

Beschlußempfehlung und Bericht

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

**zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr.-Ing. Kansy, Dörflinger, Geis,
Dr. Möller, Pesch, Ruf und Genossen und der Fraktion der CDU/CSU sowie der
Abgeordneten Dr. Hitschler, Gattermann, Grünbeck, Zywietz und
der Fraktion der FDP
– Drucksache 11/5972 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und
Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG)**

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksachen 11/6508 und 11/6540 –**

**Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und
Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
(Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG)**

A. Problem

Zur Überwindung der Engpaßsituation auf dem Wohnungsmarkt haben Bundesregierung und Bundestag eine Reihe von Maßnahmen auf den Weg gebracht. Hierzu zählen u. a. die Aufstockung der Förderungsmittel für den sozialen Wohnungsbau, Steuererleichterungen für den Neu-, Aus- und Umbau von Mietwohnungen sowie Bausparhilfen und Kreditprogramme. Diese Maßnahmen können nur dann vollständig und rasch genug wirksam werden, wenn bestehende Hindernisse bei der Beschaffung und Ausweisung von Wohnbauland, bei der Genehmigung von Wohnbauten

und bei der Schaffung von Wohnraum im Bestand ausgeräumt werden.

B. Lösung

Die von den Koalitionsfraktionen und der Bundesregierung vorgelegten wortgleichen Entwürfe eines Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes, die der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mit Änderungen und Ergänzungen mit Mehrheit zur Annahme empfiehlt, enthalten für das Städtebaurecht und das Mietrecht eine Reihe von Maßnahmen, die auf fünf Jahre befristet sind und der Erfüllung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen. Danach können die Fristen im Bauleitplanverfahren verkürzt werden; Wohnbauvorhaben können in größerem Umfang als sonst zugelassen werden; das allgemeine Vorkaufsrecht erfährt eine Ausweitung für Wohnbauflächen im Außenbereich; das Baugebot wird vollzugstauglicher gemacht; die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird mit fortentwickelter Aufgabenstellung wieder eingeführt.

Im Mietrecht werden die Teilkündigung für Ausbaumaßnahmen im Bestand, die Vermietung von Ferienwohnungen und die Vermietung von Wohnungen durch Gemeinden erleichtert und ein Anreiz zum Einbau einer dritten Wohnung in Zweifamilienhäuser geschaffen.

C. Alternativen

Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß dem Gesetzentwurf als ganzem nicht zugestimmt. Sie trägt zwar einzelne Maßnahmen, wie die Erweiterung des Vorkaufsrechts, die befristete Wiedereinführung der Entwicklungsmaßnahme und teilweise die befristeten Erleichterungen im Mietrecht mit, hat aber Bedenken gegen die Lockerung der Zulässigkeitsbestimmungen für Wohnbauvorhaben, insbesondere im Außenbereich. Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß ein allgemeines preislimitiertes Vorkaufsrecht für die Gemeinden und zur Mobilisierung des Bodenmarktes eine baldige Teilhauptfeststellung und die Einführung spezieller Hebesätze für unbebautes baureifes Land gefordert.

Die Fraktion DIE GRÜNEN hat dem Gesetzentwurf nicht zugestimmt. Sie befürwortet lediglich die Wiedereinführung der Entwicklungsmaßnahme und die Verschärfung des Baugebots. Auch die Fraktion DIE GRÜNEN tritt für eine baldige Teilhauptfeststellung und die Einführung spezieller Hebesätze für unbebautes baureifes Land ein.

D. Kosten

Wurden nicht ermittelt

Beschlußempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen:

1. den Entwurf eines Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes – Drucksachen 11/5972, 11/6508 und 11/6540 – in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.
2. folgende EntschlieÙung zu fassen:

Der Deutsche Bundestag sieht in dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz einen wesentlichen Beitrag für die beschleunigte Ausweisung dringend benötigten Wohnbaulandes und die Erleichterung von Wohnbauvorhaben. Er appelliert an die Gemeinden, von diesen Instrumenten umfassenden Gebrauch zu machen.

Der Deutsche Bundestag weist darauf hin, daß die Gemeinden bei der Ausweisung von Wohnbauland auch die Rahmenbedingungen zu beachten haben, die sich aus Rechtsvorschriften in anderen Bereichen ergeben. Dazu gehören insbesondere die Raumordnung und Landesplanung sowie die Landschaftsplanung und Landschaftsschutzverordnungen, deren Regelung in wesentlichen Beziehungen zur Gesetzgebungszuständigkeit der Länder gehört und dem Vollzug der Länder obliegt. Der Deutsche Bundestag appelliert an die Länder, durch Beschleunigung der einschlägigen Verfahren in diesen Bereichen dazu beizutragen, daß Bauleitpläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, zügig aufgestellt werden können.

Der Deutsche Bundestag begrüÙt die von verschiedenen Bundesländern bereits eingeleiteten Maßnahmen, in ihren Gesetzgebungs- und Vollzugszuständigkeiten die Genehmigungsverfahren für Wohnbauvorhaben zu vereinfachen und zu beschleunigen. Er appelliert an die übrigen Bundesländer, ihrerseits geeignete Maßnahmen zur Erleichterung des Wohnungsbaus und Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren zu ergreifen.

Er appelliert auch an die Gemeinden, die vorhandenen Ermessensspielräume bei der Genehmigung von Wohnbauvorhaben – auch zum nachträglichen Ausbau von Dachgeschossen – voll auszuschöpfen.

