

Empfehlungen
der Ausschüsse

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot
- Antrag des Landes Nordrhein-Westfalen -

Punkt 14b der 616. Sitzung des Bundesrates am 6. Juli 1990

A.

Der federführende Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In),
der Ausschuß für Arbeit und Sozialpolitik (AS)^{*)} und
der Rechtsausschuß (R)
empfehlen dem Bundesrat,
den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundge-
setzes mit folgender Maßgabe beim Deutschen Bundestag
einzubringen:

In
R

1. Zu den Eingangsworten

Nach dem Titel des Gesetzentwurfs sind folgende Ein-
gangsworte einzufügen:

"Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates
das folgende Gesetz beschlossen:".

^{*)} Beschränkt auf Artikel 13 des Gesetzentwurfs.

(noch Ziffer 1)

Begründung:

Notwendige Ergänzung.
Der Gesetzentwurf enthält Regelungen,
die nach Artikel 84 Abs. 1, Artikel 104a
Abs. 4 Satz 2 und Artikel 105 Abs. 3
des Grundgesetzes die Zustimmungs-
bedürftigkeit des Gesetzes begründen.

In 2. Zu Artikel 1a - neu -

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1a einzufügen:

'Artikel 1a

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

In § 15 Abs. 2 Satz 1 des Wohnungsbaugesetzes für das
Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Sep-
tember 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), das zu-
letzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Mai 1990
(BGBl. I S. 926) geändert worden ist, wird folgende
Nummer 3 eingefügt:

"3. der Wohnungsbau für Studenten in den Hochschulstand-
orten".'

Als Folge ist in der Begründung
in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" nach der Be-
gründung zu Artikel 1 folgender Abschnitt einzufügen:

"Zu Artikel 1a - Änderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland ist entsprechend
Artikel 1 Nr. 3 (§ 26 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 - neu - WoBauG)
zu ergänzen.

Begründung:

Notwendige parallele Änderung
des Wohnungsbaugesetzes für
das Saarland.

- In 3. Zu Artikel 1b - neu - (§§ 7k, 10e, 34h, 39a, 46 und 51 EStG)
und Artikel 1c - neu - (§ 615b BerlinFG)

In Abschnitt 2 sind vor Artikel 2 folgende Artikel 1b
und 1c einzufügen:

'Artikel 1b
Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom
27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch das
Gesetz vom ... (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 7k Abs. 2 Nr. 3 werden nach dem Wort
"werden," die Worte "mit Ausnahme von Mitteln nach
dem Gesetz zur Sicherung der Wohnungsbautätigkeit
in Phasen hoher Kapitalmarktzinsen vom ... (Datum
der Ausfertigung dieses Gesetzes) (BGBl. I S. ...),"
angefügt.
2. § 10e wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 4 erhält Satz 3 folgende Fassung:

"Den Abzugsbeträgen stehen die erhöhten Absetzungen nach
§ 7b in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Ge-
setzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353), nach § 15 Abs. 1
bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung
ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I
S. 1213) und der Eigenheimabzugsbetrag nach § 34h gleich."
 - b) In Absatz 4 erhält Satz 6 folgende Fassung:

"Dem Erstobjekt, im Sinne des Satzes 4 steht ein Erstobjekt
im Sinne des § 7b Abs. 5 Satz 4, des § 34h sowie des § 15
Abs. 1 und des § 15b Abs. 1 des Berlinförderungsgesetzes
gleich."

(noch Ziffer 3)

c) Nach Absatz 7 wird folgender Absatz 8 angefügt:

"(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten nur für Objekte, die vor dem 1. Januar 1991 hergestellt oder angeschafft worden sind. Wurde der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 1. Januar 1991 gestellt oder wurde das Objekt auf Grund eines vor dem 1. Januar 1991 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben, kann der Steuerpflichtige beantragen, daß die Absätze 1 bis 7 auf dieses Objekt anzuwenden sind; § 34h findet insoweit keine Anwendung. An die Stelle des Bauantrags tritt die Bauanzeige, sofern diese baurechtlich ausreicht."

3. Nach § 34g wird eingefügt:

"2c. Steuerermäßigung durch Gewährung eines Eigenheimabzugsbetrags

§ 34h

(1) Wenn ein unbeschränkt Steuerpflichtiger eigenen, im Inland belegenen Wohnraum selbst zu Wohnzwecken nutzt, ermäßigt sich auf Antrag die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen mit Ausnahme des § 35, um den Eigenheimabzugsbetrag. Ist die Steuerschuld nach Satz 1 niedriger als der Eigenheimabzugsbetrag, wird der Unterschiedsbetrag vergütet. Zum Wohnraum rechnen auch die Nebenräume, die mit der Nutzung des Wohnraums im Zusammenhang stehen. Garagen rechnen ohne Rücksicht auf die tatsächliche Nutzung zum Wohnraum, soweit in ihnen nicht mehr als ein Personenkraftwagen für jeweils eine Wohnung untergestellt werden kann; Räume für die Unterstellung weiterer Kraftwagen sind stets als nicht zum Wohnraum gehörig zu behandeln. Die unentgeltliche Überlassung des Wohnraums zur Nutzung an Dritte ist keine Selbstnutzung; dies gilt nicht für die Nutzung durch den Ehegatten, der zusammen mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt, und für die Nutzung durch ein Kind des Steuerpflichtigen oder seines Ehegatten im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5.

(noch Ziffer 3)

(2) Der Eigenheimabzugsbetrag beträgt im Jahr der Herstellung 3 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2,5 vom Hundert, in den darauffolgenden vier Jahren jeweils 2 vom Hundert der auf den selbstgenutzten Wohnraum entfallenden Herstellungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten des Grund und Bodens. § 6b Abs. 6 gilt sinngemäß.

(3) Die nach Absatz 2 maßgeblichen Kosten dürfen im Kalenderjahr für jedes Objekt 350.000 Deutsche Mark nicht überschreiten. Objekt ist ein Gebäude, das der Steuerpflichtige ganz oder teilweise zu Wohnzwecken nutzt, oder der Miteigentumsanteil an einem solchen Gebäude. Die Nutzung durch den Miteigentümer gilt als Nutzung des auf ihn entfallenden Eigentumsanteils. Bei der Berechnung des Eigenheimabzugsbetrags ist der Teil der Kosten anzusetzen, der auf den Miteigentumsanteil entfällt.

(4) Sofern der Steuerpflichtige den Wohnraum angeschafft hat, gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend. An die Stelle der in Absatz 2 genannten Kosten treten die Anschaffungskosten einschließlich der Kosten für den zugehörigen Grund und Boden, sofern der Wohnraum bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung vom Hersteller erworben worden ist; bei Kaufeigenheimen, Trägerkleinsiedlungen und Kaufeigentumswohnungen reicht es aus, wenn der Wohnraum bis zum Ende des zweiten Jahres nach dem Jahr der Herstellung vom Hersteller erworben worden ist. Satz 2 gilt nur insoweit, als der Hersteller für den veräußerten Wohnraum keinen Eigenheimabzugsbetrag in Anspruch genommen hat. In allen anderen Fällen wird der in Absatz 3 Satz 1 genannte Höchstbetrag auf 150.000 Deutsche Mark ermäßigt.

