

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

A. Zielsetzung

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind auch Zweitwohnungen (deren Wohnfläche die gesetzliche Grenze nicht übersteigt) in aller Regel als steuerbegünstigt anzuerkennen. Sie sind dann zehn Jahre lang grundsteuerbegünstigt und genießen Grunderwerbsteuerfreiheit. Diese Rechtslage ist unbefriedigend: die Gemeinden verlieren Steuereinnahmen, sind aber mit den Errichtungskosten und den Folgekosten für Infrastruktur- und Sozialeinrichtungen im Gefolge der Zweitwohnungen belastet. Es ist das Ziel des Gesetzentwurfs, die genannten Steuervergünstigungen für Zweitwohnungen zu beseitigen.

B. Lösung

Dieses Ziel wird mit einer Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erreicht. Eine Wohnung soll künftig nur noch unter den Auflagen als steuerbegünstigt anerkannt werden können, daß der Antragsteller und Verfügungsberechtigte sie weder selbst als Zweitwohnung nutzt noch einem Wohnungsuchenden als Zweitwohnung überläßt.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Der Ausschluß der Zweitwohnungen von den Steuervergünstigungen ist mit einem geringen Verwaltungsaufwand zu verwirklichen.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler

I/4 (III/3) — 842 01 — Wo 28/74

Bonn, den 18. März 1974

An den Präsidenten
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 400. Sitzung am 20. Dezember 1973 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Brandt

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

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

Artikel 1**Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 965), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 82 wird folgender neuer Absatz 6 angefügt:

„(6) Die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt ist mit den Auflagen zu verbinden, daß der Antragsteller sie

- a) nicht selbst benutzen darf, wenn er noch eine weitere Wohnung bewohnt,
- b) einem Wohnungsuchenden erst dann zum Gebrauch überlassen darf, wenn dieser ihm eine schriftliche Erklärung übergeben hat, nach der er nicht noch eine weitere Wohnung bewohnt, und daß der Antragsteller der für die Anerkennung zuständigen Stelle binnen zwei Wochen nach der Überlassung der Wohnung den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen und dessen schriftliche Erklärung vorzulegen hat.“

2. In § 83 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Der Antragsteller hat der für die Anerkennung zuständigen Stelle alle Tatsachen anzuzeigen, auf Grund deren nach Absatz 5 Satz 1 die Anerkennung zu widerrufen ist.“

3. Nach § 103 wird folgender neuer § 103 a eingefügt:

„§ 103 a**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Antragsteller gegen eine vollziehbare Auflage nach § 82 Abs. 6 oder gegen die Anzeigepflicht nach § 83 Abs. 6 verstößt,
2. als Wohnungsuchender im Fall des § 82 Abs. 6 Buchstabe b dem Antragsteller eine unwahre schriftliche Erklärung übergibt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 2**Änderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 1972 (Amtsblatt des Saarlandes S. 149), geändert durch das Gesetz zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (Bundesgesetzbl. I S. 965), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 42 wird folgender neuer Absatz 7 angefügt:

„(7) Die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt ist mit den Auflagen zu verbinden, daß der Antragsteller sie

- a) nicht selbst benutzen darf, wenn er noch eine weitere Wohnung bewohnt,
- b) einem Wohnungsuchenden erst dann zum Gebrauch überlassen darf, wenn dieser ihm eine schriftliche Erklärung übergeben hat, nach der er nicht noch eine weitere Wohnung bewohnt, und daß der Antragsteller der für die Anerkennung zuständigen Stelle binnen zwei Wochen nach der Überlassung der Wohnung den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen und dessen schriftliche Erklärung vorzulegen hat.“

2. In § 43 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Der Antragsteller hat der für die Anerkennung zuständigen Stelle alle Tatsachen anzuzeigen, auf Grund deren nach Absatz 5 Satz 1 die Anerkennung zu widerrufen ist.“

3. Nach § 55 wird folgender neuer § 55 a eingefügt:

„§ 55 a**Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Antragsteller gegen eine vollziehbare Auflage nach § 42 Abs. 7 oder gegen die Anzeigepflicht nach § 43 Abs. 6 verstößt,
2. als Wohnungsuchender im Fall des § 42 Abs. 7 Buchstabe b dem Antragsteller eine unwahre schriftliche Erklärung übergibt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000 Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 3**Übergangs- und Schlußvorschriften****§ 1****Berlin-Klausel**

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 2**Geltung im Saarland**

Artikel 1 dieses Gesetzes gilt nicht im Saarland.

