



# HESSISCHER LANDTAG

29. 05. 2008

## **Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE**

### **für ein Hessisches Gesetz zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum (HWOZBG)**

#### **A. Problem**

Das Außerkrafttreten des Wohnraumzweckentfremdungsverbotes mit dem 1. Januar 2006 hat in Hessen dazu geführt, dass sich vor allem in den Großstädten, im Rhein-Main-Gebiet und in den Universitätsstädten der Leerstand an Wohnraum zu Spekulationszwecken erhöht hat. In den Ballungsgebieten und Universitätsstädten ist preiswerter Wohnraum ein immer knapper werdendes Gut. Das Außerkrafttreten des Wohnraumzweckentfremdungsverbots trägt dazu bei, die Mietspiegel und damit die Durchschnittsmieten in die Höhe zu treiben. Wohnraum wird vermehrt in Büros umgewandelt oder steht leer, so gehen den Städten Wohnanteile verloren. Mit solchen Umwandlungen wird verhindert, dass das bestehende Überangebot an Flächen in Bürogebäuden zur Entlastung des Wohnungsmarkts führen kann. Und es treten Fälle auf, in denen Mieter zur Wohnungsaufgabe gezwungen werden.

In Frankfurt ist das Wohnraumzweckentfremdungsverbot nicht nur ein wichtiger Schutz für Mieter, sondern auch ein unverzichtbares Instrument der Stadtentwicklung. Der Druck der Investoren hat seit den Siebzigerjahren zur Umwandlung von Wohnraum in einigen Stadtteilen geführt: Aus Wohnvierteln im Westend wurden Bürogebiete. Im Bahnhofsviertel nahm die Umwandlung mittels Leerstand und Verfall der Wohnhäuser zu. Das Wohnraumzweckentfremdungsverbot war bisher in der Lage, die schlimmsten Auswirkungen auf andere innenstadtnahe Stadtteile wie Nordend, Sachsenhausen, Bockenheim und Bornheim abzuwenden. Solange die Wohnungseigentümer gesetzlich angehalten waren, den Leerstand von Wohnraum bei den Wohnungsämtern anzuzeigen, konnten Institutionen wie die Wohnrauminitiative Frankfurt (WIF) u.ä. als Zwischenmieter auftreten und die Wohnungen beispielsweise an Studierende weitervermieten. Für die Stadtentwicklung Frankfurts ist es sinnlos, in Zeiten großen Leerstandes von Büroflächen zusätzlichen Büroraum zur Verfügung zu stellen.

#### **B. Lösung**

Die Vermeidung von längeren Leerständen von Wohnraum und die Vermeidung von Umwandlungen in Büro- und Gewerberäume ist geeignet, die Wohnungsnot und die Verteuerung der Mieten zu dämpfen. Daher muss das Wohnraumzweckentfremdungsverbot wiederhergestellt werden durch ein Gesetz zur Bekämpfung der Zweckentfremdung von Wohnraum (HWOZBG). Ein solches Gesetz gibt den Gemeinden die rechtliche Grundlage, gegen Wohnraumzweckentfremdung vorzugehen.

#### **C. Befristung**

Keine.

#### **D. Alternativen**

Keine.

**E. Finanzielle Mehraufwendungen**

Keine.

**F. Unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die Chancengleichheit von Frauen und Männern**

Keine.

**G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen**

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Hessisches Gesetz  
zur Bekämpfung der Zweckentfremdung  
von Wohnraum (HWoZBG)**

Vom

**Artikel 1**

§ 1

Wird Wohnraum in Gemeinden, für die das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum gilt, ohne Genehmigung der zuständigen Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt, kann die zuständige Stelle nach Maßgabe der folgenden Vorschriften die Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes verlangen.

§ 2

(1) Ist Wohnraum vollständig oder weitgehend beseitigt worden oder unbewohnbar geworden, ist die zuständige Stelle befugt, die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit zu verlangen. Ist die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, kann die zuständige Stelle stattdessen die Schaffung von Ersatzwohnraum mit gleich großer Wohnfläche verlangen. Verpflichtet dazu ist derjenige, der die Wohnraumzweckentfremdung vorgenommen hat, oder, falls dieser nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten zu ermitteln ist, der Verfügungsberechtigte.

(2) Soweit nicht veralteter Wohnraum beseitigt worden oder unbewohnbar geworden ist, ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, den Ersatzwohnraum für die Dauer von zehn Jahren zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Veraltet ist Wohnraum, der nicht mehr den örtlichen Wohngewohnheiten und der durchschnittlichen Ausstattung und Beschaffenheit von Wohnräumen am örtlichen Wohnungsmarkt entspricht. Angemessen ist der Mietzins, der der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Juni 1998 (BGBl. I S. 1242), für die neueste Baualtersklasse entspricht.

