

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

A. Problem und Ziel

Möglichkeit der Beschränkung der Geltung von Zweckentfremdungsverordnungen auf Teilgebiete in den Stadtstaaten.

B. Lösung

Änderung der geltenden Rechtslage.

C. Alternativen

Beibehaltung der geltenden Rechtslage und Verzicht auf eine Flexibilisierung.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

(Haushaltsausgaben ohne Vollzugaufwand/Vollzugaufwand)

Keine

E. Sonstige Kosten

Keine

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 3. Dezember 2003

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 792. Sitzung am 17. Oktober 2003 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur
Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs
sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Mietrechtsverbesserungsgesetzes

In Artikel 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), das zuletzt durch ... geändert worden ist, werden nach den Wörtern „für Gemeinden“ die Wörter „und in den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg auch für Teilgebiete“ eingefügt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ... in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1 (Änderung des Mietrechtsverbesserungsgesetzes)

Die Ermächtigung des Artikels 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 MRVerbG verwehrt es den Landesregierungen, das Zweckentfremdungsverbot auf Teilgebiete zu beschränken. Die derzeitige Regelung trägt den unterschiedlichen Entwicklungen des Wohnungsmarktes vor allem in Hamburg und Berlin nicht ausreichend Rechnung. Während einige Stadtteile nach wie vor einem erheblichen Zweckentfremdungsdruck ausgesetzt sind, könnten andere Stadtteile bei der gegebenen Wohnungsmarktlage im Interesse einer Revitalisierung durch eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe von dem Zweckentfremdungsverbot ausgenommen werden. Insbesondere für Gebiete der Sozialen Stadtteilentwicklung besteht vor dem Hintergrund der Stabilisierung der betreffenden Quartiere ein besonderes Bedürfnis für die Flexibili-

sierung des Zweckentfremdungsrechts. Es sollte ermöglicht werden, den Konflikt zwischen dem Interesse der wohnungssuchenden Bevölkerung nach ausreichendem Wohnraum und dem stadtentwicklungspolitischen Bedürfnis, bestimmte Gebiete von dem Zweckentfremdungsverbot auszunehmen, zu lösen.

Die Möglichkeit, in den Stadtstaaten auch für Teilgebiete das Zweckentfremdungsverbot in Kraft zu setzen, entspricht dem System von Gebietsbestimmungsverordnungen für die Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlungen (nunmehr § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB).

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.

Stellungnahme der Bundesregierung

Der Gesetzentwurf soll den Stadtstaaten die Möglichkeit eröffnen, Zweckentfremdungsverbote für Teilgebiete zu erlassen. Nach der geltenden bundesgesetzlichen Regelung in Artikel 6 des o. g. Gesetzes sind die Länder nur ermächtigt, solche Verbote für das gesamte Gebiet von Gemeinden vorzusehen.

Die Bundesregierung stimmt dem Gesetzentwurf nicht zu.

Gegen den Entwurf bestehen insbesondere im Hinblick auf Artikel 14 GG verfassungsrechtliche Bedenken. Das geltende Recht sieht ein repressives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt vor, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in der gesamten Gemeinde, in Stadtstaaten somit im gesamten Stadtgebiet, besonders gefährdet ist. Schon die bestehende Regelung führt damit zu einem Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Wohnungseigentümer, denen insbesondere die Möglichkeit genommen wird, ihr Eigentum durch Vermietung als Gewerberaum günstiger zu verwerten (vgl. BVerfGE 38, 348, 371). Der vorliegende Gesetzentwurf will die Voraussetzungen für den Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen absenken und erhöht damit die Intensität des Eingriffs. Es geht damit – entgegen der Begründung des Entwurfs – gerade nicht um eine „Flexibilisierung des Zweckentfremdungsrechts“. Der Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen soll anders als bisher schon dann möglich sein, wenn es in Teilgebieten der Stadtstaaten zwar Mangellagen gibt, in anderen hingegen Leerstände.

Eine solche Absenkung der Eingriffsschwelle ist aus Sicht der Bundesregierung weder erforderlich noch angemessen, da keine unzureichende Versorgungslage besteht und außerdem auch in den Stadtstaaten – also in den großen Städten – stadtteilbezogene Verbote unverhältnismäßig wären. Die Wohnungsmärkte sind heute ganz überwiegend entspannt. Der Bundesregierung liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen durch eine relevante Zunahme gewerblicher Nutzungen in den Stadtstaaten besonders gefährdet ist. In Berlin wurde die Zweckentfremdungsverordnung durch das OVG Berlin im Juni 2002 rückwirkend zum 1. September 2000 aufgehoben, weil das Gericht nach Würdigung aller Umstände die Überzeugung gewonnen hat, dass der Berliner Wohnungsmarkt nachhaltig entspannt sei. Die Entscheidung ist durch das Bundesverwaltungsgericht im März 2003 bestätigt worden. In Bremen ist das Zweckentfremdungsverbot bereits 1998 außer Kraft getreten. Sofern einzelne Stadtteile tatsächlich von Wohnungseingängen geprägt sein sollten, rechtfertigt

dies keine stadtteilbezogenen Zweckentfremdungsverbote. Denn für die Wohnungssuchenden besteht gerade in den Stadtstaaten in zumutbarer Weise die Möglichkeit, auf andere, nahe gelegene Stadtteile auszuweichen. Für laufende Vertragsverhältnisse besteht ebenfalls kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Hier sind die Mieter durch das geltende Mietrecht in ausreichendem Maße geschützt.

Aus Sicht der Bundesregierung ist darüber hinaus nicht erkennbar, dass in den Stadtstaaten eine Mangelsituation in Teilen des Wohnungsmarktes besteht, die gegenüber den Städten der Flächenstaaten so gravierend ist, dass sie eine Sonderregelung für den Erlass von Zweckentfremdungsverboten rechtfertigt.

Da die Wohnraumversorgung in den Stadtstaaten insgesamt nicht gefährdet ist, wird die Notwendigkeit einer vermeintlichen „Flexibilisierung des Zweckentfremdungsrechts“ in dem Entwurf mit städtebaulichen Zielen wie der Revitalisierung bestimmter Stadtteile oder der Stabilisierung von Gebieten der sozialen Stadtentwicklung begründet. Sowohl das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 38, 348, 360) wie das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG DWW 2003,156) haben deutlich unterstrichen, dass die Ermächtigung aber gerade nicht dazu dienstbar gemacht werden darf, Ziele städtebaulicher Art zu verfolgen oder allgemein unerwünschte oder schädliche Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten zu verhindern, wenn und solange eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gesichert ist. Dabei ist nach der Rechtsprechung nicht auf einen wünschbaren Idealzustand, sondern auf die Sicherstellung des Normalen abzustellen. Für städtebauliche Ziele stehen andere Instrumentarien wie beispielsweise die Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch zur Verfügung.

Im Übrigen ist die Bundesregierung der Auffassung, dass angesichts der überwiegend entspannten Situation auf den Wohnungsmärkten eine bundeseinheitliche Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen nicht mehr erforderlich ist. Derzeit bestehen nur noch in sechs Ländern Zweckentfremdungsverordnungen, dabei in zwei Ländern befristet. Die Bundesregierung erwägt daher, den Ländern vorzuschlagen, die bundeseinheitliche Regelung aufzuheben. Sie hätten dann die Möglichkeit, die mit der Zweckentfremdung von Wohnraum zusammenhängenden Probleme durch Landesrecht selber zu regeln. Die damit verbundene Entflechtung der Bund-Länder-Zuständigkeit leistet zugleich einen Beitrag zur Deregulierung und zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung.

