

02.10.92

Gesetzesantrag

des Landes Hessen

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

Eine massenhafte Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen würde vor allem in den Ballungsgebieten zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen, den dort ohnehin unausgeglichenen, überteuerten Wohnungsmarkt schwer belasten und eine große Zahl von Haushalten mit Wohnungsnot bedrohen. Dadurch würden außerdem die vermehrten Anstrengungen von Bund, Ländern und Gemeinden zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unterlaufen.

B. Lösung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sollte innerhalb der nächsten Jahre nur noch in Ausnahmefällen möglich sein. Dies gilt zumindest für Gebiete, in denen es heute schon schwierig ist, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Zur Zurückdrängung der Umwandlungsspekulation bietet es sich an, im BauGB ein besonderes Genehmigungserfordernis für Wohnungsumwandlungen an den Brennpunkten der Wohnungsnot zu schaffen.

An vermietetem Wohnraum soll kein Wohnungseigentum begründet werden können, es sei denn, die Umwandlung dient dazu, dem Mieter Wohnungseigentum zu verschaffen.

Eine solche Sozialbindung des Eigentums an vorhandenen Gebäuden erscheint unter folgenden Voraussetzungen verfassungsrechtlich unbedenklich:

1. Sie ist bis zum Ende des Jahrhunderts, faktisch also auf sieben Jahre befristet. Innerhalb dieses Zeitraums

sollte es möglich sein, die heutige Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt zu beseitigen.

2. Die Beschränkung der Wohnungsumwandlung gilt nur für Gebiete, in denen es erhebliche Probleme bei der Wohnungsversorgung gibt. Da in solchen Gebieten die Mieten heute schon einen sehr hohen Stand erreicht haben, ist den Eigentümern eine befristete Erschwerung der Umwandlungsmöglichkeit durchaus zumutbar.
3. Das Umwandlungsverbot gilt nur für Gebäude, die vor 1990 fertiggestellt worden sind. Damit sollen negative Auswirkungen für den Neubau von Wohnungen vermieden werden.
4. Die Eigentümer von Gebäuden, die vom Umwandlungsverbot betroffen sind, können die Übernahme des Objekts verlangen, wenn das die Wirtschaftlichkeit gebietet.

C. Alternativen

1. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen könnte auch durch eine Änderung des WEG erschwert werden, wie sie der Bundesrat bereits beschlossen hat (BT-Drucksache 12/2505). Damit würde die Praxis der Gemeinden vor dem Beschluß des Gemeinsamen Senats durch Gesetz festgeschrieben, d. h. es dürften auch in Zukunft nur solche Wohnungen umgewandelt werden, die in technischer Hinsicht Neubaustandard aufweisen.

Eine solche Regelung im WEG würde dem Anliegen weitgehend Rechnung tragen; sie hätte allerdings auch Nachteile:

- Die Erschwerung der Wohnungsumwandlung würde überall gelten, also auch dort, wo der Wohnungsmarkt eher unproblematisch ist.
- Das Verbot der Umwandlung wäre rechtssystematisch im WEG nicht sehr sinnvoll angesiedelt, weil die Intention der Umwandlungsbeschränkung städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Natur ist.
- Der Verweis auf aktuelle Anforderungen des Baurechts verwendet ein baupolizeiliches Instrumentarium, obwohl es gar nicht um die Abwehr von baulichen Gefahren geht.
- Die vorgeschlagene Ergänzung des WEG eröffnet keine Möglichkeit für sinnvolle Ausnahmeregelungen; sie ist deshalb verfassungsrechtlich eher angreifbar.
- Die generelle Vorgabe eines Umwandlungsverbots im WEG eröffnet den Gemeinden keine Mitwirkungsmöglichkeit.

