

05.02.90

In - R

## Empfehlungen

der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungs-  
baus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung miet-  
rechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz  
- WoBauErlG -)

Punkt der 609. Sitzung des Bundesrates am 16. Februar 1990

Der federführende Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In) und  
der Rechtsausschuß (R)  
empfehlen dem Bundesrat, zu dem Gesetzentwurf gemäß Arti-  
kel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu  
nehmen:

In  
R 1. Zu Artikel 1 und 5a - neu -

a) Artikel 1 ist wie folgt zu fassen:

aa) Der Text des bisherigen Artikels 1 wird  
Absatz 1.

bb) Folgender Absatz 2 ist anzufügen:

"(2) Bis zum (30. April 1995) gelten im Rahmen  
ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vor-  
schriften der Artikel 3 und 4 dieses Gesetzes  
an Stelle der Vorschriften des Bürgerlichen  
Gesetzbuches und der Zivilprozeßordnung  
oder ergänzend dazu."

Ausgeliefert am  
06. FEB. 1990

-1-

20/1/90

(noch Ziffer 1)

b) Nach Artikel 5 ist folgender Artikel 5a einzufügen:

"Artikel 5 a

Überleitungsvorschriften für Artikel 3  
(Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)  
und Artikel 4 (Änderung der Zivilprozeßordnung)

Auf Mietverhältnisse im Sinne von § 564 b Abs. 4 Satz 1  
Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 4 und 5 des Bürgerlichen Gesetzbuches,  
die vor dem (1. Mai 1995) eingegangen worden sind, finden  
die bis dahin geltenden Vorschriften dieses Gesetzes wei-  
ter Anwendung."

**Begründung:**

**zu a:**

Nach Artikel 1 soll die Geltung des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes nur für das "Maßnahmengesetz zum BauGB" (Artikel 2) zeitlich auf fünf Jahre begrenzt werden. Dagegen ist für die Mietrechtsänderungen und die damit im Zusammenhang stehenden Änderungen der Zivilprozeßordnung keine Befristung vorgesehen. Eine Begründung hierfür ist nicht gegeben. Das erscheint nicht sachgerecht. Durch eine begrenzte Geltungsdauer **des Gesetzes auch auf dem Gebiet des** Mietrechts wird eindeutig klargestellt, daß die Maßnahmen lediglich vorübergehender Natur sind und auf die Behebung einer aktuell angespannten Situation, insbesondere bei den Wohnungssuchenden und Mietern, abzielen. Befürchtungen, die bereits geäußert wurden, daß ein "Zwei-Klassen-"Mietrecht sich am Markt herausbilden könnte und langfristig eine wesentliche Lockerung des Mieterschutzes intendiert sei, kann durch eine befristete Geltungsdauer des Gesetzentwurfs in überzeugender Weise entgegengetreten werden. Das ist in der Sache auch deshalb geboten, weil die derzeitige Wohnungssituation dadurch gekennzeichnet ist, daß einerseits Anreize zur Schaffung weiteren (Miet-)Wohnraums notwendig sind, andererseits aber gleichzeitig der Mieter und Wohnungssuchende auf den Schutz des sozialen Mietrechts besonders angewiesen ist. Eine Befristung der Maßnahme könnte zudem zu einem nachhaltigeren "Starteffekt" bei den Adressaten führen. Das heißt freilich nicht, daß die Möglichkeit ausgeschlossen ist, die neuen Vorschriften nach Ablauf der Frist in Dauerrecht umzuwandeln, wenn sie sich nachhaltig bewähren **sollten. Darüber wird jedoch zu gegebener Zeit zu entscheiden** sein.

(noch Ziffer 1)

zu b:

Die vorgesehene zeitliche Befristung auch der gesetzlichen Maßnahmen auf den Gebieten des Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches (Artikel 3) und der Zivilprozeßordnung (Artikel 4) machen eine Übergangsregelung für die Mietverhältnisse erforderlich, bei denen der Mieterschutz durch die genannten Vorschriften eingeschränkt wird. Bestehen diese Mietverhältnisse zum Zeitpunkt des Außerkrafttretens der Vorschriften noch, müssen für sie die erleichterten Beendigungs- und Räumungsmöglichkeiten erhalten bleiben.

In  
R

2. Zu Artikel 2 (§ 1 BauGB-MaßnahmeG)

- a) In Artikel 2 ist in § 1 der Absatz 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen."