§ 3

(1) Steht Wohnraum ohne ausreichende Rechtfertigung leer und kommt der Verfügungsberechtigte einer Aufforderung der zuständigen Stelle nicht nach, den Wohnraum innerhalb angemessener Frist der Wohnnutzung zuzuführen, ist sie befugt, die leer stehenden Wohnräume zu beschlagnahmen und Wohnungssuchende mit deren Einwilligung in diese Wohnräume einzuweisen.

(2) Stehen die Wohnräume nach Räumung und Herausgabe durch die bisherigen Bewohner länger als sechs Monate leer, wird vermutet, dass eine ausreichende Rechtfertigung im Sinne des Abs. 1 nicht besteht.

(3) Beschlagnahme und Einweisung sind aufzuheben, wenn der Verfügungsberechtigte mit den eingewiesenen Wohnungssuchenden Mietverhältnisse begründet.

(4) Während der Dauer der Beschlagnahme und Einweisung erhebt die zuständige Stelle von den eingewiesenen Wohnungssuchenden ein Nutzungsentgelt in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Stellt die zuständige Stelle Mängel der Wohnräume fest, die zu einer Mietzinsminderung nach § 537 des Bürgerlichen Gesetzbuches berechtigen würden, ist das Nutzungsentgelt entsprechend herabzusetzen. Neben dem Nutzungsentgelt erhebt die zuständige Stelle von den eingewiesenen Wohnungssuchenden die auf die Räume entfallenden anteiligen Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Juli 1996 (BGBl. I S. 1167). Der Verfügungsberechtigte hat Anspruch auf das Aufkommen an gezahlten Nutzungsentgelten abzüglich der notwendigen Personal- und Sachkosten der zuständigen Stelle.

## § 4

Wird Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt, kann die zuständige Stelle Räumung verlangen. Die Räumungsverfügung ist an die Nutzer zu richten, sie ist auch den Verfügungsberechtigten bekannt zu geben.

## § 5

Besteht der Verdacht einer nicht genehmigten Wohnraumzweckentfremdung, haben auf Verlangen der zuständigen Stelle die Verfügungsberechtigten, die Nutzungsberechtigten und die sonstigen Nutzer alle für die Aufklärung des Sachverhalts notwendigen Auskünfte zu erteilen und Einblick in Unterlagen zu gewähren. Reicht dies zur Sachverhaltsaufklärung nicht aus, sind die Bediensteten der zuständigen Stelle berechtigt, das Grundstück, das Gebäude und die von dem Verdacht der Zweckentfremdung betroffenen Wohnungen zur Tageszeit zu betreten und in Augenschein zu nehmen. Bei Wohnungen ist dies nur nach vorheriger Ankündigung gegenüber den Wohnungsinhabern zulässig. Das Betreten und die Einnahme des Augenscheins sind zu dulden.

## § 6

(1) Die Durchführung des Gesetzes obliegt den Gemeinden als Selbstverwaltungsangelegenheit.

(2) Die Erfüllung der Aufgaben, die den Gemeinden nach diesem Gesetz obliegen, wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden sichergestellt (Rechtsaufsicht).

(3) Kommt eine Gemeinde einer ihr nach diesem Gesetz obliegenden Verpflichtung nicht nach, so kann die zuständige Aufsichtsbehörde die Durchführung der notwendigen Maßnahmen unter Setzung einer angemessenen Frist anordnen. Verstreicht die der pflichtigen Gemeinde gesetzte Frist erfolglos, kann die zuständige Aufsichtsbehörde die notwendigen Maßnahmen an ihrer Stelle und auf ihre Kosten verfügen und vollziehen.

## § 7

(1) Aufsichtsbehörde der Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern und der kreisfreien Gemeinden ist das Regierungspräsidium, obere Aufsichtsbehörde das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

(2) Aufsichtsbehörde der übrigen Gemeinden ist der Landrat als Behörde der Landesverwaltung, obere Aufsichtsbehörde das Regierungspräsidium.

(3) Oberste Aufsichtsbehörde ist das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium.

## § 8

Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes und Art. 8 der Verfassung des Landes Hessen) wird nach Maßgabe dieses Gesetzes eingeschränkt.

## **Artikel 2 Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, 29. Mai 2008

Die stellv. Fraktionsvorsitzende:  
**Wissler**