

Beschlußempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß)

zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates
— Drucksache 12/4276 —

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung
des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung
von Ingenieur- und Architektenleistungen, des Wohnungsbindungsgesetzes
und des Belegungsrechtsgesetzes**

A. Problem

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.

Von der Ermächtigung zur Einführung eines solchen Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum haben in der Zwischenzeit eine Reihe von Landesregierungen Gebrauch gemacht.

Nach Artikel 6 § 2 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes kann ein Verstoß gegen das Verbot als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark geahndet werden.

Der seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsverbesserungsgesetzes am 10. November 1971 unveränderte Bußgeldrahmen erscheint nicht mehr zeitgemäß. Die vorbeugende Wirkung des Verbots hat insbesondere in Ballungsräumen infolge der eingetretenen wirtschaftlichen Entwicklung deutlich nachgelassen. Auf der anderen Seite bedarf der erhaltungswürdige Wohnungsbestand bei mindestens 1,5 Mio. allein im alten Bundesgebiet fehlenden Wohnungen und einer jedenfalls bis 1990 deutlich unter 300 000 Einheiten

liegenden jährlichen Neuproduktion eines verstärkten Schutzes. Ungenehmigte Zweckentfremdungen müssen mit erheblich höheren Geldbußen als bisher geahndet werden können.

Die unerlaubte Zweckentfremdung von öffentlich geförderten Wohnungen kann nach § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes ebenfalls mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark geahndet werden. Aus Gründen der Gleichbehandlung ist es notwendig, die Obergrenze des zu verhängenden Bußgeldes in derselben Weise wie für die nicht preisgebundenen Wohnungen anzuheben. Entsprechendes gilt für den in den neuen Ländern unter das Belegungsrechtsgesetz fallenden Wohnungsbestand.

Die Bußgeldrahmen bei Verstößen gegen die Mitteilungspflicht in Umwandlungsfällen und bei Mietpreisverstößen sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß und bedürfen der Anhebung.

B. Lösung

Der vorliegende Gesetzentwurf des Bundesrates, den der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit einigen Ergänzungen einstimmig bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste zur Annahme empfiehlt, dehnt den Bußgeldrahmen in Artikel 6 § 2 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes, in § 26 des Wohnungsbindungsgesetzes und in § 17 des Belegungsrechtsgesetzes auf 100 000 Deutsche Mark aus.

Einstimmige Annahme bei Abwesenheit der Gruppe der PDS/Linke Liste.

C. Alternativen

Keine

D. Kosten

Keine

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen, den Gesetzentwurf in Drucksache 12/4276 in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 8. Juni 1993

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Werner Dörflinger

Vorsitzender

Gabriele Wiechatzek

Berichterstatterin

Achim Großmann

Berichterstatter

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, des Wohnungsbindungsgesetzes und des Belegungsrechtsgesetzes

— Drucksache 12/4276 —

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (19. Ausschuß)

Entwurf

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

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

Artikel 1

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

In Artikel 6 § 2 Abs. 2 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), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird die Angabe „zwanzigtausend Deutsche Mark“ durch die Angabe „100 000 Deutsche Mark“ ersetzt.

Beschlüsse des 19. Ausschusses

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

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

Artikel 1

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

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), das durch Artikel 5 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 2 Abs. 2 wird die Angabe „zwanzigtausend Deutsche Mark“ durch die Angabe „100 000 Deutsche Mark“ ersetzt.

2. § 3 wird wie folgt gefaßt:

„§ 3

§ 12 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 9 des Belegungsrechtsgesetzes bleiben unberührt.“

Entwurf

Beschlüsse des 19. Ausschusses

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

§ 26 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird wie folgt *gefaßt*:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 6 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu 30 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark geahndet werden.“

Artikel 3

Änderung des Belegungsrechtsgesetzes

§ 17 Abs. 2 des Belegungsrechtsgesetzes vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 894), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird wie folgt *gefaßt*:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark, geahndet werden.“

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1982 (BGBl. I S. 972), das zuletzt durch **Artikel 10 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398)** geändert worden ist, wird wie folgt *geändert*:

1. Dem § 15 Abs. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Die Sätze 1 und 2 sind insoweit nicht anzuwenden, als öffentliche Mittel ab 29. August 1990 für neue Wohnungen bewilligt sind, die durch Ausbau oder Erweiterung in einem Gebäude oder einer Wirtschaftseinheit mit öffentlich geförderten Wohnungen geschaffen werden.“

2. § 26 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 wird wie folgt *gefaßt*:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 2 und 3 mit einer Geldbuße bis zu 20 000 Deutsche Mark, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 4 mit einer Geldbuße bis zu 30 000 Deutsche Mark und in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark geahndet werden.“

b) In Absatz 3 wird die Zahl „50 000“ durch die Zahl „100 000“ ersetzt.