- (nur R) b) In Artikel 2 ist die Überschrift zu § 1 wie folgt zu fassen:

"Grundsätze der Bauleitplanung, Bebauungs- und Flächennutzungsplan."

20/1/90

- 4 -

(noch Ziffer 2)

Begründung:

zu a:

Klarstellung des Gewollten. Die Verwendung des in § 8 Abs. 4 BBauG legaldefinierten Begriffs "vorzeitiger Bebauungsplan" ist irreführend. Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch ist ein vorzeitiger Bebauungsplan für die Fälle vorgesehen, in denen ein Flächennutzungsplan nicht vorhanden ist. Nach der jetzt beabsichtigten Regelung soll ein vorzeitiger Bebauungsplan auch möglich sein, wenn ein Flächennutzungsplan vorhanden ist, das heißt zur Einsparung einer Flächennutzungsplanänderung. Um Mißverständnisse auszuschließen, wird eine gesonderte Regelung vorgeschlagen ohne Verwendung des Begriffs "vorgezogen" und ohne Bezugnahme auf § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

zu b:

Folgeänderung zu dem Änderungsvorschlag zu Artikel 2 § 1 Abs. 2. Die Überschrift macht deutlich, daß es um das Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan geht.

R     3. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmeG)

Bei Anwendung von § 2 Abs. 2 und 3 kann die Frist, innerhalb deren Bürger sich über ein Planungsvorhaben unterrichten und darauf Einfluß nehmen können, im Extremfall auf insgesamt drei Wochen und damit auf einen Zeitraum verkürzt werden, der die Kenntnisnahme in vielen Fällen (z.B. Urlaub) gefährdet. Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte eine Lösung gesucht werden, die verhindert, daß die erforderliche Bürgerbeteiligung zur Formalie entwertet und der Bürger durch die Planungsbehörde "überfahren" wird.

29/1/90

In

4. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 4a - neu - BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu prüfen, ob in Artikel 2  
§ 2 folgender neuer Absatz 4a eingefügt werden soll:

"(4a) Die Gemeinden können nach Ablauf der Frist  
zur Stellungnahme einen Anhörungstermin festsetzen,  
den die Träger öffentlicher Belange wahrnehmen  
müssen. Wünscht ein Träger öffentlicher Belange  
im Anschluß an die mündliche Erörterung eine schrift-  
liche Stellungnahme, so ist ihm hierzu unter ange-  
messener Fristsetzung Gelegenheit zu geben."

Begründung:

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat  
sich in der Praxis zu einem der zeitraubendsten Verfah-  
rensabschnitte entwickelt. Zwar können die Gemeinden auch  
heute schon den Trägern Fristen zur Stellungnahme geben, das  
Wohnungsbauerleichterungsgesetz wiederholt diese Möglichkeit.  
Verspätet vorgebrachte Stellungnahmen müssen aber trotzdem  
bei der Abwägung berücksichtigt werden. Damit fehlt den  
Fristsetzungen der Gemeinde jegliche Sanktionswirkung. Eine  
Sanktion kann nur darin bestehen, daß verspätet vorgebrachte  
Belange präkludiert sind und von der Gemeinde auch bei der  
Abwägung nicht mehr beachtet werden müssen. Der Gedanke der  
Präklusion bestimmter Belange ist dem BauGB nicht fremd, wie  
z.B. die Heilungsvorschriften für fehlerhafte Bebauungspläne  
zeigen. Eine Nichtbeachtung von Belangen ist aber dann nicht  
zu vertreten, wenn die Gemeinde über die betreffenden  
Belange aus eigener Kenntnis oder aus anderen Quellen  
bereits informiert ist oder hätte informiert sein müssen.

In 5. Zu Artikel 2 (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 2 der Absatz 6 zu streichen.

Begründung:

Die in § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgesehene Gelegenheit zur Stellungnahme für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und für die Träger öffentlicher Belange ist ausreichend. Die Neueinführung einer Gelegenheit zur Erörterung (wie beim normalen Verfahren im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung) wird nicht für erforderlich gehalten.

In 6. Zu Artikel 2 (§ 2 BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu prüfen, wie durch eine verfahrensrechtliche Regelung sichergestellt werden kann, daß mit dem Verfahren zur Aufstellung eines dringenden Wohnbedarf dienenden Bauleitplans entstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Landschaftsschutzverordnungen geändert werden können, wobei die sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange gewahrt bleiben muß.

