

## Gesetzentwurf

Fraktion DIE LINKE

Hannover, den 13.05.2011

Der Landtag wolle das folgende Gesetz beschließen:

### **Gesetz zum Schutz von Wohnraum und zur Bekämpfung der Immobilienspekulation**

#### § 1

##### Zielsetzung, Begriffsbestimmung und Anwendbarkeit

(1) Zielsetzung dieses Gesetzes ist, einmal geschaffenen Wohnraum zu erhalten und die sozialwidrige Ausübung des Eigentumsrechts (Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes) bei Immobilien zu bekämpfen.

(2) <sup>1</sup>Die Städte und Gemeinden des Landes haben das Recht, die Zweckentfremdung von Wohnraum nach den §§ 2 bis 7 zu untersagen oder eine Steuer nach § 8 zu erheben, die den Leerstand von Wohnraum besteuert. <sup>2</sup>Das Gleiche gilt für den Leerstand von gewerblichen Immobilien in zentralen Lagen der Gemeinde.

(3) Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes ist jeder einzelne Raum, der zu Wohnzwecken objektiv geeignet und subjektiv bestimmt ist.

(4) Die Vorschriften der §§ 2 bis 9 dieses Gesetzes gelten nicht für Wohnraum, den der Verfügungsberechtigte selbst bewohnt.

#### § 2

##### Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) <sup>1</sup>Sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, darf die Gemeinde in ihrem Gebiet bestimmen, dass Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde der Gemeinde zugeführt werden darf. <sup>2</sup>Die zuständige Vertretungskörperschaft der Gemeinde hat durch Beschluss festzustellen, dass eine Gefährdungslage im Sinne des Satzes 1 gegeben ist. <sup>3</sup>Der Rat der Gemeinde kann Gebiete, Ortsteile oder Bezirke vom Genehmigungserfordernis nach Satz 1 im öffentlichen Interesse freistellen, wenn dies im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Siedlungsstrukturen, ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer, kultureller Verhältnisse oder zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen geboten erscheint.

(2) <sup>1</sup>Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. <sup>2</sup>Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. <sup>3</sup>Als Zweckentfremdung gelten insbesondere

1. die Verwendung von Wohnraum für ausschließlich gewerbliche oder freiberufliche Zwecke,
2. die Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs und eine entsprechende Nutzung,
3. der Abbruch von Wohnraum,
4. das Unbrauchbarmachen durch Zerstören von Wohnraum,
5. das Leerstellenlassen von Wohnraum über einen Zeitraum von länger als sechs Monaten.

<sup>4</sup>Findet die gewerbliche oder freiberufliche Nutzung in der Hauptwohnung der Nutzungsberechtigten statt und beträgt weniger als 50 vom Hundert der Gesamtwohnfläche, so ist im Zweifel anzunehmen, dass gleichzeitig die Wohnnutzung aufrechterhalten wird und damit keine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes vorliegt.

(3) Verfügungsberechtigte haben die Verpflichtung, Zweckentfremdungen im Sinne dieses Gesetzes abzuwenden.

### § 3

#### Genehmigungsgründe

(1) <sup>1</sup>Die Genehmigung nach § 2 ist auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt. <sup>2</sup>Der Nutzungsberechtigte darf im Einvernehmen mit dem Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen.

(2) <sup>1</sup>Ein beachtliches Angebot zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum gleicht das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus. <sup>2</sup>Ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

### § 4

#### Nebenbestimmungen

(1) <sup>1</sup>Die Genehmigung kann dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. <sup>2</sup>Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

(2) <sup>1</sup>Die Höhe der Ausgleichszahlung soll den Schaden, der dem Wohnungsmarkt durch die Zweckentfremdung des Wohnraums entsteht, ausgleichen. <sup>2</sup>Die Ausgleichszahlung kann im Einzelfall abgesenkt werden, insbesondere wenn bei gewerblicher oder freiberuflicher Nutzung die Festsetzung einer Ausgleichszahlung in voller Höhe nachweislich zu einer Existenzgefährdung oder Abwanderung führen würde. <sup>3</sup>Das Gleiche gilt, wenn die Zweckentfremdung nachweislich in erheblichem Maße der Sicherung bestehender oder der Schaffung neuer Arbeitsplätze dient.

