

Unterrichtung

durch den Bundesrat

Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland

(Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz)

— Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208, 12/4317, 12/4330 —

hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses

Der Bundesrat hat in seiner 653. Sitzung am 5. März 1993 beschlossen, zu dem vom Deutschen Bundestag am 12. Februar 1993 verabschiedeten Gesetz zu verlangen, daß der Vermittlungsausschuß gemäß Artikel 77 Abs. 2 des Grundgesetzes aus den folgenden Gründen einberufen wird:

1. Zu Artikel 1 Nr. 4 Buchstabe a (§ 19 Abs. 3 Satz 7 BauGB) und Nr. 22 (§ 234a BauGB)

In Artikel 1 Nr. 4 ist der Buchstabe a wie folgt zu fassen:

- a) In Absatz 3 Satz 7 wird der Punkt durch einen Strichpunkt ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Antrags bei der Gemeinde gleich, wenn sie nach Landesrecht vorgeschrieben ist.“

Als Folge ist in Artikel 1 die Nummer 22 zu streichen.

Begründung

Der Antrag zielt auf die Beibehaltung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbe-

hörde. Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts durch Änderung des § 19 BauGB — wie auch des § 36 BauGB — ist nicht vertretbar.

Die städtebauliche Ordnung dient nicht zuletzt auch der Sicherung gegenwärtiger und künftiger Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Durch die Zersiedlung des Außenbereichs wird der dichtbesiedelten Bundesrepublik Deutschland die ökologische und die ökonomische Zukunft gleichermaßen verbaut. Die praktische Erfahrung lehrt, daß der Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde in § 19 Abs. 3 und § 36 BauGB als Instrument zur verfahrensrechtlichen Absicherung der materiellen Vorschriften zum Schutz des Außenbereichs sowie im Interesse der Rechtssicherheit der Betroffenen nichts an seiner Bedeutung eingebüßt hat. Die Mittel der Fachaufsicht sind hierfür kein Ersatz; zumal sie — wenn sie die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts nicht unterlaufen wollen — zeitlich der Erteilung der Baugenehmigung in der Regel erst nachfolgen und daher zu spät greifen.

Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbehörde ist daher auch im Sinne der Ziele des vorliegenden Gesetzentwurfs kontraproduktiv.

Bei Annahme des Antrags entfällt auch die Überleitungsvorschrift des Artikels 1 Nr. 22.

2. Zu Artikel 1 Nr. 5 a — neu — (§ 22 a — neu — BauGB) und Artikel 13 (Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverversorgung)

a) In Artikel 1 ist nach Nummer 5 folgende Nummer 5a einzufügen:

„5a. Nach § 22 wird folgender § 22a eingefügt:

„§ 22a

Sicherung des Bestandes
an Mietwohnungen

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

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. die Mieter die Wohnungen erwerben wollen. Eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter genügt, sofern sich der Vermieter gegenüber den Mietern, die die Wohnung nicht erwerben, verpflichtet, sich vor Ablauf von mindestens sieben Jahren seit der Eintragung in das Grundbuch nicht auf berechnete 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) Die 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.“

b) Artikel 13 ist zu streichen.

Begründung

Zu Buchstabe a

Der Bundesrat hat am 27. November 1992 beschlossen, den Gesetzentwurf zu § 22 a — neu — BauGB im Deutschen Bundestag einzubringen — BR-Drucksache 665/92 (Beschluß). Er hat darüber hinaus gebeten, den Gesetzentwurf in die Beratungen eines Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes einzubeziehen, um eine rasche Verabschiedung zu gewährleisten — BR-Drucksache 868/92 (Beschluß).

Durch die vorgeschlagene Neuregelung soll der Wohnraummieter vor dem wachsenden Umwandlungsdruck insbesondere in den Ballungsgebieten durch Einführung eines behördlichen Genehmigungsverfahrens wirksam geschützt werden. Zur näheren Erläuterung wird auf die Begründung der Gesetzesinitiative Bezug genommen.

Der Deutsche Bundestag hat dem Initiativantrag des Bundesrates nicht entsprochen. Anstelle dessen hat er zur angeblichen Vermeidung besonderer Härten für den Mieter bei der Umwandlung von Miet- in Wohnungseigentum das „Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnversorgung“ eingefügt.

Das Regelwerk sieht keinen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor. Das heißt, die Umwandlung ist danach überall grundsätzlich möglich und zulässig. Der erforderliche „Mieterschutz“ soll dadurch bewirkt werden, daß in bestimmten Gemeinden die Widerspruchsmöglichkeit des Mieters gegen eine Kündigung nach der sogenannten „Sozialklausel“ (§ 556a Abs. 1 BGB) erweitert wird.