Der Deutsche Bundestag bekundet darüber hinaus seinen Wunsch, die Wirkung der geänderten und neuen Instrumente

des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes weiter zu verfolgen. Er fordert die Bundesregierung auf, ihre Forschung auf diesem Gebiet zu verstärken und den Deutschen Bundestag über ihre Ergebnisse in geeigneter Weise rechtzeitig vor Auslaufen des Gesetzes zu unterrichten.

Bonn, den 9. März 1990

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Dr. Möller Conradi Dörflinger Großmann

Vorsitzender Berichterstatter

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG –)

– Drucksachen 11/5972, 11/6508, 11/6540 –

mit den Beschlüssen des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (16. Ausschuß) unter Berücksichtigung der in der 202. Sitzung des Deutschen Bundestages vom Berichterstatter zu § 7 vorgetragenen redaktionellen Änderungen

Entwurf

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG –)

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

Artikel 1

Geltungsdauer

Bis zum [30. April 1995] gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuchs oder ergänzend dazu.

Artikel 2

Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG)

ERSTER TEIL

Einzelne Vorschriften

§ 1

Grundsätze der Bauleitplanung, vorzeitiger Bebauungsplan

(1) Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

(2) Ein *vorzeitiger* Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann *abweichend von § 8 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs* auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG –)

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

Artikel 1

Geltungsdauer

Bis zum 30. April 1995 gelten im Rahmen ihres Anwendungsbereichs die besonderen Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuchs oder ergänzend dazu.

Artikel 2

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)

ERSTER TEIL

Einzelne Vorschriften

§ 1

Grundsätze der Bauleitplanung, Flächennutzungs- und Bebauungsplan

(1) **unverändert**

(2) Ein Bebauungsplan, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt wer-

Entwurf

Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 2

Verfahren der Bauleitplanung

(1) Werden Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt, geändert oder ergänzt, sind die Absätze 2 bis 6 anzuwenden.

(2) Von der Anwendung des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs kann abgesehen werden. Wird von der Anwendung des § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs abgesehen, ist den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben; hierauf ist in der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs hinzuweisen.

(3) Die Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 und 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs kann bis auf zwei Wochen verkürzt werden.

(4) Den Trägern öffentlicher Belange kann bei Anwendung des § 4 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs eine Frist von einem Monat gesetzt werden. Auf Verlangen eines Trägers öffentlicher Belange soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden.

(5) Im Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen, wenn in

Beschlüsse des 16. Ausschusses

den. **Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; für die Genehmigung des Bebauungsplans ist § 6 Abs. 2 und 4 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.** Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

§ 2

Verfahren der Bauleitplanung

(1) unverändert

(2) unverändert

(3) unverändert

(4) Den Trägern öffentlicher Belange kann bei Anwendung des § 4 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs eine Frist von einem Monat gesetzt werden. Auf Verlangen eines Trägers öffentlicher Belange soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden. **Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nach den Sätzen 1 und 2 nicht fristgerecht vorgetragen wurden, müssen in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuchs nicht berücksichtigt werden; dies gilt nicht, wenn später von einem Träger öffentlicher Belange vorgebrachte Belange der Gemeinde auch ohne sein Vorbringen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind auf die Rechtsfolgen des Satzes 3 hinzuweisen. Wird der Entwurf des Bebauungsplans nachträglich geändert oder ergänzt und werden dadurch Träger öffentlicher Belange berührt, finden insoweit die Sätze 1 bis 4 entsprechend Anwendung.**

(4a) Die Gemeinde kann anstelle der Fristsetzung nach Absatz 4 Satz 1 einen Anhörungstermin festsetzen, in dem die beteiligten Träger öffentlicher Belange ihre Belange geltend machen müssen. Auf Antrag eines Trägers öffentlicher Belange im Anhörungstermin ist ihm unter angemessener Fristsetzung Gelegenheit für eine abschließende Stellungnahme zu geben. Auf Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange in dem Anhörungstermin nach Satz 1 oder in der Stellungnahme nach Satz 2 nicht vorgetragen wurden, ist Absatz 4 Satz 3 entsprechend anzuwenden. Im übrigen ist Absatz 4 Satz 4 und 5 entsprechend anzuwenden.

(5) Im Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 des Baugesetzbuchs ist die Verletzung von Rechtsvorschriften innerhalb eines Monats geltend zu machen, wenn in

Entwurf

der Anzeige des Bebauungsplans erklärt worden ist, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dienen soll. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann.

(6) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. *Im Rahmen der Beteiligung nach § 13 Abs. 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs ist den Betroffenen auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben; hierauf ist bei der Beteiligung hinzuweisen.*

§ 3

Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans zu, soweit es sich um Flächen in Gebieten nach § 19 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (Außenbereich) handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

(2) § 25 Abs. 2, die §§ 26 und 27 Abs. 1, § 28 Abs. 1 und 2, Abs. 3 Satz 2 bis 4, Abs. 5 und 6 und § 89 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt; in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach diesem Gesetz oder dem Baugesetzbuch ist Absatz 1 nicht anzuwenden.

(3) Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und § 356 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

der Anzeige des Bebauungsplans erklärt worden ist, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs **der Bevölkerung** dienen soll. § 6 Abs. 4 Satz 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß die Frist um höchstens zwei Monate verlängert werden kann.