Artikel 3

Änderung des Belegungsrechtsgesetzes

§ 17 des Belegungsrechtsgesetzes vom 22. Juli 1990 (GBl. I Nr. 49 S. 894), das zuletzt durch **Artikel 11 des Schwangeren- und Familienhilfegesetzes vom 27. Juli 1992 (BGBl. I S. 1398)** geändert worden ist, wird wie folgt *geändert*:

1. In Absatz 1 werden die Worte „vorsätzlich oder fahrlässig“ gestrichen.

2. Absatz 2 wird wie folgt *gefaßt*:

„(2) Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Deutsche Mark je Wohnung, in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Deutsche Mark, geahndet werden.“

Artikel 4

unverändert

Bericht der Abgeordneten Gabriele Wiechatzek und Achim Großmann**I.**

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf des Bundesrates — Drucksache 12/4276 — in seiner 143. Sitzung am 4. März 1993 an den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung sowie an den Rechtsausschuß und den Ausschuß für Wirtschaft zur Mitberatung überwiesen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt einstimmig, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.

Der Ausschuß für Wirtschaft hat den Gesetzentwurf mit der Maßgabe mehrheitlich angenommen, den Bußgeldrahmen für ungenehmigte Zweckentfremdung auf 50 000 Deutsche Mark zu begrenzen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seiner 59. Sitzung am 28. Mai 1993 beraten. Er empfiehlt einstimmig bei Abwesenheit des Vertreters der Gruppe der PDS/Linke Liste, den Gesetzentwurf in der Fassung der Stellungnahme der Bundesregierung anzunehmen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau ist sich darin einig, daß in Zeiten knappen Wohnraums die Zweckentfremdung von Wohnungen sowohl im freifinanzierten als auch im sozialen Wohnungsbau angemessen zu ahnden ist. Der Bußgeldrahmen von 20 000 DM reicht angesichts der seit 1971 erheblich gestiegenen Grundstückswerte und Renditen hierzu nicht mehr aus. Vielmehr ist eine Anhebung des Bußgeldrahmens auf 100 000 DM erforderlich. Der Ausschuß folgt dem Entwurf des Bundesrates, daß dieser Bußgeldrahmen auch für ungenehmigte Zweckentfremdungen von Wohnungen, die unter den Anwendungsbereich des Belegungsrechtsgesetzes fallen, gelten soll. Auf Vorschlag der Bundesregierung wird jedoch durch eine Änderung des Belegungsrechtsgesetzes sichergestellt, daß dies nur für vorsätzliches, nicht jedoch für fahrlässiges Handeln gilt.

III.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1**Zu Nummer 1**

Durch die vorgeschlagene Änderung von Artikel 6 § 2 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes wird der Buß-

geldrahmen für ungenehmigte Zweckentfremdung auf 100 000 DM ausgedehnt. Zur Begründung im einzelnen wird auf Drucksache 12/4276 S. 5 verwiesen.

Zu Nummer 2

Durch die Neufassung von Artikel 6 § 3 soll klargestellt werden, daß das Belegungsrechtsgesetz — wie das Wohnungsbindungsgesetz — ein selbständiges Zweckentfremdungsverbot enthält. Diese Klarstellung ist aufgrund der durch den Einigungsvertrag bedingten Überleitung des bis spätestens 1995 in den neuen Bundesländern geltenden Belegungsrechtsgesetzes geboten.

Zu Artikel 2**Zu Nummer 1**

Durch die Ergänzung von § 15 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes soll — zeitlich rückwirkend — klargestellt werden, daß die Sozialbindungen nicht in jedem Fall einheitlich für alle Wohnungen eines Gebäudes auslaufen, sondern unterschiedlich je nach dem Zeitpunkt ihrer Bewilligung. Damit soll die Bereitschaft der Bauherren vor allem zum nachträglichen Dachgeschoßausbau, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, erhöht werden.

Zu Nummer 2

In Buchstabe a wird die Änderung des § 26 Abs. 2 des Wohnungsbindungsgesetzes entsprechend dem Gesetzentwurf des Bundesrates mit der Maßgabe empfohlen, daß aus Gründen der Gleichbehandlung und der Gesetzessystematik die Zahl „6 000“ durch die Zahl „5 000“ ersetzt wird. Damit wird einerseits eine Angleichung an den Bußgeldrahmen für vergleichbare Rechtsverstöße im Belegungsrechtsgesetz erreicht, andererseits der im Ordnungswidrigkeitenrecht allgemein üblichen Abstufung der Bußgeldhöhen Rechnung getragen.

In Buchstabe b wird für § 26 Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes der Bußgeldrahmen für wesentliche Mietpreiserhöhungen bei Sozialwohnungen auf 100 000 DM angehoben. Damit soll eine Angleichung an den nach dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz im Wirtschaftsstrafgesetz vorgesehenen Bußgeldrahmen für Mietpreiserhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau erreicht werden.

Zu Artikel 3*Zu Nummer 1*

In § 17 Abs. 1 des Belegungsrechtsgesetzes ist die Streichung der Worte „vorsätzlich oder fahrlässig“ vorgesehen, weil die Anhebung des Bußgeldrahmens auf 100 000 DM für fahrlässiges Handeln mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht vereinbar wäre und weder im Wohnungsbindungsgesetz noch

im Mietrechtsverbesserungsgesetz fahrlässiges Handeln geahndet wird.

Zu Nummer 2

Es handelt sich hier um die vom Bundesratsentwurf vorgesehene Änderung von § 17 Abs. 2 des Belegungsrechtsgesetzes. Auf die Begründung in Drucksache 12/4276 S. 5 wird verwiesen.

Bonn, den 8. Juni 1993

Gabriele Wiechatzek

Berichterstatlerin

Achim Großmann

Berichterstatter

