

Sächsischer Landtag
7. Wahlperiode

zu Drs 7/14305

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Regionalentwicklung

zu Drs 7/14305

Thema: Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen (Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)

Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD

Beschlussempfehlung

Der Landtag möge beschließen,

den Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD "Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen (Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)", Drucksache 7/14305, in der vom Ausschuss beschlossenen Fassung anzunehmen.

Dresden, 24. Januar 2024

gez. André Barth
Ausschussvorsitzender

gez. Roberto Kuhnert
Berichterstatter

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum in Sachsen**

(Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)

Der Landtag hat am ... das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1 Zweckentfremdungsverbotssatzung

(1) ¹Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren für ihr Gemeindegebiet oder einzelne Gemeindeteile bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. ²Voraussetzung ist, dass sie dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen können.

(2) ¹Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. mehr als 12 Wochen im Kalenderjahr für die Zwecke der Fremdbeherbergung oder Kurzzeitvermietung genutzt wird oder
2. länger als zwölf Monate leer steht.

²Als Beginn des Leerstehenlassens von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(3) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 für Zwecke der *Fremdenbeherbergung* gemäß Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 genutzt wird und die oder der Verfügungsberechtigte dies innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Satzung der Gemeinde anzeigt; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung,
2. Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte oder
3. Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb mehr als zwölf Monate

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von
Wohnraum in Sachsen**

(Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)

Der Landtag hat am ... das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1 Zweckentfremdungsverbotssatzung

(1) **u n v e r ä n d e r t**

(2) **u n v e r ä n d e r t**

(3) Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt nicht vor, wenn

1. Wohnraum bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 für Zwecke der **Fremdbeherbergung** gemäß Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 genutzt wird und die oder der Verfügungsberechtigte dies innerhalb von drei Monaten nach Inkrafttreten der Satzung der Gemeinde anzeigt; dies gilt jedoch nur für eine Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Satzung,
2. **u n v e r ä n d e r t**
3. **u n v e r ä n d e r t**

unbewohnbar ist oder leer steht oder aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden kann.

(4) ¹Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räumlichkeiten, die zur dauernden Wohnnutzung tatsächlich und rechtlich geeignet sind. ²Hiervon ausgenommen sind Räumlichkeiten, die zu anderen Zwecken als zu Wohnzwecken errichtet worden sind und zum Zeitpunkt des Inkrafttretens einer Satzung nach Absatz 1 auch entsprechend genutzt werden.

(4) **u n v e r ä n d e r t**

§ 2 Genehmigung

§ 2 Genehmigung

(1) ¹Die Genehmigung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 setzt einen Antrag der oder des Verfügungsberechtigten voraus. ²Nutzungsberechtigte dürfen im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten einen Antrag nach Satz 1 stellen. ³Die Genehmigung

u n v e r ä n d e r t

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen an der zweckfremden Nutzung das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

(2) Vorrangige öffentliche Interessen an einer zweckfremden Nutzung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 sind in der Regel gegeben, wenn Wohnraum zur Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen, für Erziehungs-, Ausbildungs-, Betreuungs- oder gesundheitliche Zwecke verwendet werden soll, für die andere Räume nicht zur Verfügung stehen oder nicht zeitgerecht geschaffen werden können.

(3) Schutzwürdige private Interessen an einer zweckfremden Nutzung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 sind im Regelfall auch dann gegeben, wenn Wohnraum als Hauptwohnung, in der der tatsächliche Lebensmittelpunkt begründet wird, während Abwesenheitszeiten zu anderen als Wohnzwecken verwendet und der Charakter als Hauptwohnung nicht angetastet wird.

(4) Schutzwürdige private Interessen an einer zweckfremden Nutzung im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 sind auch dann gegeben, wenn sich im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage getätigte Investitionen in eine andere Nutzung noch nicht substanziell amortisiert haben.

(5) ¹Angemessener Ersatzwohnraum im Sinne von Absatz 1 Nummer 2 liegt vor, wenn der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung nach § 1 Absatz 1 Satz 1 geschaffen wird und

1. der Ersatzwohnraum vom Adressaten der Zweckentfremdungsgenehmigung im zeitlichen Zusammenhang mit der Zweckentfremdung geschaffen wird,
2. sich die öffentlich-rechtliche Zulässigkeit des geplanten Ersatzwohnraums aus prüfbaren Unterlagen ergibt und die Antragstellerin oder der Antragsteller glaubhaft macht, dass sie oder er das Vorhaben finanzieren kann sowie umsetzen wird, und
3. der neu zu schaffende Wohnraum mit dem wegfallenden Wohnraum in Größe und Standard vergleichbar ist.