### § 5

#### Wohnnutzungs-, Räumungs- und Wiederherstellungsgebot

(1) <sup>1</sup>Wird Wohnraum entgegen § 2 zu anderen als Wohnzwecken genutzt, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte oder der Nutzungsberechtigte die Wohngebäude, Wohnungen oder Wohnräume wieder Wohnzwecken zuzuführen hat (Wohnnutzungsgebot). <sup>2</sup>Die zuständige Behörde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

(2) <sup>1</sup>Ist Wohnraum entgegen § 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die zuständige Behörde anordnen, dass der Verfügungsberechtigte auf seine Kosten den früheren Zustand wieder herstellt oder einen zumindest gleichwertigen Zustand schafft (Wiederherstellungsgebot). <sup>2</sup>Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit es für den Verfügungsberechtigten unzumutbar wäre. <sup>3</sup>Dies ist der Fall, wenn die Herstellungskosten die ortsüblichen Kosten für einen Neubau in gleicher Größe, Ausstattung und am gleichen Standort überschreiten würden. <sup>4</sup>Ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand möglich, so kann die zuständige Behörde die Schaffung von Ersatzwohnraum nach § 3 Abs. 2 oder die Zahlung einer einmaligen Ausgleichszahlung nach § 4 Abs. 1 verlangen.

## § 6

### Mitwirkungs- und Duldungspflicht

(1) <sup>1</sup>Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, den Beauftragten der zuständigen Behörde das Betreten des Wohnraumes zu gestatten, wenn dies für die Entscheidung über eine Maßnahme nach diesem Gesetz erforderlich ist, insbesondere die Einholung von Auskünften nicht ausreicht. <sup>2</sup>Das Betreten ist vorher anzukündigen; es darf nur zu angemessenen Tageszeiten erfolgen. <sup>3</sup>Die zuständige Behörde kann auch anordnen, dass Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner persönlich erscheinen.

(2) <sup>1</sup>Widerspricht die für die Wohnung berechtigte Person dem Betreten darf der Beauftragte der zuständigen Behörde die Wohnung oder Geschäftsräume nur bei Gefahr im Verzuge betreten. <sup>2</sup>Im Übrigen ist eine richterliche Erlaubnis beim zuständigen Amtsgericht einzuholen.

(3) <sup>1</sup>Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner haben Auskünfte zu geben und Unterlagen vorzulegen, soweit das zur Durchführung dieses Gesetzes erforderlich ist. <sup>2</sup>Wird Wohnraum nach Auszug des letzten Bewohners nicht innerhalb von sechs Monaten wieder zu Wohnzwecken genutzt, so ist der Verfügungsberechtigte außerdem auf Verlangen der zuständigen Behörde verpflichtet, ihr unverzüglich die Gründe dafür anzugeben und nachzuweisen sowie Belegenheit, Größe, wesentliche Ausstattung und die vorgesehene Miete mitzuteilen.

(4) Verfügungsberechtigte, Nutzungsberechtigte und Bewohner sind verpflichtet, die nach diesem Gesetz angeordneten Maßnahmen zu dulden und, soweit erforderlich, den Wohnraum vorübergehend zu räumen.

(5) Auf der Grundlage dieses Gesetzes erlassene Verwaltungsakte sind nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung sofort vollziehbar und gelten auch für und gegen den Rechtsnachfolger.

(6) Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) eingeschränkt.

## § 7

### Freiwillige Abhilfe, Informationsrecht

(1) <sup>1</sup>Bevor die zuständige Behörde eine Anordnung erlässt, sollen die Verpflichteten unter Fristsetzung zur freiwilligen Abhilfe veranlasst werden. <sup>2</sup>Die zuständige Behörde kann auf den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit einer Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung hinwirken, in dem die zur Abhilfe erforderlichen Maßnahmen von dem Verpflichteten zugesagt sowie die Fristen genannt sind. <sup>3</sup>Kommt es nicht zur Abhilfe, so hat die zuständige Behörde vor der Anordnung von Maßnahmen den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; ihre Stellungnahmen sollen angemessen berücksichtigt werden.