(5) Absatz 4 ist nicht anzuwenden, wenn der Wohnraum in einem Gebäude liegt, das der Steuerpflichtige

1. von seinem Ehegatten anschafft und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;

(noch Ziffer 3)

2. anschafft und in zeitlichem Zusammenhang mit der Anschaffung an den Veräußerer ein Gebäude mit Wohnraum im Sinne der Absätze 1 und 2 veräußert; das gilt auch dann, wenn das veräußerte Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten im Zeitpunkt der Anschaffung und im Zeitpunkt der Veräußerung die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen;
3. nach einer früheren Veräußerung durch ihn wieder anschafft; das gilt auch, wenn das Gebäude dem Ehegatten des Steuerpflichtigen zuzurechnen war und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen.

(6) Der Steuerpflichtige kann den Eigenheimabzugsbetrag nur für ein Objekt in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können einen Eigenheimabzugsbetrag für zwei Objekte in Anspruch nehmen. Wenn das Gebäude ausschließlich dem Steuerpflichtigen und seinem Ehegatten zuzurechnen ist und bei den Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, ist das Gebäude als Objekt im Sinne des Satzes 1 anzusehen. Der Inanspruchnahme eines Eigenheimabzugsbetrags steht die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach § 7b in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 16. Juni 1964 (BGBl. I S. 353), nach § 15 Abs. 1 bis 4 des Berlinförderungsgesetzes in der jeweiligen Fassung ab Inkrafttreten des Gesetzes vom 11. Juli 1977 (BGBl. I S. 1213) und der Steuerbegünstigung nach § 10e Abs. 1 bis 5 gleich. Ist das vom Steuerpflichtigen zuerst in Anspruch genommene Objekt (Erstobjekt) diesem nicht bis zum Ablauf des Begünstigungszeitraums zuzurechnen, so kann der Steuerpflichtige abweichend von den Sätzen 1 und 2 einen Eigenheimabzugsbetrag bei einem weiteren Gebäude (Folgeobjekt) in Anspruch nehmen. In diesem Fall ist der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt um die Anzahl der Veranlagungszeiträume zu kürzen, in denen das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen zugerechnet worden ist; hat der Steuerpflichtige das Folgeobjekt in einem Veranlagungszeitraum, in dem ihm das Erstobjekt noch zuzurechnen ist, hergestellt oder angeschafft, so beginnt der Begünstigungszeitraum für das Folgeobjekt abweichend von Absatz 2 mit Ablauf des Veranlagungszeitraums, in dem das Erstobjekt dem Steuerpflichtigen letztmals zugerechnet worden ist.

(noch Ziffer 3)

(7) Die nach den Absätzen 1 bis 4 anzusetzenden Kosten sind für jeden Monat, an dessen Beginn der Wohnraum vom Eigentümer oder Miteigentümer nicht im Sinne des Absatzes 1 selbst genutzt wird, für das betreffende Kalenderjahr um ein Zwölftel zu kürzen. Dies gilt nicht für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung.

(8) Einem Steuerpflichtigen, der den Eigenheimabzugsbetrag nach den Absätzen 1 bis 7 in Anspruch nimmt, wird für jedes Kind für die Dauer von zehn Jahren, jedoch nicht länger als 15 Jahre nach dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung des selbstgenutzten Wohnraums, ein zusätzlicher Abzugsbetrag von 1.200 Deutsche Mark gewährt. Erfüllt der Steuerpflichtige zusammen mit seinem Ehegatten die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1, dann gilt Satz 1 für jedes Objekt im Sinne des Absatzes 6; die kinderbedingten Erhöhungen nach Satz 1 sind auf die Ehegatten im Verhältnis der diesen zustehenden Eigenheimabzugsbeträge aufzuteilen. Als Kind des Steuerpflichtigen im Sinne des Satzes 2 gilt auch das Kind des Ehegatten, der mit dem Steuerpflichtigen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 erfüllt. Die Erhöhung im Sinne der Sätze 1 und 2 tritt auch dann ein, wenn während des Begünstigungszeitraums ein Kind im Sinne der Sätze 1 und 3 vorhanden war und zum Haushalt des Steuerpflichtigen gehört hat, sofern die Zugehörigkeit auf Dauer angelegt war.

(9) Erhalten oder erwerben mehrere volljährige Personen, für die im Veranlagungszeitraum kein unbeschränkt Steuerpflichtiger Anspruch auf einen Kinderfreibetrag hat, ein Objekt und sind für jede von ihnen die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, so können sie gemeinsam Eigenheimabzugsbeträge nach den Absätzen 2 bis 8 in Anspruch nehmen (Kumulierung). Der Höchstbetrag der berücksichtigungsfähigen Kosten nach Absatz 3 wird um 75.000 Deutsche Mark

(noch Ziffer 3)

je Person, der Höchstbetrag nach Absatz 4 Satz 4 um 50.000 Deutsche Mark je Person ermäßigt. Der Eigenheimabzugsbetrag wird in diesen Fällen nach § 179 der Abgabenordnung einheitlich und gesondert festgestellt.

(10) Nutzt das Mitglied einer eingetragenen Genossenschaft eine Wohnung der Genossenschaft selbst zu Wohnzwecken, so sind die Absätze 1 bis 7 entsprechend anzuwenden. An die Stelle der Kosten im Sinne der Absätze 1 bis 4 treten die Beträge, die das Mitglied für den erstmaligen Erwerb von Anteilen an der Genossenschaft sowie als Zuschuß oder Darlehen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen der Genossenschaft geleistet hat. Ein Eigenheimabzugsbetrag wird nicht gewährt, wenn die von dem Mitglied der Genossenschaft geleisteten Beträge im Sinne des Satzes 2 den Betrag von 10.000 Deutsche Mark nicht übersteigen.

(11) Die Absätze 1 bis 10 gelten unbeschadet des § 10e Abs. 8 Satz 2 und des § 15b Abs. 6 Satz 2 des Berlinförderungsgesetzes erstmalig für Objekte, die nach dem 31. Dezember 1990 hergestellt oder angeschafft worden sind."

4. § 39a Abs. 1 Nr. 5 Satz 1 erhält folgende Fassung:

"5. die Beträge, die nach § 10e, § 52 Abs. 21 Sätze 4 und 5 oder nach § 15b des Berlinförderungsgesetzes abgezogen werden können, sowie der Betrag der negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, der sich bei Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen nach § 7b oder nach § 14a oder § 15 des Berlinförderungsgesetzes ergeben wird, ferner ein Betrag in Höhe von 300 vom Hundert des Eigenheimabzugsbetrags, der nach § 34h anzusetzen sein wird; für jedes Kind, für das der Steuerpflichtige Anspruch auf die Steuerermäßigung nach § 34f hat, ist auf Antrag ein zusätzlicher Betrag von 3.000 Deutsche Mark abzuziehen."

(noch Ziffer 3)

5. § 46 Abs. 2 Nr. 8 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

"a) zur Anwendung der Vorschriften der §§ 10e, 34
Abs. 1, §§ 34c, 34f, 34h, 35, 52 Abs. 21 Sätze 4
bis 6 sowie des § 15b des Berlinförderungsgesetzes,".

6. In § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe q werden
in Satz 2 nach dem Wort "Maßnahmen"
die Worte "vor dem 1. Januar 1992" und
in Satz 5 am Ende die Worte ", wenn die Maßnahmen
vor dem 1. Januar 1992 abgeschlossen worden ist"
gestrichen.