(6) Die vereinfachte Änderung oder Ergänzung nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs kann auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

§ 3

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde

(1) unverändert

(2) § 25 Abs. 2, die §§ 26 und 27 Abs. 1, § 28 Abs. 1, 2, 5 und 6 und § 89 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde nach den §§ 24 und 25 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt; in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich nach diesem Gesetz oder dem Baugesetzbuch ist Absatz 1 nicht anzuwenden. **Ein Verzicht der Gemeinde nach § 28 Abs. 5 des Baugesetzbuchs erstreckt sich auch auf das Vorkaufsrecht nach Absatz 1.**

(3) Der von der Gemeinde zu zahlende Betrag bemißt sich abweichend von § 28 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§ 194 des Baugesetzbuchs) im Zeitpunkt des Verkaufsfalls, wenn der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreitet. Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Auf das Rücktrittsrecht sind die §§ 346 bis 354 und § 356 des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend anzuwenden. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswertes. **Nach Ablauf der Frist nach Satz 2 ist § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Führt die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem mit der Ausübung des Vorkaufsrechts verfolgten Zweck zu, hat sie dem Verkäufer einen Betrag in Höhe des Unterschiedes zwischen dem vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert zu zahlen. § 44 Abs. 3 Satz 2 und 3, § 43 Abs. 2 Satz 1, §§ 121 und 122 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.**

Entwurf

(4) Verwaltungsakte nach Absatz 3 Satz 1 können nur nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels des Baugesetzbuchs angefochten werden.

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs können bei dringendem Wohnbedarf, insbesondere zur vorübergehenden Unterbringung, vorliegen; bei vorübergehender Unterbringung ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt. Satz 1 ist auf die Befreiung nach § 34 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) § 34 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist auf Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, entsprechend anzuwenden. Auf § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist Absatz 1 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs zu Wohnzwecken, wenn die Änderung an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des vorhandenen Bestands, der eine bauliche Einheit mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude bildet, vorgenommen wird und die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt. Bei Anwendung des Satzes 1 ist die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind; die Einrichtung weiterer Wohnungen kann zugelassen werden, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind und die Wohnnutzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets vereinbar ist. § 35 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist in Fällen der Sätze 1 und 2 sowie der Änderung einer baulichen Anlage nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs nicht anzuwenden.

(4) Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs können auch erlassen werden, wenn die bebauten Bereiche im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind und nicht als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden sollen; die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung müssen vorhanden sein. Im übrigen sind auf die Satzung § 34 Abs. 4 Satz 2 bis 4 und Abs. 5 und auf die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(4) Verwaltungsakte nach Absatz 3 Satz 1 können nur nach dem Dritten Teil des Dritten Kapitels des Baugesetzbuchs angefochten werden.

§ 4

Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs liegen bei dringendem Wohnbedarf, **auch** zur vorübergehenden Unterbringung **und zum vorübergehenden Wohnen**, vor; bei vorübergehender Unterbringung **und beim vorübergehenden Wohnen** ist die Befreiung nicht auf Einzelfälle beschränkt. Satz 1 ist auf die Befreiung nach § 14 Abs. 2 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) Nach § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs **unzulässige Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn das Vorhaben Wohnzwecken dient und städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist.** Auf § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist Absatz 1 Satz 1 entsprechend anzuwenden.

(3) § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs ist **auch** anzuwenden auf die Änderung der bisherigen Nutzung einer baulichen Anlage im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs zu Wohnzwecken, wenn **mit der Nutzungsänderung eine wesentliche Änderung verbunden ist; die Änderung muß dabei an einem Gebäude der Hofstelle im Rahmen des am 1. Mai 1990 vorhandenen Bestands, das in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude steht, vorgenommen werden** und die äußere Gestalt des Gebäudes **muß** im wesentlichen gewahrt **bleiben**. Bei Anwendung des Satzes 1 **und des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs** ist die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen zulässig, wenn die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind; die Einrichtung der Wohnungen kann zugelassen werden, wenn die **Errichtung** der erforderlichen Anlagen **im Zeitpunkt der Zulassung gesichert** ist. § 35 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist nicht anzuwenden.

(4) **Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuchs nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splitteriedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen**

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(5) § 36 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist nach Maßgabe der Absätze 1 bis 3 und 4 Satz 2 anzuwenden.

§ 5

Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen

(1) In Verfahren über die Erteilung von Genehmigungen für Wohnzwecken dienende Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind die Absätze 2 bis 4 anzuwenden. Dies gilt nicht für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

(2) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist über einen Teilungsantrag innerhalb eines Monats zu entscheiden. § 19 Abs. 3 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(3) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 7 und § 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit aus wichtigem Grund nicht abgeschlossen werden, kann die Frist von der Gemeinde *in einem der Genehmigungsbehörde mitzuteilenden Zwischenbescheid* bis zu einem Monat verlängert werden.

(4) Wird der Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Genehmigungsbehörde abgelehnt, darf die Genehmigung nicht nach den §§ 30 und 31 des Baugesetzbuchs versagt werden.

§ 6

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet und durchgeführt.

(2) Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach Absatz 1 sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Die Maßnahmen sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.

Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Im übrigen ist auf die Satzung § 34 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden. **Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 3 sowie des § 35 Abs. 4 des Baugesetzbuchs unberührt.**

(5) § 36 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs ist nach Maßgabe der Absätze 1 bis 4 anzuwenden.

§ 5

Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen

(1) In Verfahren über die Erteilung von Genehmigungen für **ausschließlich** Wohnzwecken dienende Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuchs sind die Absätze 2 bis 4 anzuwenden. Dies gilt nicht für Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete.

