



Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung  
und Wohnen

Stadträtin Dr. Patricia Becher

Ortsbeirat des Ortsbezirkes  
Wiesbaden-Westend/Bleichstraße

über  
100200

März 2025

**Schaffung einer Wiesbadener Erhaltungssatzung nach den §§ 172 ff und § 34 BauGB**  
Sitzung des Ortsbeirates Wiesbaden Westend/Bleichstraße vom 5. Februar 2025; TOP 8;  
Beschluss-Nr. 0015, (Vorlagen-Nr. 25-O-02-0006)

Sehr geehrter Herr Ortsvorsteher Wild,  
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Beschluss Nr. 0015 aus der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Westend/Bleichstraße am 5. Februar 2025 bitten Sie *„den Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, im Einvernehmen mit der StVV eine Wiesbadener Erhaltungssatzung nach den §§ 172 ff und § 34 BauGB zu realisieren“*.

Ich möchte Ihnen gerne dazu folgendes berichten:

Als Dezernentin für Soziales, Bildung und Wohnen ist es mir ein besonderes Anliegen, dass in Wiesbaden ausreichend bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung steht. Deshalb ist es ein wichtiges Ziel, über Jahre gewachsene Nachbarschaften in den Quartieren zu schützen. Mir ist bewusst, dass Einzelfälle, wie die von Ihnen beschriebenen leerstehenden Liegenschaften von Bürgerinnen und Bürgern als Missstände empfunden werden, gegen die die Landeshauptstadt Wiesbaden im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch vorgeht.

Wie Sie in Ihrem Beschluss festgestellt haben, werden die Eingriffsmöglichkeiten für die Landeshauptstadt jedoch durch die Rechtslage begrenzt. Dies gilt insbesondere auch für Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB. Der § 172 Abs. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) ermöglicht es Kommunen, per Satzungsbeschluss den Rückbau, bauliche Änderungen oder Nutzungsänderungen in bezeichneten Gebieten unter Genehmigungsvorbehalt zu stellen, wenn dies zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen als erforderlich angesehen wird.

Wird eine solche Satzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen, wird dies als soziale Erhaltungssatzung oder Milienschutzsatzung bezeichnet.

In diesem Fall kann die Genehmigung versagt werden, wenn die vorbezeichneten Maßnahmen zu einer nachteiligen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung führen können. Notwendige bauliche Instandhaltungsmaßnahmen, modernisierende Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen, die dazu dienen, einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard herbeizuführen, sind im Regelfall zu genehmigen.

Daneben können die Landesregierungen für Grundstücke in Gebieten einer Milieuschutzsatzung eine sog. Umwandlungsgenehmigungsverordnung erlassen. Diese Rechtsverordnung hat eine Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren. Damit kann bestimmt werden, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung der zuständigen Kommunen erfolgen darf.

Als Instrument des Städtebaurechts kann die Milieuschutzsatzung nur zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Folgewirkungen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eingesetzt werden. Die Vorschrift hat eine städtebauliche, keine mieterschützende Zielsetzung. Es reicht aus, wenn eine Baumaßnahme generell dazu geeignet ist, eine Verdrängungsgefahr auszulösen. Eine Bezugnahme auf einen konkreten Einzelfall ist nicht erforderlich.

Der Genehmigungsvorbehalt in Milieuschutzgebieten erstreckt sich ausschließlich auf die vorgenannten Anwendungsfälle. Leerstand, der nicht im Zusammenhang mit einer der o. g. baulichen Veränderungen (z. T. Rückbau) steht, gilt nicht als bauliche Maßnahme und stellt ebenfalls keine Nutzungsänderung dar. Ein Eingriffsrecht der Kommune bei fortdauerndem Leerstand kann daher nicht aus dem § 172 BauGB abgeleitet werden.

Für den Beschluss einer Milieuschutzsatzung ist es erforderlich, dass die Wohnbevölkerungszusammensetzung aufgrund ihrer sozialen Durchmischung und Ausgewogenheit in dem betroffenen Gebiet als erhaltenswert eingestuft wird (soziale Stabilität). Die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB liegen dann vor, wenn im Quartier ein überdurchschnittliches Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial nachgewiesen werden kann. Maßgeblich ist hier eine Beurteilung im Kontext der stadtweiten Situation in vergleichbaren Quartieren; d. h. die Existenz eines Aufwertungs- und Verdrängungspotenzials alleine ist nicht ausreichend.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat im Jahr 2018 eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt, um zu prüfen, ob in Teilen des Stadtgebiets unter der aktuellen Situation rechtssicher erneut Erhaltungssatzungen erlassen werden können. Dabei haben sich nach stadtweiter Prüfung nur drei Gebiete ergeben, in denen eine genauere Überprüfung der Situation angemessen erschien. Im Jahr 2021 wurde ein externer Gutachter mit einer vertieften Voruntersuchung der drei Gebiete Äußeres Westend, Rheingauviertel und Luxemburgplatz beauftragt. Der Gutachter kam zur Einschätzung, dass *„Milieuschutzsatzungen (...) u. E. derzeit nicht rechtssicher begründbar (sind) und (...) nicht empfohlen (werden). Die Untersuchungsgebiete haben in den sozialstrukturellen Veränderungen kein Alleinstellungsmerkmal.“* Der Untersuchungsbericht wurde in der Sitzung des Ausschusses für Soziales, Integration, Wohnen, Kinder, Familie am 11. September 2022 als Punkt 3 der Tagesordnung I vorgestellt und mit Beschluss Nr. 0121 zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser aktuellen Feststellung erscheint die erneute Begründung von Milieuschutzsatzungen in Wiesbaden derzeit auf absehbare Zeit nicht rechtssicher umsetzbar.

Die durch die Bundesgesetzgebung festgelegte Befristung der Genehmigungserfordernis für die Begründung oder Teilung von Wohneigentum nach § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB tritt zum Jahresende 2025 außer Kraft. Damit kann auch die erfolgreiche Regulierung einer möglichen Ursache für spekulativen Leerstand durch die Landeshauptstadt Wiesbaden nicht mehr über das Jahresende 2025 hinaus fortgeführt werden.

Das Land Hessen hat aus diesem Grund einen Entwurf eines Gesetzes gegen den spekulativen Leerstand von Wohnraum (Leerstandsgesetz) vorgelegt, um den Kommunen auf dem Satzungsweg zu ermöglichen, anlasslosen Leerstand wirksam zu beenden oder gänzlich zu vermeiden. Eine Begrenzung auf bestimmte Gemeindegebiete ist hierbei nicht erforderlich. Von verschiedenen Seiten wird an den Magistrat herangetragen, nach Einführung dieses Gesetzes eine entsprechende Satzung zu erlassen. Dies bestärkt uns darin, das Thema weiter voranzutreiben und damit auch einen wichtigen Beitrag zur Sicherung des Wohnraums im Bestand in unserer Stadt zu leisten.

Mit freundlichen Grüßen