20/1/90

In 7. Zu Artikel 2 (§ 4 BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 der Absatz 3 wie folgt zu fassen:

"(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist auch anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs zu Wohnzwecken, wenn mit der Nutzungsänderung eine wesentliche Änderung verbunden ist; die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Bestands, der eine bauliche Einheit mit dem land- und forstwirtschaftlichen Wohngebäude bildet, so vorgenommen werden, daß die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt. § 35 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt."

Begründung:

Wenn die nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch begünstigte Nutzungsänderung aufgegebenen landwirtschaftlicher Betriebsgebäude Wohnzwecken dienen soll, soll nicht mehr gefordert werden, daß "die Änderung der bisherigen Nutzung ohne wesentliche Änderung einer baulichen Anlage" erfolgen muß. Dies entspricht den praktischen Bedürfnissen.

Eine flächendeckende Zulassung im Außenbereich von mehr als zwei Wohnungen und zusätzlich ohne Familienbindung (wie es das geltende Recht noch vorsieht) wird im Zusammenhang mit solchen Nutzungsänderungen nicht für vertretbar gehalten. Dies würde eine städtebaulich weitgehend zu mißbilligende Zersiedlung des Außenbereichs entgegen den Zielsetzungen des am 1. Juli 1987 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuchs einleiten. Die Infrastrukturprobleme (Verkehr, Versorgung, Abwasserbeseitigung) würden im Außenbereich unverhältnismäßig zunehmen. Es würden außerdem auch überall dort Wohnungen geschaffen werden können, wo kein entsprechendes Arbeitsplatzangebot vorhanden ist. Fehlinvestitionen der betroffenen Eigentümer und Mieter wären nicht auszuschließen.

In 8. Zu Artikel 2 (§ 4 BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu überprüfen, wie eine Realteilung oder eine Aufteilung in Grundstückseigentum in den Fällen verhindert werden kann, in denen nach § 4 Abs. 3 zusätzliche Wohnungen in früheren landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eingebaut werden. Die Prüfung soll sowohl die Frage eines Teilungsverbotes wie auch die Frage der Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes entsprechend dem § 22 des Baugesetzbuchs umfassen.

Begründung:

Die zusätzlichen Wohneinheiten im Außenbereich sollen, wie ihre subjektive Bindung an den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie zeigt, keine frei handelsbare Ware werden. Dies kann aber nur verhindert werden, wenn eine rechtliche Verselbständigung der einzelnen Wohneinheiten verhindert oder zumindest erschwert wird.

20/1/90

- 10 -

In

9. Zu Artikel 2 (§ 4 BauGB-MaßnahmeG)

Der Bundesrat bittet zu prüfen, inwieweit in § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches ein in das Grundbuch eintragungsfähiges Instrument geschaffen werden kann, soweit § 4 des Maßnahmegesetzes zum Baugesetzbuch subjektive Bindungen einführt.

Begründung:

Die subjektiven Bindungen sind nur dann sinnvoll, wenn sie in der Praxis auch durchgesetzt werden können. Dies kann aber nicht allein durch entsprechende Auflagen in den Baugenehmigungen geschehen. Es muß vielmehr ein Mittel gefunden werden, das auch bei Veräußerung der Grundstücke den Erwerber auf die bestehenden Bindungen aufmerksam macht. Im übrigen Rechtsverkehr kann dies nur das Grundbuch sein, in das jeder sorgfältige Erwerber Einsicht zu nehmen pflegt.

In 10. Zu Artikel 2 (§§ 4, 9 und 12 BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 der Absatz 4 zu streichen.

Als Folge sind

- in § 4 Abs. 5 die Worte "und 4 Satz 2",
- in § 9 Abs. 1 die Worte "§ 4 Abs. 4 und"

und

- in § 12 der Absatz 2

zu streichen.

Begründung:

Gegen die Vorschrift des § 4 Abs. 4 bestehen erhebliche Bedenken.

Die nach § 4 Abs. 4 möglichen Satzungen hätten Bestand über die Geltungsdauer des Gesetzes (30. April 1995) hinaus. Durch ihre "Abkopplung" vom Flächennutzungsplan könnten sie den Grundsätzen der §§ 1 und 8 Abs. 2 BauGB, insbesondere der "Bodenschutzklausel", widersprechen und eine weitgehend ungeordnete, von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung losgelöste, städtebauliche Fehlentwicklung fördern.