§ 3**Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

I. Allgemeines

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit einem Urteil vom 26. August 1971 (Zeitschrift für Miet- und Raumrecht 1972 S. 87) für Rechtens erklärt, „daß eine eigengenutzte Eigentumswohnung jedenfalls auch dann als steuerbegünstigt anzuerkennen ist, wenn sie vom Eigentümer und seinen Angehörigen neben der Hauptwohnung regelmäßig über längere Zeiträume hinweg zu Wohnzwecken genutzt wird. Diese Voraussetzung kann auch bei einer Wohnung erfüllt sein, die vom Eigentümer und seinen Angehörigen überwiegend nur während der Ferien und an Feiertagen bewohnt wird.“ Aufgrund dieses Urteils müssen die Anerkennungsbehörden davon ausgehen, daß Wochenendhäuser (jedenfalls außerhalb eines ausgewiesenen Wochenendhausgebiets), Ferien-, Sommer- und andere Zweitwohnungen als steuerbegünstigt anzuerkennen sind, wenn sie — abgesehen von der objektiven Beschaffenheit — vom Eigentümer und seinen Angehörigen auch nur während der Ferien und an Wochenenden oder Feiertagen benutzt werden. Diese Rechtslage bedeutet eine unerträgliche Schädigung der Gemeinden mit einer größeren Zahl von Zweitwohnungen: die Gemeinden verlieren Steuereinnahmen, sind aber mit den Errichtungskosten und den Folgekosten für Infrastruktur- und Sozialeinrichtungen im Gefolge der Zweitwohnungen belastet, und somit verringert sich auch ihr Spielraum für produktivere Investitionen, die für ihre weitere wirtschaftliche Entwicklung lebenswichtig sein können.

Ziel des Gesetzentwurfs ist nicht, den Bau von Zweitwohnungen ganz zu unterbinden. Zweitwohnungen sollen aber von der Grundsteuervergünstigung und damit auch von der Grunderwerbsteuerbefreiung ausgeschlossen werden, damit die Gemeinden nicht der Steuereinnahmen verlustig gehen, ohne die sie nicht die notwendigen Infrastruktur- und Sozialeinrichtungen im Gefolge der Zweitwohnungen schaffen können. Der Ausschluß der Zweitwohnungen von den Steuervergünstigungen steht im Einklang mit dem Ziel des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, „die Wohnungsnot, namentlich auch der Wohnungssuchenden mit geringem Einkommen, zu beseitigen“ (§ 1 Abs. 2 des Gesetzes). Zweitwohnungen tragen zur Beseitigung der Wohnungsnot nicht bei. Es sind auch weder Wohnungssuchende mit geringem Einkommen noch die in § 1 Abs. 1 und 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes begünstigten „breiten Schichten des Volkes“ oder „weiten Kreise des Volkes“, die sich Zweitwohnungen leisten können. Die Personen, die sich Zweitwohnungen leisten können, sind in aller Regel auf eine steuerliche Förderung nicht angewiesen. Sie nehmen die Steuervergünstigung nur als angenehme Beigabe mit. Auf jeden Fall wird aber die hinter § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes stehende Absicht des Gesetzgebers, zur Beseitigung der Wohnungs-

not den Wohnungsbau zu verstärken, mit dem Bau von Zweitwohnungen nicht erfüllt.

Für den Fall, daß ein Wohnungsnutzer zwei Wohnungen hat, schließt auch das Zweite Wohngeldgesetz die Gewährung von Wohngeld für eine der Wohnungen aus. Was Bund und Ländern als den Trägern des Wohngeldaufwandes recht ist, muß den Kommunen als den Trägern von Steuerausfällen aufgrund von Steuervergünstigungen billig sein.