²Kann im Einzelfall nicht oder nicht ausreichend Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden, so ist als Kompensation eine Ausgleichszahlung zu leisten.

(6) ¹Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger. ²Das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 3 Wohnungsnutzungs- und Räumungsgebot

¹Wird Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung zweckentfremdet, soll die zuständige Gemeinde anordnen, dass der Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen ist (Wohnnutzungsgebot). ²Die zuständige Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. ³Die zuständige Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgebot).

§ 4 Auskunftspflicht

Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzerinnen und Besitzer, die Verwalterinnen und Verwalter und die Vermittlerinnen und Vermittler haben der Gemeinde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen

§ 3 Wohnungsnutzungs- und Räumungsgebot

u n v e r ä n d e r t

§ 4 Auskunftspflicht

S a t z 1 u n v e r ä n d e r t

Das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung (Artikel 33 der Verfassung des Freistaates Sachsen) wird insoweit eingeschränkt.

Vorschriften dieses Gesetzes die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die zur Prüfung der Genehmigung nach § 2 oder zur Feststellung einer verbotenen Zweckentfremdung erforderlich sind.

§ 5 Sofortvollzug

Anfechtungsklagen gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 6 Einschränkung von Grundrechten

Durch dieses Gesetz wird das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung (Artikel 33 der Verfassung des Freistaates Sachsen) eingeschränkt.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

(1) ¹Mit Geldbuße bis zu 100 000 Euro kann belegt werden, wer ohne die erforderliche Genehmigung Wohnraum gemäß § 1 Absatz 2 für andere als Wohnzwecke verwendet oder überlässt. ²Mit Geldbuße bis zu 50 000 Euro kann belegt werden, wer entgegen § 4 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt.

(2) Die zuständige Gemeinde ist Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten.

§ 8 Evaluation

Die Umsetzung und Wirkungen dieses Gesetzes werden im Jahr 2027 evaluiert. Die Staatsregierung unterrichtet den Landtag, spätestens bis zum 31. März 2028, über die Evaluation und über die Erfahrungen mit diesem Gesetz.

§ 5 Sofortvollzug

u n v e r ä n d e r t

§ 6 entfällt

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

u n v e r ä n d e r t

§ 7 Evaluation

u n v e r ä n d e r t

Gesetzentwurf der Staatsregierung

**Beschlussempfehlung des Ausschusses
für Regionalentwicklung**

§ 9 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

§ 8 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Bericht des Ausschusses für Regionalentwicklung

I. Beratungsverfahren

Der Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD, „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen (Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)“, Drs 7/14305, wurde dem Ausschuss für Regionalentwicklung (ARE) am 1. September 2023 zur weiteren geschäftsordnungsmäßigen Bearbeitung überwiesen. Die Drucksache wurde in der 33. Sitzung am 19. Januar 2024 abschließend behandelt. Dabei lag die juristische Vorprüfung der Landtagsverwaltung vor. Des Weiteren lagen ein Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 17. Oktober 2023 (Anlage 1), ein Änderungsantrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 15.01.2024 (Anlage 2) sowie ein weiterer Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 17. Januar 2024 (Anlage 3) vor. Der Ausschuss bestimmte den Abgeordneten Roberto Kuhnert zum Berichterstatter gegenüber dem Plenum.

II. Beratungsverlauf und -ergebnisse

Eine Abgeordnete der SPD-Fraktion brachte die Drucksache und den Änderungsantrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD ein. Nach langen Beratungen könne das im Koalitionsvertrag angelegte Ziel umgesetzt werden, eine Rechtsgrundlage zu schaffen, damit Gemeinden eigene Satzungen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum beschließen könnten. Diese Möglichkeit sei notwendig, um auf den angespannten Wohnungsmarkt, besonders in Dresden und Leipzig, reagieren zu können. Während bezahlbarer Wohnraum dort zur Mangelware verkomme, nehme die touristische Vermarktung von Wohnraum stark zu. Mit Blick auf die Änderungsanträge der Fraktion DIE LINKE verwies sie darauf, dass weitere Regelungen denkbar gewesen seien, letztlich aber ein demokratischer Kompromiss zwischen den Koalitionspartnern ausgehandelt worden sei. Derzeit sehe sie keine Notwendigkeit für einen Mehrbelastungsausgleich, da der Gesetzentwurf keine Verpflichtungen zu Maßnahmen enthalte.