2. Ein bereits vorliegender Gesetzentwurf der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag (BT-Drucksache 12/1313) geht in dieselbe Richtung wie sie hier vorgeschlagen wird. Bei ihm fehlt jedoch eine Beschränkung des Umwandlungsverbots auf Wohnungen des Bestandes sowie eine gesetzliche Vorgabe, unter welchen Voraussetzungen eine Genehmigung zur Wohnungsumwandlung zu erteilen oder zu versagen ist.
3. Anstelle der öffentlich-rechtlichen Beschränkung von Wohnungsumwandlungen wäre auch eine weitere Verlängerung der Kündigungsschutzfristen für Mietverhältnisse in umgewandeltem Wohnraum denkbar (§ 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB). Dies hätte jedoch die nachteilige Folge, daß viele Mieter schon unter dem Druck einer erfolgten Umwandlung und einer künftig bevorstehenden Eigenbedarfskündigung ausziehen; darüber hinaus würde damit die spätere Vernichtung von preiswertem Wohnraum nicht unterbunden und ein Anreiz zu "mieterfeindlichen" Maßnahmen (z.B. Luxussanierung) geschaffen.
4. Ein wichtiger Beitrag zur Bekämpfung der Umwandlungsspekulation läge darin, die steuerliche Privilegierung von Käufen aus dem Wohnungsbestand abzuschaffen. Dies ist aber kein Problem, das auf Umwandlungen beschränkt ist; es tritt bei allen Erwerbstatbeständen von Gebrauchtimmobilien in gleicher Weise auf. Darüber hinaus ist eine fundierte Reform des komplizierten steuerrechtlichen Regelungsgeflechts nicht kurzfristig zu konzipieren und umzusetzen.

D. Kosten

Bund und Ländern entstehen durch die Gesetzesinitiative keine unmittelbaren Kosten. Mittelbar werden die Länder von zusätzlichen sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aufwendungen entlastet, die bei einer ungebremsen Umwandlungswelle zu erwarten wären.

02.10.92

Gesetzesantrag

des Landes Hessen

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

DER HESSISCHE MINISTERPRÄSIDENT

Wiesbaden, den 2. Oktober 1992

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. Berndt Seite

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Hessische Landesregierung hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage
beigefügten

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

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag zu
beschließen.

Ich bitte Sie, den Antrag gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des
Bundesrates auf die Tagesordnung der 647. Sitzung des Bundesrates am
16. Oktober 1992 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen



(Hans Eichel)

Anlage

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

Der Bundestag hat 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 § 22 a eingefügt:

"§ 22 a

Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

(1) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden bezeichnen, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

(2) Die Gemeinden können für die in Abs. 1 bezeichneten Gebiete durch Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung bestimmen, daß die Begründung von Wohnungseigentum oder von Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung bedarf, soweit es sich um Gebäude handelt, die vor dem 1. Januar 1990 errichtet worden sind und die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen.

(3) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Wohnungseigentum oder das Teileigentum an Räumen begründet werden soll, die Gegenstand eines Mietverhältnisses über Wohnraum sind. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn Wohnungseigentum oder Teileigentum auf die bisherigen Mieter der Räume übertragen werden soll und die Auflassung erfolgt ist.

(4) Die Eintragung der von Abs. 2 erfaßten Rechtsänderungen darf das Grundbuchamt nur zusammen mit der Eintragung der Übertragung des Wohnungseigentums oder Teileigentums an den Mieter vornehmen. § 22 Abs. 4 und 6 bis 9 gilt entsprechend".

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft und am 31. Dezember 1999 außer Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen hat in der Vergangenheit vielfach zur Verdrängung von Mietern geführt. Nach dem Beschluß des Gemeinsamen Senats der Obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 - GmS - OGB 1/92 -, kann die nach dem WEG erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nicht mehr an baurechtliche Anforderungen geknüpft werden, die für den Neubau gelten. Seitdem nimmt die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen weiter zu.

Der Mietwohnungsbestand muß aber erhalten bleiben, um unerwünschte städtebauliche, wohnungspolitische und soziale Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die Auswirkungen für das Wohl der Allgemeinheit sind mindestens so hoch zu veranschlagen wie beispielsweise die Notwendigkeit, die besondere Fremdenverkehrsfunktion einer Gemeinde zu sichern oder besondere Gestaltungselemente im baulichen Bestand eines Gebietes zu erhalten.

Es ist deshalb erforderlich, den Gemeinden Einfluß auf die in ihrem Gebiet ablaufenden Umwandlungsvorgänge zu geben, soweit dadurch wichtige öffentliche Belange - vor allem die Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum - berührt werden.

Für eine gesetzliche Regelung des Problems bietet sich eine Anlehnung an die Regelungsstruktur des § 22 an, der Umwandlungen bereits einer Genehmigungspflicht unterwirft, falls eine Gemeinde dies für notwendig hält, um den Fremdenverkehr gegen nachteilige Entwicklungen abzusichern.

