

26.11.92

Antrag

der Länder Bayern und Hessen

zum

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs **- Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen -**

- Antrag des Landes Hessen -

Punkt 10 der 649. Sitzung des Bundesrates am 27. November 1992

Der Bundesrat möge beschließen:

den Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes in folgender Fassung beim Deutschen Bundestag einzubringen:

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs
(Mietwohnungssicherungsgesetz)

A. Zielsetzung

Seit dem Beschluß des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30.06.92 haben die Behörden in den alten Ländern zehntausende von Anträgen auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen registriert. Die Anträge betreffen fast ausschließlich Wohnungen des Gebäudebestandes, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll. In der "ständig wachsenden" Antragsflut kommt der Umwandlungsdruck zum Ausdruck, dem vor allem Wohngebäude in den größeren Städten derzeit ausgesetzt sind. Die 1990 erfolgte Verlängerung der Sperrfrist für Eigenbedarfskündigungen in Umwandlungsfällen auf fünf Jahre konnte die Entwicklung nicht

ausreichend dämpfen. Der bis Mitte 1992 verzeichnete Rückgang der Umwandlungstätigkeit ist mithin alleine der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung des Jahres 1989 zur bautechnischen Abgeschlossenheit künftiger Eigentumswohnungen zuzuschreiben.

Eine Verdrängung der alteingesessenen Mieter aus ihren Wohnungen und aus ihrer angestammten Umgebung in noch größerem Maße als in den früheren Jahren ist nun zu befürchten. Mit der Verringerung des Bestandes an noch verhältnismäßig preisgünstigen Mietwohnungen werden es Einkommensschwächere vor allem in den Ballungsräumen noch schwerer haben, sich aus eigener Kraft am Markt mit Wohnraum zu versorgen. Diese auch für die Zusammensetzung der Bevölkerung in einer Gemeinde und damit für die gemeindliche Struktur im weitesten Sinne bedenklichen Vorgänge bedürfen der Steuerung.

B. Lösung

Die Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) im - vermieteten und leerstehenden - Gebäudebestand wird von einer behördlichen Genehmigung abhängig gemacht. Der Vorbehalt gilt nur für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1992 errichtet worden sind und nur in Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gemeinden durch Verordnung mit einer Geltungsdauer von jeweils höchstens fünf Jahren auszuweisen. Die Genehmigung ist in der Regel zu versagen. Eine Pflicht zur Genehmigung besteht jedoch, wenn

- eine qualifizierte Mehrheit der Mieter die Wohnungen erwerben will,

- neuer Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung geschaffen, bestehender Wohnraum wesentlich modernisiert und ein Baudenkmal erhalten oder weiter genutzt werden soll, sofern dazu die Veräußerung des Sondereigentums erforderlich ist,
- dinglich gesicherte Ansprüche Dritter erfüllt werden sollen,
- die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz eines Eigentümers durch eine Veräußerung des Sondereigentums zu besorgen ist.

Die Regelungen werden als neuer § 22a in das Baugesetzbuch eingefügt. Die Vorschrift wird im wesentlichen dem § 22 des Gesetzes nachgebildet, der die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts zur Sicherung des Charakters und der Funktionen von Fremdenverkehrsgemeinden bereits zuläßt. Einzelne Landesregierungen haben von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Es erscheint nicht als zweckmäßig, für den zum Schutze des Bestandes an Mietwohnungen einzuführenden Genehmigungsvorbehalt einen anderen gesetzlichen Standort vorzusehen oder ihn im einzelnen wesentlich abweichend von § 22 BauGB auszuformen, zumal davon ausgegangen werden muß, daß künftig in einer Vielzahl von Gemeinden beide Genehmigungsvorbehalte nebeneinander bestehen werden.

C. Alternativen

1. Mit strengen baurechtlichen Anforderungen an die Abgeschlossenheit künftiger Eigentumswohnungen, wie sie der Gesetzentwurf des Bundesrats zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (BT-Drs. 12/2505) vorsieht, kann der unter A beschriebenen Entwicklung nur eingeschränkt entgegengewirkt werden. Gebäude der jüngeren

Baujahrgänge erfüllen solche Anforderungen oder können jedenfalls oft mit nicht allzu großem Aufwand dem heutigen Standard angeglichen werden. Auch muß der denkbare Einfluß des Landesbauordnungsrechts auf die Bildung von Sondereigentum jetzt im Lichte des genannten Beschlusses des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes gesehen werden. Der Gemeinsame Senat hält eine strikte Trennung der beiden Rechtsbereiche für erforderlich.