Ein Ausschussmitglied der Fraktion DIE LINKE brachte den Änderungsantrag der Fraktion vom 17. Januar 2024 ein und erklärte den Änderungsantrag vom 19. Oktober 2023 für hinfällig. Für Gemeinden wie Dresden und Leipzig, in denen bereits ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt worden sei, solle die Nachweisführungspflicht für die Gemeinden entfallen. Dieser stelle eine Doppelbelastung dar. Zudem werde eine Erweiterung der Zweckentfremdungstatbestände gefordert. Die Einführung eines Mehrbelastungsausgleichs sei angebracht, da es sich um eine Sicherheit für Kommunen handle, falls diese in Folge der neuen Regelungen zusätzliche Ausgaben haben sollten. Dies sei auch von den Sachkundigen in der öffentlichen Anhörung entsprechend gefordert worden. Ohne die aufgeführten Ergänzungen drohe eine relativ schwache gesetzliche Regelung von begrenzter Wirkung. Dennoch freue sich die Fraktion DIE LINKE, dass zumindest einige dringend notwendige Veränderungen in der vorliegenden Drucksache und dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen enthalten seien.

Ein Abgeordneter der AfD-Fraktion wies darauf hin, dass der angespannte Wohnungsmarkt, besonders in Dresden und Leipzig, schon oft im ARE thematisiert worden sei. Man solle abwarten, wie sich die bereits getroffenen Regelungen längerfristig auf den

Wohnungsmarkt auswirken würden. Er kritisierte, mit der vorliegenden Drucksache und dem Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen seien massive Eingriffe in die Privatautonomie geplant. Auch zweifelte er die datenschutzrechtliche Grundlage der geplanten Maßnahmen an. Die AfD-Fraktion stelle sich solchen übermäßigen staatlichen Eingriffen in den Wohnungsmarkt entgegen, da damit keine Lösung der bestehenden Probleme erreicht werden könne. Man werde daher ablehnend votieren.

Der Ausschussvorsitzende stellte keinen weiteren Aussprachebedarf fest und stellte den Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 17. Januar 2024 zur Abstimmung.

Dieser wurde vom Ausschuss mit 2 : 17 : 0 Stimmen abgelehnt.

Der Änderungsantrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD vom 16. Januar 2024 wurde mit 12 : 6 : 1 Stimmen angenommen.

Anschließend nahm der Ausschuss den so geänderten Gesetzentwurf mit einem Votum von 12 : 7 : 0 Stimmen an.

Damit empfiehlt der Ausschuss für Regionalentwicklung dem Landtag die Annahme des Gesetzentwurfs der Staatsregierung, " Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen (Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)", Drucksache 7/14305, in der vom Ausschuss beschlossenen Fassung.

gez. André Barth
Ausschussvorsitzender

gez. Roberto Kuhnert
Berichterstatter

Anlagen

Sächsischer Landtag
7. Wahlperiode

zu Drs 7/14305

Änderungsantrag

der **Fraktion DIE LINKE.**

zur Drs 7/14305,

Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD mit dem Titel:

„Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen
(Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)“

Der Ausschuss für Regionalentwicklung möge beschließen, dem Landtag zu empfehlen, den Gesetzentwurf mit den folgenden Änderungen anzunehmen:

1. § 1 Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. mehr als 12 Wochen im Kalenderjahr für die Zwecke der Fremdbeherbergung oder Kurzzeitvermietung genutzt wird,
2. länger als zwölf Monate leer steht,
3. **überwiegend für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke genutzt wird,**
4. **durch Veränderung, Unbrauchbarmachung oder Verwahrlosung so verändert wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, oder**
5. **abgebrochen wird.“**

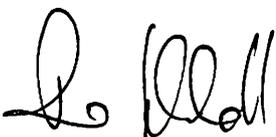
2. Nach § 7 wird folgender § 7a eingefügt:

„§ 7a Kommunaler Mehrbelastungsausgleich, Vollkostenerstattung

Soweit Gemeinden von der Ermächtigung des § 1 zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung Gebrauch machen, erstattet der Freistaat Sachsen den Gemeinden die ihnen dadurch sowie beim Satzungsvollzug und bei der Umsetzung der Regelungen dieses Gesetzes entstehenden Aufwendungen, Kosten und Ausgaben in voller Höhe (Vollkostendeckung).“

Dresden, den 17. Oktober 2023

- b.w. -



Rico Gebhardt
Fraktionsvorsitzender

Begründung

Der Wohnraum im Freistaat Sachsen ist knapp und wird insbesondere in den Ballungsgebieten Dresden und Leipzig immer knapper. Gerade in den mittleren und unteren Preissegmenten wird es immer schwieriger, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Fraktion DIE LINKE begrüßt daher grundsätzlich, dass die Koalitionsfraktionen nun, Ende 2023, ein aus dem Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2019 stammendes Versprechen endlich umsetzen und einen Gesetzentwurf vorlegen, der es Kommunen ermöglicht, Satzungen zu erlassen, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

1. Zu 1. – Änderung § 1 Zweckentfremdungsverbotssatzung

Die im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen aufgeführten Tatbestände einer Zweckentfremdung von Wohnraum sind nach Auffassung der Fraktion DIE LINKE nicht ausreichend. Denn das Phänomen, dass trotz großer Nachfrage nach Wohnraum ganze Häuser leer stehen und der Verwahrlosung preisgegeben sind, ist im Gesetzentwurf als Zweckentfremdungstatbestand ebenso nicht enthalten, wie die überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Nutzung und der Abbruch bzw. der Abriss von Wohnungen.

Diese Regelungslücke soll mit dem vorliegenden Änderungsantrag geschlossen werden. Damit sollen künftig in die Legaldefinition von Zweckentfremdung von Wohnraum des § 1 Absatz 2 GE aufgenommen werden, dass selbstverständlich sowohl die Missachtung von Instandhaltungspflichten von Häusern bzw. Wohnraum als auch die überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Nutzung sowie der Abbruch bzw. der Abriss von Wohnraum eine nach diesem Gesetz verbotene Zweckentfremdung darstellt.

2. Zu 2. – Einfügung § 7a Kommunaler Mehrbelastungsausgleich, Vollkostenerstattung

Wenn der vorliegende Gesetzentwurf durch Mehrheitsbeschluss im Landtag beschlossen wird und in Kraft tritt, werden die Kommunen durch den Gesetzgeber ermächtigt, in Zukunft eigene Zweckentfremdungsverbotssatzungen zu erlassen, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Damit werden ihnen in diesem Fall durch Gesetz zugleich neue Aufgaben zu eigenen Erledigung übertragen.

Was hierbei durch diesen Gesetzentwurf völlig vernachlässigt wird, ist die Tatsache, dass den Kommunen, wenn sie dieses Gesetz zur Anwendung bringen wollen, zusätzliche, bisher nicht finanzielle gedeckte Ausgaben und Kosten für die Umsetzung und insbesondere für die Kontrolle und Durchsetzung der dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen und erlassenen satzungsgemäßen Regelungen entstehen.

Ausgehend von dem verfassungsrechtlich garantierten Kommunalen Mehrbelastungsausgleich und in Anbetracht der ohnehin jetzt schon angespannten finanziellen Situation der Kommunen im Freistaat Sachsen ist es daher zwingend notwendig, dass der Freistaat Sachsen die im Zusammenhang mit diesem Gesetz entstehenden Ausgaben und Kosten der Kommunen vollumfänglich ersetzt. Nur bei Vorliegen einer mit diesem Änderungsantrag nachdrücklich eingeforderten, gesetzlich bestimmten Finanzierungsgarantie zugunsten der Kommunen kann und wird das Gesetz überhaupt zur Anwendung kommen und damit der mit diesem Gesetz verfolgte Zweck erreicht werden können.

