

05.12.94**Gesetzesantrag**
des Landes Hessen

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen**A. Zielsetzung**

Nach Artikel 6 § 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Mietrechtsverbesserungsgesetz) sind die Landesregierungen ermächtigt, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Bei der Durchführung des Zweckentfremdungsverbotes in den Gemeinden haben sich Probleme ergeben, die der Gesetzgeber im Jahre 1971 noch nicht voraussehen konnte.

Es fehlen eine präzise Definition des geschützten Wohnraums, des Tatbestandes der Wohnraumzweckentfremdung, der Voraussetzungen, unter denen eine beantragte Genehmigung zu erteilen ist und ein wirksames Instrument bei Untätigkeit der zuständigen Stellen trotz bekanntgewordener Fälle von Wohnraumzweckentfremdung.

Diese Rechtsfragen konnten durch die Rechtsprechung nur teilweise gelöst werden, da jeweils nur Einzelfälle zu entscheiden sind.

Wegen der Gesetzgebungskompetenz des Bundes können die Lücken nicht durch ein Landesgesetz ausgefüllt werden.

B. Lösung

Durch ein Änderungsgesetz werden die vorhandenen Zweifelssfragen geklärt, Definitionen präzise ausgestaltet und das Instrument der Verbandsklage bei Untätigkeit der zuständigen Stellen in Fällen bekanntgewordener Wohnraumzweckentfremdung eingeführt.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Dem Bund, den Ländern und den kommunalen Gebietskörperschaften entstehen keine Kosten.

05.12.94

Gesetzesantrag
des Landes Hessen

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

DER HESSISCHE
MINISTERPRÄSIDENT

Wiesbaden, den 5. Dezember 1994

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Ministerpräsidenten
Dr. h.c. Johannes Rau

Sehr geehrter Herr Präsident,

die Landesregierung hat beschlossen, dem Bundesrat den als Anlage beigefügten

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes
zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung
des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur-
und Architektenleistungen

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen Bundestag gemäß Artikel 76 Abs. 1 GG zu beschließen.

Ich bitte Sie, die Vorlage gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des

Bundesrates auf die Tagesordnung der Bundesratssitzung am 16. Dezember 1994 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Eichel', written in a cursive style.

Hans Eichel

A n l a g e

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Vom ...

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

Artikel 1

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. August 1993 (BGBl. I S. 1525), wird wie folgt geändert:

1. § 1 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

"Wohnraum im Sinne dieses Gesetzes sind alle Räume und Wohnungen, die nach ihrer Anlage und Ausstattung zu Wohnzwecken objektiv geeignet sind oder bei Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbotes geeignet waren und deren Nutzung zu Wohnzwecken rechtlich zulässig ist."

bb) Der bisherige Satz 3 wird Abs. 3.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefaßt:

"(2) Wohnraumzweckentfremdung ist die Verwendung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken. Diese liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum

1. vollständig oder so weitgehend beseitigt wird, daß eine Wohnnutzung nach den allgemeinen Wohngewohnheiten oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften ausgeschlossen ist,

2. durch Unterlassung von Instandsetzungsmaßnahmen oder durch Eingriffe nach den allgemeinen Wohngewohnheiten unbewohnbar wird oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften als unbewohnbar gilt,

3. ohne ausreichende Rechtfertigung länger als drei Monate leersteht,
4. ausschließlich oder überwiegend gewerblich genutzt wird,
5. zum Zwecke einer dauernden Fremdenbeherbergung, einer gewerblichen Zimmervermietung oder zur Einrichtung von Schlafstellen genutzt wird oder
6. zum Zwecke der nicht auf Dauer angelegten Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer, insbesondere Arbeitnehmer oder arbeitnehmerähnliche Personen, angemietet und genutzt wird."

2. Die §§ 2 und 3 werden wie folgt gefaßt:

"§ 2

(1) Die Zweckentfremdung von Wohnraum darf in der Regel nur genehmigt werden, wenn sich der Antragsteller gegenüber der zuständigen Stelle verpflichtet, für den Fall der Erteilung der Genehmigung geeigneten Ersatzwohnraum zu errichten.

