

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
Erster Teil: Einführung	19
A) Problemaufriss	19
B) Gegenstand der Untersuchung	22
C) Gang der Untersuchung	23
Zweiter Teil: Entwicklungsüberblick	27
A) Rechtsgeschichtliche Entwicklung der Jahre 1918–1971	27
B) Rechtsgeschichtliche Entwicklung der Jahre 1971–2006	31
C) Landesweite Fortführung des Zweckentfremdungsrechts	32
I. Hamburg	34
II. Bayern	35
III. Nordrhein-Westfalen	36
IV. Berlin	38
V. Baden-Württemberg	40
VI. Hessen	43
VII. Bremen	43
VIII. Niedersachsen	44
IX. Brandenburg	46
X. Rheinland-Pfalz	47
XI. Mecklenburg-Vorpommern	48
XII. Länder und Gemeinden ohne Zweckentfremdungsrecht	49
D) Zusammenfassung	50
Dritter Teil: Rechtsrahmen	53
A) Funktion	53
B) Rechtsgrundlage	55
I. Ermächtigung der Gemeinden	55

II. Erlass untergesetzlicher Regelungen	56
1. Identifikation des „Wohnungsmarktes“	56
2. Feststellung der Wohnraum Mangellage	58
a) Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum	59
b) Angemessene Bedingungen	59
c) Besondere Gefährdung	60
d) Beurteilungsspielraum	60
III. Zeitliche Geltung	62
C) Anwendungsbereich	64
I. Wohnraumbegriff	64
1. Anknüpfungspunkt „Wohnen“	65
a) Definition	65
b) Abgrenzung von Wohnen und Nichtwohnen	66
aa) Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung	68
bb) Freiwilligkeit	68
cc) Privatsphäre	68
dd) Angebot zusätzlicher Serviceleistungen	69
ee) Ausgestaltung des Mietvertrags	69
ff) Dauerhaftigkeit	70
gg) Verlagerung des Lebensmittelpunktes	71
hh) Vermarktung	71
ii) Meldeverhältnisse, Briefkasten und Klingelschild	72
c) Zwischenfazit	72
2. Objektive Komponente	73
a) Tatsächliche Geeignetheit	73
b) Rechtliche Geeignetheit	75
c) Marktannahme	75
3. Subjektive Komponente	76
a) Erstmalig genehmigte Nutzung	77
b) Umwidmung	77
4. Besonderheiten	80
II. Zweckentfremdung	81
1. Definition	81
a) Problemaufriss	81
b) Auslegung durch die Länder	83

c) Stellungnahme	85
2. Regelbeispiele	86
a) Nutzung für gewerbliche oder berufliche Zwecke	87
b) Fremdbeherbergung und Ferienwohnzwecke	88
c) Unbrauchbarmachen durch Nutzung oder bauliche Veränderung	89
d) Anhaltender Leerstand	89
e) Abbruch von Wohnraum	90
3. Verantwortlicher	91
III. Ohne Genehmigung	92
1. Inhalt	92
2. Wirksamkeit	96
3. Zwischenfazit	98
IV. Negativattest	98
D) Zweckentfremdungsgenehmigung	99
I. Antrag	99
II. Abwägung widerstreitender Interessen	100
1. Vorrangige öffentliche Interessen	100
2. Überwiegende private Interessen	101
a) Kein erhaltungswürdiger Wohnraum	101
b) Existenzgefährdung	101
c) Weitere Umstände	102
III. Ersatzleistungen	102
1. Ersatzwohnraum	103
2. Ausgleichszahlung	104
IV. Entscheidung über den Antrag	105
1. Versagung der Genehmigung	105
2. Erteilung der Genehmigung	105
3. Genehmigungsfiktion	106
E) Vorgehensweise der „Zweckentfremdungsbehörde“	106
I. Zweckentfremdung erkennen	107
II. Erneute Zuführung zu Wohnzwecken	109
III. Bußgeldverfahren	110
F) Überschneidungen	111
I. Zweckentfremdungsrecht und Baurecht	111
II. Zweckentfremdungsrecht und Mietrecht	113
III. Zweckentfremdungsrecht und § 5 Wirtschaftsstrafgesetz	114

