

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Peter Conradi, Achim Großmann, Dr. Eckhart Pick, Hermann Bachmaier, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Norbert Formanski, Iris Gleicke, Hans-Joachim Hacker, Gabriele Iwersen, Dr. Ulrich Janzen, Dr. Christine Lucyga, Dieter Maaß (Herne), Dr. Jürgen Meyer (Ulm), Franz Müntefering, Walter Remppe, Margot von Renesse, Otto Reschke, Dieter Schlöten, Dr. Jürgen Schmude, Erika Simm, Ludwig Stiegler, Dieter Wiefelspütz, Dr. Hans de With, Dr. Peter Struck, Hans-Ulrich Klose und der Fraktion der SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

A. Problem

Für die Umwandlung von Altbaumietwohnungen in Eigentumswohnungen ist eine Abgeschlossenheits-Bescheinigung erforderlich. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Abgeschlossenheits-Bescheinigung sind seit einigen Jahren strittig. Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt, daß gegen strenge Kriterien der Abgeschlossenheits-Bescheinigung keine verfassungsrechtlichen Bedenken vorliegen. Der Bundesgerichtshof hat jedoch dazu einen Vorlagebeschluß an den Gemeinsamen Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes gefaßt. Eine gesetzliche Regelung würde für Rechtsklarheit sorgen.

B. Lösung

Die strittigen Fragen der Abgeschlossenheit sollen durch eine Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes gesetzlich geklärt werden. Danach soll die für die Umwandlung einer Altbaumietwohnung in eine Eigentumswohnung erforderliche Abgeschlossenheits-Bescheinigung nur noch dann erteilt werden, wenn das Objekt den heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz entspricht.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes

Das Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-1, in der veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:

1.1 Nach Absatz 2 wird folgender neuer Absatz 3 eingefügt:

„(3) Wohnungen oder sonstige Räume sind in sich abgeschlossen, wenn die Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken oder die entsprechenden Wände oder Decken bei son-

stigen Räumen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Bescheinigung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 gelten. Die Länder werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen nicht dadurch ausgeschlossen werden, daß die Anforderungen nach Satz 1 nicht erfüllt sind.“

1.2 Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

2. § 32 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„§ 3 Abs. 3 und 4 gilt entsprechend.“

Bonn, den 17. Dezember 1991

Peter Conradi
Achim Großmann
Dr. Eckhart Pick
Hermann Bachmaier
Dr. Herta Däubler-Gmelin
Norbert Formanski
Iris Gleicke
Hans-Joachim Hacker
Gabriele Iwersen

Dr. Ulrich Janzen
Dr. Christine Lucyga
Dieter Maaß (Herne)
Dr. Jürgen Meyer (Ulm)
Franz Müntefering
Walter Rempe
Margot von Renesse
Otto Reschke

Dieter Schloten
Dr. Jürgen Schmude
Erika Simm
Ludwig Stiegler
Dieter Wiefelspütz
Dr. Hans de With
Dr. Peter Struck
Hans-Ulrich Klose und Fraktion

Begründung**A. Allgemeines**

Nach dem Beschluß des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. Juli 1989 (Az.: 8 B 112/89), der nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 3. November 1989 (Az.: 1 BvR 1212/89) keinen verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet, ist für die Umwandlung erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung nur noch dann zu erteilen, wenn das jeweilige Objekt die heutigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Schall-, Wärme- und Brandschutz erfüllt. Durch diese Rechtsprechung sind derartige Umwandlungen wesentlich erschwert worden. Angesichts des Vorlagebeschlusses des Bundesgerichtshofs an den Gemeinsamen Senat der Obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 14. Februar 1991 (Az.: V ZB 12/90) ist nunmehr jedoch zu befürchten, daß dieser der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts entgegentritt und sich damit eine für Mieter ungünstige Interpretation der Rechtslage durchsetzt.

B. Zu den Einzelbestimmungen*Zu Nummer 1.1*

Durch den neuen Absatz 3 sollen die schärferen Anforderungen an die Abgeschlossenheit auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts festgeschrieben werden. Den Ländern — insbesondere den neuen Bundesländern, in denen die zeitlich begrenzte Sonderregelung des bisherigen Absatzes 3 gilt — soll durch Satz 2 dieser Neurege-

lung die Möglichkeit eröffnet werden, durch Rechtsverordnung eine von Satz 1 des neuen Absatzes 3 abweichende Rechtslage zu schaffen. Dies entspricht im übrigen auch dem Willen des Gesetzgebers, wie er in Artikel 11 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) deutlich geworden ist. Die dort getroffene Sonderregelung für das in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichnete Gebiet erfolgt gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Zu Nummer 1.2

Die Weitergeltung des bisherigen Absatzes 3 als Absatz 4 hat zur Folge, daß es in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages bezeichneten Gebiet bei der bestehenden Rechtslage bleibt, so daß die verschärften Anforderungen an die Abgeschlossenheit im Beitrittsgebiet in den Fällen, in denen von der Ermächtigung des neuen Absatzes 3 Satz 2 kein Gebrauch gemacht wird, erst mit Ablauf des Jahres 1996 verbindlich werden und es ansonsten bei der derzeit bestehenden Rechtslage bleibt.

Zu Nummer 2

Es handelt sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung.