



HESSISCHER LANDTAG

26. 02. 2019

Plenum

Dringlicher Gesetzentwurf

Fraktion DIE LINKE

Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum

A. In Hessen herrscht insbesondere im Ballungsgebiet Rhein-Main, an den hessischen Hochschulstandorten sowie in mittleren Städten eine äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bzw. ein eklatanter Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Die Zahl der Sozialwohnungen hat sich seit Anfang der 1990er-Jahre mehr als halbiert und lag Ende 2017 bei lediglich rund 85.000 Wohnungen. Die Zahl der offiziell registrierten anspruchsberechtigten Haushalte, die nicht mit einer Sozialwohnung versorgt werden können, ist mit über 51.000 so hoch wie nie. Es mangelt an Wohnraum für Studierende, Geflüchtete und alle anderen ohne hohes Einkommen. Gleichzeitig führen ausufernde Mietsteigerungen im Bestand und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung. Spekulativer Leerstand und die Zweckentfremdung von Wohnimmobilien zu Gewerbezwecken verknappen den verfügbaren Wohnraum weiter. Bei Neubauten überwiegen Wohnungen im hochpreisigen Segment, wodurch die Profitinteressen von Investoren befriedigt, nicht aber der Mangel an bezahlbarem Wohnraum behoben wird. Mit dem anstehenden Brexit und der sich zum Teil bereits vollziehenden Verlagerung von Banken und Firmen aus London nach Frankfurt droht sich diese Entwicklung insbesondere im Rhein-Main-Gebiet in Zukunft weiter zu verstärken.

Diese Situation verlangt nach entschlossenen Gegenmaßnahmen. Seit dem Außerkrafttreten des Wohnraumzweckentfremdungsverbotes mit dem 27. Mai 2004 fehlt den Gemeinden jedoch ein wichtiges Instrument, um gegen Wohnraumzweckentfremdung, spekulativen Leerstand und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzugehen und so bezahlbaren Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu erhalten. Das Wohnraumzweckentfremdungsverbot war nicht nur ein wichtiger Schutz für Mieter, sondern auch ein unverzichtbares Instrument der Stadtentwicklung.

B. Lösung

Um die Wohnungsnot und den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu dämpfen und Immobilienspekulation zu unterbinden, müssen die Gemeinden die rechtliche Grundlage erhalten, gegen Wohnraumzweckentfremdung, Leerstand sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vorzugehen. Anknüpfend an die Erfahrungen in anderen Bundesländern muss das Wohnraumzweckentfremdungsverbot daher wieder hergestellt und den aktuellen Entwicklungen entsprechend angepasst werden.

C. Befristung

Keine.

D. Alternativen

Keine.

E. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Umsetzung dieses Gesetzes entstehen den betreffenden Gemeinden Verwaltungskosten, die jedoch in Teilen durch die Einnahmen aus Ordnungsgeldern ausgeglichen werden können.

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 Wohnraummieten die Chancen von Frauen auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern.

G. Besondere Auswirkungen auf behinderte Menschen

Keine.

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

**Gesetz
gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum**

Vom

**§ 1
Anwendungsbereich**

(1) Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf), sollen Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen. Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf sind in der Regel die in § 1 der Hessischen Kappungsgrenzenverordnung vom 8. Oktober 2014 (GVBl. S. 226) in der jeweils geltenden Fassung genannten.

(2) In allen übrigen Gemeinden können Maßnahmen nach diesem Gesetz ergriffen werden.

(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauerhaften Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes auch entsprechend genutzt werden.

**§ 2
Zweckentfremdungsverbot**

(1) Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollen durch Satzung bestimmen, dass im Gemeindegebiet Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung vollständig oder überwiegend anderen Zwecken als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). In diesen Satzungen sind Regelungen und Zwangsmaßnahmen nach dem Hessischen Gesetz über die öffentliche Sicherheit- und Ordnung (HSOG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Januar 2005 (GVBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. August 2018 (GVBl. S. 374), zu treffen.

(2) Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum ohne rechtfertigenden Grund

1. zu mehr als 50 Prozent 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 drei Monate leer steht,
4. beseitigt wird (Abbruch),
5. durch Verwahrlosung unbewohnbar gemacht wird.