Sächsischer Landtag
7. Wahlperiode

zu Drs 7/14305

Änderungsantrag

der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD

zu Drs 7/14305

Thema: **Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen**

Der Ausschuss für Regionalentwicklung möge beschließen, dem Landtag zu empfehlen, den Gesetzentwurf mit folgenden Änderungen anzunehmen:

1. In § 1 Absatz 3 Nummer 1 wird das Wort „Fremdenbeherbergung“ durch das Wort „Fremdbeherbergung“ ersetzt.
2. Dem § 4 wird folgender Satz angefügt:

„Das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung (Artikel 33 der Verfassung des Freistaates Sachsen) wird insoweit eingeschränkt.“
3. § 6 wird aufgehoben.
4. Die §§ 7 bis 9 werden die §§ 6 bis 8.

Dresden, 15. Januar 2024

Ingo Flemming MdL
CDU-Fraktion

Thomas Löser MdL
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Juliane Pfeil MdL
SPD-Fraktion

Begründung:

Zu 1.)

Redaktionelle Änderung in Folge der Hinweise des Plenardienstes (Vorprüfung).

Zu 2.)

Redaktionelle Änderung in Folge der Hinweise des Plenardienstes (Vorprüfung).

Die Formulierung aus § 6 wird dem § 4 direkt angefügt, weil im vorliegenden Gesetzentwurf nur hier die entsprechende Grundrechtseinschränkung stattfindet. Dies dient der Erfüllung des Zitiergebots nach Artikel 37 Absatz 1 Satz 2 der Verfassung des Freistaates Sachsen, da dieser Gesetzentwurf durch Datenerhebung und -verarbeitung das Recht der informationellen Selbstbestimmung nach Art. 33 der Verfassung des Freistaates Sachsen berührt.

Der Zugriff auf die Daten der Anbietenden/Verfügungsberechtigten sowie die Auskunftspflicht gegenüber den Gemeinden beruht auf der Abwendung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung; hier dem illegalen und den sozialen Frieden gefährdenden Entzug von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten. Durch die im Einzelfall zu begründende Datenerhebung beim Anfangsverdacht einer illegalen Zweckentfremdung von Wohnraum wird eine massenhafte „Datenabschöpfung“ verhindert. Die datenschutzrechtlichen Grundsätze der Gemeinden zu Datensparsamkeit bzw. Datenminimierung (§ 9 Absatz 2 Satz 2 SächsDSG) bleiben insofern gewahrt.

Zu 3. und 4.)

Folgeänderungen zu der Änderung zu Punkt 2.), d. h. der Aufhebung des § 6 und die Anpassung des § 4.

Sächsischer Landtag
7. Wahlperiode

zu Drs 7/14305

Änderungsantrag

der **Fraktion Die Linke**

zur Drs 7/14305,
Gesetzentwurf der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und SPD mit dem Titel:
„Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in Sachsen
(Sächsisches Zweckentfremdungsverbotsgesetz)“

Der Ausschuss für Regionalentwicklung möge beschließen,
dem Landtag zu empfehlen, den Gesetzentwurf mit den folgenden Änderungen
anzunehmen:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

- a) **Absatz 1 Satz 2 wird gestrichen.**
- b) **Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:**

„Eine Zweckentfremdung im Sinne dieses Gesetzes liegt vor, wenn Wohnraum

1. mehr als 12 Wochen im Kalenderjahr für die Zwecke der Fremdbeherbergung oder Kurzzeitvermietung genutzt wird,
2. **länger als drei Monate leer steht,**
3. **überwiegend für gewerbliche oder freiberufliche Zwecke genutzt wird,**
4. **durch Veränderung, Unbrauchbarmachung oder Verwahrlosung so verändert wird, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, oder**
5. **abgebrochen wird.“**

Dresden, den 17. Januar 2024

- b.w. -



Antje Feiks, MdL
Obfrau

2. Nach § 7 wird folgender § 7a eingefügt:

„§ 7a Kommunalen Mehrbelastungsausgleich, Vollkostenerstattung

Soweit Gemeinden von der Ermächtigung des § 1 zum Erlass einer Zweckentfremdungsverbotssatzung Gebrauch machen, erstattet der Freistaat Sachsen den Gemeinden die ihnen dadurch sowie beim Satzungsvollzug und bei der Umsetzung der Regelungen dieses Gesetzes entstehenden Aufwendungen, Kosten und Ausgaben in voller Höhe (Vollkostendeckung).“