Artikel 1c Änderung des Berlinförderungsgesetzes

Das Gesetz zur Förderung der Berliner Wirtschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Wohnungsbauförderungsgesetzes vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408), wird wie folgt geändert:

In § 15b wird folgender Absatz 6 angefügt:

"(6) Die Absätze 1 bis 5 gelten nur für Objekte, die vor dem 1. Januar 1991 hergestellt oder angeschafft worden sind. Wurde der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 1. Januar 1991 gestellt oder wurde das Objekt auf Grund eines vor dem 1. Januar 1991 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben, kann der Steuerpflichtige beantragen, daß die Absätze 1 bis 5 auf dieses Objekt anzuwenden sind; § 34h des Einkommensteuergesetzes findet insoweit keine Anwendung. An die Stelle des Bauantrags tritt die Bauanzeige, sofern diese baurechtlich ausreicht."

(noch Ziffer 3)

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

1. Vorblatt:

In Teil B "Lösung" ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

"2. Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums
und Belegung des freifinanzierten Mietwohnungs-
baues

- Umstellung der Förderung auf einen einkommens-
neutralen Abzug des Förderbetrages von der
Steuerschuld.
- Erhöhung des Baukindergeldes auf 1 200 DM pro
Jahr ab dem ersten Kind.
- Auszahlung der Förderbeträge als fester Zu-
schuß, wenn die verbleibende Steuerschuld
zu gering ist.
- Bauen oder erwerben mehrere Personen, z.B.
ein Ehepaar, gemeinsam ein Objekt, dann können
sie einen erhöhten Abzugsbetrag beanspruchen.
- Grundsätzliche Einbeziehung genossenschaft-
lichen Bauens in die Eigentumsförderung.
- Deutliche Priorität für die Förderung des
Neubaues im Vergleich zum Einkauf in den
Bestand.
- Einführung eines Sonderprogrammes der Kredit-
anstalt für Wiederaufbau zugunsten von Eigen-
heimbauherren zur Abmilderung der Folgen
der Zinsentwicklung und zur Sicherung der
Bautätigkeit.

(noch Ziffer 3)

- Die Abschreibungsmöglichkeiten für freifinanzierte Mietwohnungen nach § 7 Abs. 5 Einkommensteuergesetz und § 7k Einkommensteuergesetz werden beibehalten.
- Zeitlich begrenztes Sonderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Bauherren freifinanzierter Mietwohnungen mit Belegungsbindung zur Abmilderung der Folgen der Zinsentwicklung und zur Sicherung der Bautätigkeit.
- Förderung des Werkwohnungsbaues.

2. Begründung:

Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" ist wie folgt zu ändern:

Nach der Begründung zu Artikel 1a - neu - sind folgende Abschnitte einzufügen:

"Zu Artikel 1b - Änderung des Einkommensteuergesetzes

Zu Nr. 1

Notwendige Folgeänderung aus Artikel 2. § 7k des Einkommensteuergesetzes schließt bislang erhöhte Absetzungen für Mietwohnungen mit begrenzten Sozialbindungen aus, wenn für die zu begünstigenden Wohnungen Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt werden.

(noch Ziffer 3)

Zu Nr. 2 bis 5

Die Vorschriften in den Nummern 2 bis 5 beinhalten

- eine Umgestaltung der steuerlichen Einkommensförderung nach § 10e des Einkommensteuergesetzes auf einen progressionsneutralen Abzug von der Steuerschuld. Der Eigenheimabzugsbetrag soll im ersten Jahr 3 %, in den vier folgenden Jahren 2,5 % und in den darauffolgenden vier Jahren 2 % der Herstellungskosten von maximal 350.000 DM incl. Grundstück betragen,
- die Erhöhung des Baukindergeldes auf 1.200 DM ab dem 1. Kind und Abzug von der Steuerschuld,
- Auszahlung der Förderbeträge, falls keine entsprechende Steuerschuld vorliegt,
- der Erwerb aus dem vorhandenen Wohnungsbestand wird angesichts niedrigerer Kosten und zur Belebung des Neubaus bis zu einer Kostenobergrenze von 150.000 DM begünstigt,
- die Schaffung einer Kumulationsmöglichkeit der Eigenheimabzugsbeträge,
- Einbeziehung von Genossenschaften in die Förderung.

Zur näheren Begründung wird auf die sich darauf beziehenden Abschnitte der Begründung des Gesetzentwurfs der Fraktion der SPD zur Neuregelung der steuerlichen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums vom 22.11.1984 (BT 10/2404) verwiesen.

(noch Ziffer 3)

Zu Nr. 6

Nummer 6 sieht eine Aufhebung der Befristung für die steuerliche Begünstigung bestimmter heizenergiesparender Maßnahmen nach § 82a der Einkommensteuereinführungsvorschriften vor. Die Weiterführung dieser Absetzungsmöglichkeit ist aus energie- wie aus umweltpolitischen Gründen erforderlich.

Zu Artikel 1c - Änderung des Berlinförderungsgesetzes

§ 15b BerlinFG ist die § 10e EStG entsprechende Vorschrift für Berlin. Die nach Artikel 1b Nr. 1 Buchstabe c vorgesehene Anfügung eines neuen Absatzes 8 in § 10e EStG macht deshalb eine entsprechende Regelung auch in § 15b BerlinFG erforderlich."

Begründung:

- Wie die vorstehenden Ergänzungen der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 4. Zu Artikel 2

In Artikel 2 ist der Absatz 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Dabei ist festzulegen, daß im Einzelfall höchstens 200.000 DM verbilligt werden dürfen und daß das Jahreseinkommen des Begünstigten die im Zweiten Wohnungsbaugesetz bestimmten Einkommensgrenzen nicht übersteigen darf."

Begründung:

Klarstellung des Gewollten.

In 5. Zu Artikel 3 Nr. 1 (§ 564b BGB)

In Artikel 3 Nr. 1 ist in § 564b Abs. 2 Nr. 2 nach den Worten

"für sich"

die Worte

", seinen Ehepartner"

einzufügen.

Begründung:

Die Kündigung wegen Eigenbedarfs zugunsten des Ehepartners des Vermieters soll grundsätzlich auch weiterhin möglich sein.

In 6. Zu Artikel 3 (§ 564b BGB)

Der bisherige Text des Artikels 3 wird Absatz 1.
Folgender Absatz 2 ist anzufügen:

"(2) § 564b Abs. 3 Satz 3 in der Fassung von Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a ist nicht anzuwenden, wenn der auf die Veräußerung des Wohnungseigentums gerichtete Vertrag vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes abgeschlossen worden ist."

