



# HESSISCHER LANDTAG

. . 2019

Plenum

## Gesetzentwurf

### Fraktion der SPD

für ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum  
(Wohnraumschutzgesetz - WSchG)

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

#### A. Problem

Im Jahr 2004 wurde das Gesetz zur Wohnraumzweckentfremdung in Hessen außer Kraft gesetzt. Seitdem hat sich die Situation auf dem hessischen Wohnungsmarkt entscheidend verändert, so dass nun wichtige Instrumente zum Schutz bezahlbaren Wohnraums fehlen.

In Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf in Hessen hat sich insbesondere die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt immer weiter zuge-spitzt. Es ist nicht gelungen durch verstärkte Bautätigkeit oder andere Maßnahmen den Mietwohnungsmarkt zu entspannen so dass ein stetiger Anstieg der Mieten in diesen Lagen festzustellen ist.

Zunehmende Bautätigkeit ist lediglich im Segment von hochpreisigen Wohnimmobilien festzustellen, die auch von ausländischen Investoren stark nachgefragt werden.

Parallel dazu hat gerade im Rhein-Main Gebiet auch der Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt wieder angezogen. Eine weitere Verschär-fung ist durch die Verlagerung von Instituten des Finanzmarkts aus London absehbar. Da durchschnittliche Gewerbemieten bei entspre-chender Marktlage über denen für Wohnungen liegen ist eine Umwand-lung für Investoren wieder attraktiv.

Ebenfalls zugenommen in den letzten Jahren haben längere Leerstände von Immobilien oder einzelnen Wohnungen mit dem Ziel der Immobilienspekulation. Dies ist in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten nicht hinnehmbar.

#### B. Lösung

Zum Schutz und Erhalt bezahlbaren Wohnraums sollen daher für einen bestimmten Zeitraum in Gebieten mit erhöhten Wohnungsbedarf Wohn-raumzweckentfremdung sowie Leerstände von Wohnungen mit dem Ziel der Immobilienspekulation unterbunden werden. Außerdem sollten die Gemeinden die Möglichkeit erhalten gegen die Umwandlung von Miet-in Eigentumswohnungen zu spekulativen Zwecken vorzugehen.

#### C. Befristung

Keine.

#### D. Alternativen

Keine.

#### E. Finanzielle Auswirkungen

Verwaltungskosten für die Gemeinden, die jedoch in Teilen durch die Einnahmen aus Ordnungsgeldern ausgeglichen werden können.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz**  
**über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum**  
**(Wohnraumschutzgesetz - WSchG)**

Vom

**§ 1**

**Zweckentfremdungssatzung**

(1) Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt sollen durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf, wenn sie den Wohnraummangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 % der Gesamtfläche 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. länger als vier Monate leer steht oder
4. beseitigt wird.

(2) Als Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten gem. Abs. 1 gelten die in der Hessischen Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Hessische Mietbegrenzungsverordnung) festgelegten.

**§ 2**

**Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

Gemeinden i.S.v. § 1 Abs. 1 können zum Schutz der Mieterinnen und Mieter Satzungen gem. § 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlassen, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einschränken.

**§ 3**

**Genehmigung**

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

(2) 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 voraböffentlich bekannt zu machenden Fristenregelung (behördlicher Fristenplan) festsetzen. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Das Verfahren nach Abs. 1 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

**§ 4****Anordnungen und Sofortvollzug**

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzer, Verwalter und Vermittler 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. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die ein Auskunftspflichtiger gemäß seiner Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung des Auskunftspflichtigen verwendet werden. Satz 1 gilt auch für Dienstanbieter im Sinne des Telemediengesetzes.

(2) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(3) Klagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

**§ 5****Ordnungswidrigkeiten**

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer entgegen §. 4 Abs. 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

**§ 6****Einschränkung von Grundrechten**

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der nach § 1 ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Art. 13 und 14 des Grundgesetzes, Art. 8 Hessische Verfassung)

**§ 7****Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeines**

Die Regelungen aus dem Wohnungsaufsichtsgesetz aus dem Jahr 1974 sind nicht mehr ausreichend, um in Gebieten mit knappen Wohnungsmärkten die Vernichtung insbesondere von günstigen Mietwohnungen zugunsten hochwertiger Gewerbe- und Eigentumsimmobilien sowie spekulativen Leerständen zu begegnen. Dies gilt insbesondere nachdem ein entsprechender Erlass aus dem Jahr 2004 jegliche Instrumente zum Verbot der Wohnraumzweckentfremdung außer Kraft gesetzt hat. Aus diesem Grund ist es notwendig, dass in allen Gebieten mit knappen Wohnungsmarkt Satzungen erlassen werden, mit denen die Gemeinden ermächtigt werden, bei allen Formen der teilweisen oder vollständigen Zweckentfremdung von Wohnraum tätig zu werden und ggfls. die Zweckentfremdung zu untersagen bzw. im Falle des Zuwiderhandelns durch Geldbußen zu bestrafen.

### **B. Zu den Einzelvorschriften**

#### **Zu § 1**

Bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes und definiert in welchen Fällen eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt oder vorliegen kann. Da es bereits eine Verordnung gibt, die festlegt, welche Gemeinden Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB sind, sieht das Gesetz vor, diese Verordnung gleichzeitig bei der Festlegung, in welchen Gemeinden das Gesetz über das Verbot von Zweckentfremdung von Wohnraum zu gelten hat, zu berücksichtigen. Die betroffenen Gemeinden haben Satzungen zu erlassen, nach denen nur mit ihrer Genehmigung Wohnraum vollständig oder überwiegend anderen Zwecken als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

#### **Zu § 2**

§ 172 BauGB gibt den Kommunen bereits die Möglichkeit, Milleuschutzsatzungen zu erlassen, mithilfe derer die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu spekulativen Zwecken unterbunden werden soll. Dies wird hier noch einmal verstärkt.

#### **Zu § 3**

Beschreibt in welchen Fällen eine Umwandlung von Wohnraum zugunsten einer anderweitigen Nutzung in Ausnahmen gestattet werden kann und welche möglichen Ausgleichsmaßnahmen es gibt. Außerdem legt es den Entscheidungszeitraum der Gemeinde fest.

#### **Zu § 4**

Auskunfts- und Informationsrechte sowie Vertretungsrechte können nunmehr von der Gemeinde gegenüber den dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzern, Verwaltern und Vermittlern geltend gemacht werden.

#### **Zu § 5**

Die aus Geldbußen eingenommenen Mittel verbleiben bei der Kommune und sind für Maßnahmen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus oder für den Erwerb von Belegrechten zu verwenden.

#### **Zu § 6**

Regelt die Einschränkung von Grundrechten.

#### **Zu § 7**

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, 19. Februar 2019

Der Fraktionsvorsitzende:  
Thorsten Schäfer-Gümbel