1. Die Regelung ist völlig unzureichend. Sie läßt — nach der geänderten Rechtsprechung zur Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung — die Umwandlung als solche ohne Einschränkung überall zu, statt unmittelbar die Umwandlung, die die Ursache der Umwandlungsspekulation mit ihren negativen Folgen (Mieterverdrängung, Luxusmodernisierung, drastische Mieterhöhung, Veränderung der Bewohnerstruktur ganzer Stadtteile) ist, einzuschränken oder zu untersagen. Der Mieterschutz, der mit der vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung nach dem Mietwohnungssicherungsgesetz bewirkt würde, wird noch nicht einmal annähernd erreicht.
2. Schon der Ansatz, über die „Sozialklausel“ einen effektiven Mieterschutz anzustreben, ist verfehlt und geht zu Lasten der von der Umwandlung betroffenen Mieter, weil diese zunächst der Kündigung des Vermieters ausgesetzt sind. Wenn ein wirklicher Mieterschutz realisiert werden soll, muß bereits das Kündigungsrecht des Vermieters eingeschränkt werden. Die bei der Sozialklausel vorgesehene — halbherzige — Erweiterung der Widerspruchsmöglichkeiten des Mieters kann dies nicht kompensieren. Denn damit hat der Mieter eine denkbar schwache Position: Allein die Situation, einer an sich zulässigen Kündigung des Vermieters ausgesetzt zu sein, wird viele Mieter, die sich einen Prozeß wirtschaftlich nicht leisten können, zur Aufgabe zwingen. Dabei muß noch berücksichtigt werden, daß die Regelung nur in Gemeinden mit Wohnungsmangellage, soweit sie durch Verordnung bestimmt sind, überhaupt greift. In den Ländern, die solche Gemeinden nur in geringer Zahl bestimmen, wird die Regelung deshalb ohnehin keine Auswirkungen haben.
3. Die Regelung für Fälle, in denen der Mieter wegen „des Alters oder des Gesundheitszustandes“ der Kündigung soll widersprechen können, wird faktisch ins Leere laufen, weil gerade diese Mietergruppe ihre Rechte oft nicht kennt, kein Geld für aufwendige Mietstreitverfahren hat oder wegen des Alters oder des Gesundheitszustands nicht in der Lage ist, ihre Rechte wahrzunehmen. Tatsächlich werden die Umwandlungsfolgen diesen Personenkreis also mit voller Härte treffen. Im übrigen ist die Regelung so gestaltet, daß eine verbindliche Klärung, wann eine „nicht zu rechtfertigende Härte“ vorliegt, letztlich nur gerichtlich im Einzelfall herbeigeführt werden kann. Die Konsequenz, diese Mietergruppe, der in der Regel die sozial schwächsten Mieter angehören, in Prozesse mit ungewissem Ausgang zu treiben, dient in keiner Weise dem Mieterschutz.
4. Die Regelung für die übrigen Fälle weist ähnlich gravierende Mängel auf. Auch insoweit ist festzustellen, daß sie nicht überall gilt, sondern nur in bestimmten Gemeinden. Sie ist weiterhin außerordentlich mieterunfreundlich, weil

die siebenjährige Sperrfrist, innerhalb der der Vermieter sich nicht auf berechnete Interessen soll berufen können, in der Praxis einfach „auszuhebeln“ ist. Der Vermieter muß nur „angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen“, z. B. durch den bloßen Hinweis auf die Anzeigen in der Tagespresse, nachweisen und kann sich alsdann auf berechnete Interessen — insbesondere auf „Eigenbedarf“ — berufen. Es bedarf wenig Phantasie, sich vorzustellen, wie schnell interessierte Vermieter in der Lage sein werden, solchen Ersatzwohnraum formal zu benennen, den der Mieter aus den verschiedensten Gründen aber nicht annehmen kann. Auch hier kann der Mieter in kostenträchtige gerichtliche Auseinandersetzungen gezwungen werden, deren Ausgang er nicht beurteilen kann. Die Wahrnehmung seiner „Rechte“ kann ihn insbesondere dann teuer zu stehen kommen, wenn die Kündigung wegen Nachweises von Ersatzwohnraum gerichtlich bestätigt wird, danach der Ersatzwohnraum jedoch nicht mehr oder zu ganz anderen Bedingungen angeboten wird.

5. Die Information der Mieter durch die Behörde (Artikel 13 § 1 Satz 3), die die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt (in der Regel die Bauaufsichtsbehörde), kann in der Praxis kaum funktionieren, da diesen Behörden die Mieter zumeist namentlich nicht bekannt sind. Auch diese Regelung geht deshalb weithin ins Leere. Im übrigen knüpft an die Nichtbefolgung dieser Vorschrift keine Sanktion.
6. Widersprüchlich erscheint auch die Befristung (Artikel 13 § 2) auf Ende 1997: Die Siebenjahres-Regelung kann schon deshalb nicht voll greifen, da sie bei Inkrafttreten des Gesetzes (1993) nur noch höchstens viereinhalb Jahre beträgt.