Als Folge ist
in der Begründung zu Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen"
die Begründung zu Artikel 3 um folgenden Abschnitt
zu ergänzen:

"Zu Absatz 2

Von der Fristverlängerung nach § 564b Abs. 3 Satz 3 BGB in der Fassung von Absatz 1 Nr. 4 Buchstabe a werden an sich auch alle Wohnungen erfaßt, die vor Inkrafttreten der Neuregelung erworben worden sind oder werden, bei denen jedoch zu diesem Zeitpunkt die bisherige kürzere Frist noch nicht abgelaufen ist. Ist in diesen Fällen die auf die Veräußerung gerichtete schuldrechtliche Verpflichtung (in der Regel im Rahmen eines nach § 313 BGB formbedürftigen Kaufvertrags) vor Beginn des Gesetzgebungsverfahrens eingegangen worden, so konnte der Erwerber bei Vertragsschluß davon ausgehen, daß er nach Ablauf der bisherigen Frist Eigenbedarf werde geltend machen können. Dieses berechnigte Vertrauen soll durch die Übergangsregelung geschützt werden. Geht der Erwerber die schuldrechtliche

(noch Ziffer 6)

Bindung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ein, so kann unterstellt werden, daß er aufgrund der öffentlichen Diskussion über die Neuregelung auf die drohende Verlängerung der Sperrfrist hingewiesen ist. Sein Vertrauen ist dann nicht mehr schutzwürdig.

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In
R

7. Zu Artikel 3 Nr. 5 - neu - (§ 570b BGB)

In Artikel 3 ist in Absatz 1 nach Nummer 4 folgende Nummer 5 anzufügen:

'5. Nach § 570 a wird folgender § 570 b eingefügt:

"§ 570 b

(1) Werden vermietete Räume, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an einen Dritten verkauft, so ist der Mieter zum Vorkauf berechtigt.

(2) Die Mitteilung nach § 510 Abs. 1 ist mit einer Unterrichtung des Mieters über sein Vorkaufsrecht zu verbinden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts beträgt sechs Monate.

(3) Stirbt der Mieter, so geht das Vorkaufsrecht auf denjenigen über, der das Mietverhältnis nach § 569 a Abs. 1 oder 2 fortsetzt.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam."

(noch Ziffer 7)

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

1. Vorblatt:

In Teil B "Lösung" ist in Nummer 3 nach dem zweiten Gedankenstrich folgender Gedankenstrich einzufügen:

"- Einführung eines Vorkaufsrechts für die Mieter von Räumen, an denen nach Mietbeginn Wohnungseigentum begründet wurde,".

2. Begründung:

In Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" sind in der Begründung zu Artikel 3 folgende Absätze anzufügen:

Das jetzt schon im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bestehende Vorkaufsrecht des Mieters einer umgewandelten Wohnung (Fall des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2) soll auf den nicht geförderten oder bindungsfrei geworden Bestand ausgedehnt werden.

Für die Ausweitung des Vorkaufsrechts spricht, daß der Schutz des Mieters vor einer Verdrängung im Zusammenhang mit einer Umwandlung bei freifinanzierten Wohnungen nicht weniger dringlich ist als bei Sozialwohnungen. Zwar wird bereits heute eine umgewandelte Wohnung vielfach vorrangig dem Mieter zum Kauf angeboten, die Einführung des Vorkaufsrechts erscheint aber erforderlich, um dem Mieter in allen Umwandlungsfällen die Gelegenheit zum Kauf der Wohnung zu geben und dafür zu sorgen, daß der Mieter die Wohnung zu einem Kaufpreis erwerben kann, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Die Regelung wird erwünschter Weise die Tendenz verstärken, daß ein verkaufsbereiter Vermieter die Eigentumswohnung in erster Linie dem Mieter anbietet. Sie verschafft dem Mieter im übrigen die Möglichkeit, vor der Entscheidung über den Kauf der Wohnung abzuwarten, ob der Vermieter einen anderen Käufer findet und ob dieser gegebenenfalls nur aus Gründen der Kapitalanlage erwerben will, so daß eine Kündigung des Mieterverhältnisses nicht zu besorgen ist.

(noch Ziffer 7)

Das für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in § 2 b des Wohnungsbindungsgesetzes geregelte Verfahren bleibt als spezielle Regelung unberührt.

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 8. Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 2 MHG)

In Artikel 4 Nr. 1 Buchstabe a ist in § 2 Abs. 1 Satz 1 die Nummer 2 wie folgt zu fassen:

- "2. der verlangte Mietzins die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 4 abgesehen, geändert worden sind, und".

Begründung:

Die Gesetzesänderung sollte sich darauf beschränken, daß lediglich die Bezugsgröße für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, nämlich die letzten drei Jahre, gestrichen wird. Im übrigen soll es beim geltenden Recht verbleiben.

In
R

9. Zu Artikel 4 Nr. 1 (§ 2 MHG)

In Artikel 4 Nr. 1 Buchstabe a sind in § 2 Abs. 2 Satz 3 nach dem Wort "Sachverständigen" folgende Worte einzufügen:

"; begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen anderer Vermieter."

Als Folge ist in der Begründung in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" die Begründung zu Artikel 4 Nr. 1 um folgenden Absatz zu ergänzen:

"Wegen der in der Tendenz mietpreissteigernden Wirkung der Bezugnahme auf eigene Wohnungen sollte die Berufung nur noch auf Vergleichswohnungen anderer Vermieter zulässig sein."

Begründung:

Der vollständige Ausschluß der Bezugnahmemöglichkeit auf Vergleichswohnungen erscheint nicht angemessen, da es in vielen Gemeinden auch künftig keinen Mietspiegel geben wird und dann auch geringsfügige Mieterhöhungen dort mit einem vergleichsweise teuren Sachverständigengutachten begründet werden müßten.

Wegen der in der Tendenz mietpreissteigernden Wirkung der Bezugnahme auf eigene Wohnungen sollte allerdings die Berufung nur noch auf Vergleichswohnungen anderer Vermieter zulässig sein.

In 10. Zu Artikel 4 Nr. 2 (§ 2a MHG)

In Artikel 4 Nr. 2 ist in § 2a nach Satz 2 folgender Satz einzufügen:

"Ist in der Gemeinde ein Mietspiegel vorhanden, ist für die Berechnung der Höchstgrenze die Obergrenze der in dem Mietspiegel enthaltenen Mietzinsspanne für vergleichbaren Wohnraum ohne Betriebskosten zugrunde zu legen."

Als Folge ist

in der Begründung in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" die Begründung zu Artikel 4 Nr. 2 in Absatz 2 um folgenden Satz zu ergänzen:

"Da Mietspiegel in der Regel eine Mietzinsspanne vorsehen, bedarf es auch einer Regelung, welcher konkrete Wert für die Berechnung der Neuvermietungsmiete maßgeblich ist."

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

R 11. Zu Artikel 4 Nr. 2 (§ 2a MHG)

In Artikel 4 Nr. 2 ist in § 2a der Satz 3 (alt) zu streichen.

Begründung:

Die Vorschrift ist im Hinblick auf § 10 Abs. 1 MHG überflüssig und im übrigen sachlich unzutreffend.

In
R

12. Zu Artikel 5 (WirtschaftsstrafG)

Artikel 5 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 5

Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954

Das Wirtschaftsstrafgesetz 1954 in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juni 1975 (BGBl. I S. 1313), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Mai 1986 (BGBl. I S. 721), wird in § 5 Abs. 1 wie folgt geändert:

1. In Satz 2 werden die Worte "in den letzten drei Jahren" gestrichen.
2. Satz 3 wird gestrichen.

Als Folge ist in der Begründung in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" der Text der Begründung zu Artikel 5 wie folgt zu fassen:

Zu Nr. 1

Die Streichung der Worte "in den letzten drei Jahren" ist eine Folgeänderung zur neuen Definition der ortsüblichen Vergleichsmiete in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG (Art. 4 Nr. 1). Da hier- nach bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr nur auf die Entgelte abgestellt werden soll, die in den letzten drei Jahren vereinbart worden sind, ist eine entsprechende Änderung auch bei der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStG geboten.

(noch Ziffer 12)

Zu Nr. 2

Die Streichung stellt klar ... (weiter wie Gesetzentwurf).

Begründung:

- Zu Nr. 1: Wie vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf.
- Zu Nr. 2: Wie Gesetzentwurf -

In 13. Zu Artikel 6 Nr. 3a - neu - (§ 22 WoBindG)

In Artikel 6 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3a einzufügen:

"3a. In § 22 wird Absatz 5 gestrichen."

Als Folge ist in der Begründung in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" in der Begründung zu Artikel 6 nach "Zu Nr. 3" folgender Abschnitt einzufügen:

"Zu Nr. 3a

§ 22 Abs. 5 WoBindG enthält eine Sonderregelung für Bergarbeiterwohnungen. Für den Fall der Rückzahlung der öffentlichen Mittel wird die Anwendung von § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a eingeschränkt, wonach in der bis zum 30. Mai 1990 geltenden Fassung Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel mit 5 v.H. angesetzt werden durften. Diese Einschränkung ist gegenstandslos, nachdem § 28 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe a WoBindG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) geändert worden ist. Nach dieser neuen Fassung darf für die Ersatzfinanzierungsmittel, die zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eingesetzt worden sind, keine höhere Verzinsung angesetzt werden, als im Zeitpunkt der Rückzahlung für das öffentliche Baudarlehen zu entrichten war. Im Interesse der Rechtsklarheit ist es geboten, die gegenstandslos gewordene Vorschrift des § 22 Abs. 5 WoBindG zu streichen."

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 14. Zu Artikel 6 Nr. 5 - neu - (§ 34 WoBindG) und
Artikel 7a - neu - (WoBindÄndG)

In Artikel 6 ist nach Nummer 4 folgende Nummer 5 anzufügen:

'5. In § 34 wird folgender Absatz 9 angefügt:

"(9) Das Gesetz zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) ist mit folgender Maßgabe anzuwenden:

- a) Die Vorschriften der §§ 15 Abs. 1 und 16 Abs. 1 sind in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vor dem 1. Januar 1990 zurückgezahlt worden sind.
- b) Die Vorschriften der §§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3, 16 Abs. 3, 4 und 8, 16a, 22 Abs. 5 und 28 Abs. 1 Satz 2 Buchst. a sind in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn vor dem 30. Mai 1990 die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vorzeitig zurückgezahlt worden sind oder der Förderungszeitraum von Aufwendungszuschüssen oder Zinszuschüssen abgelaufen ist.

(noch Ziffer 14)

- c) Die Vorschrift des § 25 Abs. 1 ist in der bis zum 29. Mai 1990 geltenden Fassung weiter auf den Zeitraum eines Verstoßes vor dem 30. Mai 1990 anzuwenden. Die seit dem 30. Mai 1990 geltende Fassung ist für den Zeitraum ab 30. Mai 1990 auch auf solche Verstöße anzuwenden, die vor dem 30. Mai 1990 begonnen und nach diesem Tag fortgesetzt worden sind."

2. Nach Artikel 6 ist folgender Artikel 6a einzufügen:

'Artikel 6a
Änderung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungs-
bindungsgesetzes

Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) wird wie folgt gefaßt:

"Artikel 4
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft."

Als Folge ist die Begründung
in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen"
wie folgt zu ändern:

1. In der Begründung zu Artikel 6 ist folgender Abschnitt anzufügen:

(noch Ziffer 14)

"Zu Nr. 5

Durch den vorgeschlagenen § 34 Abs. 9 WoBindG wird die Überleitungsvorschrift des Artikels 4 Abs. 2 und 3 des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindÄndG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 934) derart neu gefaßt, daß der gebotene Vertrauensschutz der Eigentümer von Sozialwohnungen gewahrt und eine verfassungsrechtlich bedenkliche Rückwirkung vermieden wird. Hierbei wird die Überleitungsregelung - entsprechend der bisherigen Gesetzgebungspraxis zum WoBindG - in das WoBindG übernommen.

zu Buchstabe a

Buchstabe a entspricht inhaltlich der Überleitungsregelung in Artikel 4 Abs. 2 WoBindÄndG, wonach die verlängerten Nachwirkungsfristen auch anzuwenden sind, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln nach dem 31. Dezember 1989 vorzeitig zurückgezahlt wurden. Die vorgeschlagene Neufassung stellt klar, daß die bisherige Gesetzesfassung dann weiter anzuwenden ist, wenn die Darlehen vor dem 1. Januar 1990 zurückgezahlt worden sind.

zu Buchstabe b

Nach Buchstabe b sollen die bisherigen Vorschriften über die abkürzbare Nachwirkungsfrist (§§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3, 16 Abs. 3, 4 und 8), über die vorzeitige Befreiung von der Bindung an die Kostenmiete (§ 16a) und den Ansatz erhöhter Zinsen für die Ersatzfinanzierungsmittel nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel (§§ 22 Abs. 5 und 28. Abs. 1 Satz 2 Buchst. a) in der bisherigen Fassung weiter anzuwenden sein, wenn die Darlehen aus öffentlichen Mitteln vor dem 30. Mai 1990 zurückgezahlt worden sind. Diese Regelung dient der Wahrung des gebotenen Vertrauensschutzes derjenigen Eigentümer, die die öffentlichen Mittel vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG zurückgezahlt haben.

(noch Ziffer 14)

Nach der Überleitungsvorschrift in Artikel 4 Abs. 2 WoBindÄndG sind die aufgeführten Vorschriften in neuer Fassung dagegen auch bei Rückzahlungen nach dem 31. Dezember 1989 und vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG anzuwenden. Diese Regelung enthält eine unzulässige echte Rückwirkung, soweit die Auswirkungen der vorzeitigen Rückzahlungen bereits vor dem 30. Mai 1990 eingetreten sind und rückwirkend wieder beseitigt werden sollen (z. B. Erlöschen der Bindungen bei im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermieteten Wohnungen). In den übrigen Fällen sind die Auswirkungen der im genannten Zeitraum vorgenommenen Rückzahlungen zwar erst nach Inkrafttreten des WoBindÄndG eingetreten, sie werden jedoch durch das WoBindÄndG erheblich verschlechtert (z. B. Verlängerung einer abkürzbaren Nachwirkungsfrist oder fortbestehenden Preisbindung von nur wenigen Monaten um rd. 9 Jahre auf 10 Jahre). In diesen Fällen wird das Vertrauen der betroffenen Eigentümer auf den Fortbestand der Rechtslage, die im Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel bestand, nicht in der gebotenen Weise berücksichtigt.

zu Buchstabe c

Buchstabe c stimmt inhaltlich mit Artikel 4 Abs. 3 WoBindÄndG überein, stellt jedoch klar, daß die neue Fassung des § 25 Abs. 1 zu dem Zeitraum eines Verstoßes ab dem 30. Mai 1989 auch auf solche Verstöße anzuwenden ist, die vor dem Inkrafttreten des WoBindÄndG begonnen und nach diesem Tage fortgesetzt worden sind."

