

Änderungsantrag

der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

**zur zweiten Beratung des Gesetzentwurfs des Bundesrates
– Drucksachen 13/2022, 13/7275 –**

Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Schutzes der Nutzer und zur weiteren Erleichterung von Investitionen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet (Nutzerschutzgesetz – NutzSchG)

Der Bundestag wolle beschließen:

Das Gesetz zur Absicherung der Wohnraummodernisierung und einiger Fälle der Restitution (Wohnraummodernisierungssicherungsgesetz – WoModSiG) wird wie folgt geändert:

Änderung des Artikels 1 – Investitionsvorranggesetz – vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1268):

1. § 21 a Abs. 1 wird wie folgt gefaßt:

„(1) Ein Investitionsvorrangbescheid ist auch zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte durch einen Fachbetrieb oder eigene Fachkräfte oder auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen durch einen oder mehrere Mieter des Wohngrundstücks Instandsetzungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an Wohngrundstücken vornehmen will.“

2. Nach § 21 a Abs. 3 wird folgender Absatz 4 neu eingefügt:

„(4) Der Verfügungsberechtigte ist verpflichtet, eine fachgerechte Durchführung der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Mieter nach Absatz 1 zu gewährleisten. Er ist verpflichtet, die sich aus der Investition für Mieter und Verfügungsberechtigten ergebenden Rechte und Pflichten vertraglich zu regeln. Die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Vertrag mit dem Verfügungsberechtigten bleiben von einer Änderung der Eigentumsverhältnisse an dem Wohngrundstück unberührt. Der Mieter kann vor dem Anmelder nach erfolgter Rückübertragung die Erstattung des Werts der erbrachten Leistungen verlangen, soweit dies der Vertrag über die vom Mieter durchzuführenden Baumaßnahmen vorsieht.“

3. Der bisherige Absatz 4 wird Absatz 5, der bisherige Absatz 5 wird Absatz 6.
4. Nach § 21 b wird § 21c neu eingefügt und wie folgt gefaßt:

„§ 21 c

Vorkaufsrecht für Mieter

(1) Den Mietern des von ihnen selbst genutzten Wohngrundstücks steht bei dessen Verkauf nach dem Abschluß des vereinfachten Rückübertragungsverfahrens ein Vorkaufsrecht zu, wenn durch einen Investitionsvorrangbescheid, der eine Verpflichtung zur Durchführung von Investitionsmaßnahmen nicht enthält, einem Anmelder das Eigentum an dem Wohngrundstück übertragen worden ist.

(2) Der Verkäufer hat den Mietern den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer als Eigentümer in das Grundbuch nur eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen ist.

(3) Das Vorkaufsrecht kann binnen fünf Jahren nach Abschluß des vereinfachten Rückübertragungsverfahrens ausgeübt werden, es sei denn, die Mieter haben binnen vier Monaten nach dem Eintritt des Vorkaufsrechts ausdrücklich darauf verzichtet. Die §§ 504, 505 Abs. 2, §§ 506 bis 509 und 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind anzuwenden. Das Vorkaufsrecht ist mit der Ausnahme von Absatz 4 Satz 2 nicht übertragbar.

(4) Die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieter des Wohngrundstücks ist zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Mieter schriftlich ihre Bereitschaft erklärt, in Gemeinschaft von dem Vorkaufsrecht im Erwerbsfall Gebrauch zu machen. Das Vorkaufsrecht kann auf eine Wohnungsgenossenschaft übertragen werden, wenn mindestens die Hälfte der berechtigten Mieter dies schriftlich verlangt und sich verpflichtet, im Erwerbsfall Mitglied der Genossenschaft zu werden.

(5) Berechtigte Mieter im Sinne der Absätze 1 bis 4 sind die nach § 535 BGB berechtigten Hauptmieter mit Wohnraummietvertrag oder Gewerbemietvertrag.“

Bonn, den 20. März 1997

Joseph Fischer (Frankfurt), Kerstin Müller (Köln) und Fraktion

Begründung

Die neuen §§ 21 a und 21 b des Investitionsvorranggesetzes (InvVorG) werden für eine Vielzahl von Grundstücken die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit schneller klären als dies bislang der Fall ist, sie werden aber nur wenig Investitionen an den Grund-

stücken auslösen. Nach den bisherigen Erfahrungen wollen ca. 80 % der Alteigentümer nicht selbst investieren, sondern ihr restituiertes Grundstück an Dritte verkaufen. Auf der anderen Seite haben die Verfügungsberechtigten die Verantwortung für die Erneuerung ihrer eigenen Wohnungsbestände, so daß sie ihre organisatorischen und finanziellen Prioritäten nur im Ausnahmefall auf restitutionsbehaftete Grundstücke setzen werden.

Demgegenüber haben die Mieter des restitutionsbehafteten Mietwohngrundstücks ein elementares Interesse an der Durchführung von erhaltenden und von wertverbessernden Baumaßnahmen. Gleichzeitig gibt es eine Vielzahl von Mietern, die sich die für die bauliche Selbsthilfe erforderlichen Fertigkeiten angeeignet haben.

Das Interesse der Mieter an dem von ihnen genutzten Grundstück und die Finanz- und Selbsthilfepotentiale der Mieter sollen auf folgende Weise aktiviert werden:

1. Bei Mietwohngrundstücken, die nach erfolgloser Durchführung der vereinfachten Rückgabe nach § 21 b InvVorG beim Verfügungsberechtigten verbleiben, soll auch Mietern die Möglichkeit zur Durchführung von Baumaßnahmen an der Mietsache ermöglicht werden, und zwar sowohl durch die Beauftragung von Fachfirmen als auch durch Selbsthilfe.

Über die Durchführung der Mieterinvestitionen muß der Verfügungsberechtigte mit dem Mieter einen Vertrag abschließen, der die Maßnahmen benennt und die dafür gewährte Mietminderungen, die Fristen für die Abschreibung der Investitionen und die Erstattungspflichten des Eigentümers für den Fall des Auszugs des Mieters festlegt.

Gleichzeitig muß der Verfügungsberechtigte dafür Sorge tragen, daß die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht durchgeführt werden. Wo dies erforderlich ist, müssen Gewährleistungspflichten in den Vertrag über die Mieterinvestitionen aufgenommen werden.

2. Für den Fall, daß einem Anmelder des Grundstücks nach § 21 b InvVorG ohne eigene Investitionsverpflichtungen vorzeitig zurückgegeben wird, sollen die Mieter ein Vorkaufsrecht eingeräumt bekommen. Damit erhalten die Mieter im Falle des Grundstücksverkaufs für vier Monate eine Bedenkfrist, um zu prüfen, ob sie als Mietergemeinschaft zum Erwerb des Grundstücks bereit und in der Lage sind. Das Vorkaufsrecht kann ausgeübt werden, wenn mindestens die Hälfte der Hauptmieter sich am Grunderwerb beteiligt. Es kann auch ausgeübt werden, wenn die Mehrheit der Mieter sich für die Übertragung des Grundstücks an eine von ihnen benannte Wohnungsgenossenschaft ausspricht. Eine Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen ist nicht Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts.

