



# HESSISCHER LANDTAG

08. 09. 2026

WVA

## Dringlicher Berichtsantrag

### Fraktion der Freien Demokraten

#### **Leerstandsgesetz ohne Wirkung? Umsetzung, Rechtsunsicherheit und erste Bilanz des Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum**

Das Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum ist am 21. November 2025 in Kraft getreten. Es begründet kein unmittelbar landesweit geltendes Verbot des Leerstands von Wohnraum. Vielmehr können ausschließlich die in § 1 der jeweils geltenden Hessischen Mieterschutzverordnung bestimmten Gemeinden durch eine eigene kommunale Satzung festlegen, dass Wohnraum grundsätzlich nur mit Genehmigung länger als sechs Monate absichtlich leer stehen darf. Vor dem Erlass einer solchen Satzung muss die jeweilige Gemeinde unter anderem nachweisen, dass ein örtlicher Wohnraumangel besteht und diesem nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abgeholfen werden kann. Anschließend muss sie eigene Verwaltungsstrukturen für Genehmigungs- und Anzeigeverfahren, Datenerhebungen, Auskunftersuchen, Vor-Ort-Kontrollen, Wohnnutzungs- und Wiederherstellungsgebote sowie Bußgeldverfahren schaffen. Das Gesetz ermöglicht dabei Eingriffe in das Eigentumsgrundrecht und die Unverletzlichkeit der Wohnung sowie Bußgelder von bis zu 500.000 Euro. Bereits im Januar 2026 erklärte die Landesregierung, sie halte eine Arbeitshilfe zur Anwendung des Gesetzes nicht für erforderlich. Den notwendigen kommunalen Personalbedarf und die durch den Vollzug entstehenden Kosten konnte sie nicht beziffern. Eine finanzielle Unterstützung der Kommunen wurde nicht angekündigt. Die Verantwortung für die datenschutzkonforme Ausgestaltung, die Verhältnismäßigkeit von Auskunfts- und Betretungsmaßnahmen sowie den gesamten Vollzug wurde weitgehend den Gemeinden übertragen. Eine Evaluation des Gesetzes ist erst für das Jahr 2030 vorgesehen. Zusätzliche Rechtsunsicherheit ist durch das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juni 2026 – 33029 C 130/25 – entstanden. Das Gericht hält die Verlängerung der Hessischen Mieterschutzverordnung bis zum 25. November 2026 wegen einer unzureichenden aktuellen Begründung für unwirksam. Die Landesregierung geht demgegenüber weiterhin von der Gültigkeit der Verordnung aus und verweist darauf, dass das Urteil unmittelbar nur für den entschiedenen Einzelfall gelte. Diese unterschiedliche Beurteilung ist für das Leerstandsgesetz von besonderer Bedeutung. Die Ermächtigung der Gemeinden zum Erlass einer Leerstandssatzung knüpft ausdrücklich an ihre Aufnahme in § 1 der Mieterschutzverordnung „in der jeweils geltenden Fassung“ an. Sollte sich die Rechtsauffassung des Amtsgerichts Frankfurt am Main durchsetzen, stellt sich daher die Frage, ob hessische Gemeinden gegenwärtig überhaupt über eine hinreichend belastbare Ermächtigungsgrundlage für den Erlass und insbesondere den grundrechtsrelevanten Vollzug einer Leerstandssatzung verfügen. Ein messbarer Beitrag des Leerstandsgesetzes zur Aktivierung zusätzlichen Wohnraums ist bislang öffentlich nicht dokumentiert. Eine landesweite amtliche Übersicht über beschlossene Leerstandssatzungen, eingeleitete Verfahren, beendete Leerstände oder wieder dem Wohnungsmarkt zugeführte Wohnungen liegt nicht vor.

Die Landesregierung wird ersucht, im Ausschuss für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (WVA) über folgenden Gegenstand zu berichten:

1. Welche der nach Auffassung der Landesregierung grundsätzlich ermächtigten hessischen Gemeinden haben zum Stichtag der Beantwortung eine Leerstandssatzung beschlossen?
2. Welche der nach Auffassung der Landesregierung grundsätzlich ermächtigten hessischen Gemeinden haben zum Stichtag der Beantwortung eine Leerstandssatzung amtlich bekannt gemacht?
3. Welche der nach Auffassung der Landesregierung grundsätzlich ermächtigten hessischen Gemeinden haben zum Stichtag der Beantwortung eine Leerstandssatzung tatsächlich in Kraft gesetzt?