Im Gegensatz zu der Regelung in § 4 Abs. 3 würde die erweiterte Möglichkeit zum Erlaß von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch die damit in Gang gesetzte Zulassung von Neubauten zu städtebaulich-strukturell nachteiligen Entwicklungen führen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Außerdem ginge die Zulassung von Neubauten zu Lasten der Verwertung vorhandener Bausubstanz. Die in § 4 Abs. 4 vorgesehene Einschränkung, daß die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung schon vorhanden sein müssen, ist nicht geeignet, die geschilderten nachteiligen Entwicklungen auf Dauer zu verhindern.

20/1/90

In 11. Zu Artikel 2 (§ 4 BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist in § 4 folgender Absatz 6 anzufügen:

"(6) § 37 Abs. 1 des Baugesetzbuches findet Anwendung auf Baumaßnahmen, die der Bund, das Land oder ein privates Unternehmen im Auftrage des Bundes oder des Landes zur vorübergehenden Unterbringung von Asylbewerbern, Aussiedlern oder Übersiedlern vornimmt."

Begründung:

Eine solche Erweiterung des § 37 bewirkt, daß die Standortwahl für solche Einrichtungen erleichtert wird.

R 12. Zu Artikel 2 (§ 5 BauGB-MaßnahmeG)

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte § 5 Abs. 4 im Hinblick auf die folgenden Erwägungen überprüft werden: Folge der Vorschrift wäre - die Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen unterstellt -, daß ein Bauvorhaben genehmigt werden müßte, das den Ausweisungen des Bebauungsplanes widerspricht und möglicherweise in subjektiv-öffentliche Nachbarrechte eingreift. Eine Zurücknahme (Rücknahme oder Widerruf) dieser Genehmigung wäre angesichts der vorangegangenen positiven Erteilung durch die Genehmigungsbehörde und des sich daraus möglicherweise ergebenden Einwands der unzulässigen Rechtsausübung schwierig.

Bedenklich wird die Vorschrift, soweit sie die Nichtanwendung nachbarschützender Vorschriften umfaßt, unter dem Gesichtspunkt des Artikels 14 Abs. 1 GG. Denn eine so erteilte Baugenehmigung oder deren Ausnutzung könnte die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändern und dadurch Nachbarn in ihrem Eigentumsrecht schwer und unerträglich beeinträchtigen (BVerwGE 32, 173/179).

Darüber hinaus sind Zweifel angebracht, ob die Folgen einer in Widerspruch zu nachbarschützenden wie nicht-nachbarschützenden Ausweisungen des Bebauungsplans stehenden Baugenehmigung in angemessenem Verhältnis zu dem möglicherweise erreichten Erfolg der Verfahrensbeschleunigung stehen würden.

Schließlich sollte geprüft werden, ob in einer entsprechenden Vorschrift nicht zum Ausdruck zu bringen wäre, daß die dort geregelte Rechtsfolge nur dann eintreten soll, wenn ein vollständiger Antrag nicht innerhalb einer bestimmten Frist abgelehnt wird. Fehlt dieser Zusatz, so wird es in der Praxis dort zu überflüssigen Ablehnungen kommen, wo bislang ohne Probleme Nachfristen zur Nachreichung entsprechender Unterlagen gewährt wurden.

20/1/90

- 14 -

In

**13. Zu Artikel 2 (§§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmeG)**

Die befristete Wiederaufnahme neuer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch wird zusätzliche nicht unerhebliche Förderungsnotwendigkeiten nach sich ziehen. Diesen neuen Anforderungen können die Länder im Blick auf die ohnehin starke Überzeichnung des jetzigen Fördervolumens ohne zusätzliche Bundesfinanzhilfen nicht gerecht werden. Deswegen fordert der Bundesrat, daß im Zusammenhang mit der befristeten Wiederaufnahme neuer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen in das Baugesetzbuch die Bundesfinanzhilfen für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen entsprechend der grundsätzlichen Forderung der Ministerpräsidenten der Länder von zur Zeit jährlich 660 Mio. DM auf 1 Mrd. DM und damit auf den Stand der Jahre 1986 und 1987 angehoben werden. Der jährliche Rahmen der Bundesfinanzhilfen **von 1 Mrd. DM** ist in der noch zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen festzulegen.