(2) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs ist über einen Teilungsantrag innerhalb eines Monats zu entscheiden; § 19 Abs. 3 Satz 4 und 5 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(3) Abweichend von § 19 Abs. 3 Satz 7 und § 36 Abs. 2 Satz 2 des Baugesetzbuchs gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit aus wichtigem Grund nicht abgeschlossen werden, kann die Frist von der Gemeinde **durch Mitteilung an die** Genehmigungsbehörde bis zu einem Monat verlängert werden.

(4) unverändert

§ 6

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) unverändert

(2) unverändert

Entwurf

(3) Die Landesregierung kann den für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht kommenden Bereich durch Rechtsverordnung förmlich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

(4) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn die Flächen, vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung genutzt werden oder zu erwarten ist, daß in diesem Gebiet Maßnahmen nach § 7 Abs. 1 Nr. 11 durchzuführen sind. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(5) In der Rechtsverordnung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich genau zu bezeichnen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(3) Die Gemeinde kann einen Bereich, im dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluß förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

1. die Maßnahme den Zielen und Zwecken nach Absatz 2 entspricht,
2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Maßnahme nach diesem Gesetz erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
3. die zügige Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.

(4) Der städtebauliche Entwicklungsbereich ist so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden. Im Zusammenhang bebaute Gebiete können in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden, wenn die Flächen, vorhandenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen nicht entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung genutzt werden. Grundstücke, die den in § 26 Nr. 2 und § 35 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen, die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke sowie Grundstücke, für die nach § 1 Abs. 2 des Landbeschaffungsgesetzes ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Gemeinde bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den städtebaulichen Entwicklungsbereich einbezogen werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch bei Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht.

(5) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung (Entwicklungssatzung). In der Entwicklungssatzung ist der städtebauliche Entwicklungsbereich zu bezeichnen.

(6) Ergeben sich aus den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet Maßnahmen zur Anpassung an die vorgesehene Entwicklung, kann die Gemeinde dieses Gebiet in der Entwicklungssatzung förmlich festlegen (Anpassungsgebiet). Das Anpassungsgebiet ist in der Entwicklungssatzung zu bezeichnen. Die förmliche Festlegung darf erst erfolgen, wenn entsprechend § 141 des Baugesetzbuchs vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden sind. In dem Anpassungsgebiet sind neben den für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen gelten-

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(6) In der Gemeinde, in deren Gebiet die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, ist nach Erlaß der Rechtsverordnung auf diese und die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145, 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (§ 7 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 169 Abs. 1 Nr. 5 und 7 des Baugesetzbuchs) durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

(7) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die Rechtsverordnung mit. Sie hat hierbei die von der Rechtsverordnung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

§ 7

**Besondere Vorschriften
für den städtebaulichen Entwicklungsbereich**

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

1. § 24 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und 3, die §§ 26 und 27 Abs. 1 und § 28 (gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde),
2. § 147 Abs. 1 und 2 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer),

den Vorschriften mit Ausnahme des § 7 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 15 bis 17 die Vorschriften des Baugesetzbuchs über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen entsprechend anzuwenden mit Ausnahme der §§ 136, 142 und des § 143 Abs. 1, 2 und 4 des Baugesetzbuchs.

(7) Die Entwicklungssatzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; dem Antrag auf Genehmigung ist ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des entwicklungsbedürftigen Bereichs rechtfertigen, beizufügen. § 6 Abs. 2 und 4 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

(8) Die Entwicklungssatzung ist zusammen mit der Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach den §§ 144, 145, 153 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (§ 7 Abs. 1 Nr. 5 und 8) hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Entwicklungssatzung rechtsverbindlich.

(9) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Entwicklungssatzung mit. Sie hat hierbei die von der Entwicklungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, daß eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt wird (Entwicklungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuchs ist entsprechend anzuwenden.

§ 7

**Besondere Vorschriften
für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen**

(1) Auf städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind folgende Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden:

1. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 3, § 17 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 (Wirkungen der förmlichen Festlegung),
2. § 24 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 2 und 3, die §§ 26 und 27 Abs. 1 und § 28 (gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde),
3. § 136 Abs. 4 Satz 3 (Abwägung),
4. die §§ 137, 138, 139 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen; Auskunftspflicht; Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger),
5. die §§ 144 und 145 (Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge; Genehmigung),
6. § 147 Abs. 2, § 149 (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer; Kosten- und Finanzierungsübersicht),
7. § 151 (Abgaben- und Auslagenbefreiung),
8. § 153 Abs. 1 bis 3 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen; Kaufpreise),

Entwurf

3. § 166 Abs. 1 und 2 (Zuständigkeit und Aufgaben der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 2 „ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das“ durch „ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der“ ersetzt wird,
4. § 166 Abs. 3 bis 5 (Erwerbspflicht der Gemeinde; *andere Rechtsträger*) mit der Maßgabe, daß Absatz 3 Satz 3 Nr. 2 lautet:
- „2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.“,
5. § 167 (Entwicklungsträger),
6. § 168 (Übernahmeverlangen),
7. § 169 Abs. 1 (*entsprechend anzuwendende Vorschriften*) mit der Maßgabe, daß Nummer 2 lautet:
- „2. § 136 Abs. 4 (Grundsätze)“,
8. § 169 Abs. 2 bis 6 (Ausschluß von Umlegung und Grenzregelung; Enteignung; Veräußerungspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 6 Satz 1 „glaubhaft machen“ durch „sich verpflichten“ ersetzt wird,
9. § 169 Abs. 7 (Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) mit der Maßgabe, daß Satz 2 lautet:
- „Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.“,
10. § 169 Abs. 8 (Veräußerung zum Neuordnungswert),
11. § 170 (*Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete*),
12. § 171 (*Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich, Fortfall der Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke*),