(2) Absatz 1 findet keine Anwendung, wenn Art und Umfang der Mängel oder der Verstöße es erfordern, dass die zuständige Behörde eine Anordnung sofort erlässt.

(3) <sup>1</sup>Die Verfügungsberechtigten sollen von Anordnungen und Genehmigungen, die sie berühren und an den Nutzungsberechtigten oder an die Bewohner gerichtet werden, eine Durchschrift erhalten. <sup>2</sup>Dies gilt entsprechend für den Nutzungsberechtigten bei Anordnungen oder Genehmigungen, die sich an den Verfügungsberechtigten oder die Bewohner richten.

## § 8

## Leerstandssteuer

(1) Wenn die Gemeinde nach § 2 Abs. 1 eine Gefährdung der Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum festgestellt hat, kann sie statt des Zweckentfremdungsverbot es auch eine Leerstandssteuer erheben, die das Leerstehenlassen von Wohnraum über einen längeren Zeitraum steuerlich erfasst.

(2) Die Leerstandssteuer kann sich auch auf gewerbliche Immobilien in zentraler Lage beziehen, wenn diese Immobilien über einen längeren Zeitraum leerstehen und zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen gewerblich genutzt oder in Wohnraum umgewandelt werden könnten.

(3) <sup>1</sup>Die Leerstandssteuer ist als gemeindliche Satzung zu erlassen. <sup>2</sup>Die Steuer darf frühestens ab einem halben Jahr Leerstand vom Grundstückseigentümer, dem Inhaber eines Nießbrauches oder eines Erbbaurechts erhoben werden. <sup>3</sup>Der Steuersatz darf nach längeren Zeiträumen des Leerstandes ansteigen. <sup>4</sup>Die Höhe des Steuersatzes ist nach den Bemessungsgrundlagen zu bestimmen, die für die Grundsteuer maßgeblich sind. <sup>5</sup>Die jährliche Belastung des Steuerpflichtigen darf 1/10 des Verkehrswertes des leerstehenden Teils der Immobilie nicht überschreiten. <sup>6</sup>Die nach Absatz 2 geschützte zentrale Lage der Gemeinde ist durch die gemeindliche Satzung genau zu bezeichnen.

## § 9

## Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. entgegen § 2 Abs. 2 ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt,
2. entgegen § 2 Abs. 3 eine Zweckentfremdung nicht abwendet, obwohl dies zumutbar war,
3. entgegen § 4 Abs. 1 einer mit einer Genehmigung verbundenen Auflage nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig nachkommt,
4. entgegen § 6 Abs. 3 Auskünfte nicht gibt oder Unterlagen nicht vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

## § 10

## Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach seiner Verkündung in Kraft.

## Begründung

1. Anlass und Ziel des Gesetzes

Das Gesetz soll den Kommunen Instrumente an die Hand geben, auf ihrem Gebiet Wohnraumnot zu bekämpfen und der Immobilienspekulation entgegenzutreten. Auch das systematische Leerstehenlassen von Gebäuden in zentraler Lage, die bislang gewerblich genutzt wurden, soll erfasst werden können, um zu verhindern, dass sich in zentralen Lagen der Gemeinde Situationen entwickeln, wo verkommene leerstehende Gebäude von der Bevölkerung als „Schandfleck“ empfunden werden.

2. Haushaltmäßige Auswirkungen

Bei Anwendung der Leerstandssteuer als Instrument kann sich diese für die kommunalen Haushalte entlastend auswirken.

3. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Negative Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung sind nicht erkennbar.

4. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern

Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern sind nicht erkennbar.

Ursula Weisser-Roelle  
Parlamentarische Geschäftsführerin