Um Gesetzesumgehungen auszuschließen, wird nur darauf abgestellt, daß der Antragsteller oder Mieter der Zweitwohnung „noch eine weitere Wohnung bewohnt“. Für den Ausschluß ist also nicht notwendig, daß der Antragsteller oder Mieter der Zweitwohnung auch der Verfügungsberechtigte oder Mieter der weiteren Wohnung ist; es genügt, daß sein Ehegatte oder eine andere Person, mit der zusammen er die weitere Wohnung bewohnt, deren Verfügungsberechtigter oder Mieter ist.

Öffentlich geförderte Wohnungen sind steuerbegünstigt, ohne daß es ihrer Anerkennung als steuerbegünstigt nach § 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes bedürfte (§ 92 Abs. 2 Buchstabe a). Es ist unwahrscheinlich, daß jemand eine öffentlich geförderte Wohnung als Zweitwohnung baut, erwirbt oder mietet; denn in jedem Fall müßte er ein Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaues haben, also ein Einkommen, das in aller Regel für den Unterhalt von zwei Wohnungen nicht ausreichen dürfte. Für diesen Fall erscheint mithin eine Regelung als entbehrlich.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 82)

Die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt soll künftig mit einer Auflage erteilt werden, die sicherstellen soll, daß der Antragsteller weder selbst neben der anerkannten noch eine weitere Wohnung bewohnt, noch die anerkannte Wohnung einem Wohnungssuchenden überläßt, der noch eine weitere Wohnung bewohnt.

Für den Fall der Eigennutzung soll die Auflage insbesondere verhindern, daß der Antragsteller, der schon eine steuerbegünstigte Wohnung bewohnt, sich noch eine weitere Wohnung als steuerbegünstigt anerkennen läßt, die er selbst bewohnen möchte. Die Auflage soll ferner verhindern, daß der Antragsteller, der schon eine nicht steuerbegünstigte Wohnung bewohnt, sich eine weitere Wohnung als steuerbegünstigt anerkennen läßt, die er selbst be-

wohnen möchte. Die Formulierung der Auflage wird aber auch zur Folge haben, daß der Bewohner einer eigengenutzten steuerbegünstigten Wohnung, der die Anerkennung nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes, also mit einer solchen Auflage erhalten hat, die Steuervergünstigung verliert, sobald er eine weitere, nicht als steuerbegünstigt anerkannte Wohnung bezieht. Diese letzte Folge könnte nur unter einem unangemessenen Verwaltungsaufwand vermieden werden. Davon abgesehen, erscheint die Folge aber auch nicht als ungerechtfertigt. Wer zwei Wohnungen bewohnt, soll für keine der Wohnungen, also auch nicht für die erste, die Steuervergünstigungen genießen.

Soweit die Auflage nach § 82 Abs. 2 sicherstellen soll, daß der Antragsteller die anerkannte Wohnung nicht einem Wohnungsuchenden überläßt, der noch eine weitere Wohnung bewohnt, ist der Antragsteller auf eine schriftliche Erklärung des Wohnungsuchenden angewiesen. Es wird sich empfehlen, den Antragsteller schon im Antragsformblatt darauf hinzuweisen, daß er eine Auflage der genannten Art zu erwarten hat. Hat der Wohnungsuchende dem Antragsteller zwar eine schriftliche Erklärung der geforderten Art übergeben, ist diese aber unwahr, so soll dem Antragsteller daraus kein Nachteil entstehen. In einem solchen Fall soll vielmehr nur dem unredlich handelnden Wohnungsuchenden eine Geldbuße auferlegt werden können.

Nach dem neueinzufügenden § 83 Abs. 6 soll der Antragsteller zur Mitteilung aller zum Widerruf der Anerkennung berechtigenden Tatsachen verpflichtet sein.