Zu Buchstabe b

Folgeänderung.

3. Zu Artikel 1 Nr. 7 (§ 36 BauGB)

In Artikel 1 ist die Nummer 7 zu streichen.

Begründung

Der Antrag zielt auf die Beibehaltung des Zustimmungsvorbehalts der höheren Verwaltungsbehörde. Die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts durch Änderung des § 36 BauGB — wie auch des § 19 BauGB — ist nicht vertretbar.

Für die Einholung der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde ist kein spezielles Verwaltungsverfahren vorgesehen, welches zu Zeitverzögerungen führen kann.

In unproblematischen Fällen kann die Zustimmung umgehend erfolgen. Zeitverzögerungen treten lediglich in kritischen Fällen ein. Gerade

hier ist aber eine Kontrolle durch die höhere Verwaltungsbehörde geboten.

Der generelle Verzicht auf den Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde widerspricht zudem den Anforderungen der Praxis und führt zu einem Systembruch in der Regelung der staatlichen Sonderaufsicht über die kommunale Bauleitplanung.

Das Instrument des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB erlaubt eine situationsgerechte Flexibilität im Verhältnis von Zustimmungsvorbehalt und -vorbehalt und dient damit einer praxisgerechten Optimierung im Widerstreit von Verfahrensbeschleunigung und Beachtung des Städtebaurechts.

Die praktische Erfahrung lehrt, daß der Zustimmungsvorbehalt der höheren Verwaltungsbehörde zur verfahrensrechtlichen Absicherung der Beachtung der §§ 33, 34 Abs. 3 und des § 35 Abs. 2 und 4 sowie im Interesse der Rechtssicherheit der Betroffenen nichts an seiner Bedeutung eingebüßt hat. Die Mittel der Fachaufsicht sind hierfür kein Ersatz; zumal sie, wenn sie die Abschaffung des Zustimmungsvorbehalts nicht unterlaufen wollen, zeitlich der Erteilung der Baugenehmigung in der Regel erst nachfolgen und daher zu spät greifen.

Es kommt für die Fälle des § 33 BauGB hinzu, daß die Instrumente der Anzeige und Genehmigung der Bebauungspläne entwertet werden, wenn bereits von den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans Gebrauch gemacht werden kann, ohne daß die für die Prüfung des Bebauungsplans zuständige Aufsichtsbehörde beteiligt wird. Die Regelung des § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB ist im Hinblick auf die Fälle des § 33 BauGB der zwingende Annex zum Anzeige- und Genehmigungsvorbehalt. Soweit im übrigen die der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 BauGB zugewiesenen Aufgaben im Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren eines Bebauungsplans auf eine nachgeordnete Behörde übertragen worden sind, die zugleich auch untere Bauaufsichtsbehörde ist, treten durch den Zustimmungsvorbehalt praktisch ohnehin keine Verzögerungen ein.

4. Zu Artikel 1 Nr. 29 (§ 246a Abs. 1 Nr. 01 — neu — BauGB)

In Artikel 1 Nr. 29 ist in § 246a Abs. 1 vor der Nummer 1 folgende Nummer 01 einzufügen:

„01. (Planungsabsicht) Die Gemeinde hat die Absicht, einen Bauleitplan oder Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen, der für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen. Äußert sich die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, kann die Gemeinde davon ausgehen,

daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden.“

Begründung

Der Gesetzesbeschluß verzichtet auf die bisher wirksame Zwei-Monats-Frist für die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde. Die Fristsetzung hat sich bewährt und sollte beibehalten werden. Mit der Zwei-Monats-Frist ist auch der Landesplanungsbehörde ein eng begrenzter Zeitraum für die Beurteilung der Übereinstimmung kommunaler Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vorgegeben. Auf diesen Vorzug sollte ein Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht verzichten.

5. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe b (Artikel 2 WoBauErlG/§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG) und Artikel 2 Nr. 2 Buchstaben j, l und t (Artikel 2 WoBauErlG/§§ 9, 11 und 19 BauGB-MaßnahmenG)

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe b ist in § 2 der Absatz 6 zu streichen.

Als Folge sind

- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe j die Doppelbuchstaben aa und bb zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe l Doppelbuchstabe aa in § 11 Abs. 2 Satz 1 nach der Angabe „§ 2 Abs. 2, 3“ ein Komma zu setzen und die Angabe „6“ einzufügen; in Satz 3 nach der Angabe „§ 2 Abs. 2 bis“ die Angabe „5 und“ zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe l der Doppelbuchstabe bb zu streichen,
- in Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe t in § 19 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 nach der Angabe „§ 2 Abs. 2 bis“ die Angabe „5 und“ zu streichen.