2. Nach der Begründung zu Artikel 6 ist folgender Abschnitt einzufügen:

"Zu Artikel 6a - Änderung des Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Durch die Einfügung des Absatzes 9 in § 34 WoBindG entfallen die Absätze 2 und 3 des Artikels 4 WoBindÄndG.

Begründung:

- Wie die vorstehenden Ergänzungen der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 15. Zu Artikel 6 Nr. 6 - neu - (§ 34 WoBindG)

In Artikel 6 ist nach Nummer 5 - neu - folgende Nummer 6 anzufügen:

"6. In § 34 wird folgender Absatz 10 angefügt:

(10) Die Vorschriften der §§ 15 Abs. 1, 16 Abs. 1 und 17 Abs. 1 in der Fassung des Gesetzes zur Bekämpfung der Wohnungsnot vom ... (BGBl. I S. ...) sind auch anzuwenden, wenn nach dem 30. Juni 1990 die Darlehen aus öffentlichen Mitteln zurückgezahlt worden sind oder der Zuschlag in der Zwangsversteigerung erteilt worden ist."

Als Folge ist in der Begründung in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" in der Begründung zu Artikel 6 folgender Abschnitt anzufügen:

"Die vorgeschlagene Verlängerung der Nachwirkungsfrist könnte Eigentümer von Sozialwohnungen dazu veranlassen, öffentliche Mittel in großem Umfang noch während des laufenden Gesetzgebungsverfahrens zurückzuzahlen, um die kürzeren Nachwirkungsfristen des geltenden Rechts zu nutzen. Dies würde dem Ziel des Gesetzentwurfs zuwiderlaufen, den Bestand der Sozialwohnungen möglichst lange zu erhalten. In Abwägung mit der Bedeutung dieses gesetzgeberischen Ziels verdient das Vertrauen auf den Bestand des geltenden Rechts keinen vorrangigen Schutz.

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 16. Zu Artikel 6b - neu - (§§ 2 und 3 Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung)

Nach Artikel 6a - neu - ist folgender Artikel 6b einzufügen:

'Artikel 6b

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1747) wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 1 wird folgender Satz angefügt:

"Der Vermieter ist zur Zahlung des Vermittlungs-
entgelts verpflichtet, wenn er den Vermittlungs-
auftrag erteilt hat."

2. In § 3 wird Absatz 1 wie folgt gefaßt:

"(1) Das Entgelt nach § 2 Abs. 1 darf das Einfache
einer Monatsmiete nicht überschreiten."

Als Folge sind Vorblatt und Begründung wie folgt zu ändern:

1. Vorblatt:

In Teil B "Lösung" ist in Nummer 3 folgender Gedanken-
strich anzufügen:

"- Änderung der Regelung zur Wohnungsvermittlung."

2. Begründung:

In Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" ist nach der
Begründung zu Artikel 6a folgender Abschnitt einzufügen:

(noch Ziffer 16)

"Zu Artikel 6a - Änderung des Gesetzes zur Regelung
der Wohnungsvermittlung

Zur Verbesserung des Schutzes von Wohnungssuchenden
erscheint es gerade wegen der stark angestiegenen
Miethöhen als notwendig, die mögliche Belastung
durch Maklerkosten gering zu halten.

Zu Nr. 1

Die regelmäßig unterlegene Position des Wohnungs-
suchenden gebietet es, ihn die Kosten der Wohnungs-
vermittlung nur dann tragen zu lassen, wenn er
die Einschaltung des Vermittlers auch veranlaßt hat.

Zu Nr. 2

Die oft sehr hohen Entgelte für Wohnungsvermittler
sollten nach oben begrenzt werden. Als Höchstgrenze
erscheint das Einfache einer Monatsmiete angemessen."

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der
Begründung des Gesetzentwurfs. -

In **17. Zu Artikel 6c - neu -**

Nach Artikel 6b - neu - ist folgender Artikel 6c einzufügen:

'Artikel 6c

Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes im Land Berlin

Im Land Berlin gelten bis zum Ablauf des 31. Dezember 2000 für Wohnraum, der bis 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, und für später bezugsfertig gewordenen, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten **neugeschaffenen, modernisierten oder instandgesetzten** Wohnraum sowie für als steuerbegünstigten Wohnraum im Sinne des § 3 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes neugeschaffenem Wohnraum die folgenden Sondervorschriften; sie gelten nicht für Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern:

1. Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert durch Artikel 4 dieses Gesetzes, mit Maßgaben gemäß Gesetz vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) gilt mit den sich aus nachfolgenden Vorschriften ergebenden Maßnahmen:

§ 2 ist mit folgenden Änderungen anwendbar:

- a) Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 ist nicht anzuwenden.

(noch Ziffer 17)

b) Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 ist in folgender Fassung anwendbar:

"3. der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 und 4 abgesehen, nicht um mehr als fünf vom Hundert erhöht."

c) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte "des verlangten Mietzinses" ersetzt durch die Worte "der gemäß Satz 1 Nr. 2 verlangten üblichen Entgelte".

2. (1) Im Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), zuletzt geändert durch Artikel 6 dieses Gesetzes, erhält § 32 Abs. 2 folgende Fassung:

"(2) § 6 Abs. 7 Satz 1 gilt im Land Berlin mit der Maßgabe, daß sich der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung erworben hat, an der nach der Überlassung an einen Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist, dem Mieter gegenüber auf berechnigte Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berufen darf; dies gilt auch nach Ablauf der Eigenschaft "öffentlich gefördert" der Wohnung."

(2) Auf eine Kündigung, die dem Mieter vor Inkrafttreten dieser Vorschrift zugegangen ist, bleiben die zur Zeit des Zuganges der Kündigung maßgeblichen Vorschriften anwendbar.

(noch Ziffer 17)

3. Hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten und bezüglich des Mehrerlöses gilt unbeschadet des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 **in der jeweils geltenden Fassung folgendes:**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig
1. einen Mietzins fordert, sich versprechen läßt oder annimmt, der den nach Artikel 4 Nr. 2 höchstzulässigen Mietzins übersteigt oder
 2. unter Berufung auf § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe einen Mietzins fordert, der den gemäß Artikel 4 Nr. 3 höchstzulässigen Mietzins übersteigt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Deutsche Mark geahndet werden.

- (2) Für die Abführung und Rückerstattung des Mehrerlöses gelten die §§ 8 bis 11 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 **in der jeweils geltenden Fassung entsprechend.**

4. Das Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (BGBl. I S. 1625) tritt mit Ausnahme der §§ 4 und 6 mit Inkrafttreten dieses Gesetzes außer Kraft; § 4 tritt mit Ablauf des 31. Dezember 1990 außer Kraft."

