



---

**Ausarbeitung**

---

**Baurechtliche Maßnahmen gegen Leerstand**



**Baurechtliche Maßnahmen gegen Leerstand**

Verfasser/in: [REDACTED]  
Aktenzeichen: WD 3 – 3000 – 142/10  
Abschluss der Arbeit: 30. März 2010  
Fachbereich: WD 3: Verfassung und Verwaltung  
Telefon: [REDACTED]

## 1. Ausgangssituation und Ergebnis

Wohn- und Gewerbeimmobilien können über längere Zeiträume leer stehen. Dies hat die unterschiedlichsten Gründe: Es finden sich keine Mieter, die Eigentümerfrage ist – z. B. nach einem Erbfall – ungeklärt, oder der Eigentümer wartet ab, bis eine niedrigpreisige Marktphase vorbei ist. Der Leerstand kann für das Stadtbild, die Wertbildung benachbarter Immobilien oder die Versorgung der Allgemeinheit mit Wohnraum nachteilig sein. Es stellt sich die Frage, ob die Bauaufsicht die Eigentümer zwingen kann, ihre Immobilien bestimmungsgemäß zu nutzen.

Im **Ergebnis** ist dies grundsätzlich zu **verneinen**. Einzige Ausnahme ist der Leerstand von Wohnraum bei einer Mangellage. Das Mietrechtsverbesserungsgesetz sieht vor, dass die Länder bei einer Mangellage auf dem Wohnungsmarkt die **Zweckentfremdung** von Wohnraum von einer behördlichen Genehmigung abhängig machen können; unter „Zweckentfremdung“ fällt auch dauerhafter Leerstand. Ein Verstoß gegen das Verbot der Zweckentfremdung kann mit einer **Geldbuße** von bis zu **50.000 €** geahndet werden.

## 2. Grundsatz: Eigentümerfreiheit

Die Freiheit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz erlaubt es dem Eigentümer grundsätzlich, seine Immobilie ungenutzt zu lassen. Maßnahmen der Bauaufsicht sehen daher auch keine „Nutzungsverpflichtung“ vor, sondern lediglich die Untersagungsmöglichkeit, falls die Immobilie in einer Weise genutzt wird, für die keine Genehmigung vorliegt (z. B. Gaststätte, statt Wohnraum).<sup>1</sup> Im Falle des bloßen Leerstandes kennt das „hierfür maßgebliche Bauordnungsrecht [...] keine Nutzungsobliegenheit. Der Bauherr muss den Leerstand noch nicht einmal begründen.“ (Schröer, Leerstand als städtebaulicher Missstand?, NZBau 2009, 703, 704.).

- Anlage 1 -

## 3. Ausnahme: Zweckentfremdung durch Leerstand

Die Freiheit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz ist eingeschränkt, wenn es auf dem Wohnungsmarkt eine **Mangellage** gibt. Dann kann es Eigentümern untersagt sein, Wohnraum seinem Zweck zu entfremden, indem der Eigentümer Wohnraum in Gewerberaum umwandelt oder **dauerhaft leer stehen** lässt. Das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ergibt sich aus Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz - MRVerbG) vom 4. November 1971.<sup>2</sup>

- Anlage 2 -

Ein Verstoß gegen das Gesetz kann mit einer **Geldbuße** von bis zu **50.000 €** geahndet werden.

---

<sup>1</sup> Siehe nur Hoppe, Bönker, Grotefels, Öffentliches Baurecht, 4. Aufl. 2010, S. 476f.

<sup>2</sup> BGBl. I S. 1745, zuletzt geändert durch Art. 15 a des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376).

Die Kommentierung zu dem Gesetz weist darauf hin, dass das MRVerbG nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verfassungsgemäß ist.

- Anlage 3 -

