

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

Vom 14. Februar 2024

Der Landtag hat am 31. Januar 2024 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 Wohnraummangel 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 zwölf 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 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. 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 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.

§ 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

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 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 Satz 3 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 (Wohnnutzungsgesbot). ²Die zuständige Gemeinde setzt hierfür eine Frist, die im Regelfall zwei Monate beträgt. ³Die zuständige Gemeinde kann auch die Räumung anordnen (Räumungsgesbot).

§ 4

Auskunftspflicht

¹Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzerinnen und Besitzer, die Verwalterinnen und Verwalter sowie 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 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. ²Das Grundrecht auf informationelle Selbstbestimmung (Artikel 33 der [Verfassung des Freistaates Sachsen](#)) wird insoweit eingeschränkt.

§ 5

Sofortvollzug

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

§ 6

Ordnungswidrigkeiten

(1) ¹Mit Geldbuße bis zu einhunderttausend 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 fünfzigtausend 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](#).

§ 7
Evaluation

¹Die Umsetzung und Wirkungen dieses Gesetzes werden im Jahr 2027 evaluiert. ²Die Staatsregierung unterrichtet den Landtag, spätestens bis zum 31. März 2028, über die Evaluation und über die Erfahrungen mit diesem Gesetz.

§ 8
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Dresden, den 14. Februar 2024

Der Landtagspräsident
Dr. Matthias Rößler

Der Ministerpräsident
Michael Kretschmer

Der Staatsminister für Regionalentwicklung
Thomas Schmidt