Begründung

Von einer präventiven Rechtskontrolle von Bebauungsplänen kann nicht abgesehen werden. Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen, sind alle Pläne, die reine, allgemeine und besondere Wohngebiete sowie Dorf-, Misch- oder Kerngebiete festsetzen (§§ 2a bis 7 BauNVO), unabhängig davon, ob durch Verdichtung in bebauten Bereichen oder durch Neuausweisung von Wohnbauland.

Diese Bebauungspläne unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Problemdichte bei den zu berücksichtigenden Belangen sowie der Beachtung von Rechtsvorschriften nicht von den übrigen Bebauungsplänen.

Das Absehen von der Anzeige dieser Bebauungspläne wäre daher der Einstieg in den völligen Verzicht auf eine vorbeugende Rechtskontrolle. Dies kann weder im staatlichen Interesse noch im

wohlverstandenen Interesse der Kommunen liegen. Die allgemeine Kommunalaufsicht ist bekanntermaßen für die hier gebotene Rechtskontrolle ungeeignet; sie käme im übrigen regelmäßig zu spät.

Für Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, gelten die Erleichterungen und Beschleunigungen des § 2 BauGB-MaßnahmenG einschließlich der Erleichterung dieses Gesetzes.

So sind bereits die Fristen für das Anzeigeverfahren auf einen Monat verkürzt. Die Bundesregierung hat ausdrücklich betont, daß § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG insgesamt deutlich zu einer Verfahrensbeschleunigung beigetragen hat (Bericht des BMBau vom 4. Januar 1993 zum BauGB-MaßnahmenG). Im übrigen widerspräche eine Regelung allein für die alten Länder der notwendigen Herstellung der deutschen Rechtseinheit.

6. Zu Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe d (Artikel 2 WoBauErlG/§ 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)

In Artikel 2 Nr. 2 Buchstabe d ist in § 3 Abs. 1 folgender Satz 2 anzufügen:

„Hat die Gemeinde beschlossen, einen Flächennutzungsplan aufzustellen, zu ändern oder zu ergänzen, kann das Vorkaufsrecht bereits ausgeübt werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der künftige Flächennutzungsplan eine solche Nutzung darstellen wird.“

Begründung

Die Ausweitung des Anwendungsbereichs des Vorkaufsrechts auf „planreife“ Flächennutzungspläne soll den Gemeinden den Zugriff auf künftiges Bauland zu einem Zeitpunkt erleichtern, in welchem die Bauerwartung und damit der Verkehrswert noch relativ niedrig liegen.

Dies ist insbesondere angesichts des in den Ballungsräumen sehr hohen Preisniveaus schon für Bauerwartungsland geboten.

7. Zu Artikel 4 Nr. 3 (§ 5 Abs. 5 ROG)

In Artikel 4 Nr. 3 ist § 5 Abs. 5 wie folgt zu fassen:

„(5) Die Länder schaffen Rechtsgrundlagen für ein Verfahren, in dem in dringenden Fällen Abweichungen von Zielen der Raumordnung und Landesplanung zugelassen werden können.“

Begründung

Im Hinblick auf die Rahmenkompetenz des Bundes für die Raumordnung (Artikel 75 Nr. 4 GG) ist es nicht gerechtfertigt, den Ländern, die bisher keine Regelung zur Abweichung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung geschaffen

haben (z. B. Bayern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland), durch eine unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung ein bestimmtes Verfahren vorzuschreiben. Der in Satz 1 des Entwurfs enthaltene rahmenrechtliche Auftrag an die Länder, Rechtsgrundlagen für ein Abweichungsverfahren zu schaffen, erscheint ausreichend. Dieser Auftrag bedarf jedoch — auch im Lichte der Begründung — einer Präzisierung dahin gehend, daß es sich bei der Zulassung von Ziel-Abweichungen um dringende Fälle handeln muß, in denen die Durchführung eines förmlichen Ziel-Änderungsverfahrens nicht abgewartet werden kann.

8. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 6a Abs. 8 ROG)

In Artikel 4 Nr. 4 ist § 6a Abs. 8 wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 ist das Wort „zwei“ durch das Wort „vier“ zu ersetzen.

b) Nach Satz 2 ist folgender Satz 3 anzufügen:

„Die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde kann die Frist zur Durchführung des Raumordnungsverfahrens bei besonderen Gründen um bis zu höchstens drei Monate verlängern.“

Begründung

Zu Buchstabe a

Die bisher vorgesehene Frist von zwei Wochen dürfte im wesentlichen bereits durch die „büro-mäßige“ Abwicklung aufgezehrt werden, so daß für die tatsächliche Entscheidung nur wenige Tage verbleiben. Diese kurze Frist reicht für eine Überprüfung, ob ein Fall des § 6a Abs. 3 vorliegt oder ob auf ein Raumordnungsverfahren aus anderen Gründen verzichtet werden kann, nicht aus.