Die als § 22 a in das Baugesetzbuch einzufügende Entwurfsregelung hat zum Ziel, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die weitere Umwandlung von Mietwohnungen befristet zu unterbinden, bis sich die Wohnungssituation in einigen Jahren normalisiert hat. Folgende Voraussetzungen müssen für eine Anwendung des Umwandlungsverbots gegeben sein:

- Es handelt sich um ein Gebiet, in dem die Versorgung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Regelung knüpft an § 564 b BGB an.
- Das Land erläßt eine Rechtsverordnung, in der die jeweilige Gemeinde als Wohnungsmangelgebiet erfaßt wird.

- Die Gemeinde legt durch Satzung fest, daß Wohnungsumwandlungen einer Genehmigung bedürfen.
- Es handelt sich um ein Gebäude, das ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird.
- Es soll eine Bestandswohnung (nicht Neubau) umgewandelt werden.
- Wohnungseigentum oder Teileigentum soll an Räumen begründet werden, die Gegenstand eines Mietverhältnisses über Wohnraum sind.
- Die zuständige Behörde stellt fest, daß keine Genehmigungspflicht vorliegt, weil Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht auf die bisherigen Mieter der Räume übertragen werden soll und die Auflassung nicht erfolgt ist.

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen könnten in diesem Jahrzehnt weitere Wohnungsumwandlungen erheblich erschwert werden. Da auch die Begründung von Teileigentum in den beschriebenen Fällen nicht genehmigt wird, entfällt zugleich die in der Praxis heute vielfach angewandte Umgehungslösung des sogenannten "Kellereigentums". Dies ist eine für den Grundstückseigentümer zumutbare Sozialbindung. Im übrigen hat er in wirtschaftlich schwierigen Fällen einen Anspruch auf Übernahme des Gebäudes zum Verkehrswert.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Art. 1

Zu § 22 a (neu)

Die vorgesehene Regelung lehnt sich an § 22 des Baugesetzbuchs an, der jedoch lediglich für Gemeinden oder Teile von Gemeinden gilt, die überwiegend durch den Fremdenverkehr geprägt sind. Da mit dem Gesetzentwurf demgegenüber das Ziel der Erhaltung des Wohnungsbestandes in Gemeinden mit Wohnungsnot verfolgt wird, kann nicht unmittelbar an § 22 des Baugesetzbuchs angeknüpft werden. Es ist vielmehr eine eigenständige Vorschrift erforderlich.

Zu Abs. 1

Diese Vorschrift enthält die notwendige Verordnungsermächtigung zugunsten der Landesregierungen, die Gemeinden mit Wohnungsmangellage zu bestimmen. Wie in § 22 des Baugesetzbuchs soll die Verordnungsermächtigung auch auf Teile von Gemeinden beschränkt werden können. Dabei handelt es sich um Gemeinden, in denen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Diese Voraussetzungen sind mit denen des § 564 b Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 BGB identisch. Im Ergebnis entsprechen sie auch den Voraussetzungen des Art. 6 § 1 Abs. 1 Satz 1 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes. Für eine gleichgelagerte Regelung spricht zum einen, daß es nicht sinnvoll ist, für die Definition einer Wohnungsmangellage unterschiedliche Kriterien zu verwenden. Zum anderen haben die Länder bei inhaltsgleichen Voraussetzungen die Möglichkeit, die ermittelten Ergebnisse der gemeindlichen Wohnungssituation zur Entscheidungsgrundlage für die gleichzeitige Einbeziehung einer Gemeinde in eine oder mehrere der drei genannten Verordnungen zu machen.

Zu Abs. 2

Absatz 2 sieht eine Satzungsbefugnis zugunsten der Gemeinden vor, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung als Gemeinden mit Wohnungsmangellage bestimmt worden sind, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Durch dieses zweistufige Verfahren - Bestimmung von Gemeinden durch Verordnung der Landesregierung, danach Begründung des Genehmigungsvorbehalts aufgrund kommunaler Satzung - haben die Gemeinden es in der Hand zu entscheiden, ob die Umwandlung genehmigungspflichtig sein soll. Insbesondere sind die Gemeinden nicht zum Satzungserlaß verpflichtet. Die verfassungsrechtlich garantierte kommunale Selbstverwaltung ist daher nicht berührt.