Zu Nummer 2 (§ 83)

Nach Absatz 5 des § 83 ist die Anerkennung zu widerrufen, wenn die Wohnung nicht oder nicht mehr den Vorschriften des § 82 über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Nach der Ergänzung des § 82 um einen neuen Absatz 6 wird die Anerkennung auch dann zu widerrufen sein, wenn der Antragsteller gegen die Auflage im Anerkennungsbescheid verstößt, die sicherstellen soll, daß die Wohnung nicht als Zweitwohnung genutzt wird, d. h. wenn der Antragsteller die Wohnung selbst benutzt, obwohl er noch eine weitere Wohnung bewohnt, oder die Wohnung einem Wohnungsuchenden zum Gebrauch überlassen hat, der ihm keine schriftliche Erklärung der in § 82 Abs. 6 Buchstabe b genannten Art übergeben hat.

Die Erklärung des Wohnungsuchenden braucht aber nur im Zeitpunkt ihrer Abgabe den Tatsachen zu

entsprechen. Nach dem neueinzufügenden § 83 Abs. 6 ist zwar der Antragsteller zur Mitteilung aller zum Widerruf der Anerkennung berechtigenden Tatsachen verpflichtet. Es erscheint aber als nicht möglich, auch dem Mieter eine Mitteilungspflicht aufzuerlegen. Im übrigen wäre eine Mitteilungspflicht des Mieters sinnlos, wenn nicht gleichzeitig der Vermieter verpflichtet würde, dem Mieter, der nachträglich noch eine weitere Wohnung bezogen hat, zu kündigen; eine solche Verpflichtung erscheint aber als zu weitgehend.

Zu Nummer 3 (§ 103 a)

Das Zweite Wohnungsbaugesetz enthält noch keine Ordnungswidrigkeitenvorschrift. Eine solche Vorschrift soll aber nun eingefügt werden, zumal die Anerkennungsbehörden für den Ausschluß der Zweitwohnungen von der Anerkennung als steuerbegünstigt weitgehend darauf angewiesen sind, daß der Antragsteller Auflagen und Mitteilungspflichten erfüllt und daß die Angaben eines Wohnungsuchenden Dritten wahr sind. Erfüllt der Antragsteller Auflagen nicht, so ist die Anerkennung zwar auch zu widerrufen. Die Anerkennung kann aber dann nicht widerrufen werden, wenn nur der Wohnungsuchende Dritte dem Antragsteller eine unwahre schriftliche Erklärung übergeben hat.

Zu Artikel 2 (Wohnungsbaugesetz für das Saarland)

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland wird entsprechend den in Artikel 1 enthaltenen Änderungen und Ergänzungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geändert und ergänzt.

Zu Artikel 3 (Übergangs- und Schlußvorschriften)

Zu § 1

Übliche Berlin-Klausel.

Zu § 2 (Geltung im Saarland)

Das Zweite Wohnungsbaugesetz gilt nicht im Saarland; deshalb kann dort auch die Änderung dieses Gesetzes nicht gelten (siehe aber Artikel 2).

Zu § 3

Übliche Inkrafttretensklausel.

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung hält das Anliegen des Bundesrates für gerechtfertigt, die Grundsteuervergünstigung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz für Zweitwohnungen zu beseitigen, soweit diese nicht unmittelbar der Wohnungsversorgung breiter Bevölkerungskreise dienen. Bei diesen Wohnungen ist die Gewährung der Grundsteuervergünstigung auf zehn Jahre, durch die den Gemeinden erhebliche Einnahmen trotz höherer Folgekosten auf diesen Baumaßnahmen entgehen, nicht mehr gerechtfertigt. Gesetzgeberischer Zweck der Grundsteuervergünstigung für neugeschaffene Wohnungen sollte es auch nach Ansicht der Bundesregierung lediglich sein, den Bau solcher Wohnungen zu fördern, die dem späteren Wohnungsinhaber als Hauptwohnung dienen und damit für ihn und seine Familie den Mittelpunkt seiner Lebensbeziehungen darstellen.

Der in dem Gesetzentwurf des Bundesrates eingeschlagene Weg zur Einschränkung der Grundsteuervergünstigung begegnet jedoch gewissen Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Ausgestaltung — Anerkennung unter bestimmten Auflagen — und der Praktikabilität des vorgesehenen Verfahrens.