Beschlüsse des 16. Ausschusses

9. § 154 Abs. 1 Satz 2, § 156 (Erschließungsbeiträge; Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung),
10. die §§ 162 bis 164 (Abschluß der Maßnahmen),
11. § 166 Abs. 1 und 2 (Zuständigkeit und Aufgaben der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 2 „ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das“ durch „ein funktionsfähiger Bereich entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entsteht, der“ ersetzt wird,
12. § 166 Abs. 3 (Erwerbspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß Satz 3 Nr. 2 lautet:
- „2. der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet.“,
13. § 167 (Entwicklungsträger),
14. § 168 (Übernahmeverlangen),
15. § 169 Abs. 2 bis 6 (Ausschluß von Umlegung und Grenzregelung; Enteignung; Veräußerungspflicht der Gemeinde) mit der Maßgabe, daß in Absatz 6 Satz 1 „glaubhaft machen“ durch „sich verpflichten“ ersetzt wird,
16. § 169 Abs. 7 (Sicherung der Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme) mit der Maßgabe, daß Satz 2 lautet:
- „Sie hat weiter sicherzustellen, daß die neu geschaffenen baulichen Anlagen entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme dauerhaft genutzt werden.“,
17. § 169 Abs. 8 (Veräußerung zum Neuordnungswert) mit der Maßgabe, daß § 145 Abs. 5 des Baugesetzbuchs auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden ist, der der durch die Entwicklung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
18. Die §§ 180, 181, 182 bis 186 (Sozialplan; Härteausgleich; Miet- und Pachtverhältnisse),
19. § 191 (Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken),

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

13. § 245 Abs. 11 (Finanzierungsvorschriften).

(2) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz gelten für Zwecke des § 6 b Abs. 8 und 9 des Einkommensteuergesetzes, der §§ 82 g und 82 h der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, des § 7 Abs. 5 des Kapitalverkehrsteuergesetzes, des § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 1 Abs. 1 a des Reichssiedlungsgesetzes und des § 3 Nr. 4 Buchstabe a des Strukturhilfegesetzes als solche nach dem Baugesetzbuch.

(3) Soweit sich aus § 6 und Absatz 1 nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs entsprechend.

20. § 205 Abs. 4 (Übertragung von Aufgaben auf einen Planungsverband),

21. § 245 Abs. 11 (Finanzierungsvorschriften).

(2) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen **und städtebauliche Entwicklungsbereiche** nach diesem Gesetz gelten als solche **im Sinne des § 4 Abs. 8**, des § 6 b Abs. 8 und 9 **und der §§ 7 h, 10 f, 11 a** des Einkommensteuergesetzes, der §§ 82 g und 82 h der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung, des § 7 Abs. 5 des Kapitalverkehrsteuergesetzes, des § 26 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, des § 1 Abs. 1 a des Reichssiedlungsgesetzes und des § 3 Nr. 4 Buchstabe a des Strukturhilfegesetzes.

(3) Soweit sich aus § 6 und Absatz 1 nichts anderes ergibt, gelten die Vorschriften des Baugesetzbuchs **und die auf seiner Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften**.

§ 7 a

Baugebot

(1) Bei Anordnung eines Baugebots nach § 176 des Baugesetzbuchs kann im Rahmen städtebaulicher Gründe nach § 175 Abs. 2 des Baugesetzbuchs auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden.

(2) Mit dem Baugebot kann die Verpflichtung verbunden werden, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist den für eine bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Antrag auf Erteilung einer bauaufsichtlichen Genehmigung zu stellen.

(3) Kommt der Eigentümer der Verpflichtung nach Absatz 2 auch nach Vollstreckungsmaßnahmen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften nicht nach, kann das Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs auch vor Ablauf der Frist nach § 176 Abs. 1 des Baugesetzbuchs eingeleitet werden.

(4) In dem Enteignungsverfahren ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen des Baugebots vorliegen; die Vorschriften über die Zulässigkeit der Enteignung bleiben unberührt. Bei der Bemessung der Entschädigung bleiben Werterhöhungen unberührt, die nach Unanfechtbarkeit des Baugebots eingetreten sind, es sei denn, daß der Eigentümer die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

§ 8

Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

(1) Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans ist eine Verletzung von Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan und das Anzeigeverfahren nach § 3 Abs. 2 und 3, den §§ 4, 8, 11 Abs. 3 und § 13 Abs. 1

§ 8

Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

(1) unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

des Baugesetzbuchs unbeachtlich, wenn bei Anwendung des § 1 Abs. 2 und des § 2 die Voraussetzung, daß durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt wird, nicht richtig beurteilt worden ist.

(2) Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn

1. eine *Bekanntmachung* oder ein Hinweis nach § 2 Abs. 2 und 6 nicht erfolgt ist;
2. den *Beteiligten* nach § 2 Abs. 2 und 6 keine Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist;
3. eine Verlängerung der Fristen *in Fällen des § 2 Abs. 4 Satz 2 und Abs. 5 Satz 2* nicht erfolgt ist.

(3) Auf die Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 7 Abs. 1 Nr. 11 sind § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 und die §§ 215 und 216 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(4) Die Anwendung der §§ 214 bis 216 des Baugesetzbuchs auf Bebauungspläne, die nach den §§ 1 und 2 aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bleibt im übrigen unberührt.