In der gemeindlichen Satzung kann die Begründung von Wohnungseigentum oder die Begründung von Teileigentum an Gebäuden der Genehmigungspflicht unterworfen werden, soweit das betreffende Gebäude ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt wird und vor dem 1. Januar 1990 fertiggestellt worden ist. Damit sind ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude sowie Neubauten ausgenommen, die nach dem 31. Dezember 1989 fertiggestellt worden sind oder künftig erst erstellt werden. Bei den Neubauten wird vielfach Wohnungseigentum bereits von vornherein begründet worden sein, so daß die Umwandlungsproblematik insoweit keine Rolle spielt. Diese Gebäude brauchen daher nicht in die Genehmigungspflicht einbezogen werden.

Die Art der Begründung des Wohnungseigentums ist im Hinblick auf die Genehmigungspflicht ohne Bedeutung. Da Wohnungseigentum nach § 2 WEG durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum nach § 3 WEG oder durch Grundstücksteilung nach § 8 WEG begründet werden kann, ist in beiden Fällen dem Grundbuchamt gegenüber die Vorlage der Genehmigung erforderlich, bevor es die erforderliche Eintragung im Grundbuch vornehmen darf.

Auch die Begründung von Teileigentum kann in der Satzung unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Damit wird die Begründung von Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen mit möglichem Sondernutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung der Genehmigungspflicht unterworfen. Dies ist notwendig, weil in der Vergangenheit auf diesem Wege eine dem Wohnungseigentum ähnliche Konstruktion, das sogenannte Kellereigentum, geschaffen worden ist. Dadurch konnte im Ergebnis wirtschaftliches "Wohnungseigentum" auch dann gebildet werden, wenn die unmittelbare Begründung des Wohnungseigentums nicht möglich war. Zur Vermeidung von Umgehungsgeschäften ist es daher geboten, die Begründung von Teileigentum ebenfalls dem Genehmigungsvorbehalt unterwerfen zu können.

Zu Abs. 3

Nach dieser Vorschrift darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn das Wohnungseigentum oder Teileigentum an Räumen begründet werden soll, die Gegenstand eines Mietverhältnisses über Wohnraum sind. Das können nach dem Mietvertrag auch Kellerräume und Dachbodenanteile sein.

Nicht tangiert werden leerstehende oder vom Eigentümer bewohnte Wohnungen. Soll Wohnungseigentum oder Teileigentum sowohl an leerstehenden und/oder vom Eigentümer bewohnten Wohnungen als auch an vermieteten Wohnungen begründet werden, hängt die Möglichkeit der Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen davon ab, ob die Mieter Wohnungseigentum erwerben wollen.

Eine Genehmigungspflicht besteht nach dieser Vorschrift dann, wenn es sich um Wohnungen handelt, die die bisherigen Mieter erwerben möchten. Der Eigentümer hat also einen Anspruch auf eine Genehmigung, wenn die von der Umwandlung betroffenen Mieter Wohnungseigentümer und Teileigentümer werden sollen. Andererseits kann ein Mieter, der seine Mietwohnung nicht erwerben will, die Umwandlung verhindern.

Zu Abs. 4

Nach dieser Vorschrift gilt § 22 Abs. 4 und 6 bis 9 des Baugesetzbuchs entsprechend. Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

Durch den Verweis auf § 22 Abs. 4 des Baugesetzbuchs wird eine Regelung für die Fälle getroffen, in denen Wohnungseigentum vor dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Genehmigungsvorbehalts begründet wird.

Nach § 22 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist die Baugenehmigungsbehörde auch für die Erteilung der Genehmigung nach § 22 a zuständig. Sie entscheidet im Einvernehmen mit der Gemeinde. Nach § 19 Abs. 6 Satz 2 des Baugesetzbuchs findet § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 7 des Baugesetzbuchs entsprechende Anwendung, was folglich auch im Falle des § 22 a gilt. Dies bedeutet, daß die Behörde innerhalb von drei Monaten zu entscheiden hat. Andernfalls gilt die Genehmigung als erteilt, es sei denn, die Behörde hat durch entsprechenden Zwischenbescheid diese Frist um maximal drei Monate verlängert. Nach spätestens sechs Monaten gilt sie folglich als erteilt, sofern sie nicht ausdrücklich erteilt oder abgelehnt worden ist. Es handelt sich bei dieser Regelung um eine Vorschrift zur Verfahrensbeschleunigung. Diese ist auch im Anwendungsbereich des § 22 a sinnvoll, weil die Sachverhalte, die zur Genehmigung oder Versagung der Genehmigung führen, einfach zu ermitteln sind.

