



HESSISCHER LANDTAG

24. 01. 2012

Gesetzentwurf der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

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 hat dazu beigetragen, die Mieten in die Höhe zu treiben, weil Eigentümer die Gelegenheit genutzt haben, Wohnraum leer stehen zu lassen, um besser mit ihm spekulieren zu können. Vielfach wird er auch in Hotels und Pensionen zu Büros umgewandelt, weil sich damit mehr Geld verdienen lässt.

Das Wohnraumzweckentfremdungsverbot war nicht nur ein wichtiger Schutz für Mieter, sondern auch ein unverzichtbares Instrument der Stadtentwicklung. Der Druck der Investoren hat seit den Siebzigerjahren in einigen Stadtteilen zur Umwandlung von Wohnraum geführt: Aus Wohnvierteln im Westend wurden Bürogebiete. Im Bahnhofsviertel nahm die Umwandlung mittels Leerstand und Verfall der Wohnhäuser zu. Das Wohnraumzweckentfremdungsverbot war bis zu seiner Abschaffung 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.

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

Da Frauen in Hessen im Durchschnitt deutlich geringere Arbeitseinkommen erzielen und unter einem erhöhten Armutsrisiko leiden, ist der vorliegende Gesetzentwurf geeignet, auf dem Wege der Ausweitung des Wohnraumangebots und damit der tendenziellen Senkung der durchschnittlichen Wohnraumrenten die Chancen von Frauen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum (ZwEWG)**

Vom

**§ 1
Anwendungsbereich des Gesetzes**

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), sollen Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

**§ 2
Wohnraum**

(1) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind sämtliche Räume, die zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt sind. Dazu zählen auch Werk- und Dienstwohnungen sowie Wohnheime.

(2) Objektiv geeignet sind Räume, wenn sie (alleine oder zusammen mit anderen Räumen) die Führung eines selbstständigen Haushalts ermöglichen. Die subjektive Bestimmung (erstmalige Widmung oder spätere Umwidmung) trifft die/der Verfügungsberechtigte ausdrücklich oder durch nach außen erkennbares schlüssiges Verhalten.

(3) Wohnraum liegt nicht vor, wenn

1. der Raum dem Wohnungsmarkt nicht generell zur Verfügung steht, weil das Wohnen in einem engen räumlichen Zusammenhang an eine bestimmte Tätigkeit geknüpft ist (z.B. Wohnraum für Aufsichtsperson auf Betriebsgelände, Hausmeisterwohnung im Schulgebäude),
2. der Raum (noch) nicht bezugsfertig ist,
3. baurechtlich eine Wohnnutzung nicht zulässig und auch nicht genehmigungsfähig ist,
4. ein dauerndes Bewohnen unzulässig oder unzumutbar ist, weil der Raum einen schweren Mangel bzw. Missstand aufweist oder unerträglichen Umwelteinflüssen ausgesetzt ist und die Wiederbewohnbarkeit nicht mit einem objektiv wirtschaftlichen und zumutbaren Aufwand hergestellt werden kann; dies ist stets der Fall, wenn die aufzuwendenden finanziellen Mittel
 - nicht innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durch entsprechende Erträge ausgeglichen werden können oder
 - die Kosten des Abbruchs zuzüglich der Neuerrichtung die eines vergleichbaren Gebäudes erreichen;
5. der Raum aufgrund der Umstände des Einzelfalls nachweislich nicht mehr vom Markt angenommen wird, z.B. wegen seiner Größe oder seines Grundrisses.

**§ 3
Befugnis der Gemeinden**

Gemeinden mit Wohnraummangel sollen durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten und die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten anderen als Wohnzwecken zugeführt wird.