Zu den einzelnen Vorschriften werden daher folgende Änderungen vorgeschlagen:

Zu Artikel 1

1. Zu Nummer 1 (§ 82 Abs. 6)

a) § 82 Abs. 6 ist wie folgt zu fassen:

„(6) Wohnungen, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung nach dem . . . gestellt worden ist, dürfen als steuerbegünstigt nur anerkannt werden, wenn die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 bis 5 vorliegen und

1. die Wohnung für den Eigentümer und seine Familie oder für einen Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie oder für einen anderen Wohnungsuchenden und dessen Familie als Hauptwohnung im Sinne des Melderechts bestimmt ist und daneben nicht noch eine weitere Wohnung bewohnt werden soll, für die Grundsteuervergünstigung gewährt wird, sofern nicht für diese die Voraussetzungen der Nummer 2 vorliegen, oder
2. die Wohnung von den in Nummer 1 bezeichneten Personen neben einer Hauptwohnung benutzt wird, weil hierfür ein unabweisbares Bedürfnis aus Gründen der Berufsausübung oder Berufsausbildung besteht.“

b) In § 82 werden folgende Absätze 7 und 8 angefügt:

„(7) Der Eigentümer hat für sich oder den Angehörigen spätestens bei Beginn der Eigennutzung, der andere Wohnungsuchende spätestens bei Gebrauchsüberlassung gegenüber der für die Anerkennung zuständigen Stelle schriftlich zu erklären, daß die Voraussetzungen nach Absatz 6 vorliegen. Der Wohnungsuchende hat diese Erklärung dem Verfügungsberechtigten zu übergeben, der sie der zuständigen Stelle spätestens zwei Wochen nach Gebrauchsüberlassung vorzulegen hat.

(8) Die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 7 müssen im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit vorliegen; fallen diese später weg, gelten vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 2 die Vorschriften des § 83 Abs. 5.“

Begründung

Zu a) und b)

Der Vorschlag des Bundesrates schränkt die Voraussetzungen für die Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt, die Grundlage der Steuervergünstigung ist, nicht ein. Erst im Anerkennungsbescheid soll durch eine behördliche Auflage die Art der Benutzung der anerkannten Wohnung beschränkt werden, indem dem Wohnungsinhaber die Benutzung einer weiteren Wohnung untersagt wird. Die beabsichtigte Einschränkung der Vergünstigung bei Zweitwohnungen sollte jedoch wegen ihrer rechtserheblichen Bedeutung, aber auch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht im Wege einer Auflage erfolgen, sondern unmittelbar durch Statuierung einer gesetzlichen Anerkennungsvoraussetzung bewirkt werden.

Die Auflage, keine weitere Wohnung neben der anerkannten Wohnung zu benutzen, erscheint schon wegen des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes nicht bedenkenfrei. Problematisch ist es insbesondere, ob die erforderlichen lückenlosen Kontrollen über die Einhaltung der Auflage, keine weitere Wohnung zu bewohnen, während des gesamten zehnjährigen Vergünstigungszeitraumes im Rahmen der personellen und sächlichen Möglichkeiten der Verwaltung überhaupt durchführbar sind. Diese Kontrollen müßten sich auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken und u. U. so weit in die persönlichen Verhältnisse des Begünstigten eindringen, daß ihre Zulässigkeit aus rechtsstaatlichen Gründen in Zweifel zu ziehen ist. Nach Auffassung der Bundesregierung ist andererseits zu befürchten, daß bei einem Auflageverfahren Antragsteller damit rechnen, derartigen Kontrollen zu entgehen, und es darauf anlegen, die Steuervergünstigung zu erhalten, auch wenn sie eine Nutzung als Zweitwohnung oder die zusätzliche Nutzung oder Anmietung einer weiteren

Wohnung beabsichtigen oder gar verwirklichen. Selbst die Androhung von Geldbußen wegen einer Ordnungswidrigkeit nach dem vorgesehenen § 103 a (Nr. 3 des Entwurfs) könnte wirkungslos bleiben, wenn sich herausstellen sollte, daß Kontrollen nicht im erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden können.

