

Antrag

des Landes Berlin

zum

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht
sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungs-
gesetz - WoBauErlG)

Punkt 5 der 611. Sitzung des Bundesrates am 6. April 1990

Der Bundesrat möge beschließen,
zu dem Gesetz die Einberufung des Vermittlungsausschusses
gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus folgendem
Grunde zu verlangen:

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 ausge-
wiesenen Gebieten liegt, aber aufgrund des Bestandsschutzes tat-
sächlich noch zu Wohnzwecken genutzt wird."

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

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

Ausgeliefert am 05. APR. 1990

Begründung:

Das auf Artikel 6 § 1 Mietrechts-Verbesserungsgesetz gestützte Zweckentfremdungsverbot bezieht sich nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (so Urteil vom 1. 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 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.