2. Die Bundesregierung hat in ihrer Stellungnahme zu dem genannten Gesetzentwurf des Bundesrats empfohlen, zunächst die Auswirkungen des Gesetzes zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnungen vom 20. Juli 1990 - Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre - abzuwarten. Ein weiteres Zuwarten erscheint jedoch angesichts der jüngsten Entwicklung als nicht vertretbar (siehe A).
3. Auch eine weitere Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen, etwa auf sieben Jahre, könnte nicht voll befriedigen. Leerstehender Mietwohnraum, dessen Schutz ebenfalls dringlich ist, wird von der Sperrfrist schon begrifflich nicht erfaßt.

D. Kosten

Den Genehmigungsbehörden, in den meisten Fällen also den kreisfreien Städten, werden durch den Vollzug des Genehmigungsvorbehalts nicht unerhebliche Personalkosten entstehen. Sie können durch entsprechende Gebührenregelungen teilweise aufgefangen werden. Andererseits ist anzunehmen, daß Aufwendungen erspart bleiben, die sonst zur Milderung der sozial bedenklichen Folgen der Umwandlungstätigkeit entstanden wären.

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs
(Mietwohnungssicherungsgesetz)

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

Artikel 1

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I S. 1257), wird wie folgt geändert:

Nach § 22 wird folgender § 22a eingefügt:

" § 22a

Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

(1) Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gemeinden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen, daß an vor dem 1. Januar 1992 errichteten Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, Sondereigentum (Wohnungseigentum oder Teileigentum - § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle begründet werden darf.

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. die Mieter die Wohnungen erwerben wollen. Eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter genügt, sofern sich der Vermieter gegenüber den Mietern, die die Wohnung nicht erwerben, verpflichtet, sich vor Ablauf von mindestens sieben Jahren seit der Eintragung in das Grundbuch nicht auf berechnigte Interessen im Sinne des § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 und Nr. 3 Satz 1 BGB zu berufen;
2. die Veräußerung von Sondereigentum zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung, zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, die eine wesentliche Modernisierung bewirken, oder zur Erhaltung oder weiteren Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich ist;
3. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
4. ohne eine Veräußerung des Sondereigentums die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers zu besorgen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an der Begründung von Sondereigentum aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht. Für die Entscheidung über die Genehmigung gilt § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 mit der Maßgabe, daß die Frist des Satzes 3 erst mit dem Eingang der für die Entscheidung erforderlichen Nachweise beginnt.

(3) Absätze 1 und 2 gelten für die Begründung oder Teilung von Wohnungserbbaurechten oder von Dauerwohnrechten (§ 30 und § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) entsprechend.

(4) § 22 Abs. 7 gilt entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für vollständige Anträge, auch solche auf Eintragung einer Vormerkung, die bis zum 27. November 1992 beim Grundbuchamt eingegangen sind.

Artikel 2 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I. Regelungsbedarf

In der Bundesrepublik Deutschland hat sich die Wohnungsmarktlage allgemein verschärft. Allein im alten Bundesgebiet fehlen bereits weit über 1 Million Wohnungen. Bis 1990 wurden deutlich weniger als 300.000 neue Wohnungen je Jahr bezugsfertig. Für 1992 wird zwar die Fertigstellung von rund 380.000 Wohnungen erwartet. Jedoch bleibt auch diese Rate deutlich hinter der allgemein für erforderlich gehaltenen Neubauleistung von mindestens 500.000 Wohnungen zurück.

Die wachsenden Versorgungsschwierigkeiten führten seit 1988 zu einem ständigen Anstieg des Mietenindex. 1991 betrug die Steigerungsrate bei Altbauwohnungen und im freifinanzierten Neubau 4,5 %. Die Wiedervermietungsrenten für freigewordene Wohnungen zogen noch stärker an. Zwischen 1988 und 1991 stiegen sie jährlich um durchschnittlich 10 % an. Die Steigerung der Altbaurenten lag sogar bei 37 bis 41 % (Wohngeld und Mietenbericht 1991 - BT-Drs. 12/2396). Nach den Erhebungen des Rings Deutscher Makler betrug die Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche bei der Wiedervermietung freigewordener Wohnungen mittleren Wohnwerts 1986 in Hamburg, Berlin und München 9,50 DM. 1992 wurde ein Anstieg dieser Mieten auf 15,00 DM, 18,00 DM und 18,10 DM registriert.

