

Nr. 898

Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum

vom 6. Februar 1990 (Stand 1. Juni 2015)

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 10. Januar 1989¹,
beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 *Zweck*

¹ Das Gesetz bezweckt, Wohnraum, insbesondere preisgünstigen Wohnraum, zu erhalten.

§ 2 *Preisgünstiger Wohnraum*

¹ Preisgünstig ist der Wohnraum, wenn der Mietzins nicht höher ist als der Mietzins für Wohnungen, die gemäss eidgenössischem² und kantonalem Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz³ grundverbilligt sind.

² Wird ohne öffentliche Hilfe gebaut, darf die Differenz zwischen dem für die Grundverbilligung massgebenden Kapitalzinssatz und dem geltenden Hypothekarzinsatz berücksichtigt werden.

³ Massgebend ist der Zinssatz für neue erste Hypotheken der Luzerner Kantonalbank für den Wohnungsbau.

¹ GR 1989 239

² SR [843.1](#)

³ SRL Nr. [897](#)

* Siehe Tabellen mit Änderungsinformationen am Schluss des Erlasses.

§ 3 *Unterstellung*

¹ Gemeinden, in denen im Verhältnis zur Nachfrage kein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht, können ihr Gebiet oder Teile davon den Bestimmungen dieses Gesetzes unterstellen.

² Für die Beantwortung der Frage, ob ein hinreichendes Angebot an preisgünstigen Wohnungen besteht, sind die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes massgebend.

§ 4 *Zuständigkeit und Verfahren*

¹ Die Stimmberechtigten der Gemeinde beschliessen die Unterstellung im Rechtssetzungsverfahren.

² Der Gemeinderat hört vor der Unterstellung die örtlichen Hauseigentümer- und Mieterverbände und die im Kanton tätigen Dachverbände der gemeinnützigen und sozialen Bauträger an. Gibt es keine örtlichen Verbände, sind die entsprechenden Kantonalverbände anzuhören. Die Stimmberechtigten sind vor der Beschlussfassung darüber zu informieren.

§ 5 *Unterstellungsdauer*

¹ Die Unterstellung ist zu befristen. Sie darf höchstens acht Jahre betragen.

² Sie kann jeweils um höchstens acht Jahre verlängert werden, sofern die Voraussetzung für eine Unterstellung nach § 3 fortbesteht.

³ Vor jeder Verlängerung sind die in § 4 Absatz 2 erwähnten Organisationen anzuhören.

§ 6 *Aufhebung der Unterstellung*

¹ Bei einer Normalisierung der Wohnungsmarktlage kann die Unterstellung im Verfahren nach § 4 vorzeitig aufgehoben werden.

2 Bewilligungen

§ 7 *Bewilligungspflicht*

¹ Räume, die Wohnzwecken dienen, dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates abgebrochen, umgebaut oder ihrem Zweck entzogen werden.

² Die Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn die Massnahme aus polizeilichen Gründen verfügt wurde.

³ Als bewilligungspflichtige Umbauten gelten die Aufteilung und Zusammenlegung von Wohnungen sowie Erneuerungen, wenn sie zu einem wesentlich höheren Mietzins führen. Die ordentlichen Unterhaltsarbeiten und die Anpassungen an den allgemein üblichen Stand der Wohnqualität sind bewilligungsfrei.

⁴ Als bewilligungspflichtige Zweckänderung gilt die Aufhebung von Wohnraum.

§ 8 *Bewilligungsanspruch*

¹ Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn

- a. es sich um den Abbruch, den Umbau oder die Zweckänderung eines als Eigenheim bewohnten Hauses oder eines selbstbewohnten Stockwerkeigentums handelt,
- b. die Wohnnutzung der geltenden Nutzungsplanung widerspricht,
- c. durch den geplanten Bau oder Umbau mindestens gleich viel preisgünstiger Wohnraum bestehen bleibt.

§ 9 *Bewilligungsmöglichkeit*

¹ Die Bewilligung kann erteilt werden, wenn die Umstände es rechtfertigen.

² Insbesondere kann eine Bewilligung erteilt werden, wenn

- a. die räumliche, ausstattungs-mässige oder hygienische Beschaffenheit der Wohnräume selbst bescheidenen Ansprüchen der Mieter nicht mehr genügt und die notwendigen baulichen Verbesserungen unverhältnismässige Kosten verursachen würden,
- b. eine öffentliche Baute oder Anlage erstellt werden muss,
- c. es sich um ein vermietetes Einfamilienhaus handelt,
- d. ein langjähriger Eigentümer oder Mieter nachweist, dass er auf dem Grundstück Räumlichkeiten für den eigenen Betrieb schaffen will,
- e. es sich um ein Gebäude mit Wohnungen für den Luxusbedarf handelt,
- f. ein Gebäude wegen seines Standortes oder aus andern Gründen das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt,
- g. es sich um ein Gebäude mit Wohnungen mittlerer Preisklasse handelt und durch den geplanten Bau oder Umbau mindestens gleich viel Wohnraum der gleichen Preisklasse bestehen bleibt,
- h. Umbauten und Erneuerungsarbeiten wegen Energiesparmassnahmen ausgeführt werden.

³ Der Umstand, dass Wohnräume schlecht unterhalten sind, rechtfertigt für sich allein keine Bewilligung.

⁴ Die öffentlichen Interessen an der Erhaltung von Wohnraum sind gegen die privaten Interessen an dessen Abbruch, Umbau oder Zweckänderung abzuwägen. Die Zielsetzungen von allfälligen Wohnanteilszonen im Zonenplan oder in den Bebauungsplänen sind zu berücksichtigen.