(3) Abweichend zu Abs. 2 liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn

1. Wohnraum leer steht, weil er trotz nachweislich geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte,
2. Wohnraum nachweislich zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird oder alsbald veräußert werden soll und deshalb vorübergehend unbewohnbar ist oder leer steht.
3. eine Wohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, 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. 2 Nr. 2 baulich verändert wurden,
4. Wohnraum nicht ununterbrochen genutzt wird, weil er bestimmungsgemäß der/dem Verfügungsberechtigten oder der/dem Nutzungsberechtigten jederzeit zur wohnlichen Nutzung als Zweitwohnung dient,
5. der Wohnraum mit anderem Wohnraum zur weiteren Wohnnutzung zusammengelegt wird und dadurch die Gesamtwohnfläche 120 m² nicht überschreitet.

**§ 3
Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**

(1) Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollen zum Schutze der Mieterinnen und Mieter Satzungen zum Milieuschutz, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ein-

schränken, nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) erlassen.

§ 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 in besonderen Ausnahmefällen 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 besonderen Ausnahmefällen 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.
4. Der neu zu schaffende Wohnraum darf nicht kleiner als der Wohnraum sein, der zweckentfremdet werden soll, und diesen im Standard nicht in einer für den allgemeinen Wohnungsmarkt nachteiligen Weise unterschreiten. Umgekehrt darf der Ersatzraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen sein, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet.
5. Der Ersatzwohnraum muss dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung stehen.

(4) Vorrangig öffentliche Belange für eine Zweckentfremdung sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs- und Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(5) Eine im öffentlichen Interesse liegende zeitlich befristete Nutzung liegt auch zum Zwecke der vorübergehenden Unterbringung von Aussiedlerinnen und Aussiedlern, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern und Personengruppen mit vergleichbarem Unterbringungsbedarf – auch bei Vermietung von Wohnraum an soziale Träger – vor.

(6) 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.

(7) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, den Ersatzwohnraum dauerhaft zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Angemessen ist der Mietzins, der der ortsüblichen Vergleichsmiete für die neueste Baualtersklasse 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, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54), gebildet. § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB findet keine Anwendung. Dies gilt nicht bei selbst genutztem Wohneigentum.

(8) 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.

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

(10) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 entscheidet die Gemeinde innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Vorlage des vollständigen Antrags inklusive aller entscheidungserheblicher Unterlagen; 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

Rückführungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll die Gemeinde anordnen, dass Verfügungsberechtigte oder Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen haben (Rückführungsgebot). Die zuständige Behörde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall einen Monat beträgt. Die zuständige Behörde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot). Wird Wohnraum im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 oder Nr. 4 zweckentfremdet, so kann die zuständige Behörde die sofortige Unterlassung von Veränderungen und Abrissmaßnahmen (Veränderungs- und Abrisstopp) verlangen.

(2) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, soll die zuständige Behörde anordnen, dass der oder die Verfügungsberechtigte auf seine oder ihre Kosten den früheren Zustand wiederherstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für die Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, soll die zuständige Behörde zum Ausgleich des Wohnraumverlustes die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum oder die Zahlung eines Ausgleichsbetrages entsprechend § 4 Abs. 8 verlangen. Kommt die oder der Verfügungsberechtigte ihrer Anordnung nach Satz 1 nicht nach, kann das Bezirksamt einen anderen mit der Vornahme der Handlung auf Kosten der oder des Verfügungsberechtigten beauftragen. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217), in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Wenn Um- oder Neubaumaßnahmen geplant sind und diese Maßnahmen durch ein unbefristetes Mietverhältnis erheblich erschwert würden, ist der Abschluss von Zeitmietverträgen (Zwischenvermietung) oder eine andere Zwischennutzung zu Wohnzwecken zur Abwendung von Zweckentfremdungen durch Leerstand grundsätzlich zumutbar.

(4) Rechtsbehelfe gegen auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte haben keine aufschiebende Wirkung. Verwaltungsakte, die auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassen werden, gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.

§ 6

Treuhänderin und Treuhänder

(1) Ist Wohnraum so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, oder kommen im Fall von leer stehendem Wohnraum die Verfügungsberechtigten einem Rückführungsgebot nach § 5 Abs. 1 nicht nach, kann die zuständige Behörde zur Wiederaufführung bzw. Wiederherstellung des Wohnraums zu Wohnzwecken eine Treuhänderin oder einen Treuhänder einsetzen, sofern die Verfügungsberechtigten nicht nachweisen, dass sie selbst innerhalb der von der zuständigen Gemeinde gesetzten Fristen die dafür erforderlichen Maßnahmen eingeleitet und durchgeführt haben.