§ 9

Allgemeine Vorschriften

(1) Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 7 Abs. 1 Nr. 11 gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach dem Baugesetzbuch.

(2) Die abweichende Zuständigkeitsregelung nach § 203 des Baugesetzbuchs und die Sonderregelungen für einzelne Länder nach § 246 Abs. 1, 2, 4 und 5 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden.

ZWEITER TEIL

Überleitungsvorschriften

§ 10

Überleitungsvorschriften für vorzeitige Bebauungspläne und für das Verfahren der Bauleitplanung

(1) § 1 Abs. 2 Satz 1 ist anzuwenden auf Bebauungspläne, für die vor dem [1. Mai 1990] noch kein Beschluß nach § 10 des Baugesetzbuchs gefaßt worden ist.

(2) Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn

1. ein Hinweis nach § 2 Abs. 2 **Satz 2, nach dem die Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Erörterung haben**, nicht erfolgt ist;
2. den **Bürgern** nach § 2 Abs. 2 **Satz 2** keine Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden ist;
3. eine Verlängerung der Frist **im Anzeigenverfahren** nach § 2 Abs. 5 Satz 2 nicht erfolgt ist.

(3) Auf die Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 sind § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 3 und die §§ 215 und 216 des Baugesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(4) unverändert

§ 9

Allgemeine Vorschriften

(1) Satzungen nach § 4 Abs. 4 und § 6 Abs. 5 gelten für Zwecke der Normenkontrolle nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung als solche nach dem Baugesetzbuch. **Das gleiche gilt für Rechtsverordnungen nach Absatz 3 Satz 1 in Verbindung mit § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs.**

(2) **Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Genehmigung eines Vorhabens, das ausschließlich Wohnzwecken dient, haben keine aufschiebende Wirkung.**

(3) Die abweichende Zuständigkeitsregelung nach § 203 des Baugesetzbuchs und die Sonderregelungen für einzelne Länder nach § 246 Abs. 1, 2, 4 und 5 des Baugesetzbuchs sind entsprechend anzuwenden. **§ 203 Abs. 3 des Baugesetzbuchs gilt nicht für die Genehmigung von Satzungen nach § 6 Abs. 7.**

ZWEITER TEIL

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 10

Überleitungsvorschriften für die Bauleitplanung

(1) § 1 Abs. 2 ist anzuwenden auf Bebauungspläne, für die vor dem 1. Mai 1990 noch kein Beschluß nach § 10 des Baugesetzbuchs gefaßt worden ist.

Entwurf

(2) § 2 ist nur auf Verfahren anzuwenden, die nach dem [30. April 1990] begonnen werden. Nach dem [30. April 1995] ist § 2 weiter anzuwenden auf Verfahren, in denen vor dem [1. Mai 1995] der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt oder mit der Beteiligung der Betroffenen nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 begonnen worden ist.

(3) Das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten, bleibt unberührt.

§ 11

**Überleitungsvorschrift
für das Vorkaufsrecht**

(1) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem [1. Mai 1990] finden die Vorschriften dieses Gesetzes keine Anwendung.

(2) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem [1. Mai 1995] sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiter anzuwenden.

§ 12

**Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit
von Vorhaben**

(1) § 4 Abs. 1 bis 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem [1. Mai 1990] entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem [30. April 1990] und vor dem [1. Mai 1995] bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem [1. Mai 1995] noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) § 4 Abs. 4 ist auch auf Satzungen anzuwenden, für die vor dem [30. April 1995] das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist.

§ 13

**Überleitungsvorschrift
für Fristen bei der Erteilung
von Genehmigungen**

§ 5 ist anzuwenden auf Anträge und Ersuchen, die nach dem [30. April 1990] und vor dem [1. Mai 1995] bei der zuständigen Behörde eingehen.

Beschlüsse des 16. Ausschusses

(2) § 2 Abs. 2 bis 6 ist auch auf **Bebauungsplanverfahren, die vor dem 1. Mai 1990 eingeleitet worden sind**, anzuwenden, **soweit mit den dort bezeichneten Verfahrensschritten vor dem 1. Mai 1990 noch nicht begonnen worden ist**. Nach dem 30. April 1995 ist § 2 weiter anzuwenden auf Verfahren, in denen vor dem 1. Mai 1995 der Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs öffentlich ausgelegt oder mit der Beteiligung der Betroffenen nach § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 2 begonnen worden ist.

(3) unverändert

§ 11

**Überleitungsvorschrift
für das Vorkaufsrecht**

(1) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Mai 1990 finden die Vorschriften dieses Gesetzes keine Anwendung.

(2) Auf Verkaufsfälle aus der Zeit vor dem 1. Mai 1995 sind die Vorschriften dieses Gesetzes weiter anzuwenden.

§ 12

**Überleitungsvorschrift für die Zulässigkeit
von Vorhaben**

(1) § 4 Abs. 1 bis 3 ist anzuwenden auf Vorhaben,

1. über deren Zulässigkeit vor dem 1. Mai 1990 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist,
2. für die nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Genehmigung gestellt wurde und darüber vor dem 1. Mai 1995 noch nicht unanfechtbar entschieden worden ist.

(2) § 4 Abs. 4 ist auch auf Satzungen anzuwenden, für die vor dem **1. Mai 1995** das Anzeigeverfahren eingeleitet worden ist.