(noch Ziffer 17)

Als Folge ist die Begründung
in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" wie folgt zu ändern:

Nach der Begründung zu Artikel 6b ist folgender Abschnitt
einzufügen:

"Zu Artikel 6c - Stärkung und Sicherung des Mieterschutzes
im Land Berlin

Die besondere Situation des Landes Berlin und die Lage auf dem
Berliner Wohnungsmarkt machen die vorgeschlagenen Sonderregelun-
gen erforderlich. Diese Vorschläge werden von den Fraktionen
der SPD, der CDU und **der AL des Berliner Abgeordnetenhauses unter-**
stützt. Die besondere Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt
stellt sich in Schlagworten wie folgt dar:

- Wohnungsdefizit Ende 1989 ca. 45.000 Wohneinheiten, Ende 1992
voraussichtlich ca. 75.000 Wohneinheiten.
- 1989 79.000 Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein,
davon rd. 46 % mit anerkannter Dringlichkeit.
- Mehrere 10.000 Haushalte ohne Wohnberechtigungsschein bemühen
sich zusätzlich um Anmietung von Wohnraum.
- Rund 23.000 Menschen wohnen in Lagern und Notunterkünften,
rd. 10.000 bis 12.000 Personen sind obdachlos.
- Zusätzlicher Nachfragedruck durch Beschäftigte der in die
zukünftige Metropole Berlin dringenden Firmen.
- Ab 1993 weiterer Nachfragedruck aufgrund Freizügigkeit inner-
halb der EG.
- Steigerung der Mieten weit über Steigerung der Lebenshaltungs-
kosten, insbesondere bei Neuvermietungen.
- Verdrängungseffekte bei dem überproportionalen Bevölkerungsan-
teil einkommensschwacher Haushalte.
- Hoher Nachfragedruck nach Wohnungen führt zu starken Umwand-
lungstendenzen von Sozialmiet- in -eigentumswohnungen mit
vorzeitiger Rückzahlung der Mittel und nachfolgender Eigenbe-
darfskündigung.

(noch Ziffer 17)

- Nach zu erwartender Freizügigkeit innerhalb der Region Berlin ist aufgrund der Wohnungsmarktsituation in der Region Berlin außerhalb Berlins (West) eine nachhaltige Verschlechterung der Wohnungsversorgungssituation gegenüber der jetzt in Berlin (West) gegebenen zu erwarten:
Wohnungsfehlbestand in der näheren Umgebung von Berlin (West) rd. 100.000 Wohnungen derzeit bzw. voraussichtlich rd. 155.000 Wohnungen Ende 1992.
Deutlich schlechtere qualitative und quantitative Wohnungsversorgung im Umland von Berlin (West) als dort.

Zu Nr. 1

Die besonders eingeschränkte Einkommenssituation vieler Haushalte macht eine niedrigere Kappungsgrenze erforderlich, die plötzliche, erhebliche Preissteigerungen vermeidet.

Mit der klarstellenden Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 2 MHG soll sichergestellt werden, daß zukünftig einengende Rechtsprechung entgegen der mehrheitlich veröffentlichten Kommentierung zu dieser Regelung Platz greift. Das Landgericht Berlin hat im Urteil vom 05.05.1989 (64 S 481/88) entgegen dem Sinn dieser Regelung entschieden, daß die Anrechnung öffentlicher Förderung letztlich von dem unter Beachtung der geringen Kappungsgrenze von 5 % jährlich zu ermittelnden Erhöhungsbetrag abzusetzen ist. Diese nicht gewollte Auslegung hätte zur Folge, daß schon bei minimaler öffentlicher Förderung in Zukunft nahezu jede Mieterhöhung zur Angleichung des vereinbarten Entgeltes an die Entwicklung ortsüblicher Vergleichsmieten unmöglich wird. Damit würde jede öffentliche Förderung von Eigentümern nicht mehr angenommen und das Ziel öffentlich geförderter Modernisierung verhindert. Eine klarstellende Regelung ist namentlich für Berlin mit der besonders niedrigen Kappungsgrenze erforderlich, weil bei dieser Kappungsgrenze die Auswirkungen jener irrigen Anrechnungspraxis besonders starke Auswirkungen hat.

(noch Ziffer 17)

Zu Nr. 2

Nach der aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Kriterien der Abgeschlossenheitsbescheinigung geänderten Praxis bei Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen konzentrieren sich Umwandlungsbestrebungen im Land Berlin insbesondere auf Sozialwohnungen, die in der Regel die derzeitigen bauordnungsrechtlichen Kriterien erfüllen. Damit sind Mieter von mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderten Sozialwohnungen besonderem Umwandlungs- und Verdrängungsdruck ausgesetzt. Deshalb soll eine dauerhafte Kündigungssperre auch für die Zeit nach Ende der Eigenschaft "öffentlich gefördert" gelten.

Zu Nr. 3

Die in Berlin besonders angespannte Wohnungsmarktlage mit besonders hohem Nachfragedruck verleitet insbesondere auch dazu, die Mietpreisbegrenzungsregelungen für den Fall der Neuvermietung und für den Fall der Modernisierung nicht zu beachten. Deshalb ist es erforderlich, Verstöße der Vermieter gegen diese Regelungen zusätzlich als Ordnungswidrigkeit zu definieren, und zwar entsprechend dem System des Ordnungswidrigkeitstatbestandes gemäß § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes sowie den dazu gehörenden Abwicklungsvorschriften.

Zu Nr. 4

Mit Inkrafttreten der neuen Regelungen zur Begrenzung des Mietpreises sowie des Kündigungsrechts wegen Eigenbedarfs müssen die jetzt noch gültigen Vorschriften des Gesetzes zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin außer Kraft gesetzt werden. Allerdings muß der nach § 4 jenes Gesetzes bis 31.12.1990 für Berliner ehemals preisgebundene Altbauwohnungen gegebene weitergehende Kündigungsschutz bestehen bleiben. Erhalten bleiben muß außerdem die Regelung in § 6 jenes Gesetzes, da sie zur Abwicklung von ca. 3.000 Altfällen benötigt wird.

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der
Begründung zum Gesetzentwurf -

In 18. Zu Artikel 8 (§§ 15, 25 und 38 GrStG)

Artikel 8 ist wie folgt zu fassen:

'Artikel 8
Anderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz in der Fassung vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

1. In § 15 wird folgender Absatz 3 angefügt:

"(3) Die Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes beträgt 10 vom Tausend."

2. In § 25 wird folgender Absatz 5 angefügt:

"(5) Abweichend von Absatz 4 ist die Gemeinde berechtigt, für unbebaute baureife Grundstücke im Sinne des § 73 des Bewertungsgesetzes durch Satzung einen höheren Hebesatz festzusetzen. Die Gemeinde kann Grundstücke, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines gewerblichen Betriebes im Sinne des Bewertungsgesetzes bewirtschaftet werden, die Existenzgrundlage des Betriebsinhabers ganz oder überwiegend bilden und deren Veräußerung oder anderweitige Nutzung die Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes beeinträchtigen würde, von dem höheren Hebesatz ausnehmen."

3. In § 38 wird folgender Satz angefügt:

"§ 15 Abs. 3 und § 25 Abs. 5 sind erstmals zum 1. Januar 1992 anzuwenden."

(noch Ziffer 18)

Begründung:

Die Kommunen stellen immer wieder fest, daß unbebautes, aber baureifes Land in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Baulandmarkt zurückgehalten wird. Den Gemeinden soll deshalb das Recht eingeräumt werden, für solche Grundstücke durch Satzung einen höheren Grundsteuerhebesatz festzusetzen, um den Baulandmarkt zu beleben.

In 19. Zu Artikel 8a - neu - (§§ 19, 73, 94 und 124 BewG)

Nach Artikel 8 ist folgender Artikel 8a einzufügen:

'Artikel 8a
Änderung des Bewertungsgesetzes

Das Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Mai 1985 (BGBl. I S. 845), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a werden in der Klammer die Worte "§§ 72, 74 und 75" durch die Worte "§§ 72 bis 75" ersetzt.