(2) Die Treuhänder haben die Aufgabe, anstelle der Verfügungsberechtigten den Wohnraum wieder für Wohnzwecke herzustellen. Sie haben das Recht und die Pflicht, das Grundstück zu verwalten und alle weiteren zur Erfüllung ihrer Aufgabe erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte mit Wirkung für und gegen die Verfügungsberechtigten vorzunehmen und ab-

zuschließen. Die Treuhänder haben den Verfügungsberechtigten und der zuständigen Gemeinde zu den von diesen bestimmten Zeitpunkten Rechnung zu legen. Die Treuhänder haben gegenüber den Verfügungsberechtigten Anspruch auf eine angemessene Vergütung und die Erstattung ihrer Auslagen. Erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen nicht innerhalb einer angemessenen Frist und erfolgt die Vergütung oder die Erstattung der Auslagen deshalb durch die Gemeinde, handelt es sich bei diesen Kosten um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG. Bei den Kosten der Ersatzvornahme handelt es sich um öffentliche Lasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG.

(3) Mit der Bestellung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist der oder dem Verfügungsberechtigten der Besitz an dem Grundstück entzogen und die Treuhänderin oder der Treuhänder in den Besitz eingewiesen. Die zuständige Behörde verschafft der Treuhänderin oder dem Treuhänder, erforderlichenfalls mit Zwangsmaßnahmen, den tatsächlichen Besitz.

(4) Die Einsetzung der Treuhänderin oder des Treuhänders ist wieder aufzuheben, sobald sie ihre Aufgabe erfüllt hat oder zur Sicherstellung der Wiederherstellung des Wohnraums für Wohnzwecke für die treuhänderische Tätigkeit kein Bedürfnis mehr besteht. Die zuständige Behörde kann die Treuhänderin oder den Treuhänder, auch wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht vorliegen, jederzeit abberufen.

§ 7

Recht auf Auskunft und Betretung

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.

§ 8

Ordnungswidrigkeiten

(1) Mit Geldbuße bis zu 500 000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt.

(2) Mit Geldbuße bis zu 50 000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 7 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(3) Für die Feststellung von Ordnungswidrigkeiten und Einziehung der Geldbußen ist die Gemeinde zuständig.

(4) Die aus Ordnungswidrigkeiten eingenommenen Mittel verbleiben bei der Gemeinde. Sie sind zeitnah für den sozialen Wohnungsbau zu verwenden.

§ 9

Berichtspflicht

(1) Über die in den §§ 3, 4, 5, 6 und 8 genannten Fälle sollen die Gemeinden alle zwei Jahre dem zuständigen Ministerium berichten.

(2) Die Landesregierung berichtet dem Landtag nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums zu den Auswirkungen des Gesetzes.

§ 10

Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen werden das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 des Grundgesetzes, Art. 8 Hessische Verfassung) und das Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

§ 11

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Das Gesetz zum Zweckentfremdungsverbot, das nach seiner Einführung im Jahr 1972 über drei Jahrzehnte erfolgreich angewendet wurde, ist im Jahr 2004 außer Kraft gesetzt worden. Die damalige Prognose, dass sich die Einwohnerzahlen und der damit verbundene Wohnraumbedarf nicht signifikant erhöhen würden, hat sich rückblickend als fatale Fehleinschätzung erwiesen.

Inzwischen wird von niemand mehr ernsthaft bestritten, dass allen voran im Ballungsgebiet Rhein-Main, an den hessischen Hochschulstandorten sowie in mittleren Städten eine äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bzw. ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum herrscht. Ausufernde Mietsteigerungen und die damit verbundene Verdrängung von Mietern aus ihren Wohnungen sowie der geringe Bestand an studentischem Wohnraum sind nur zwei Indikatoren eines massiven Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Hessen. Die Umwandlung von langjährigen Mietwohnungen in Wohneigentum verstärkt sich zunehmend und stellt damit ein weiteres Problem auf dem Wohnungsmarkt dar.

Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz soll Städten und Gemeinden ermöglichen, durch Erlass eigener Satzungen das Gesamtwohnraumangebot zu erhalten und gegen Leerstand, Zweckentfremdung sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aktiv vorgehen zu können.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Bestimmt den Anwendungsbereich des Gesetzes. Die Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, sind befugt und gehalten, Rechtsnormen zur Regelung gegen Zweckentfremdung von Wohnraum zu erlassen. Abs. 2 ermöglicht es auch anderen Kommunen, die nicht unter die Kappungsgrenzenverordnung fallen, Maßnahmen nach diesem Gesetz zu ergreifen. Abs. 3 definiert, wann es sich im Sinne dieses Gesetzes um Wohnraum handelt.