(2) Geeignet ist der Ersatzwohnraum nur, wenn er nach Beantragung der Zweckentfremdungsgenehmigung und im Hinblick auf die beantragte Genehmigung mit mindestens der Wohnfläche des wegfallenden Wohnraums errichtet wurde. Der Wohnraum ist weiterhin nur geeignet, wenn sich der Antragsteller gegenüber der zuständigen Stelle verpflichtet, den Ersatzwohnraum für die Dauer von zehn Jahren zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Angemessen ist der Mietzins, der der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1993 (BGBl. I S. 1257), für den wegfallenden Wohnraum entspricht. Bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses sind Baualter, Beschaffenheit und Lage des wegfallenden Wohnraums sowie Ausstattung und Größe des Ersatzwohnraums zugrunde zu legen.

§ 3

(1) Anerkannte Verbände des Wohnungswesens sind berechtigt, von der zuständigen Stelle Maßnahmen zur Beseitigung nicht genehmigter Wohnraumzweckentfremdungen zu verlangen. Die zuständige Stelle hat die für ihren Bereich anerkannten Verbände auf Verlangen über erteilte Genehmigungen zu informieren. Sie können im Falle der Untätigkeit der zuständigen Stelle sowie gegen erteilte Genehmigungen Rechtsschutz nach Maßgabe der Verwaltungsgerichtsordnung beantragen.

(2) Die nach Abs. 1 berechtigten Verbände werden von den Landesregierungen auf Antrag anerkannt. Es dürfen nur solche Verbände anerkannt werden, zu deren satzungsgemäßen Aufgaben ausschließlich oder überwiegend die Wahrnehmung der Interessen von Mietern oder Vermietern gehört und die nicht nur regional tätig sind."

3. Der bisherige § 2 wird § 4.
4. Der bisherige § 3 wird § 5.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung:

A. Allgemeines

Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen hat sich in der Bundesrepublik weiter verschlechtert. Allein in den alten Bundesländern fehlen nach Schätzungen bereits weit über eine Million Wohnungen. Der Wohnungsneubau ist wegen gestiegener Bau- und Grundstückspreise nicht in der Lage, die Wohnungsmarktlage zu verbessern. Deshalb muß in Gebieten, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum besonders gefährdet ist, der Schutz des preiswerten Wohnungsbestandes verbessert werden. Mit Gesetz vom 24. August 1993 (BGBl. I S. 1525) wurde der Bußgeldrahmen von bisher 20.000 DM auf 100.000 DM angehoben. Die Anhebung des Bußgeldrahmens allein reicht aber nicht aus. Das Instrument des Verbotes der Zweckentfremdung von Wohnraum muß im Interesse einer effektiven Verwaltungspraxis weiter verbessert werden.

In der Verwaltungspraxis sind unklare Regelungen zutage getreten und haben zu gerichtlichen Auseinandersetzungen geführt. Die Rechtsprechung hat - ihrer Aufgabe entsprechend - nur in Einzelfällen Klarheit schaffen können.

Um den zuständigen Stellen ein wirksames Instrument zur Bekämpfung der Wohnraumzweckentfremdung zur Verfügung zu stellen, ist es daher erforderlich, die Definition des geschützten Wohnraums zu präzisieren, den Tatbestand der Wohnraumzweckentfremdung genauer festzulegen und die Voraussetzungen zu regeln, unter denen eine beantragte Genehmigung erteilt werden darf. Damit wird zugleich mehr Rechtssicherheit für die Beteiligten erreicht.

Zudem ist in der Öffentlichkeit und bei den Betroffenen auf Unverständnis gestoßen, daß kein wirksames Instrument vorhanden ist, um bei Untätigkeit der zuständigen Stellen in Fällen bekanntgewordener Wohnraumzweckentfremdung ein behördliches Einschreiten zu erzwingen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

Zu Nr. 1a

In der bisherigen Fassung des Gesetzes ist der Begriff des geschützten Wohnraums nicht definiert. Durch die Änderung wird klargestellt, daß sowohl einzelne Wohnräume als auch ganze Wohnungen in ihrer Funktion als Wohnraum geschützt werden. Voraussetzung für den Schutz sind die tatsächliche Eignung zu Wohnzwecken und die rechtliche Zulässigkeit. Dabei ist die materiellrechtliche Zulässigkeit ausreichend, die nur formelle Baurechtswidrigkeit des Bewohnens entzieht Räume, die alle weiteren Voraussetzungen erfüllen, nicht dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum. Diese Regelung entspricht der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, aufgetretene Zweifelsfragen werden durch die Gesetzesänderung geklärt.