In 14. Zu Artikel 2 (§ 7a - neu - BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist nach § 7 folgender § 7a anzufügen:

"§ 7a  
Baugebot

Bei Anwendung des § 175 Abs. 2 des Baugesetzbuchs kann ein Baugebot auch erlassen werden, wenn die als- baldige Durchführung der Maßnahmen aus Gründen des dringenden Wohnbedarfs erforderlich ist."

Begründung:

Die derzeit geltende Fassung des Baugesetzbuchs sieht den Erlaß eines Baugebots nur dann vor, wenn dies aus städtebaulichen Gründen notwendig ist. Deshalb wird in der Praxis nur in wenigen sehr eindeutigen Fällen davon Gebrauch gemacht. Als Instrument zu einer größeren Mobilisierung des in den Baulücken vorhandenen Baulandpotentials ist das Baugebot derzeit nicht geeignet. Die Erweiterung seiner Anwendungsvoraussetzungen um Gründe des dringenden Wohnbedarfes ist deshalb ein wichtiger Schritt zu einer Aktivierung des Baugebots.

20/1/90

- 16 -

In 15. Zu Artikel 2 (§ 7b - neu - BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist nach § 7a - neu - folgender  
§ 7b einzufügen:

**"§ 7b**

**Nutzungsgebot**

(1) Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, eine Fläche, ein vorhandenes Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage oder Teile davon, die planungs- und baurechtlich für Wohnungszwecke nutzbar sind, innerhalb angemessener Frist zu nutzen oder einer solchen Nutzung zuzuführen. § 176 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt entsprechend.

(2) Der Eigentümer kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die bisher zulässigerweise ausgeübte Nutzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, die Nutzung zu ändern. Das Übernahmeverlangen kann auch im Rahmen der Erörterung und Beratung nach § 175 Abs. 1 des Baugesetzbuchs geltend gemacht werden; hierauf ist der Eigentümer hinzuweisen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 finden entsprechend Anwendung.

**Begründung:**

Das Nutzungsgebot des § 39 b Bundesbaugesetz 1976 wurde nicht ins Baugesetzbuch übernommen. Um Flächen, Gebäude und Teile von Gebäuden, die für Wohnzwecke genutzt werden können, einer entsprechenden Wohnnutzung zuzuführen, wird das Nutzungsgebot - eingeschränkt für Wohnzwecke - wieder eingeführt.

R 16. Zu Artikel 2 (§ 16 - neu - BauGB-MaßnahmeG)

In Artikel 2 ist nach § 15 folgender § 16 anzufügen:

"§ 16  
Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und  
des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes  
auch im Land Berlin."

Begründung:

Redaktionelle Ergänzung.

20/1/90

In 17. Zu Artikel 3 Nr. 1, 4 und 5 (§§ 556a, 564b BGB) und  
Artikel 4 Nr. 1 und 2 (§§ 721, 794a ZPO)

Artikel 3 und 4 sind wie folgt zu ändern:

a) In Artikel 3 Nr. 1 ist § 556a Abs. 8 wie folgt zu fassen:

"(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. Für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art gelten diese Vorschriften nicht, sofern der Vermieter den Mieter bei Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß es in Ausnahme von § 564b Abs. 1 bis 6 seinerseits eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht bedarf."

b) In Artikel 3 Nr. 4 ist in § 564b Abs. 4 Satz 1 am Ende nach dem Wort "vorliegen" folgender Halbsatz einzufügen:

",sofern er im letzten Fall den Mieter bei Abschluß eines Mietvertrages nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ausdrücklich auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat".

c) In Artikel 3 Nr. 5 ist in § 564b Abs. 7 Nr. 4 nach dem Wort "Ferienhausgebieten" folgender Halbsatz einzufügen:

",sofern der Vermieter den Mieter bei Abschluß des Mietvertrages ausdrücklich darauf hingewiesen hat, daß es in Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 seinerseits eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses nicht bedarf".

d) In Artikel 4 Nr. 1 sind in § 721 Abs. 7 nach dem Zitat "§ 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5" die Worte  
",sofern § 564b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung findet," einzufügen.

(noch Ziffer 17)

- e) In Artikel 4 Nr. 2 sind in § 794a Abs. 5 nach dem Zitat  
"§ 564b Abs. 7 Nr. 4 und 5"  
die Worte  
",sofern § 564b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung findet,"  
einzufügen.