Da nach dem Entwurf die Anerkennung erfolgen soll, ohne daß eine Erklärung des Antragstellers über die Zweckbestimmung der Wohnung verlangt wird, besteht im übrigen die Gefahr, daß Wohnungen, die nur als Zweitwohnungen genutzt werden sollen, zunächst als steuerbegünstigt anerkannt werden müssen, so daß erst bei späterer Feststellung einer Zuwiderhandlung gegen die Auflage durch einen Widerruf der Anerkennung die gewünschte Zielsetzung — der Ausschluß von der Vergünstigung — erreicht werden würde.

Die Bundesregierung ist weiterhin der Ansicht, daß das uneingeschränkte Verbot der Nutzung einer anderen Wohnung neben der anerkannten über die Zielsetzung des Bundesrates hinausgeht und insoweit das vorgesehene Mittel nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zum verfolgten Zweck steht. Die Auflage schränkt die persönliche Entscheidungsfreiheit in sachlicher Hinsicht zu stark ein. Das Ziel sicherzustellen, daß die Grundsteuervergünstigung nicht für Wohnungen in Anspruch genommen wird, die nur den Charakter einer Zweitwohnung haben, läßt sich mit weniger schweren Eingriffen erreichen. Es genügt, daß der Inhaber der anzuerkennenden Hauptwohnung daneben nicht noch eine weitere grundsteuerbegünstigte Wohnung benutzt. Ein Verbot, jegliche weitere Wohnung zu benutzen, wie durch die Auflage gefordert werden soll, erscheint daher zu weitgehend.

Die Bundesregierung schlägt deshalb vor, die Anerkennung selbst davon abhängig zu machen, daß die Wohnung zur Nutzung als Hauptwohnung bestimmt ist, sei es, daß sie vom Eigentümer zur Eigennutzung für sich und seine Familie vorgesehen ist oder einem Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie als Hauptwohnung dienen soll (vgl. § 7 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 II. WoBauG), oder daß sie einem sonstigen Wohnungsuchenden, insbesondere einem Mieter, als Hauptwohnung überlassen werden soll. Für die Bestimmung als Hauptwohnung (Zweckwidmung) erscheint eine Selbstbindung, die bei der Antragstellung durch Abgabe einer Erklärung über die beabsichtigte Nutzung als Hauptwohnung erreicht und durch Meldebestätigungen (Hauptwohnsitz) kontrolliert werden kann, ausreichend. Eine Anerkennung soll jedoch auch bei einer Nutzung als Hauptwohnung grundsätzlich nicht erfolgen, wenn neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung bewohnt werden soll, für die bereits Grundsteuervergünstigung gewährt wird.

Der Vorschlag des Bundesrates läßt ferner jede Ausnahmeregelung für die Benutzung einer weiteren Wohnung vermissen. Hierdurch können Härten in solchen Fällen entstehen, in denen die Begünstigten aus zwingenden beruflichen Gründen oder aus Gründen der Berufsausbildung auf die Nutzung einer weiteren Wohnung neben der Hauptwohnung angewiesen sind. Die Bundesregierung schlägt daher vor, für

derartige Fälle eine Ausnahmeregelung vorzusehen, wenn ein unabweisbares Bedürfnis für eine Zweitwohnung besteht (z. B. Pendler, Versetzung, Studium an bestimmten Hoch- oder Fachschulen außerhalb des weit entfernten Hauptwohnsitzes). In solchen begründeten Fällen soll daher ausnahmsweise eine Anerkennung auch der Zweitwohnung oder eine Anerkennung der Hauptwohnung neben der bereits vorhandenen grundsteuerbegünstigten Wohnung, für die das unabweisbare Bedürfnis nachgewiesen wird, ausgesprochen werden können.

Das Vorliegen der zusätzlichen Anerkennungsvoraussetzungen nach § 82 Abs. 6 haben die Begünstigten — unter Erweiterung des entsprechenden Bundesratsvorschlages — durch schriftliche Erklärungen gegenüber der für die Anerkennung zuständigen Stellen darzutun (§ 82 Abs. 7).

