

14.05.92

Antrag

des Landes Thüringen

zum

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Vermögensgesetzes und anderer Vorschriften
- Zweites Vermögensrechtsänderungsgesetz (2. VermRÄndG) -

Punkt 24 der 642. Sitzung des Bundesrates am 15. Mai 1992

Zu Artikel 5 (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 InvRG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in Artikel 5 § 3 Abs. 1 Nr. 2 mit dem Ziel erweitert werden sollte, auch die umfassende Instandsetzung und Modernisierung noch bewohnten, aber von der Unbewohnbarkeit bedrohten Wohnraums von der Zweckbestimmung zu erfassen.

Begründung:

Mit dem Anliegen ist beabsichtigt, unbewohnten oder von der Unbewohnbarkeit bedrohten Wohngebäuden einen Investitionsvorrang einzuräumen, wenn der Investor diese Gebäude umfassend instandsetzen und modernisieren will.

Die derzeitige Wohnraumbeschaffenheit ist weitgehend geprägt durch das Unterlassen von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Insbesondere ist eine Vielzahl von Gebäuden, auf die vermögensrechtliche Rückübertragungsansprüche angemeldet sind, von der Unbewohnbarkeit bedroht oder schon nicht mehr bewohnt. Aufgrund der geltend gemachten Rückübertragungsansprüche können diese Gebäude nicht instandgesetzt bzw. modernisiert werden. Derartige Maßnahmen sind aber dringend erforderlich, um die Gebäudesubstanz zu erhalten. Ansonsten besteht die Gefahr, daß die baulichen Mängel ein solches Maß annehmen, daß die Gebäude in absehbarer Zukunft nicht mehr bewohnbar sind. Dies gilt nicht nur für Altbauwohnungen, sondern auch für Wohnblöcke neueren Datums, in denen Baumängel oder toxische Belastungen schon solche Ausmaße annehmen, daß deren Bewohnbarkeit in Frage steht. Die wohnungsbaupolitischen Auswirkungen durch den Verlust von bestehendem Wohnraum wären gravierend.

Nach der bisherigen Fassung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ist zweifelhaft, ob solcher Wohnraum vom Investitionsvorrang erfaßt wird. Gleichzeitig ist unklar, wann ein solcher erheblicher Wohnbedarf besteht.

- 2 -

Ausgeliefert am
14. MAI 1992

Mit der Prüfbite zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 wird angestrebt, nicht nur der Schaffung neuen Wohnraums, sondern auch der Wiederherstellung von o. g. vorhandenem Wohnraum einen Investitionsvorrang einzuräumen.

Hierdurch werden zwar die Interessen vieler Alteigentümer betroffen, aber nicht unzulässig verkürzt. Zum einen haben sie die Möglichkeit, Investitionen Dritter durch eigene Investitionen ähnlichen oder gleichen Umfangs abzuwehren, zum anderen können sie einem Drittinvestor zuvorkommen. Der Entwurf der Bundesregierung enthält nämlich die Regelung, nach der bereits die Beseitigung von Mißständen oder Mängeln eines Wohngebäudes durch Modernisierung oder Instandsetzung durch den Alteigentümer einen investiven Zweck darstellt, der eine endgültige Eigentumsübertragung auf diesen rechtfertigt. Ist dies erfolgt, kann ein Investitionsangebot eines Dritten hieran nichts ändern. Die Rechte der Mieter würden durch eine solche Regelung nicht beeinträchtigt, da ein Erwerber in die Vertragsverhältnisse eintreten würde.

Eine solche Erweiterung der investiven Zwecke würde zudem einen erheblichen Anreiz für Alteigentümer bedeuten, in die von ihnen beanspruchten Gebäude zu investieren, um den Eigentumserwerb zu sichern.

Das Anliegen, in die Regelung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 des Investitionsvorranggesetzes auch die Modernisierung und Instandsetzung noch bewohnten, aber vom Verfall bedrohten Wohnraums einzubeziehen, entspricht einer einmütigen Forderung der ARGEBAU-Ministerkonferenz vom 8. Mai 1992.