Nicht zuletzt durch die Einführung der steuerlichen Förderung des Erwerbs von Altbauwohnungen im Jahr 1977 ist die Zahl der Fälle, in denen Wohnungseigentum an Wohnungen des Bestandes

begründet wurde (Umwandlung), stetig gestiegen. In München etwa wurden allein in den Jahren 1982 bis 1988 für über 38.000 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Da Baugenehmigungen für die Vorhaben bereits mehr als ein Jahr zurücklagen, muß für die übergroße Zahl der Fälle davon ausgegangen werden, daß die Bescheinigungen für Mietwohnungen erteilt wurden. Nach den Entscheidungen der Verwaltungsgerichte zur Abgeschlossenheit künftiger Eigentumswohnungen im Jahre 1989 ging die Umwandlungstätigkeit zwar deutlich zurück. Die Entwicklung kehrte sich aber Mitte des Jahres 1992 um.

Die sprunghafte Zunahme der Umwandlungstätigkeit zeigt unter anderem, daß das am 01.08.1990 in Kraft getretene Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum an vermietete Wohnungen (BGBI I S. 1456) - Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen auf fünf Jahre u.a. - die erhoffte dämpfende Wirkung nicht ausreichend entfalten konnte.

Es ist zu befürchten, daß Mieter vor allem in den Ballungsräumen weitaus mehr als in den vergangenen Jahren aus ihren Wohnungen und ihrer lang gewohnten Umgebung verdrängt werden. Für sozial Schwächere, insbesondere für Familien mit Kindern und alleinverdienendem Haushaltsvorstand, für arbeitslose Sozialhilfeempfänger und Rentenempfänger wird es angesichts der Entwicklung der Mietpreise, vor allem im Bereich des freigewordenen Bestandes, zudem immer schwieriger, sich selbst angemessen am Markt zu versorgen.

Es ist deshalb erforderlich, neben Maßnahmen zur Belebung des Neubaus und zu einer angemessenen Begrenzung des Mietenanstiegs Vorkehrungen zu treffen, damit der derzeitige Bestand an vermie-

teten und vermietbaren Wohnungen in den Brennpunkten des Bedarfs zumindest für eine Übergangszeit vor unvertretbaren Verlusten bewahrt bleibt.

II. Kernpunkte des Entwurfs

1. Inhalt

- a) Der Entwurf sieht eine Ermächtigung der Landesregierung vor, durch Verordnung Gemeinden mit besonderen Versorgungsempfängern auszuweisen, in denen dann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer behördlichen Genehmigung bedarf. Die Geltungsdauer der Verordnung wird auf jeweils höchstens fünf Jahre begrenzt. Der Genehmigungsvorbehalt wird auch auf nicht vermietete Wohngebäude erstreckt. Ziel der Regelung soll es gerade auch sein, einer weiteren Schmälerung des vermietbaren Bestandes entgegenzuwirken. Eine Beschränkung auf vermieteten Wohnraum würde Bestrebungen zur "Entmietung" von Wohngebäuden verstärken. Die Genehmigungsbehörde wird von der Landesregierung selbst bestimmt.

- b) Der Entwurf sieht als Regelatbestand die Versagung der Genehmigung einer Umwandlung vor. Daneben wird aber für ausgewählte Fallgruppen eine Pflicht zur Genehmigung normiert, weil öffentlichen oder privaten Interessen an der Begründung von Sondereigentum insoweit Vorrang gebührt. Mieter sollen ihre Wohnungen erwerben können. Die Schaffung neuen Wohnraums im selben Gebäude, die wesentliche Modernisierung der Wohnungen und die Erhaltung oder weitere Nutzung eines Baudenkmals sollen ermöglicht werden, wenn anders solche Maßnahmen aus finanziellen Gründen unterbleiben müßten. Auch auf die Bedürfnisse von Dritten, deren Ansprüche bereits grundbuchmäßig gesichert sind, wird Rücksicht genommen.