- (1) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum
1. überwiegend 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 drei Monate leer steht,
 4. beseitigt wird (Abbruch).
- (2) Eine Zweckentfremdung liegt nicht vor, wenn
1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislicher geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
 2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instand gesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht,
 3. eine Wohnung durch die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten oder die Nutzungsberechtigte oder den Nutzungsberechtigten zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken mitbenutzt wird, insgesamt jedoch die Wohnnutzung überwiegt (über 50 Prozent der Fläche) und Räume nicht im Sinne von Abs. 1 Nr. 2 baulich verändert wurden,
 4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten oder der/dem Nutzungsberechtigten als Zweit- oder Ferienwohnung dient,
 5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt oder geteilt wird.

§ 4 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung zur anderweitigen Verwendung von Wohnraum
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 insbesondere durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.
- (2) Ein beachtliches und verlässliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum lässt das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel entfallen, wenn die Wohnraumbilanz insgesamt wieder ausgeglichen wird.
- Dies gilt nicht, wenn es aus besonderen Gründen im öffentlichen Interesse geboten ist, dass ganz bestimmter Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Das ist z.B. bei einer besonderen Lage (Altstadt) oder kultureller oder historischer Bedeutung des Wohnraums der Fall.
- (3) Ein beachtliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
1. Der Ersatzwohnraum wird im Gebiet der Gemeinde geschaffen.
 2. Der Ersatzwohnraum wird von der Inhaberin/vom Inhaber der Zweckentfremdungsgenehmigung geschaffen.
 3. Der Ersatzwohnraum wird in zeitlichem Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen (kein Ersatzwohnraum "aus dem Bestand" oder "auf Vorrat").
 4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der zweckzuentfremdende Wohnraum sein und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Standard des Ersatzwohnraums auch nicht zu aufwendig sein (nicht ausgesprochen luxuriöser Wohnraum).

5. Der Ersatzwohnraum steht dem allgemeinen Wohnungsmarkt so zur Verfügung wie vorher der zweckzuentfremdende Wohnraum. Familiengerechter Wohnraum darf nur durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden.

(4) Ein verlässliches Angebot zur Errichtung von Ersatzwohnraum liegt vor, wenn sich seine öffentlich-rechtliche Zulässigkeit aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin/der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie bzw. er das Vorhaben finanzieren kann.

(5) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, den Ersatzwohnraum dauerhaft zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Angemessen ist der Mietzins, der der ortsüblichen Vergleichsmiete für die neueste Baualterklasse entspricht. Die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne dieses Gesetzes wird entsprechend § 558 Abs. 2 Satz 1 des bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2011 (BGBl. I S. 1600), mit Wirkung vom 4. August 2011 gebildet, § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB findet keine Anwendung.

(6) Im Einzelfall kann auch durch eine einmalige oder laufende Ausgleichszahlung erreicht werden, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines bestimmten Wohnraums hinter das Interesse an einer Zweckentfremdung zurücktritt. Mit der Ausgleichszahlung sollen die durch die Zweckentfremdung bedingten Mehraufwendungen der Allgemeinheit für die Schaffung neuen Wohnraums teilweise kompensiert und so ein Ausgleich für den Verlust an Wohnraum geschaffen werden. Die Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden für die Schaffung neuen Wohnraums zu verwenden.

1. Die Berechnung der einmaligen Ausgleichszahlung orientiert sich an den Durchschnittskosten für die Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum.
2. Bei nur vorübergehendem Verlust des Wohnraums kommt eine laufende, monatlich zu entrichtende Ausgleichszahlung in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für Wohnraum in Betracht.
3. Die Ausgleichszahlung kommt als alleinige Ausgleichsmaßnahme oder als ergänzende Maßnahme (bei noch nicht ausreichender anderweitiger Kompensation, insbesondere zu geringem Ersatzwohnraum) in Betracht.
4. Die Antragsteller müssen glaubhaft machen, dass sie zur Leistung der Ausgleichszahlung bereit und imstande sind.

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

(8) 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 vorab öffentlich 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.

§ 5

Recht auf Auskunft und Betretung, Einschränkung von Grundrechten

Die dinglich Verfügungsberechtigten und die Besitzer 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. Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen werden das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes) und das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

§ 7
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, 24. Januar 2012

Die Fraktionsvorsitzende:
Wissler