Begründung

Der Wohnraum im Freistaat Sachsen ist knapp und wird insbesondere in den Ballungsgebieten Dresden und Leipzig immer knapper. Gerade in den mittleren und unteren Preissegmenten wird es immer schwieriger, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Fraktion Die Linke begrüßt daher grundsätzlich, dass die Koalitionsfraktionen nun, Ende 2023, ein aus dem Koalitionsvertrag aus dem Jahr 2019 stammendes Versprechen endlich umsetzen und einen Gesetzentwurf vorlegen, der es Kommunen ermöglicht, Satzungen zu erlassen, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

1. Zu 1. – Änderung § 1 Zweckentfremdungsverbotssatzung

Die im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen vorgesehene Nachweisführung der Gemeinden, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, stellt für Gemeinden, die diese Feststellung bereits getroffen haben, eine unnötige Doppelbelastung dar. Für diejenigen Gemeinden, in denen bereits ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt wurde – in Sachsen sind das Dresden und Leipzig –, soll daher keine weitere Nachweisführung notwendig sein.

Weiterhin sind die im Gesetzentwurf der Koalitionsfraktionen aufgeführten Tatbestände einer Zweckentfremdung von Wohnraum nach Auffassung der Fraktion Die Linke nicht ausreichend. Denn das Phänomen, dass trotz großer Nachfrage nach Wohnraum ganze Häuser leer stehen und der Verwahrlosung preisgegeben sind, ist im Gesetzentwurf als Zweckentfremdungstatbestand ebenso nicht enthalten, wie die überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Nutzung und der Abbruch bzw. der Abriss von Wohnungen.

Diese Regelungslücke soll mit dem vorliegenden Änderungsantrag geschlossen werden. Der Tatbestandskatalog einer Zweckentfremdung von Wohnraum im Sinne des § 1 Absatz 2 wird dergestalt erweitert, dass selbstverständlich sowohl die Missachtung von Instandhaltungspflichten von Häusern bzw. Wohnraum als auch die überwiegend gewerbliche oder freiberufliche Nutzung sowie der Abbruch bzw. der Abriss von Wohnraum nach diesem Gesetz verbotene Zweckentfremdungen darstellen.

Weiterhin soll der genehmigungsfreie Leerstand auf drei Monate begrenzt werden. Die im Gesetzentwurf festgelegten zwölf Monate sind deutlich zu lang, wie Erfahrungen aus anderen Bundesländern, insbesondere Berlin, zeigen.

2. Zu 2. – Einfügung § 7a Kommunalen Mehrbelastungsausgleich, Vollkostenerstattung

Wenn der vorliegende Gesetzentwurf durch Mehrheitsbeschluss im Landtag beschlossen wird und in Kraft tritt, werden die Kommunen durch den Gesetzgeber ermächtigt, in Zukunft eigene Zweckentfremdungsverbotssatzungen zu erlassen, um gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen. Damit werden ihnen in diesem Fall durch Gesetz zugleich neue Aufgaben zur eigenen Erledigung übertragen.

Was hierbei durch diesen Gesetzentwurf völlig vernachlässigt wird, ist die Tatsache, dass den Kommunen, wenn sie dieses Gesetz zur Anwendung bringen wollen, zusätzliche, bisher nicht finanzielle gedeckte Ausgaben und Kosten für die Umsetzung und insbesondere für die Kontrolle und Durchsetzung der dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen und erlassenen satzungsgemäßen Regelungen entstehen.

Ausgehend von dem verfassungsrechtlich garantierten Kommunalen Mehrbelastungsausgleich und in Anbetracht der ohnehin jetzt schon angespannten finanziellen Situation der Kommunen im Freistaat Sachsen ist es daher zwingend notwendig, dass der Freistaat Sachsen die im Zusammenhang mit diesem Gesetz entstehenden Ausgaben und Kosten der Kommunen vollumfänglich ersetzt. Nur bei Vorliegen einer mit diesem Änderungsantrag nachdrücklich eingeforderten, gesetzlich bestimmten Finanzierungsgarantie zugunsten der Kommunen kann und wird das Gesetz überhaupt zur Anwendung kommen und damit der mit diesem Gesetz verfolgte Zweck erreicht werden können.