Zu Buchstabe b

Bei besonders komplexen Sachverhalten kann die Regelfrist von sechs Monaten für eine sachgerechte Prüfung zu knapp bemessen sein. Das dürfte etwa gelten für sehr schwierige Trassenfindungen mit mehreren Alternativen (Beispiel: ICE-Trasse Köln-Rhein/Main). Um in solchen Fällen auch ein UVP-gerechtes Verfahren zu ermöglichen, muß ausnahmsweise eine Fristverlängerung durch die für die Raumordnung zuständige oberste Landesbehörde ausgesprochen werden können. Die Dauer der Fristverlängerung sollte den jeweiligen Notwendigkeiten angepaßt werden, keinesfalls aber drei Monate überschreiten.

9. Zu Artikel 4 Nr. 4 (§ 6 a Abs. 12 ROG)

In Artikel 4 Nr. 4 ist in § 6 a der Absatz 12 zu streichen.

Begründung

§ 6 a Abs. 3 — neu — in Verbindung mit § 6 a Abs. 8 — neu — ROG sollen sicherstellen, daß in geeigneten Fällen von der Durchführung von Raumordnungsverfahren abgesehen werden kann und im übrigen die Dauer dieser Verfahren so begrenzt wird, daß sie Investitionen nicht verzögern.

Die vorgesehene Regelung wird zu Unsicherheiten bei der Interpretation der Begriffe „besonders bedeutsame Investitionsvorhaben“ und „unangemessene“ Verzögerung führen, so daß Interessenkonflikte vorprogrammiert sind, deren Regelung u. U. mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als ein Raumordnungsverfahren.

In der Sache wäre es vor dem Hintergrund der Grundsätze der Raumordnungspolitik widersinnig, gerade besonders bedeutsame Vorhaben ohne Raumordnungsverfahren zu planen und zu genehmigen, weil sie langfristige Strukturauswirkungen haben.

Die zuständigen Behörden in den neuen Ländern wissen Prioritäten bei der Durchführung von Raumordnungsverfahren zu setzen und haben keinen Bedarf für diese Ausnahmeregelung. Sie ist sowohl mit Blick auf die anzustrebende Rechtseinheitlichkeit in Deutschland als auch auf den damit verbundenen Eingriff der Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bereich der Raumordnung abzulehnen.

10. Zu Artikel 5 Nr. 2 (§§ 8 a bis 8 c BNatSchG)

In Artikel 5 ist Nummer 2 wie folgt zu fassen:

„2. Nach § 8 wird folgender § 8 a eingefügt:

„§ 8 a**Verhältnis zum Baurecht**

(1) Die Verpflichtung nach § 8 Abs. 2 gilt für Vorhaben nach §§ 29 bis 37 des Baugesetzbuches. § 8 Abs. 9 gilt entsprechend.

(2) Werden im Rahmen der Bauleitplanung Flächen dargestellt oder festgesetzt, auf denen Vorhaben zulässig sind, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 Abs. 1 führen, haben die Bauleitpläne die Flächen und Maßnahmen für die erforderlichen Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen darzustellen oder festzusetzen.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie für Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch.

(4) Der Herstellung des Benehmens nach § 8 Abs. 5 bedarf es nicht in den Fällen der §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches.

(5) Die Länder regeln das Nähere zu den Absätzen 1 bis 3. Sie können insbesondere bestimmen, daß anstelle von Ersatzmaßnahmen Ersatzgeldleistungen erhoben werden, die Pflichten des Verursachers durch Dritte übernommen werden und die Durchführung von Vorhaben an die Erfüllung der Ersatzpflichten geknüpft wird.

Sie können ferner bestimmen, daß zur Beseitigung der Wohnungsnot innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 sowie im Geltungsbereich von Satzungen nach § 4 Abs. 2 a und § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch § 8 Abs. 2 keine oder nur eingeschränkte Anwendung findet.“

Begründung

Der Gesetzesbeschluß des Deutschen Bundestages zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung setzt den Grundsatz, daß Eingriffe in die Natur auszugleichen sind, weitgehend außer Kraft. In innerörtlichen Bereichen soll die Eingriffsregelung nur noch dann Anwendung finden, wenn ein Bebauungsplan Regelungen über einen Ausgleich enthält. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist über die Belange des Naturschutzes lediglich im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch vorgeschriebenen Abwägung zu entscheiden.