IV. Relevante Instrumentarien der Wohnraumversorgung	115
1. Kappungsgrenze	116
2. Mietpreisbremse	116
3. Mietendeckel	118
4. Soziale Erhaltungsgebiete	119
5. Umwandlungsverbot	120
6. Wohnraumbezogener Bebauungsplan	121
7. Vorkaufsrecht	121
8. Vergesellschaftung	122
9. Zwischenfazit	123
G) Zusammenfassung	124
Vierter Teil: Allgemeine Prüfung des kompetenzrechtlichen Rahmens und der Eigentumsfreiheit	127
A) Kompetenzrechtlicher Rahmen	127
I. Systematik der Gesetzgebungskompetenzen	127
II. Kompetenzrechtliche Prüfung	128
1. Auslegung der Kompetenztitel	129
a) Bodenrecht	129
b) Recht des Wohnungswesens	130
2. Zuordnung zu einem Kompetenztitel	132
3. Ergebnis	137
B) Eigentumsfreiheit	138
I. Beschränkung des geschützten Eigentums	138
1. Umfang des Schutzbereiches	139
a) Persönlicher Schutzbereich	139
b) Sachlicher Schutzbereich	139
2. Beschränkung durch zweckentfremdungsrechtliche Regelungen	144
II. Grenzen der Eigentumsbeschränkung	145
1. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	145
a) Legitimer Zweck	147
b) Geeignetheit	147
c) Erforderlichkeit	150
d) Angemessenheit	151
aa) Sozialpflichtigkeit und verfolgter Zweck	153
(1) Wohnraum als Bezugsgröße	153

(2) Angewiesenheit	155
bb) Individuelle Entfaltung und Schwere der Beeinträchtigung	160
cc) Gegenüberstellung	161
2. Ergebnis	163
C) Zusammenfassung	163
 Fünfter Teil: Prüfung einzelner Vorschriften und Regelungsgegenstände	165
A) Regelungen zum fast ausschließlich objektiven Wohnraumbegriff	165
I. Problemaufriss	166
II. Kompetenzrechtliche Prüfung	169
1. Neuregelung nach Kompetenzumverteilung	170
2. Zuordnung zu einem Kompetenztitel	170
3. Ergebnis	172
III. Eigentumsrechtliche Prüfung	173
1. Beschränkung des geschützten Eigentums	173
2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	174
a) Legitimer Zweck	174
b) Geeignetheit	175
c) Erforderlichkeit	176
d) Angemessenheit	178
aa) Abwägung	179
(1) Sozialpflichtigkeit	179
(2) Individuelle Entfaltung und Schwere der Beeinträchtigung	181
(3) Gegenüberstellung	182
bb) Eigentumsspezifischer Vertrauensschutz	183
(1) Zweckentfremdungsrechtlich genehmigte wohnfremde Nutzungen	183
(a) Berlin	183
(b) Brandenburg	185
(2) Gesetz als Grundlage schutzwürdigen Vertrauens	185
(a) Vertrauensgrundlage	186
(aa) Berlin	187
(bb) Brandenburg	188
(b) Kenntnis und Vertrauensbetätigung	189

(c) Schutzwürdigkeit	190
(aa) Berlin	193
(bb) Brandenburg	202
(d) Verfassungskonforme Auslegung	203
3. Ergebnis	206
4. Ausblick	206
IV. Zusammenfassung	208
B) Zeitliche Beschränkung zulässiger Zweckentfremdungshandlungen	211
I. Problemaufriss	211
II. Eigentumsrechtliche Prüfung	214
1. Beschränkung des geschützten Eigentums	214
2. Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	215
a) Legitimer Zweck	216
b) Geeignetheit	217
aa) Hauptwohnung	217
bb) Nebenwohnung	221
c) Erforderlichkeit	224
aa) Hauptwohnung	224
bb) Nebenwohnung	225
d) Angemessenheit	225
aa) Hauptwohnung	225
bb) Nebenwohnung	226
3. Ergebnis	227
III. Zusammenfassung	227
C) Tauglichkeitsanforderungen an die Schaffung von Ersatzwohnraum	229
I. Problemaufriss	231
II. Reichweite der durch das Bundesverwaltungsgericht erstellten Kriterien	232
III. Kompetenzrechtliche Prüfung	235
1. Räumliche Anforderung	236
2. Mietpreisbezogene Anforderung	239
3. Ergebnis	244
IV. Eigentumsrechtliche Prüfung	244
1. Räumliche Anforderung	245
a) Legitimer Zweck	245

b) Geeignetheit	246
c) Erforderlichkeit	246
d) Angemessenheit	247
2. Mietpreisbezogene Anforderungen	251
a) Legitimer Zweck	251
b) Geeignetheit	252
c) Erforderlichkeit	252
d) Angemessenheit	254
3. Ergebnis	259
V. Zusammenfassung	260
 Sechster Teil: Schluss	 263
A) Resümee	263
B) Zusammenfassung in Leitsätzen	264
C) Ausblick	269
 Literaturverzeichnis	 271