Durch die entsprechende Anwendung des § 22 Abs. 7 des Baugesetzbuchs ist sichergestellt, daß das Grundbuchamt die zur Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum notwendigen Eintragungen nur vornehmen darf, wenn die Genehmigung selbst, ein Zeugnis darüber, daß die Genehmigung als erteilt gilt oder ein Negativtestat vorliegen. Daraus ergibt sich zugleich die Verpflichtung der zuständigen Behörde, gegebenenfalls Zeugnisse über die eingetretene Genehmigungswirkung oder Negativtestate auszustellen.

Durch die entsprechende Anwendung des § 22 Abs. 8 des Baugesetzbuchs ergibt sich zugunsten des Eigentümers ein Anspruch auf Übernahme des Grundstücks, wenn die beantragte Genehmigung versagt worden ist. Die näheren Regelungen hinsichtlich Übernahmeverfahren und Entschädigung ergeben sich aus der entsprechenden Anwendung des § 43 Abs. 1, 4 und 5 des Baugesetzbuchs sowie des § 44 Abs. 3 und 4 des Baugesetzbuchs. Mit diesen Regelungen ist sichergestellt, daß kein Grundstückseigentümer im Falle der Genehmigungsversagung eine Verletzung des Art. 14 GG begründet behaupten kann. Er hat es in der Hand, die Übernahme des Grundstücks gegen Entschädigung zu verlangen. Wirtschaftliche Nachteile aus der Versagung der Genehmigung kann er somit auf die öffentliche Hand abwälzen.

Mit der ebenfalls entsprechenden Anwendung des § 22 Abs. 9 des Baugesetzbuchs wird die Verpflichtung der Gemeinde begründet, immer dann, wenn die Voraussetzungen für den Genehmigungsvorbehalt entfallen sind, die Satzung aufzuheben oder im Einzelfall den Grundstückseigentümer vom Genehmigungsvorbehalt freizustellen. Dies ist an sich eine Selbstverständlichkeit. Da diese Regelung jedoch bereits im BauGB enthalten ist, empfiehlt es sich zur Klarstellung, sie auch im Falle des § 22 a anzuwenden.

Zu Art. 2

Der mit dem Gesetz beabsichtigte Genehmigungsvorbehalt soll unverzüglich begründet werden können. Es ist deshalb notwendig, daß das Gesetz bereits am Tage nach der Verkündung in Kraft tritt. Da es sich andererseits nicht um Dauerrecht handelt, sondern nur für den Zeitraum gelten soll, bis zu dessen Ablauf mit einer Normalisierung des Wohnungsmarktes gerechnet werden kann, ist es geboten, das Gesetz mit Ablauf des Jahres 1999 außer Kraft treten zu lassen.

Gesetzentwurf

des Bundesrates

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

Baufahrgänge 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.

27.11.92

Gesetzentwurf

des Bundesrates

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

Der Bundesrat hat in seiner 649. Sitzung am 27. November 1992 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.

Anlage

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

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

Artikel 1

Nach § 22 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), das zuletzt durch Gesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl I S. 1257) geändert worden ist, 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 des Bürgerlichen Gesetzbuchs 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 Wiedervermietungsmieten für freigewordene Wohnungen zogen noch stärker an. Zwischen 1988 und 1991 stiegen sie jährlich um durchschnittlich 10 % an. Die Steigerung der Altbaukosten 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 1990 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 freigegebenen 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 Versorgungsengpässen 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 Regeltatbestand 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 Artikel 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 Artikel 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 Artikel 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 Artikel 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 Artikel 1

Zu § 22a

Zu Absatz 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 Gebietskategorie 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 Absatz 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.

Nummer 1 versucht die mögliche Konfliktlage 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.

Nummer 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.

Nummer 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.

Nummer 4 dient der Klarstellung. Artikel 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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 5

Die Übergangsregelung in Absatz 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 Artikel 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.