Der Gesetzesbeschluß des Deutschen Bundestages wird damit dem Stellenwert des Naturschutzes nicht gerecht. Naturschutz darf nicht zu einem Anliegen von nachrangiger Bedeutung herabgesetzt werden. Deshalb muß bei der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes an dem Grundsatz, daß Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind, festgehalten werden.

Die Vorschrift dient dem Zweck, das Naturschutzrecht und das Baurecht zu harmonisieren und dadurch Beschleunigungs- und Vereinfachungseffekte bei der Zulassung von Bauvorhaben zu erzielen.

In Absatz 1 wird klargestellt, daß die Ausgleichs- und Ersatzpflichten für alle Vorhaben gelten, die durch die Vorschriften der §§ 29 bis 37 BauGB zugelassen werden können. Damit behält die Eingriffsregelung ihre Geltung grundsätzlich im baulichen Innen- und Außenbereich. Die bisher jedoch fehlende Harmonisierung zwischen der Eingriffsregelung und der Bauleitplanung wird durch die nachfolgenden Absätze 2 bis 5 der Vorschrift herbeigeführt. Dadurch treten die von Bund und Ländern erwünschten Beschleunigungs- und Investitionserleichterungseffekte ein.

Absatz 2 der Vorschrift sieht vor, daß die Bauleitpläne selbst die Flächen und Maßnahmen für die

erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darstellen oder festsetzen, soweit Vorhaben im Geltungsbereich der Bauleitpläne zu Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG führen können.

Nach Absatz 3 gelten entsprechende Regelungen für den nicht beplanten Innenbereich, soweit dieser durch Satzungen festgelegt wird.

Eine wesentliche Verfahrensbeschleunigung tritt auch dadurch ein, daß das Benehmen zwischen Baugenehmigungsbehörde und Naturschutzbehörde nicht hergestellt werden muß bei der Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, in Bereichen, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, und schließlich im nicht beplanten Innenbereich. Das Benehmen mit der Landschaftsbehörde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder Ersatzgeldleistungen muß demnach nur für Vorhaben im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hergestellt werden.

Die Absätze 1 bis 3 bedürfen der Ergänzung durch Landesrecht. Dies gilt insbesondere für die Einzelheiten der Ersatzgeldleistung. Absatz 5 enthält deshalb eine Öffnungsklausel für die Länder. Sie können für den baulichen Innenbereich, also für den Geltungsbereich der Bebauungspläne und für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Bestimmungen über die Erhebung von Ersatzgeldleistungen erlassen, wenn Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich sind. Außerdem können sie z. B. bestimmen, daß die Verursacherpflichten durch Dritte übernommen werden. Hier kommt insbesondere der Träger der Bauleitplanung selbst in Betracht.

Zur Behebung der Wohnungsnot ist es erforderlich, den Ländern Spielraum einzuräumen, im baulichen Innenbereich auf die Festsetzung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verzichten. Die Länder müssen in diesem Fall selbst entscheiden, ob sie die Eingriffsregelung uneingeschränkt anwenden wollen oder diese zeitlich aussetzen oder inhaltlich beschränken.

11. Zu Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe c (§ 10 Abs. 6 BImSchG)

In Artikel 8 Nr. 3 ist Buchstabe c zu streichen.

Begründung

Die Anwendung der §§ 17 bis 19 des Verwaltungsverfahrensgesetzes stellt keine Erleichterung des Zulassungsverfahrens dar. Vielmehr wird ein weiteres kompliziertes Beteiligungsverfahren verbindlich eingeführt, das den Behörden zusätzlich Arbeit verursacht. Die Behandlung gleichförmiger Eingaben hat bisher keine Belastung für die Genehmigungsbehörden verursacht.

12. Zu Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe d (§ 10 Abs. 6a BImSchG)

In Artikel 8 Nr. 3 Buchstabe d sind in § 10 Abs. 6a Satz 1 die Worte „nach Absatz 3 Satz 2 auszulegenden“ durch die Worte „nach Absatz 1 Satz 2 einzureichenden“ zu ersetzen.

Begründung

Im vereinfachten Genehmigungsverfahren gibt es keine auszulegenden Unterlagen. Die Bearbeitungsfrist kann ferner erst beginnen, wenn der Behörde sämtliche von ihr zu prüfenden Unterlagen vorliegen und nicht nur die zur Unterrichtung der Öffentlichkeit notwendigen (Teil-)Unterlagen.