- c) Notwendig ist es, möglichst viele der bereits eingeleiteten Umwandlungsverfahren zu erfassen. Andererseits muß dem Grundgedanken des § 878 BGB Rechnung getragen werden. Nach dieser Vorschrift sind Einflüsse von Verfügungsbeschränken unbeachtlich, wenn u.a. der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist. Eine Durchbrechung dieses Grundsatzes birgt verfassungsrechtliche Risiken, soweit sich der Antragsteller auf Vertrauensschutz berufen kann. Der Entwurf sieht deshalb vor, daß ein Genehmigungsvorbehalt nur für solche Anträge besteht, die nach Einbringung des Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag dem Grundbuchamt vorgelegt werden.
- d) Auf die unmittelbare Beteiligung der Gemeinden an der Einführung des Genehmigungsvorbehalts, etwa durch den Erlaß entsprechender Satzungen, wird verzichtet. Die Steuerung der Umwandlungsvorgänge muß möglichst rasch und einheitlich für die Gemeinden erfolgen, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen jetzt schon besonders gefährdet ist.
- e) Die Bildung von Bruchteilseigentum hat wegen der damit verbundenen Nachteile und Risiken (Beleihungsfähigkeit, Haftung) in der Praxis als Alternative zur Begründung von Sondereigentum keine große Bedeutung erlangt. Auf eine Regelung für solche oder ähnliche Ausweichformen wird deshalb verzichtet.

2) Standort

Als Standort des Genehmigungsvorbehalts sieht der Entwurf das Baugesetzbuch (BauGB) vor. § 22 des Gesetzes enthält bereits eine ähnliche Regelung, damit die Fremdenverkehrsfunktion von Gemeinden gesichert werden kann. Die Vorschrift hat sich in der Praxis bereits bewährt. Sie gilt etwa im Freistaat Bayern für 328 Gemeinden. Ziel des Entwurfs ist es, Mieter vor der Verdrängung aus ihrer angestammten Umgebung besser zu schützen und insoweit sowohl die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten als auch eine unerwünschte strukturelle Entwicklung zu vermeiden. Das Anliegen kann den mit dem Baugesetzbuch insgesamt verfolgten Zwecken unschwer zugeordnet werden. Bei der Bauleitplanung sind u.a. insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Schon nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine gemeindliche Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erlassen werden. § 22 BauGB will auch der Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung durch die Entstehung von Zweitwohnsitzen vorbeugen, der regelmäßig die Bildung von Wohnungseigentum vorangeht.

Bei der aus diesen Gründen vorgeschlagenen Ergänzung des Baugesetzbuchs ist es nur folgerichtig, für das Genehmigungsverfahren im wesentlichen die Konzeption zu übernehmen, die § 22 BauGB enthält. Eine systemkonforme Ausprägung des neuen Genehmigungsvorbehalts drängt sich um so eher auf, als eine Vielzahl der nach § 22 ausgewiesenen Fremdenverkehrsgemeinden auch in die neuen Landesverordnungen einbezogen werden dürfte. Allgemein formulierte Abwägungsklauseln oder der gänzliche Verzicht auf eine nähere Regelung von Ablehnung und Genehmigung des Beantragten, etwa nach dem Vorbild des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß Art. 6 § 1 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes, dürften einem raschen und wirksamen Vollzug eher im Wege stehen.

III. Verfassungsrechtliche Fragen

Das Privateigentum im Sinne des Grundgesetzes zeichnet sich in seinem rechtlichen Gehalt durch Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand aus; sein Gebrauch soll aber "zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen". Vorausgesetzt ist hierbei, daß das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht. Dieses Postulat einer am Gemeinwohl orientierten Nutzung umfaßt auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange des einzelnen Rechtsgenossen, der auf die Nutzung des Eigentumsobjekts angewiesen ist. Ebenso wenig wie die Eigentumsgarantie eine die soziale Funktion eines Eigentumsobjektes mißachtende Nutzung schützt, kann Art. 14 Abs. 2 GG eine übermäßige, durch die soziale Funktion nicht gebotene Begrenzung privatrechtlicher Befugnisse rechtfertigen (vgl. BVerfGE 37, 132/140 f.; 50, 290/339; 71, 230/246 f.).

Bei der Bedeutung, die die Wohnung als Mittelpunkt der menschlichen Existenz auch dann hat, wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, sondern nur gemietet ist, können sich für den Gesetzgeber besondere verfassungsrechtliche Pflichten zum Schutze der Mieter ergeben. Der Gesetzgeber muß dabei sowohl die Belange des Mieters als auch des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, daß sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssen.

Die vorgeschlagenen Regelungen erweisen sich nach dem Dargelegten als zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinn des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Das gilt auch, soweit der nicht vermietete Wohnungsbestand betroffen ist. Die Interessen der Wohnungsuchenden verdienen eher eine noch stärkere Beachtung durch den Gesetzgeber. Unter den gegebenen Umständen besteht ein besonderes öffentliches Interesse daran, daß der Mietwohnungsbestand nicht unvertretbar geschmälert wird. Die Bundesrepublik Deutschland kann auf absehbare Zeit auf einen Kernbestand an vermietbaren Wohnungen im Sinne einer sozialen Verfügungsreserve nicht verzichten.

Je nach den örtlichen Marktverhältnissen kann die Versagung einer beantragten Genehmigung dazu führen, daß der Eigentümer sich bei einem etwaigen Verkauf mit einem geringeren Erlös, als er bei zugelassener Teilung erzielbar wäre, zufrieden geben muß. In Gemeinden, in denen zugleich die fünfjährige Kündigungssperrfrist des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 und 4 BGB gilt, mag sich die Einbuße wegen dieser Frist noch vergrößern. In die Substanz des Vermietereigentums wird gleichwohl nicht unverhältnismäßig eingegriffen, weil die verfassungsrechtliche Garantie des Grundeigentums gerade keinen Anspruch auf den größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen einräumt (BVerfGE 58, 30 300/345; 71, 230/253). Dem Vermieter bleiben die nach Vertrag und Gesetz zulässigen Erträge. Im übrigen nimmt auch das vermietete Gebäude an allgemeinen Wertsteigerungen teil.

Eine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentumsrechts wird auch dadurch vermieden, daß das vorgeschlagene Instrument zeitlich zu befristen ist und nur für solche Gemeinden eingeführt werden darf, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Grundsätze des Vertrauensschutzes und der Rechtssicherheit werden nicht verletzt, da im gesamten Wohnungswesen mit seinen starken sozialen Bezügen mit Gesetzesänderungen zu rechnen ist und der Eigentümer von vermietbarem Wohnraum nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihm günstigen Rechtslage vertrauen kann. Der allgemeine Gleichheitssatz wird nicht berührt, weil sachliche Gründe die differenzierenden Regelungen für Gemeinden mit auf absehbare Zeit besonders angespanntem Wohnungsmarkt rechtfertigen.

Die Schaffung von neuem Wohnraum, Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung des Wohnwerts sowie die Erhaltung und weitere Nutzung eines Baudenkmals werden ausdrücklich als Gründe für die Genehmigung einer Umwandlung zugelassen, wenn die dafür notwendigen finanziellen Mittel anders nicht beschafft werden können. Ist schließlich die wirtschaftliche Existenz eines Eigentümers bedroht und kann sie nur durch den selbständigen Verkauf der einzelnen Wohneinheiten weiter gesichert werden, so ergibt sich die Pflicht zur Genehmigung bereits unmittelbar aus Art. 14 GG nach den Grundsätzen, wie sie das Bundesverfassungsgericht etwa im Bereich des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum entwickelt hat. Mit der Einräumung des Ermessens in § 22a Abs. 2 Satz 2 vermeidet der Entwurf auch im übrigen jeden Konflikt mit der Verfassung.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1

Zu § 22a

Zu Abs. 1

Die Vorschrift ist § 22 Abs. 1 BauGB nachgebildet. Auf die Einbeziehung bloßer Gemeindeteile in die Landesverordnung wird verzichtet. Auch die Gemeinde selbst als weitere Normsetzungsebene wird nicht in Anspruch genommen. Die Merkmale für die Gebietskullisse der Landesverordnung entsprechen denen des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB, so daß die gebietliche Abgrenzung bereits erlassener Kündigungssperrfristverordnungen übernommen werden kann. Erfasst wird jeder vor dem 1. Januar 1992 errichtete Mietwohnraum, auch der leerstehende Wohnraum, nicht jedoch das ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzte Gebäude.

Ziel der Bestimmung ist es, die auf dem Wohnungsmarkt zum Abschluß von Mietverhältnissen bereitgestellten Wohnungen zu schützen. Die Bestimmung hierüber trifft der Eigentümer. So wird etwa das vermietete Zweifamilienhaus in den Schutz einbezogen, nicht aber das Familienheim (§ 2 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbau-gesetzes). Die Teilung von Sondereigentum wird im Interesse der Beschränkung des Verwaltungsaufwands nicht berücksichtigt. Die Erstreckung der Regelung auf Teileigentum dient mit dazu, die als "Kellereigentum" bekanntgewordene Umgehungsform zu kontrollieren.