Begründung zu a bis e:

Der Mieter verläßt sich in der Regel auf den grundsätzlich bestehenden Kündigungsschutz, zumal für ihn vielfach nicht erkennbar ist, daß es sich bei dem zur Miete angebotenen Wohnraum um eine zweite Einlieger-, Ferienwohnung oder um ein Ferienhaus handelt. Es muß jedoch gewährleistet sein, daß der Mieter sich über die Einschränkung des Kündigungsschutzes bei Abschluß des Mietvertrages im Klaren ist. Da der Vermieter nach der Intention des Gesetzes durch die Einschränkung des Kündigungsschutzes zur Schaffung bzw. zur Vermietung von Wohnraum veranlaßt werden soll, ist es für ihn auch zumutbar, den Mieter auf die Einschränkung des Kündigungsschutzes hinzuweisen.

Der Gesetzesentwurf knüpft zudem die Einschränkung des Kündigungsschutzes im Fall der Kündigung eines Untermietverhältnisses durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts als Zwischenvermieter (Art. 3 Nr. 5 des Gesetzentwurfs - § 564 b Abs. 7) ebenfalls an eine derartige Mitteilung. Diese Voraussetzung entspricht zudem der Regelung des § 564 c Abs. 2 Nr. 3 BGB für Zeitmietverträge.

Aus den gleichen Gründen ist erst recht der Ausschluß der Sozialklausel (§ 556 a Abs. 8) nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter seiner Mitteilungspflicht nachgekommen ist. Dem Mieter den Kündigungsschutz des § 564 b Abs. 1 bis 6, nicht aber den minimaleren Schutz der Sozialklausel und des Räumungsschutzes zu gewähren, ist inkonsequent. Im Fall der Anwendbarkeit des § 564 b Abs. 1 bis 6 muß daher grundsätzlich auch der durch die Sozialklausel und die Zivilprozeßordnung gewährte Kündigungs- und Räumungsschutz in Betracht kommen.

20/1/90

- 20 -

In  
R

18. Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 564a BGB)

In Artikel 3 Nr. 2 ist § 564a Absatz 3 wie folgt  
zu fassen:

"(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art."

Begründung:

Der Gesetzeszweck macht es nicht erforderlich, für Wohnraummietverhältnisse nach § 564 b Abs. 7 Nrn. 4 und 5 auf die Schriftform der Kündigung zu verzichten. Wenn die Schriftform für die Kündigung vorgeschrieben bleibt, so wird das keinen Vermieter davon abhalten, unter den nach dem Gesetzentwurf vorgesehenen Bedingungen Ferienhäuser oder Ferienwohnungen zu vermieten bzw. Wohnraum an juristische Personen des öffentlichen Rechts zu vermieten. Die Schriftform dient auch in diesen Fällen der Klarstellung und Rechtssicherheit und ist geeignet, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden oder zu entlasten.

R 19. Zu Artikel 3 Nr. 3 (§ 564b BGB)

In Artikel 3 Nr. 3 ist § 564 b Abs. 2 Nr. 4 wie folgt zu fassen:

"4. der Vermieter die Kündigung auf nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes beschränkt und diese Räume alsbald nach Beendigung des Mietverhältnisses in zulässiger Weise zu Wohnraum ausbauen will; der Mieter kann eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses verlangen. Verzögert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.".

Begründung:

Das vorgesehene Regelbeispiel eines berechtigten Kündigungsinteresses sollte auf das für die Förderung des Ausbaus von Nebenräumen zu Wohnräumen unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Deshalb sollte die Kündigung erst zu dem Zeitpunkt zulässig sein, zu dem mit den Ausbauarbeiten auch konkret begonnen werden soll. In Anlehnung an § 564 c Abs. 2 Satz 2 BGB sollte es dem Mieter ferner ermöglicht werden, die Räume weiter zu nutzen, solange mit den Ausbauarbeiten nicht begonnen werden kann. Dadurch wird auch einer zweckwidrigen Ausnutzung des Kündigungsrechts vorgebeugt.

20/1/90

- 22 -

R 20. Zu Artikel 3 Nr. 4 (§ 564 b BGB)

Artikel 3 Nr. 4 ist wie folgt zu fassen:

'4. § 564 b Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder

2. mit drei Wohnungen, wenn durch den Ausbau oder die Erweiterung des Gebäudes mindestens eine der Wohnungen nach dem (1. Mai 1990) fertiggestellt und das Gebäude bereits vor ihrer Fertigstellung vom Vermieter bewohnt worden ist,

kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen."