13. Zu Artikel 10a — neu — (§§ 25, 33a — neu —, 34 GrundStG)

Nach Artikel 10 ist folgender Artikel 10a einzufügen:

„Artikel 10a

Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

1. Dem § 25 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Abweichend von Absatz 4 ist die Gemeinde berechtigt, für sofort bebaubare Grundstücke im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebietes aus Gründen des Wohnbedarfs der Bevölkerung oder aus sonstigen städtebaulichen Gründen durch Satzung einen höheren Hebesatz festzusetzen. Ausgenommen sind Grundstücke, die im Rahmen eines land- und forstwirtschaftlichen oder eines gewerblichen Betriebes im Sinne des Bewertungsgesetzes — ausgenommen Grundstücke von Wohnungsunternehmen — bewirtschaftet werden. Sofort bebaubare Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die zu Beginn des Kalenderjahres, für das die Grundsteuer festgesetzt wird, nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind.“

2. Die Überschrift zu Abschnitt IV wird wie folgt geändert:

Nach dem Wort „Erlaß“ werden die Wörter „und Erstattung“ eingefügt.

3. Nach § 33 wird folgender § 33a eingefügt:

„§ 33a Erstattung

Die auf sofort bebaubare Grundstücke auf Grund des höheren Hebesatzes gezahlte Grundsteuer wird dem jeweiligen Eigentümer in Höhe der Differenz zwischen dieser und der Grundsteuer, die ohne erhöhten Hebesatz zu

zahlen gewesen wäre, erstattet, wenn das Grundstück innerhalb von fünf Jahren nach der erstmaligen Festsetzung der erhöhten Grundsteuer bebaut ist. Die erhöhte Grundsteuer wird auch erstattet, wenn das Grundstück innerhalb von fünf Jahren auf einen Familienangehörigen übertragen und es innerhalb von weiteren fünf Jahren seit dem Erwerbszeitpunkt von diesem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut worden ist."

4. Dem § 34 wird folgender Absatz 4 angefügt:

"(4) Die Erstattung in den Fällen des § 33a erfolgt auf Antrag des Erstattungsberechtigten. Der Antrag ist bis zum 31. Dezember des Jahres zu stellen, das auf die Bebauung des Grundstücks folgt. Die Erstattung erfolgt für den gesamten Erstattungszeitraum."

Begründung

Nach dem Bericht der von der Bundesregierung eingesetzten Bund-Länder-Kommission „Wohnbauland“ vom 3. Juli 1991 sollte die Mobilisierung bestehender Baurechte auch durch die Änderung steuerrechtlicher Vorschriften verbessert werden. Dabei wurde insbesondere das „zonierte Satzungsrecht“ als geeignetes Instrument angesehen, dringend erforderliches Bauland zu mobilisieren.

Die Kommunen stellen immer wieder fest, daß unbebautes, aber sofort bebaubares Land in Erwartung weiterer Wertsteigerungen vom Baulandmarkt zurückgehalten wird. Den Gemeinden soll das Recht eingeräumt werden, für solche Grundstücke durch Satzung einen höheren Grundsteuerhebesatz festzusetzen, um das Halten solcher Grundstücke durch eine höhere Grundsteuer zu verteuern. Durch die Festsetzung eines höheren Hebesatzes zur Grundsteuer wird auf der Grundlage der vorhandenen Einheitswerte oder Ersatzeinheitswerte und der Grundsteuermeßbeträge die Möglichkeit einer Grundsteuererhöhung für sofort bebaubare Grundstücke geschaffen, ohne daß ein Eingriff in das Bewertungs- und Grundsteuermeßbetragsverfahren erfolgt. Die Finanzverwaltung wird nicht betroffen.

Das Recht der Gemeinden, durch Satzung höhere Hebesätze für sofort bebaubare Grundstücke festzusetzen, beschränkt sich nicht auf Grundstücke, die lediglich einer reinen Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Dies wäre einmal rechtlich bedenklich — Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz — und faktisch nicht durchführbar, weil die spätere Nutzung eines Grundstücks nicht schlechthin feststeht (z. B. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB) und sogar in „reinen Wohngebieten“ Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden können. Im übrigen können sonstige städtebauliche Gründe sehr wohl dafür sprechen, auch solche sofort bebaubare Grundstücke zu erfassen, die zum Teil oder auch im

Ganzen für eine gewerbliche Nutzung in Betracht kommen.

Sofort bebaubare Grundstücke sind unbebaute Grundstücke, die nach Lage, Form und Größe und ihrem sonstigen tatsächlichen Zustand sowie nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar sind. Bürgerlich-rechtliche Gründe, die einer sofortigen Bebauung entgegenstehen, sind unbeachtlich.

