



Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Hessen

2025

Wiesbaden, den 20. November 2025

Nr. 81

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Gesetz gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz)*)

Vom 13. November 2025

§ 1

Leerstandssatzung

(1) Die in § 1 der Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020 (GVBl. S. 802), in der jeweils geltenden Fassung, bestimmten Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung länger als sechs Monate absichtlich leerstehen darf. Voraussetzung für den Erlass einer Leerstandssatzung ist, dass die Gemeinde dem Wohnraumangel nicht auf andere Weise mit zumutbaren Mitteln und in angemessener Zeit abhelfen kann. Als Beginn des Leerstands von Wohnraum gilt grundsätzlich das Ende des letzten Mietverhältnisses oder der sonstigen Wohnnutzung, bei Neubauten der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit.

(2) Wird Wohnraum im Zuge des Leerstands baulich derart verändert, dass er dauerhaft für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, bedarf diese bauliche Veränderung im Geltungsbereich einer Leerstandssatzung nach Abs. 1 Satz 1 ebenso der Genehmigung.

(3) Ein Leerstand im Sinne dieses Gesetzes liegt nicht vor, wenn Wohnraum zügig umgebaut, instandgesetzt oder modernisiert wird und deshalb länger als sechs Monate unbewohnbar ist. Die Verfügungsberechtigten haben dies der Gemeinde unverzüglich anzuzeigen sowie die Gründe hierfür anzugeben und nachzuweisen.

§ 2

Genehmigung

(1) Die Genehmigung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Nutzung des Wohnraums überwiegen. Vorrangige öffentliche Interessen liegen insbesondere vor, wenn der Wohnraum aus Denkmalschutzgründen nicht mehr als Wohnraum genutzt werden soll oder kann oder die Nutzung des Wohnraums aus anderen Gründen untersagt ist; auch die Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen oder lebenswichtigen Diensten kann ein vorrangiges öffentliches Interesse begründen. Schutzwürdige private Interessen liegen insbesondere vor

*) FfN 362-88

1. wenn eine Instandsetzung des Wohnraums erforderlich, aber für die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten wirtschaftlich unzumutbar ist,
2. bei einer nachgewiesenen Erbauseinandersetzung oder
3. wenn ein besonderes räumliches Näheverhältnis des oder der Verfügungsberechtigten zu dem Wohnraum (insbesondere Einliegerwohnung im Einfamilienhaus) besteht.

(2) Die Genehmigung kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Nutzung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird.

(3) Über den Antrag auf Erteilung einer Genehmigung nach Abs. 1 und 2 entscheidet die Gemeinde nach Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen innerhalb einer Frist von drei Monaten. Nach Ablauf der Frist gilt die Genehmigung als erteilt. Das Verfahren nach Abs. 1 und 2 kann über eine einheitliche Stelle abgewickelt werden.

§ 3

Auskunftspflicht und Datenerhebung

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, Besitzerinnen und Besitzer, Verwalterinnen und Verwalter und Vermittlerinnen und Vermittler haben der Gemeinde auf Verlangen die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Satzungen zu überwachen. Sie haben dazu den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Die Auskunftspflichtigen haben auch Tatsachen zu offenbaren, die geeignet sind, eine Verfolgung wegen einer Straftat oder einer Ordnungswidrigkeit herbeizuführen. Jedoch darf eine Auskunft, die eine Auskunftspflichtige oder ein Auskunftspflichtiger nach der Verpflichtung nach Satz 1 erteilt, in einem Strafverfahren oder einem Verfahren nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten gegen die Auskunftspflichtige oder den Auskunftspflichtigen oder einen in § 52 Abs. 1 der Strafprozessordnung bezeichneten Angehörigen nur mit Zustimmung der oder des Auskunftspflichtigen verwendet werden.

(2) Die Gemeinde ist befugt, zur Erfüllung des in Abs. 1 genannten Zweckes von den Auskunftspflichtigen folgende Daten zu erheben und zu verarbeiten:

1. Personendaten: Familienname, Vorname, Anschrift, Geburtsdatum,
2. Firmendaten: Firmenname, Geschäftsführung oder Vorstand, Sitz der Gesellschaft,
3. Wohnungsdaten: Lage, Größe (Fläche), Bestehen einer öffentlichen Förderung sowie
4. Beginn und Ende des bestehenden oder letzten Mietverhältnisses oder der sonstigen Wohnnutzung.

(3) Die in Abs. 2 genannten Daten können auch durch Abfrage bei öffentlichen Stellen, insbesondere im Zuständigkeitsbereich der Gemeinden, bei Grundbuchämtern und bei den die Handelsregister führenden Stellen erhoben werden.

(4) Die von der Datenerhebung betroffenen Auskunftspflichtigen sind über die Datenerhebung, ihren Zweck und ihre Rechtsgrundlage in geeigneter Weise zu informieren.

§ 4

Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass ein genehmigungspflichtiger, aber nicht genehmigungsfähiger Leerstand (spekulativer Leerstand) beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird (Wohnnutzungsgebot). Ist Wohnraum entgegen § 1 Abs. 2 so verändert worden, dass er nicht mehr für Wohnzwecke geeignet ist, so kann die Gemeinde anordnen, dass die Eignung als Wohnraum wiederhergestellt wird (Wiederherstellungsgebot). Ein Wiederherstellungsgebot scheidet aus, soweit die Wiederherstellung wirtschaftlich unzumutbar wäre.

(2) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. ohne eine Genehmigung, die nach einer aufgrund des § 1 Abs. 1 Satz 1 erlassenen Satzung erforderlich ist, Wohnraum länger als sechs Monate leer stehen lässt,
2. entgegen § 1 Abs. 3 Satz 2 die Anzeige nicht oder nicht rechtzeitig vornimmt oder die Angaben nicht oder nicht rechtzeitig macht oder die Nachweise nicht oder nicht rechtzeitig erbringt,
3. entgegen § 3 Abs. 1 Satz 1 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
4. einer unanfechtbaren Anordnung der Gemeinde nach § 4 Abs. 1 nicht nachkommt.

In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 ist eine Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeit während eines laufenden Genehmigungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung über den Genehmigungsantrag ausgeschlossen, sofern die Genehmigung binnen sechs Monaten nach Beginn des Leerstandes nach § 1 Abs. 1 Satz 3 beantragt wurde.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Abs. 1 Nr. 1 und 4 mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro, in den Fällen des Abs. 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

(3) Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Gemeindevorstand.

(4) Geldbußen fließen in die Kasse der Gemeinde, der die Verwaltungsbehörde angehört. Die Mittel sollen zur Förderung des Wohnungsbaus verwendet werden.

§ 6

Einschränkung von Grundrechten

Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der nach § 1 Abs. 1 Satz 1 erlassenen Satzungen werden das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung und das Grundrecht auf Eigentum eingeschränkt (Art. 13, 14 Abs. 1 des Grundgesetzes, Art. 8, 45 Abs. 1 der Verfassung des Landes Hessen).

§ 7

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Es tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2032 außer Kraft.

Die verfassungsmäßigen Rechte der Landesregierung sind gewahrt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt. Es ist im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen zu verkünden.

Wiesbaden, den 13. November 2025

Der Hessische Ministerpräsident

Rhein

Der Hessische Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr,
Wohnen und ländlichen Raum

Mansoori

Hessische Staatskanzlei