesetzeswortlaut von § 14 Abs. 2 TMG.

Sehr geehrter Herr Bundesminister, ich bitte Sie, sich bei diesem für viele Menschen so wichtigen Thema für eine entsprechende bundesrechtliche Änderung zur Realisierung der oben genannten Punkte einzusetzen.

Entsprechende Regelungen würden klare und faire Rahmenbedingungen und Verpflichtungen der Diensteanbieter schaffen. Die jetzige Situation birgt Unsicherheit und Intransparenz, die letztlich zu Lasten der Bürgerinnen und Bürger in München, Bayern und ganz Deutschland geht. Hier ist dringender Handlungsbedarf gegeben.

Für Ihre Unterstützung in dieser Angelegenheit bedanke ich mich.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter

II. Abdruck von I.

an Frau Bürgermeisterin Verena Dietl

an das Sozialreferat

jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.