4. Wie viele Gemeinden befinden sich nach Kenntnis der Landesregierung derzeit in der Vorbereitung einer Leerstandssatzung, welchen Stand haben die jeweiligen Verfahren erreicht und zu welchem Zeitpunkt ist jeweils ein möglicher Satzungsbeschluss vorgesehen?
5. Wie viele der grundsätzlich ermächtigten Gemeinden haben nach Kenntnis der Landesregierung entschieden oder gegenüber dem Land erklärt, vorerst keine Leerstandssatzung zu erlassen, und welche Gründe wurden hierfür insbesondere hinsichtlich des Personalaufwands, der Kosten, einer unzureichenden Datengrundlage, rechtlicher Unsicherheiten oder eines als gering eingeschätzten Nutzens genannt?
6. Wie viele Genehmigungsanträge, Sanierungsanzeigen und sonstige Verfahren nach dem Leerstandsgesetz sind seit dessen Inkrafttreten bei hessischen Gemeinden eingegangen, und wie verteilen sich diese auf die einzelnen Gemeinden?
7. Wie viele Fälle eines nach Auffassung der jeweils zuständigen Gemeinde genehmigungspflichtigen Leerstands wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes festgestellt, und in wie vielen Fällen wurde eine Genehmigung erteilt oder abgelehnt, ein Wohnnutzungs- oder Wiederherstellungsgebot ausgesprochen oder der Leerstand auf andere Weise einvernehmlich beendet?
8. Wie viele Wohnungen wurden infolge des Leerstandsgesetzes oder einer darauf beruhenden kommunalen Maßnahme wieder dauerhaft einer Wohnnutzung zugeführt, und wie verteilen sich diese Fälle nach Gemeinde, Jahr, Art der Maßnahme und Zahl der reaktivierten Wohneinheiten?
9. Wie viele Bußgeldverfahren wurden auf Grundlage des Leerstandsgesetzes eingeleitet, wie viele Bußgeldbescheide wurden erlassen, auf welchen Verstößen beruhten diese und in welcher Gesamthöhe wurden Bußgelder festgesetzt und tatsächlich vereinnahmt?
10. Teilt die Landesregierung die Rechtsauffassung, dass die Wirksamkeit einer kommunalen Leerstandssatzung eine wirksam geltende Mieterschutzverordnung und eine wirksame Bestimmung der jeweiligen Gemeinde in deren § 1 voraussetzt, und aus welchen konkreten rechtlichen Gründen soll die kommunale Satzungsermächtigung gegebenenfalls unabhängig von der Wirksamkeit der Mieterschutzverordnung fortbestehen?
11. Welche konkreten Auswirkungen hat das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 10. Juni 2026 nach Auffassung der Landesregierung auf den Erlass neuer und die Wirksamkeit bereits beschlossener Leerstandssatzungen sowie auf darauf beruhende Auskunft- und Betretungsanordnungen, Wohnnutzungs- und Wiederherstellungsgebote und Bußgeldverfahren?
12. Wie bewertet die Landesregierung das Risiko, dass ein Verwaltungsgericht eine kommunale Leerstandssatzung oder eine darauf gestützte Einzelmaßnahme wegen einer unwirksamen Verlängerung der Mieterschutzverordnung für rechtswidrig oder unwirksam erklärt, und welche möglichen Prozess-, Kosten- und Haftungsfolgen ergeben sich daraus nach ihrer Einschätzung für die Gemeinden und die Betroffenen?
13. Wann, in welcher Form und mit welchem Inhalt hat die Landesregierung die betroffenen Gemeinden über das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main und dessen mögliche Auswirkungen auf das Leerstandsgesetz informiert, und hat sie den Gemeinden empfohlen, Satzungsverfahren oder belastende Vollzugsmaßnahmen bis zu einer rechtlichen Klärung oder dem Inkrafttreten einer neuen Mieterschutzverordnung auszusetzen?
14. Sind der Landesregierung Gemeinden bekannt, die wegen des Urteils des Amtsgerichts Frankfurt am Main oder der dadurch entstandenen Rechtsunsicherheit die Vorbereitung einer Leerstandssatzung unterbrochen, einen vorgesehenen Satzungsbeschluss verschoben, eine Satzung nicht in Kraft gesetzt oder von Vollzugsmaßnahmen abgesehen haben, und um welche Gemeinden handelt es sich jeweils?
15. Welche einzelnen rechtlichen, tatsächlichen und verfahrensmäßigen Nachweise muss eine Gemeinde nach Auffassung der Landesregierung vor dem Erlass einer Leerstandssatzung erbringen, und welche aktuellen Daten zum Wohnraummangel, zur Nachfrage, zum Wohnungsbestand, zum Leerstand, zur Neubautätigkeit, zur Situation im Umland und zu möglichen mildernden Mitteln müssen hierfür erhoben, ausgewertet und dokumentiert werden?

16. Welche organisatorischen und administrativen Voraussetzungen muss eine Gemeinde vor dem tatsächlichen Vollzug einer Leerstandssatzung schaffen?
17. Anhand welcher konkreten Kennzahlen bewertet die Landesregierung den bisherigen und künftigen Erfolg des Leerstandsgesetzes, welche Zielwerte bestehen hinsichtlich der Zahl kommunaler Satzungen, der Zahl beendeter Leerstände und der Zahl reaktivierter Wohnungen, in welchen zeitlichen Abständen werden diese Daten erhoben?
18. Warum ist eine Evaluation des Gesetzes erst für das Jahr 2030 vorgesehen?

Wiesbaden, 8. September 2026

Der Fraktionsvorsitzende:  
**Dr. Stefan Naas**