3 Verfahren, Rechtsschutz

§ 10 *Gesuch*

¹ Das Gesuch um Bewilligung des Abbruchs, des Umbaus oder der Zweckänderung von Wohnraum ist mit den erforderlichen Angaben und Unterlagen beim Gemeinderat einzureichen. Es ist vom Bauherrn, vom Planverfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

² Der Grundeigentümer nimmt am Verfahren teil.

³ Gesuche sind den Einspracheberechtigten mit eingeschriebenem Brief bekanntzugeben. Auf die Einsprachemöglichkeit ist hinzuweisen.

§ 11 *Einsprache*

¹ Die betroffenen Mieter sind einspracheberechtigt.

² Sie können innert 20 Tagen beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erheben.

³ Der Gemeinderat hat innert 30 Tagen über die Einsprachen zu entscheiden.

§ 12 *Beschwerdebefugnis*

¹ Nebst den nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz⁴ Beschwerdeberechtigten sind die von einer Bewilligung betroffenen Mieter beschwerdebefugt, sofern sie im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache erhoben haben.

§ 13 *Verhältnis zur Baubewilligung*

¹ Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn eine rechtskräftige Bewilligung nach diesem Gesetz vorliegt.

4 Vollzug, Strafen

§ 14 *Massnahmen*

¹ Der Gemeinderat verfügt, dass nicht bewilligte Abbruch- oder Umbauarbeiten eingestellt und nicht bewilligte Zweckänderungen von Wohnraum rückgängig gemacht werden.

² Der Gemeinderat hat nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz⁵ für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

⁴ SRL Nr. [40](#)

⁵ SRL Nr. [40](#)

³ Er kann insbesondere die Wiederherstellung von Wohnraum anordnen und verlangen, dass die Mietzinse der Wohnungen auf der bisherigen Höhe festgesetzt werden.

§ 15 *Kontrollrecht*

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, Abbrüche, Bauarbeiten, Zweckänderungen und die Festsetzung der Mietzinse zu kontrollieren, die erforderlichen Auskünfte zu verlangen und Einsicht in die massgeblichen Bücher, Abrechnungen und Unterlagen zu nehmen.

§ 16 *Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und ihre Anmerkung*

¹ Verfügt der Gemeinderat Auflagen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Artikel 962 Absatz 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches⁶, so müssen sie im Grundbuch angemerkt werden. Das gilt auch dann, wenn der Grundeigentümer nicht zugleich Gesuchsteller ist. *

² Der Gemeinderat lässt die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch löschen, wenn die Voraussetzungen dahingefallen sind. *

³ Die Grundbuchgebühren sind vom Gesuchsteller zu tragen.

§ 17 *Strafen*

¹ Wer Wohnräume ohne eine Bewilligung nach § 7 abbricht, umbaut oder ihrem Zweck entzieht oder wer unrichtige oder unvollständige Angaben macht, um für sich oder einen Dritten eine Bewilligung im Sinn der §§ 8 und 9 zu erlangen, wird, wenn er vorsätzlich handelt, mit Busse von 10 000 bis 200 000 Franken bestraft. *

² Handelt jemand bei Abbruch, Umbau oder Zweckänderung fahrlässig, beträgt die Busse bis zu 50 000 Franken.

³ Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

⁴ Wer das Kontrollrecht nach § 15 verunmöglicht, wird mit Busse bis zu 5000 Franken bestraft.

5 Schlussbestimmungen

§ 18 *Aufhebung bisherigen Rechts*

¹ Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes wird das Gesetz über die Erhaltung von Wohnraum vom 2. Dezember 1974⁷ aufgehoben.

⁶ SR 210

⁷ G XVIII 627 (SRL Nr. 898)

§ 19 *Übergangsrecht*

¹ Das neue Recht ist anzuwenden auf Wohnräume, die seit dem 1. Januar 1989 Wohnzwecken dienen, es sei denn, für die Zweckänderung liege eine rechtskräftige Bewilligung vor.

² Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Verwaltungsbeschwerden sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu beurteilen.

§ 20 *Inkrafttreten*

¹ Das Gesetz tritt am 1. Mai 1990 in Kraft. Es unterliegt dem fakultativen Referendum⁸.

⁸ Das Gesetz wurde am 10. Februar 1990 im Kantonsblatt veröffentlicht (K 1990 264). Die Referendumsfrist lief am 18. April 1990 unbenützt ab.

Änderungstabelle - nach Paragraf

Element	Beschlussdatum	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle G
Erlass	06.02.1990	01.05.1990	Erstfassung	K 1990 264 G 1990 397
§ 16 Abs. 1	03.11.2014	01.06.2015	geändert	G 2015 1
§ 16 Abs. 2	03.11.2014	01.06.2015	geändert	G 2015 1
§ 17 Abs. 1	11.09.2006	01.01.2007	geändert	G 2006 277

Änderungstabelle - nach Beschlussdatum

Beschlussdatum	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle G
06.02.1990	01.05.1990	Erlass	Erstfassung	K 1990 264 G 1990 397
11.09.2006	01.01.2007	§ 17 Abs. 1	geändert	G 2006 277
03.11.2014	01.06.2015	§ 16 Abs. 1	geändert	G 2015 1
03.11.2014	01.06.2015	§ 16 Abs. 2	geändert	G 2015 1