Zu Nr. 1 b

Durch die Änderung wird der Tatbestand der Wohnraumzweckentfremdung umfassend definiert. Neben der Nutzung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken ist in der bisherigen Fassung des Gesetzes als Aufgabe des Wohnzwecks nur die dauernde Fremdenbeherbergung, die gewerbliche Zimmervermietung und die Einrichtung von Schlafstellen als Zweckentfremdung definiert. Die weiteren Tatbestände der Zweckentfremdung wurden durch die Rechtsprechung im Wege der Gesetzesauslegung festgelegt.

Durch die Gesetzesänderung wird für diesen Bereich die Rechtssicherheit verbessert. Neben der vollständigen oder teilweisen Beseitigung von Wohnräumen unterfallen auch das Unterlassen von Instandsetzungsmaßnahmen, das Leerstehenlassen für einen längeren Zeitraum und die Nutzung als Unterkunft für Leiharbeiter und ähnliche Personenkreise dem Zweckentfremdungsverbot.

Zu Nr. 2

Entsprechend dem Zweck des Gesetzes darf eine Genehmigung in der Regel nur erteilt werden, wenn durch die Errichtung von Ersatzwohnraum ein angemessener Ausgleich für den Wohnungsmarkt geschaffen wird. Voraussetzung für eine solche Ausgleichsfunktion ist, daß mindestens ebensoviel Wohnfläche neu geschaffen wird und dieser neugeschaffene Wohnraum für die Dauer von 10 Jahren dem Wohnungsmarkt weiterhin als preiswerter Wohnraum zur Verfügung steht, so wie der wegfallende Wohnraum dem Wohnungsmarkt weiterhin als preiswerter Wohnraum zur Verfügung gestanden hätte. Der besseren Ausstattung von neuerichtetem Wohnraum und möglicher Änderung der Wohnungsgrößen wird bei der Festlegung des angemessenen Mietzinses Rechnung getragen.

Durch die Gesetzesänderung soll verhindert werden, daß ohnehin geschaffener neuer Wohnraum genutzt wird, um eine Zweckentfremdungsgenehmigung zu erlangen. Sogenannte Mitnehmereffekte werden ausgeschlossen. Aus diesem Grunde muß der Ersatzwohnraum erst nach der Antragstellung errichtet worden sein und ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Neuerrichtung des Wohnraums und der beantragten Zweckentfremdungsgenehmigung bestehen. Andernfalls würde die Ausgleichsfunktion des Ersatzwohnraums nicht gewährleistet.

Mit der Einführung des Verbandsklagerechts für anerkannte Verbände des Wohnungswesens in § 3 wird erreicht, daß bisher untätige Behörden zur Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdung gezwungen werden können. Um die Umgehung der Pflicht zum Einschreiten durch großzügige und gesetzeswidrige Genehmigungspraxis zu verhindern, wird zugleich ein Informationsrecht der anerkannten Verbände eingeführt.

Die Anerkennung der Verbände wird auf Antrag durch die Landesregierungen ausgesprochen. Es dürfen nur überregional tätige Verbände anerkannt werden, die ausreichende wohnungspolitische Kenntnisse und Erfahrungen haben und nach ihrer Satzung zumindest überwiegend die Aufgabe haben, die Interessen von Mietern und Vermietern, also der von der Wohnungspolitik unmittelbar betroffenen Kreise, zu vertreten.

Zu Nr. 3

Die Bußgeldvorschrift des bisherigen § 2 wird wegen der ergänzenden Vorschriften § 4.

Zu Nr. 4

Wegen der ergänzenden Änderungen wird der bisherige § 3 § 5.

Zu Artikel 2

Die Änderungen des Gesetzes treten am Tage nach der Verkündung in Kraft, Übergangsregelungen sind nicht erforderlich. Die Gesetzesänderung dient der Klarstellung und verbesserten Durchsetzungsmöglichkeit der gesetzgeberischen Ziele.