Zu Abs. 2

In der Regel ist die Genehmigung zu versagen.

Satz 1 nennt die Voraussetzungen, unter denen zwingend eine Genehmigung zu erteilen ist. Die Aufzählung ist abschließend.

Nr. 1 versucht die mögliche Konfliktslage in einem Mehrfamilienhaus zu lösen. Zum einen soll der Erwerb der Wohnungen durch die Mieter nicht durch wenige oder gar nur einen Bewohner blockiert werden können. Zum anderen muß auch Vorsorge für eine bloße "Majorisierung" derjenigen Mieter getroffen werden, die sich einen Erwerb nicht leisten wollen oder dazu außerstande sind. Bei der Berechnung des Verhältnisses der erwerbswilligen und der nicht-erwerbswilligen Mieter kommt jedem Mietverhältnis eine Stimme zu, unabhängig von der Anzahl der daran Beteiligten, der Größe der Wohnung und des künftigen Anteils. An die verlangte Verpflichtungserklärung des Eigentümers wäre auch sein Rechtsnach-

folger gemäß § 571 BGB gebunden. Beim Zusammentreffen von vertraglicher und gesetzlicher Ausschußfrist gilt die jeweils längere Frist.

Nr. 2 berücksichtigt Maßnahmen, an deren Durchführung auch ein öffentliches Interesse besteht. Insbesondere in den neuen Ländern hat sich ein großer Modernisierungsbedarf angestaut. Die Beurteilung eines Gebäudes als Baudenkmal richtet sich nach den entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften. Wichtig ist, daß die Veräußerung des Sondereigentums "erforderlich" sein muß.

Nr. 3 dient der Erhaltung Ansprüche Dritter, für die bereits eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist und entspricht damit der Regelung des § 883 Abs. 2 BGB.

Nr. 4 dient der Klarstellung. Art. 14 GG erlaubt es nicht, demjenigen eine günstigere Verwertung seines Eigentums zu untersagen, der hierauf aus Gründen der Erhaltung der eigenen Existenz dringend angewiesen ist.

Soweit ein Überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht, wird durch Satz 2 der Behörde die Möglichkeit eingeräumt, im Rahmen des dann eröffneten Ermessens im Einzelfall eine Genehmigung zu erteilen.

Die Verweisung in Satz 3 auf § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 soll der Verfahrensbeschleunigung und damit der Sicherheit im Grundstücksverkehr dienen. Der Eintritt der Genehmigungsfiktion durch mangelnde Mitwirkung des Antragstellers soll ausgeschlossen sein.

Zu Abs. 3

Das Wohnungserbbaurecht nach § 30 und das Dauerwohnrecht nach § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes werden wie in § 22 Abs. 1 BauGB in die Gesamtregelung mit einbezogen. Das dient dem mit dem Entwurf verfolgten Sicherungszweck.

Zu Abs. 4

Die entsprechende Anwendung von § 23 Abs. 7 führt dazu, daß das Grundbuchamt künftig keine Eintragung von Wohnungs- oder Teileigentum vornehmen darf, solange nicht ein Genehmigungsbescheid oder ein Zeugnis darüber vorliegt, daß eine Genehmigung entweder nicht erforderlich ist oder als erteilt gilt. Zur Erteilung des Negativattestes ist die Genehmigungsbehörde verpflichtet.

Zu Abs. 5

Die Übergangsregelung in Abs. 5 sieht vor, daß das Gesetz keine Anwendung auf Anträge findet, die vor dem Beschluß des Bundesrates zur Einbringung dieses Gesetzentwurfs beim Deutschen Bundestag dem Grundbuchamt zugegangen sind. Ab diesem Zeitpunkt dürfte niemand berechtigterweise mehr auf einen Fortbestand der geltenden Rechtslage vertrauen.

Aber auch vor dem Einbringungsbeschluß des Bundesrates gestellte Anträge genießen Vertrauensschutz wie im Anwendungsbereich des § 878 BGB nur dann, wenn sie vollständig vorlagen.

Zu Art. 2

Die Einführung einer vorbeugenden Kontrolle der in § 22a Abs. 1 bezeichneten Vorgänge duldet im Interesse der Mieter und der Allgemeinheit keinen Aufschub. Das Gesetz muß deshalb am Tag nach seiner Verkündung in Kraft treten.