Die Feststellung der sofortigen Bebaubarkeit erfolgt im Einzelfall im Grundsteuerfestsetzungsverfahren. Soll der erhöhte Hebesatz nur für Teile des Gemeindegebiets gelten, so ist das Gebiet in der Satzung näher zu beschreiben (z. B. Bebauungsplangebiet). Die Entscheidung, ob die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet desselben erlassen wird, bleibt der Gemeinde überlassen. Nur die Gemeinde selbst verfügt über die Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten, insbesondere hinsichtlich Wohnbedarf, Baulandmangel und Nutzungsbereitschaft der Grundeigentümer.

Die Herausnahme von Betriebsgrundstücken, land- und forstwirtschaftlicher sowie gewerblicher Betriebe ist notwendig zur Existenzsicherung dieser Betriebe. Dagegen sollen unbebaute sofort bebaubare Betriebsgrundstücke von Wohnungsunternehmen nicht zu den privilegierten Grundstücken zählen, da die bauliche Nutzung dieser Grundstücke zum Unternehmenszweck gehört und eine über die Unternehmensbedürfnisse hinausgehende Hortung von Baugrundstücken nicht erwünscht ist.

Zu Nummer 2 (Überschrift zu Abschnitt IV GrStG)

Die Änderung der Überschrift ist durch den neuen § 33a bedingt.

Zu Nummer 3 (§ 33a GrStG — Erstattung — neu)

§ 33a trägt der Erfahrung Rechnung, daß die Planung und Durchführung eines Bauvorhabens auf einem Grundstück Zeit erfordert und daß häufig auch aus anderen Gründen nicht sofort nach dem Erwerb eines Grundstücks mit dem Bau begonnen werden kann. Der Eigentümer eines sofort bebaubaren Grundstücks soll jedoch zunächst die höhere Grundsteuer entrichten, damit die Verteuerung des Vorhaltens bebaubarer Grundstücke sofort eintritt und nur solche Grundstücke gehalten werden, die zur alsbaldigen Bebauung vorgesehen sind. Satz 2 ist als familienfreundliche Komponente anzusehen, um die Vorsorge für Familienangehörige nicht mit einer endgültigen Steuer zu belasten. Die Verdoppelung des Erstattungszeitraums begünstigt diese Familienvorsorge.

Zu Nummer 4 (§ 34 Abs. 4 GrStG — neu)

Der neu hinzugefügte Absatz 4 des § 34 ist eine notwendige Verfahrensvorschrift für das Erstattungsverfahren.

14. Zu Artikel 11 a — neu — (§ 3 InvorG)

Nach Artikel 11 ist folgender Artikel 11 a einzufügen:

„Artikel 11 a

Änderung des Investitionsvorranggesetzes

Das Investitionsvorranggesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1268) wird wie folgt geändert:

In § 3 Abs. 1 wird nach Nummer 3 folgende Nummer 4 angefügt:

- „4. Durchführung der für Investitionen erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen in einem förmlich festgelegten Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB.“

Begründung

Der Bundesrat hat in seiner 651. Sitzung am 14. Januar 1993 das vorstehende Anliegen beschlossen — BR-Drucksache 868/92 (Beschluß Nummer 42).

Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung (BT-Drucksache 12/4208) dem Vorschlag zwar nicht zugestimmt, aber gleichzeitig ausgeführt, daß sie weitere Rechtsänderungen prüfe, um dem inhaltlichen Anliegen Rechnung zu tragen. Rechtsänderungen in diesem Sinne sind nicht erfolgt. An dem Anliegen wird deshalb mit

der folgenden, bisherigen Begründung festgehalten.

Da im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme die Gemeinde bzw. der Entwicklungsträger Grundstücke ankaufen, deren konkreter Investitionszweck noch nicht festgelegt ist und die nach Beplanung und Erschließung des Gebiets an investitionswillige Eigentümer weitergegeben werden, ist im Falle von restitutionsbefangenen Grundstücken das Investitionsvorranggesetz in der derzeitigen Formulierung nicht anwendbar. Mit Antragstellern nach dem Vermögensgesetz kann in der Regel auch keine Einigung gefunden werden, weil deren Berechtigung meist noch nicht feststeht. Deshalb müssen sämtliche vermögensrechtlichen Ansprüche enteignet werden. Derartige Enteignungsverfahren können zu einer erheblichen Verzögerung der Maßnahmen führen. Erschwert wird das Verfahren dadurch, daß teilweise aufgrund von Gruppenanträgen und Anträgen auswärtiger Antragsteller die Adressaten der Enteignungsverfahren schwer erreichbar sein werden. Naturgemäß liegen bisher keine Erfahrungen zur Enteignung von vermögensrechtlichen Ansprüchen vor, jedoch ist abzusehen, daß in Innenstadtgebieten mit erheblicher eigentumsrechtlicher Problematik, wie beispielsweise in der Berliner Innenstadt, Entwicklungsmaßnahmen langfristig blockiert, wenn nicht verhindert werden.