Begründung:

Die Vorschrift bedarf der redaktionellen Verbesserung. Die geänderte Fassung vermeidet die in der Wiederholung der Worte "in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude" liegende sprachliche Unzulänglichkeit. Durch den Austausch des unpräzisen Begriffs "geschaffen" gegen den der Begründung entsprechenden Begriff "fertiggestellt" beugt sie zudem Auslegungsschwierigkeiten vor.

R 21. Zu Artikel 3 Nr. 5 (§ 564 b BGB)

In Artikel 3 Nr. 5 ist § 564 b Abs. 7 Nr. 5 wie folgt zu fassen:

"5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, wenn sie dem Mieter bei Vertragsabschluß die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 mitteilt."

Begründung:

Die vorgesehene Ausnahme vom Kündigungsschutz ist nur gerechtfertigt, wenn die Versorgung des in der Bestimmung genannten Personenkreises mit Wohnraum zu den gesetzlichen oder satzungsmäßigen (vgl. Artikel 2 EGBGB) Aufgaben der mit der Weitervermietung befaßten juristischen Person des öffentlichen Rechts gehört. Denn nur in diesen Fällen ist aufgrund der gesetzlichen Bindung des Vermieters mit der erforderlichen Sicherheit gewährleistet, daß dieser von der ihm eingeräumten größeren Verfügungsfreiheit über den Wohnraum im Sinne der Wohnraumversorgung bedürftiger Personen verantwortungsvollen Gebrauch macht.

Durch die Fassung des zweiten Halbsatzes wird klargestellt, daß die juristische Person des öffentlichen Rechts selbst den Wohnraum weitervermieten muß. Die Verpflichtung zur Angabe der Zweckbindung erleichtert im Streitfall die Feststellung, ob es sich um Wohnraum im Sinn des § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB handelt. Denn üblicherweise werden die in der Vorschrift geforderten Hinweise in den schriftlichen Mietvertrag aufgenommen werden.

20/1/90

- 24 -

In 22. Zu Artikel 5

In Artikel 5 ist der Text nach dem Eingangssatz wie folgt zu fassen:

'§ 1 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

1. Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

"Als Wohnraum im Sinne des Satzes 1 gilt im Land Berlin auch Raum, der in bebauungsrechtlich nicht mehr für Wohnungsnutzung ausgewiesenen Gebieten liegt, aber aufgrund des Bestandschutzes tatsächlich noch zu Wohnzwecken genutzt wird."

2. Satz 4 (= Satz 3 alt) erhält folgende Fassung:

"Einer Genehmigung bedarf ... (wie Gesetzentwurf)."

Begründung:

Das auf Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz gestützte Zweckentfremdungsverbot bezieht sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (so Urteil vom 01.10.1986 - 8 C 53/85 - NJW 1987 S. 969) nur auf Wohnräume, wenn und solange ihre Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich zulässig ist. Dies bedeutet, daß Wohnungen im Gewerbegebiet oder beschränktem Arbeitsgebiet, die aufgrund des Bestandschutzes noch weiterhin

(noch Ziffer 22)

zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen, jederzeit anderen als Wohnzwecken zugeführt werden dürfen, ohne daß ein Verstoß gegen das Zweckentfremdungsverbot vorliegt. Entsprechend hat das OVG Berlin in zwei Fällen entschieden, daß der Abriß von Wohngebäuden im Gewerbegebiet bzw. im beschränkten Arbeitsgebiet keiner Genehmigung nach der Berliner Zweckentfremdungsverbot-Verordnung bedarf.

In Berlin gibt es ca. 21.000 Wohnungen, die nicht dem Zweckentfremdungsverbot unterliegen, weil sie sich in bauplanungsrechtlich nicht für Wohnnutzung ausgewiesenen Gebieten befinden. Im Hinblick auf die derzeitige äußerst angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt in Berlin - allein im Jahre 1989 wurden 78.933 Wohnberechtigungsscheine erteilt, davon 36.522 an Wohnungssuchende mit anerkannt dringendem Wohnbedarf - ist es geboten, auch diese Wohnungen unter den Bestandschutz des Zweckentfremdungsverbotes zu stellen. Die Landesregierungen können dies nicht durch eine Erweiterung ihrer auf Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz gestützten Rechtsverordnung erreichen. Vielmehr muß der Wohnraumbegriff bereits in Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz erweitert werden.