Entscheidend für die Anerkennung ist der Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Das ist in Absatz 8 auch für die übrigen Anerkennungsvoraussetzungen klargestellt mit der Maßgabe, daß bei einem späteren Wegfall die Anerkennung zurückgenommen oder widerrufen werden kann (§ 83 Abs. 5).

2. Vor Nummer 2

Vor Nummer 2 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1. a) In § 83 erhält Absatz 5 folgende Fassung:

„(5) Die Anerkennung ist zurückzunehmen oder zu widerrufen, wenn die Wohnung nicht oder nicht mehr den Vorschriften des § 82 über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Das gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Anerkennung nach § 82 Abs. 6 nicht oder nicht mehr vorliegen; im Falle der Gebrauchsüberlassung an einen Wohnungsuchenden darf die Anerkennung jedoch nur widerrufen werden, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung überlassen hat, ohne daß ihm die Erklärung nach § 82 Abs. 7 übergeben worden ist. Der Widerruf ist für den Zeitpunkt auszusprechen, von dem ab die zum Widerruf berechtigten Voraussetzungen gegeben waren.“

Begründung

Als Folge der Einschränkung der Anerkennungsvoraussetzungen durch den neuen § 82 Abs. 6 und 7 bedarf auch § 83 Abs. 5, der die Voraussetzungen für Rücknahme und Widerruf der Anerkennung enthält, entsprechender Ergänzungen für den Fall, daß die neuen Voraussetzungen für die Anerkennung nicht oder nicht mehr gegeben sind. Im Falle einer Gebrauchsüberlassung an einen Wohnungsuchenden soll ein Widerruf jedoch nur möglich sein, wenn dem Verfügungsberechtigten die Erklärung nach § 82 Abs. 7 nicht übergeben worden ist; ihm soll aber kein Nachteil daraus erwachsen, daß der Wohnungsinhaber eine nicht den Tatsachen entsprechende Erklärung abgegeben hat. Im übrigen dient die Einfügung „zurückzunehmen“ der Anpassung an die Terminologie des Entwurfs eines Verwaltungsverfahrensgesetzes (BT-Drucksache 7/910).

3. Zu Nummer 2 (§ 83 Abs. 6)

In § 83 ist der neue Absatz 6 wie folgt zu fassen:

„(6) Im Fall des § 82 Abs. 6 Nr. 2 hat der Antragsteller der für die Anerkennung zuständigen Stelle jede Veränderung der Verhältnisse anzuzeigen, die Voraussetzung für die Anerkennung waren.“

Begründung

Folge der Änderung des § 82 Abs. 6.

Die weitgehende Verpflichtung zur Selbstanzeige nach dem Bundesratsvorschlag hält die Bundesregierung für bedenklich. Nur im Falle der ausnahmsweisen Anerkennung der Steuervergünstigung für eine weitere Wohnung nach § 82 Abs. 6 Nr. 2 erscheint eine Anzeigepflicht des Inhalts geboten, daß der zuständigen Stelle jede Veränderung derjenigen Verhältnisse anzuzeigen ist, die Voraussetzung für die Anerkennung sind.

4. Zu Nummer 3 (§ 103 a)

Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Wohnungsuchender eine Erklärung im Sinne des § 82 Abs. 7 abgibt, obwohl er die Wohnung nicht bestimmungsgemäß als Hauptwohnung zu nutzen beabsichtigt,
2. entgegen § 83 Abs. 6 als Antragsteller eine Veränderung der Verhältnisse, die Voraussetzung der Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigt waren, nicht anzeigt.“

Begründung

Die Änderung ist bezüglich Nummer 1 eine Folge der Anfügung des § 82 Abs. 7. Nummer 2 folgt aus der Normierung der Verpflichtung in § 83 Abs. 6, im Fall des § 82 Abs. 6 Nr. 2 jede Veränderung der Verhältnisse anzuzeigen, die Voraussetzung für die ausnahmsweise Anerkennung waren.