Zu § 2

Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf sollen Satzungen festlegen, dass eine Zweckentfremdung in ihrem Gebiet nur mit entsprechender Genehmigung erfolgen darf. Eine Zweckentfremdung wird damit grundsätzlich verboten. Es handelt sich hierbei um ein Verbot mit Genehmigungsvorbehalt. Die Gemeinden sind gehalten, entsprechende Zwangsmaßnahmen gemäß HSOG zu treffen. Abs. 2 enthält eine nicht abschließende Aufzählung der Maßnahmen, bei welchen typischerweise eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vorliegt. Die Formulierung „insbesondere“ verdeutlicht, dass der Anwendungsbereich des § 1 auch für untypische Fälle des Leerstandes oder der Zweckentfremdung geöffnet werden soll. Abs. 3 definiert, wann es sich nicht um Zweckentfremdung handelt.

Zu § 3

§ 172 BauGB bietet den Kommunen bereits die Möglichkeit, Milieuschutzsatzungen zu erlassen. Mit der vorliegenden gesetzlichen Regelung soll erreicht werden, dass die in der Kappungsgrenzenverordnung aufgenommenen Kommunen angehalten werden, von dieser bestehenden Regelung Gebrauch zu machen. Alle übrigen Städte und Gemeinden können Satzungen zum Milieuschutz erlassen.

Zu § 4

Greift die durch Rechtsprechung entwickelten Grundsätze auf, die es bei der Entscheidung über einen Antrag auf Genehmigung einer Zweckentfremdung zu beachten gilt. Es werden zudem Regelungen für die Fälle getroffen, in denen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums zurücksteht oder nach besonderen Umständen durch einen Antragssteller überkompensiert werden kann. Dies kann durch Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Leistung einer Ausgleichszahlung geschehen.

Zu § 5

Diese Vorschrift gibt den Gemeinden die Befugnis, vom Verfügungsberechtigten die Beseitigung einer ungenehmigten Zweckentfremdung von Wohnraum und die Wiederzuführung zu Wohnzwecken zu verlangen. Zudem besteht für die zuständigen Behörden die Möglichkeit, Kompensationsleistungen für den eingetretenen Wohnraumverlust zu verlangen. Die Vorschrift bezieht sich auf alle Tatbestände einer Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Abs. 2.

Zu § 6

Der Einsatz einer Treuhänderin oder eines Treuhänders soll dem beschleunigten Wiederherstellen des Wohnraums bzw. der Wiederzuführung zu Wohnzwecken dienen, falls die oder der Verfügungsberechtigte die Mitwirkung gänzlich verweigert. Die Treuhänderregelung stellt ein grundsätzliches (weiteres) Zwangsmittel im Rahmen der Verwaltungsvollstreckung dar. Mit der

Einsetzung einer Treuhänderin oder eines Treuhänders erfolgt insoweit auch keine Enteignung von Eigentümerin/Eigentümer oder Verfügungsberechtigter/Verfügungsberechtigtem. Nach § 4 Abs. 2 ruhen auch die Kosten, die durch die treuhänderische Tätigkeit entstehen, als öffentliche Last auf dem Grundstück. Dies sichert der zuständigen Stelle im Falle der Zwangsversteigerung ein Recht auf vorrangige Befriedigung.

Zu § 7

Auskunfts-, sonstige Informations- und Betretungsrechte sollen von der Gemeinde aus praktischen Erwägungen nur mehr gegenüber den dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzern, Verwaltern und Vermittlern geltend gemacht werden können.

Zu § 8

Für die Festsetzung und Einziehung von Geldbußen sind die Kommunen zuständig. Die eingezogenen Mittel verbleiben in den Kommunen und sollen für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus genutzt werden.

Zu § 9

Die Regelung beinhaltet eine Berichtspflicht der Gemeinden gegenüber dem zuständigen Ministerium sowie der Landesregierung gegenüber dem Hessischen Landtag.

Zu § 10

Regelt die Einschränkung von Grundrechten.

Zu § 11

Das Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Wiesbaden, 26. Februar 2019

Der stellvertretende Fraktionsvorsitzende:
Jan Schalauske