2. § 73 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

a) Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:

"Baureife Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind. Bürgerlich-rechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich. Der sofortigen Bebaubarkeit stehen nicht entgegen Gebäude im Sinne des § 72 Abs. 2 und auf Dauer nicht benutzbare Bauwerke."

(noch Ziffer 19)

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 4.

c) Es wird folgender Satz angefügt:

"Die Gemeinden teilen den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt die unbebauten Grundstücke mit, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar sind."

3. § 94 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 3 wird der Strichpunkt durch einen Punkt ersetzt.

b) Der bisherige zweite Halbsatz wird Satz 4.

c) Folgender Satz 5 wird angefügt:

"Ist das Gebäude von untergeordneter Bedeutung im Sinne des § 72 Abs. 2, so gilt der Grund und Boden als unbebautes baureifes Grundstück, wenn die Voraussetzungen des § 73 Abs. 2 Sätze 1 und 2 gegeben sind."

4. Dem § 124 wird der folgende Satz angefügt:

"§ 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a, § 73 Abs. 2 und § 94 Abs. 1 in der Fassung des Artikels 8a des Gesetzes vom ... (Tag der Ausfertigung dieses Gesetzes) (BGBl. I S. ...) sind erstmals zum 1. Januar 1992 anzuwenden."

(noch Ziffer 19)

Als Folge ist in Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen"
nach der Begründung zu Artikel 8 folgender Abschnitt einzufügen:

"Zu Artikel 8a - Änderung des Bewertungsgesetzes

Nach Artikel 8. des Gesetzentwurfs soll bei der Grundsteuer für
unbebaute baureife Grundstücke eine - erhöhte - Steuermeßzahl
von 10 v.T. eingeführt werden. In diesem Zusammenhang ist es
notwendig, auch das Bewertungsgesetz zu ändern.

Im einzelnen:

Zu Nr. 1

In § 19 Abs. 3 Nr. 1 Buchstabe a BewG ist bisher § 73 ausgespart
worden.

Zu Nr. 2

Im Interesse der Klarheit und Eindeutigkeit ist der Kreis der
unbebauten baureifen Grundstücke neu abzugrenzen (Änderung des
§ 73 BewG).

Unbebaute Grundstücke sollen als baureif gelten, wenn sie nach
Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand
sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar
sind. Privatrechtliche Hinderungsgründe sollen der Feststellung
"baureif" nicht entgegenstehen.

Da die Finanzämter nicht beurteilen können, ob ein Grundstück
nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar ist,
sollen die Gemeinden durch Gesetz ausdrücklich verpflichtet
werden, den Finanzämtern zum jeweiligen Feststellungszeitpunkt
die unbebauten Grundstücke mitzuteilen, bei denen die Vorausset-
zungen vorliegen.

(noch Ziffer 19)

Zu Nr. 3

Der sofortigen Bebaubarkeit sollen Gebäude von untergeordneter Bedeutung nicht entgegenstehen. Durch die vorgenommene Ergänzung der Vorschrift über die Bewertung von Grundstücken mit fremden Gebäuden wird der Möglichkeit begegnet, über die Errichtung eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung, das einem Dritten zuzurechnen wäre, der höheren Grundsteuerbelastung auszuweichen.

Zu Nr. 4

Die Einführung einer besonderen Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke soll zum 1. Januar 1992 wirksam werden. Bei einem früheren Zeitpunkt wäre die Zeit für die Vorbereitung der Artfeststellung "baureif" durch die Finanzämter (Anweisungen an die Gemeinden und die Finanzämter, Aufstellung des Maschinenprogramms, Ermittlung der betreffenden Grundstücke durch die Gemeinden) zu kurz. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß bei den Finanzämtern die Schwierigkeiten mit der Umsetzung der Steuerreform 1990 noch nicht überwunden sind."

Begründung:

- Wie die vorstehende Ergänzung der Begründung zum Gesetzentwurf. -

In 20. Zu Artikel 11 Nr. 2 (§ 2 EnEG)

In Artikel 11 Nr. 2 sind in § 2 Abs. 2 Satz 3 die
Worte

"den in § 17 festgelegten Bedingungen mindestens
entsprechen"

durch die Worte

"sich nach den Prinzipien der langfristig vermeid-
baren Kosten richten"

zu ersetzen.

Begründung:

Die bisherige Verweisung bezieht sich auf den Entwurf eines
Energiewirtschaftsgesetzes. Dieses Gesetz ist noch nicht in
Kraft getreten. Der Regelungsgehalt muß sich daher aus der
Vorschrift selbst ergeben.

In 21. Zu Artikel 14 (Saar-Klausel)

In Artikel 14 ist das Zitat

"Artikel 1 und 6"

durch das Zitat

"Artikel 1 Nr. 3 und Artikel 6"

zu ersetzen.

Begründung:

§ 18 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes,
der in den Nummern 1 und 2 des Artikels 1
geändert wird, gilt über § 125a Abs. 2
auch im Saarland. Nummern 1 und 2 des
Artikels 1 sind daher nicht in die
Saar-Klausel aufzunehmen.

In 22. Zur Begründung:

In Teil A "Allgemeines" der Begründung ist auf Seite 21 der Vorlage der Absatz 2 ("Bezüglich der ...") durch folgenden Absatz zu ersetzen:

"Die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen berücksichtigen den verfassungsrechtlich vorgegebenen gesetzgeberischen Gestaltungsspielraum. Das gilt insbesondere für den Bereich des Mietrechts. Der Gesetzgeber ist verfassungsrechtlich gehalten, einen angemessenen Ausgleich zwischen den berechtigten Interessen der Mietvertragsparteien herbeizuführen. Dabei sind Inhalt und Sozialpflichtigkeit des Eigentums nicht statisch. Die für den Interessenausgleich maßgebenden Gemeinschaftsbelange sind vielmehr abhängig von dem aktuellen Schutzbedürfnis des Mieters. Eine steigende Wohnungsnot rechtfertigt eine wesentliche Stärkung der Rechtsposition des Mieters und spiegelbildlich dazu eine Einschränkung der Eigentumsposition des Vermieters."

Begründung:

Der bisherige Absatz ist durch die zwischenzeitliche Entwicklung überholt. Statt dessen sollte eine Aussage dazu aufgenommen werden, daß sich die vorgeschlagenen Änderungen im Rahmen des verfassungsrechtlich vorgegebenen gesetzgeberischen Gestaltungsspielraums halten.

426/1/90

In 23. Zur Begründung:

In Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" ist in der Begründung zu Artikel 1 der letzte Absatz zu streichen.

Begründung:

Berichtigung.

In 24. Zur Begründung

In Teil B "Zu den einzelnen Maßnahmen" ist in der Begründung zu Artikel 2 in Absatz 1 der Satz 4 zu streichen.

Begründung:

Die Dauer der Zinsverbilligung soll flexibler festgelegt werden können.

B.

25. Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und
der Wirtschaftsausschuß
empfehlen dem Bundesrat, den Gesetzentwurf gemäß
Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen
Bundestag einzubringen.

C.

Im Finanzausschuß ist eine Empfehlung an das Plenum
des Bundesrates nicht zustande gekommen.