Zu Artikel 2 (Änderung des WoBauG — Saar)**1. Zu Nummer 1 (§ 42 Abs. 7)**

a) § 42 Abs. 7 ist wie folgt zu fassen:

„(7) Wohnungen, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung nach dem . . . gestellt worden ist, dürfen als steuerbegünstigt nur anerkannt werden, wenn die Voraussetzungen nach den Absätzen 1 bis 5 vorliegen und

1. die Wohnung für den Eigentümer und seine Familie oder für einen Angehörigen des Eigentümers und dessen Familie oder für einen anderen Wohnungsuchenden und dessen Familie als Hauptwohnung im Sinne des Melderechts bestimmt ist und daneben nicht noch eine weitere Wohnung bewohnt werden soll, für die Grundsteuervergünstigung ge-

währt wird, sofern nicht für diese die Voraussetzungen der Nummer 2 vorliegen, oder

2. die Wohnung von den in Nummer 1 bezeichneten Personen neben einer Hauptwohnung benutzt wird, weil hierfür ein unabweisbares Bedürfnis aus Gründen der Berufsausübung oder Berufsausbildung besteht.“

b) In § 42 werden folgende Absätze 8 und 9 angefügt:

„(8) Der Eigentümer hat für sich oder den Angehörigen spätestens bei Beginn der Eigennutzung, der andere Wohnungsuchende spätestens bei Gebrauchsüberlassung gegenüber der für die Anerkennung zuständigen Stelle schriftlich zu erklären, daß die Voraussetzungen nach Absatz 7 vorliegen. Der Wohnungsuchende hat diese Erklärung dem Verfügungsberechtigten zu übergeben, der sie der zuständigen Stelle spätestens zwei Wochen nach Gebrauchsüberlassung vorzulegen hat.

(9) Die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 8 müssen im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit vorliegen; fallen diese später weg, gelten vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 2 die Vorschriften des § 43 Abs. 5.“

2. Vor Nummer 2

Vor Nummer 2 ist folgende Nummer 1 a einzufügen:

„1 a. In § 43 erhält Absatz 5 folgende Fassung:

„(5) Die Anerkennung ist zurückzunehmen oder zu widerrufen, wenn die Wohnung nicht oder nicht mehr den Vorschriften des § 42 über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Das gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen für eine Anerkennung nach § 42 Abs. 7 nicht oder nicht mehr vorliegen; im Falle der Gebrauchsüberlassung an einen Wohnungsuchenden darf die Anerkennung jedoch nur widerrufen werden, wenn der Verfügungsberechtigte die Wohnung überlassen hat, ohne daß ihm die Erklärung nach § 42 Abs. 8 übergeben worden ist. Der Widerruf ist für den Zeitpunkt auszusprechen, von dem ab die zum Widerruf berechtigenden Voraussetzungen gegeben waren.“

3. Zu Nummer 2 (§ 43 Abs. 6)

In § 43 ist der neue Absatz 6 wie folgt zu fassen:

„(6) Im Fall des § 42 Abs. 7 Nr. 2 hat der Antragsteller der für die Anerkennung zuständigen Stelle jede Veränderung der Verhältnisse anzuzeigen, die Voraussetzung für die Anerkennung waren.“

4. Zu Nummer 3 (§ 55 a)

Absatz 1 erhält folgende Fassung:

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. als Wohnungsuchender eine Erklärung im Sinne des § 42 Abs. 8 abgibt, obwohl er die Wohnung

nicht bestimmungsgemäß als Hauptwohnung zu nutzen beabsichtigt,

2. entgegen § 43 Abs. 6 als Antragsteller eine Veränderung der Verhältnisse, die Voraussetzung der Anerkennung der Wohnung als steuerbegünstigt waren, nicht der zuständigen Stelle anzeigt."

B e g r ü n d u n g zu Artikel 2

Entsprechend den Vorschlägen der Bundesregierung zu Artikel 1 (Zweites Wohnungsbaugesetz) sind auch die Änderungen und Ergänzungen des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland zu ändern und zu ergänzen.