



HSGB
HESSISCHER STÄDTE-
UND GEMEINDEBUND

Hessischer Städte- und Gemeindebund · Postfach 1351 · 63153 Mühlheim/Main

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,
Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum
Postfach 31 29
65021 Wiesbaden

Abteilung 2.1
Unser Zeichen Hg/Adr
Telefon 06108 6001-38/51
Telefax 06108 6001-57
E-Mail hsgb@hsgb.de

Ihr Zeichen VII 7-A056-b-05
Ihre Nachricht vom 24.01.2025

Datum 25. März 2025

Vorab per E-Mail: kirsten.knapp@wirtschaft.hessen.de

Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übermittlung des Entwurfs eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum mit der Möglichkeit einer Stellungnahme bedanken wir uns.

Der Hessische Städte- und Gemeindebund hat zwischenzeitlich die betroffenen Mitgliedsstädte- und -gemeinden angeschrieben, um ein Meinungsbild zu erhalten. Dabei wurde deutlich, dass sich die Mehrheit gegen den Gesetzentwurf ausspricht. Hierfür sprechen die nachfolgenden Erwägungen:

Zunächst ist festzustellen, dass die Wohnraumbeschaffung keine kommunale Aufgabe darstellt. Durch das Gesetz würden die Kommunen eine weitere Aufgabe erhalten, die sie bewältigen müssen, ohne dass ein nennenswerter Nutzen zu verzeichnen wäre. Durch das Leerstandsgesetz wird im Wesentlichen kein neuer Wohnraum geschaffen werden.

Gerade für den mittleren und ländlichen Bereich ist festzustellen, dass Wohnraum oftmals deshalb leer steht, da es den Eigentümern aus Alters- bzw. finanziellen Gründen nicht möglich ist, den Wohnraum so wieder herzustellen, so dass darin ein annehmbares Wohnen möglich ist. Dies hängt oftmals auch damit zusammen, dass den älteren Men-

Hessischer Städte- und
Gemeindebund e.V.
Henri-Dunant-Str. 13
D-63165 Mühlheim am Main
Telefon 06108 6001-0
Telefax 06108 6001-57

BANKVERBINDUNG
Sparkasse Langen-Seligenstadt
IBAN DE66 5065 2124 0008 0500 31
BIC: HELADEF1SLS

Steuernummer: 044 224 00204

PRÄSIDENT
Markus Röder
ERSTER VIZEPRÄSIDENT
Dr. Johannes Hanisch
VIZEPRÄSIDENT
Matthias Baaß

GESCHÄFTSFÜHRER
Johannes Heger
Dr. David Rauber
Harald Semler

schen keine Kredite oder Darlehen zur Sanierung gewährt werden. Erfolgt eine Vermietung des unsanierten Wohnraums, sind Streitigkeiten mit den Mietern vorprogrammiert, was ebenfalls gescheut wird.

Der Gesetzentwurf läuft darüber hinaus der Zielvorstellung der Landesregierung einer Entbürokratisierung der Verwaltungen zuwider, denn die Umsetzung bedarf eines sehr hohen Verwaltungsaufwandes, der von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vor Ort geleistet werden muss, wofür kein Personal zur Verfügung steht. Insgesamt müsste bei einer Umsetzung des Gesetzes eine regelmäßige Überprüfung des vorhandenen privaten Wohnraumes in der Kommune erfolgen und es müssten die einzelnen Voraussetzungen geprüft werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wären gezwungen im Rahmen der Amtsermittlung festzustellen, ob ein öffentliches Interesse vorliegt bzw. schutzwürdige private Interessen gegeben sind. Ausweislich der Regelung des § 2 müsste beispielsweise festgestellt werden, ob bzw. inwieweit eine Sanierung der Wohnung erfolgt, ob eine Erbauseinandersetzung vorliegt oder ob ein räumliches Näheverhältnis zu dem Wohnraum besteht. Hier wäre ein umfassendes Amtsermittlungsverfahren durchzuführen und es steht zu befürchten, dass es hier zu Konflikten kommen wird, durch die die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter enorm zeitlich gebunden werden. Für die Städte und Gemeinden wäre es mit einem erheblichen zusätzlichen Personalaufwand und finanziellen Aufwand verbunden, wenn das Gesetz zielführend umgesetzt werden soll. Ein finanzieller Ausgleich für die Städte und Gemeinden ist im Gesetz nicht geregelt. Insgesamt wird hier eine neue Aufgabe übertragen, so dass auch aus dem Grundsatz der Konnexität heraus eine Kostenerstattung erfolgen müsste, wenn eine Gemeinde von dem Gesetz Gebrauch macht. Die Kosten der Ausführung des beabsichtigten Gesetzes, die den Städten und Gemeinden entstehen werden, sind entgegen § 2 Abs. 2 Hessisches Beteiligungsgesetz nicht ausgewiesen.

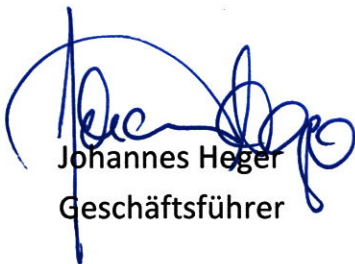
Des Weiteren bestehen auch verfassungsrechtliche Bedenken, da der Eigentümer des Wohnraums in enteignungsgleicher Weise in seinem Eigentumsrecht beeinträchtigt wird. Insofern müssten im Gesetz die Gemeinwohlgründe, die einen solchen Eingriff rechtfertigen, dargelegt sein, was nicht erfolgt ist (vgl. BVerfGE 56, 249/261; BVerfGE 21, 92, 93). Der Eingriff in das Eigentum müsste darüber hinaus zum Wohl der Allgemeinheit objektiv erforderlich, d.h. unumgänglich sein und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren,



wovon im vorliegenden Fall ebenfalls nicht ausgegangen werden kann, da die Leerstands-satzungen kaum geeignet sein werden, den angespannten Wohnungsmarkt nennens-wert zu befriedigen. Hier würden allerhöchstens einige wenige Wohnungen gefunden werden können, die überhaupt betroffen sind. Letztlich fehlen Regelungen zur Entschä-digung des Eigentümers, wenn er im Rahmen einer Leerstandssatzung in Anspruch ge-nommen würde.

Aus alledem bitten wir von dem Gesetzentwurf Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Johannes Heger
Geschäftsführer