§ 13

**Überleitungsvorschrift
für Fristen bei der Erteilung
von Genehmigungen**

§ 5 ist anzuwenden auf Anträge und Ersuchen, die nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 bei der zuständigen Behörde eingehen.

Entwurf

§ 14

Überleitungsvorschrift für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vor dem 1. Juli 1987 förmlich festgelegt worden, sind die Vorschriften des Baugesetzbuchs weiter anzuwenden.

(2) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem [30. April 1990] und vor dem [1. Mai 1995] förmlich festgelegt worden, sind die §§ 6, 7, 8 Abs. 3 und § 9 weiter anzuwenden.

§ 15

Überleitungsvorschrift zur Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

§ 8 ist auch nach dem [30. April 1995] auf Bauleitpläne und Satzungen anzuwenden, die unter Anwendung dieses Gesetzes aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben worden sind.

Artikel 3**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. § 556a Abs. 8 erhält folgende Fassung:

„(8) Diese Vorschriften gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564b Abs. 7 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Art.“

Beschlüsse des 16. Ausschusses

§ 14

Überleitungsvorschrift für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

(1) unverändert

(2) Ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 förmlich festgelegt worden, sind die §§ 6 und 7 weiter anzuwenden.

§ 14 a

Überleitungsvorschrift zum Baugébot

§ 7 a Abs. 4 ist auf Enteignungsverfahren nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 des Baugesetzbuchs anzuwenden, wenn der Eigentümer die Verpflichtung aus einem Baugébot nicht erfüllt, das nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 angeordnet worden ist.

§ 15

Überleitungsvorschrift zur Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften

§ 8 ist auch nach dem 30. April 1995 auf Bauleitpläne und Satzungen anzuwenden, die unter Anwendung dieses Gesetzes aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben worden sind.

§ 15 a

Überleitungsvorschrift zu den Allgemeinen Vorschriften

(1) § 9 Abs. 1 und 3 ist nach dem 30. April 1995 auf Satzungen nach diesem Gesetz weiter anzuwenden.

(2) § 9 Abs. 2 ist auf Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen eine bauaufsichtliche Genehmigung anzuwenden, die nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 erteilt worden ist.

§ 16

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 400-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . ., wird wie folgt geändert:

1. unverändert

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

2. § 564 a Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) *Diese Vorschriften* gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 Nr. 1, 2, 4 und 5 genannten Art.“

3. In § 564 b Abs. 2 wird am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes in zulässiger Weise zu Wohnraum ausbauen will und die Kündigung auf diese Räume beschränkt; der Mieter kann eine angemessene *Senkung* des Mietzinses verlangen.“

4. § 564 b Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder
2. mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen *nach dem [1. Mai 1990] in einem* vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude *geschaffen* worden ist,

kann der Vermieter *das Mietverhältnis* kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen.“

5. In § 564 b Abs. 7 werden am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

„4. über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten,

5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem *Wohnbedarf* oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, und dem Mieter die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 *bei Vertragsabschluß mitgeteilt* wird.“

2. § 564 a Abs. 3 erhält folgende Fassung:

„(3) **Die Absätze 1 und 2** gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 Nr. 1 und 2 genannten Art. **Absatz 1 Satz 2 und Absatz 2 gelten nicht für Mietverhältnisse der in § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 genannten Art.**“

3. In § 564 b Abs. 2 wird am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummer 4 angefügt:

„4. der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes in zulässiger Weise zu **Wohnungen zum Zwecke der Vermietung** ausbauen will, die Kündigung auf diese Räume beschränkt **und sie dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 mitteilt**. Der Mieter kann eine angemessene **Herabsetzung** des Mietzinses verlangen. **Verzögert sich der Beginn der Ausbauarbeiten, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.**“

4. § 564 b Abs. 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude

1. mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder
2. mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen **durch Ausbau oder Erweiterung eines** vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäudes **nach dem 30. April 1990 und vor dem 1. Mai 1995 fertiggestellt** worden ist,

kann der Vermieter kündigen, auch wenn die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht vorliegen, **im Fall der Nummer 2 beim Abschluß eines Mietvertrages nach Fertigstellung der Wohnung jedoch nur, wenn er den Mieter bei Vertragsschluß auf die Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat.**“

5. In § 564 b Abs. 7 werden am Ende der Punkt durch ein Komma ersetzt und folgende Nummern 4 und 5 angefügt:

„4. über Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten, **der vor dem 1. Mai 1995 dem Mieter überlassen worden ist, wenn der Vermieter den Mieter bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat,**

5. über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts **im Rahmen der ihr durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben** angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem **Wohnungsbedarf** oder in Ausbildung befindlichen Personen zu überlassen, **wenn sie den Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 überlassen und ihn bei Vertragsschluß auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den Absätzen 1 bis 6 hingewiesen hat.**“

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Artikel 4**Änderung der Zivilprozeßordnung**

Die Zivilprozeßordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch . . . , wird wie folgt geändert:

1. § 721 Abs. 7 erhält folgende Fassung:

„(7) Die Absätze 1 bis 6 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 und in den Fällen des § 564 c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.“

2. § 794 a Abs. 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum im Sinne des § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 und in den Fällen des § 564 c Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.“

Artikel 5**Änderung der Vorschriften
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum**

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) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem [1. Mai 1990] unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.“

Artikel 4**Änderung der Zivilprozeßordnung**

Die Zivilprozeßordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-4, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch **Artikel 55 des Gesetzes vom 18. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2261)**, wird wie folgt geändert:

1. unverändert

2. unverändert

Artikel 5**Änderung der Vorschriften
über das Verbot der Zweckentfremdung
von Wohnraum**

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) wird wie folgt geändert:

§ 1 Abs. 1 Satz 3 erhält folgende Fassung:

„Einer Genehmigung bedarf es nicht für

- a) die Umwandlung eines Wohnraumes in einen Nebenraum, insbesondere einen Baderaum,
- b) die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem **30. April 1990** unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen.“

Artikel 5 a**Änderung
des Zweiten Wohnungsbaugesetzes**

Nach § 100 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408) geändert worden ist, wird folgender § 100 a eingefügt:

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

„§ 100 a**Sondervorschriften für Familienheime
und eigengenutzte Eigentumswohnungen
bei Schaffung neuer Mietwohnungen
durch Ausbau und Erweiterung**

Führt die Schaffung neuer, fremden Wohnzwecken dienender Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung von Gebäuden dazu, daß bisher begünstigter Wohnraum nicht mehr als Familienheim mit einer oder mit zwei Wohnungen oder als eigengenutzte Eigentumswohnung anzusehen ist, so sind § 83 Abs. 5 und § 94 Abs. 3 und 5 nicht anzuwenden, wenn

1. der Bauantrag für die neue Wohnung nach dem 2. Oktober 1989 gestellt worden ist und die Wohnung vor dem 1. Mai 1995 bezugsfertig wird und
2. die übrigen Anerkennungsvoraussetzungen weiterhin erfüllt sind.

Satz 1 gilt sinngemäß für Fördermittel, die aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind.“

Artikel 5 b**Änderung des Wohnungsbaugesetzes
für das Saarland**

Nach § 53 e des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408) geändert worden ist, wird folgender § 53 f eingeführt:

„§ 53 f**Sondervorschriften für Familienheime
und eigengenutzte Eigentumswohnungen
bei Schaffung neuer Mietwohnungen
durch Ausbau und Erweiterung**

Führt die Schaffung neuer, fremden Wohnzwecken dienender Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung von Gebäuden dazu, daß bisher begünstigter Wohnraum nicht mehr als Familienheim mit einer oder mit zwei Wohnungen oder als eigengenutzte Eigentumswohnung anzusehen ist, so sind § 43 Abs. 5 und § 47 dieses Gesetzes in Verbindung mit § 94 Abs. 3 und 5 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht anzuwenden, wenn

1. der Bauantrag für die neue Wohnung nach dem 2. Oktober 1989 gestellt worden ist und die Wohnung vor dem 1. Mai 1995 bezugsfertig wird und
2. die übrigen Anerkennungsvoraussetzungen weiterhin erfüllt sind.

Satz 1 gilt sinngemäß für Fördermittel, die aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder unmittelbar zur Verfügung gestellt worden sind.“

Entwurf

Beschlüsse des 16. Ausschusses

Artikel 5 c

Saar-Klausel

Artikel 5 a gilt nicht im Saarland.

Artikel 6

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. unverändert

Artikel 6

Berlin-Klausel

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am [1. Mai 1990] in Kraft.

Artikel 7

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am 1. Mai 1990 in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Conradi, Dörflinger und Großmann

I.

Der Deutsche Bundestag hat den von den Koalitionsfraktionen eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz – WoBauErlG) – Drucksache 11/5972 – in seiner 182. Sitzung am 7. Dezember 1989 dem Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur federführenden Beratung und dem Innenausschuß, dem Rechtsausschuß und dem Ausschuß für Wirtschaft zur Mitberatung überwiesen. In der 192. Sitzung am 26. Januar 1990 wurde die Überweisung zur Mitberatung auf den Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit erstreckt. In seiner 199. Sitzung am 7. März 1990 hat der Deutsche Bundestag den von der Bundesregierung eingebrachten, mit Drucksache 11/5972 wortgleichen Gesetzentwurf – Drucksache 11/6508 – an dieselben Ausschüsse überwiesen. Die Bundestagspräsidentin hat mit Schreiben vom 5. März 1990 die Gegenäußerung der Bundesregierung – Drucksache 11/6540 – zu der in Drucksache 11/6508 enthaltenen Stellungnahme des Bundesrates gemäß § 80 Abs. 3 GO an die oben genannten Ausschüsse überwiesen.

Der Innenausschuß empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktionen der SPD und DIE GRÜNEN, dem Gesetzentwurf zuzustimmen.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mehrheitlich, die Annahme des Gesetzentwurfs vorzuschlagen. Er erhebt mehrheitlich gegen diesen Gesetzentwurf keine rechtlichen und keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

Der Ausschuß für Wirtschaft schlägt mit den Stimmen der Mitglieder der Fraktionen der CDU/CSU und FDP gegen die Stimmen der Mitglieder der Fraktion der SPD bei Abwesenheit von Mitgliedern der Fraktion DIE GRÜNEN vor, die Annahme des Gesetzentwurfs zu empfehlen.

Der Ausschuß für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat keine mitberatende Stellungnahme abgegeben, da weder der Antrag der Koalitionsfraktionen auf Zustimmung mit Einschränkungen für die Erleichterungen im Außenbereich noch der Ablehnungsantrag der Fraktion der SPD eine Mehrheit gefunden hat.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat den Gesetzentwurf in seinen Sitzungen am 17. Januar und 24. Januar 1990, am 7. und 14. Februar 1990, sowie am 7. und 8. März 1990 beraten.

Am 17. Januar 1990 hat der Ausschuß eine öffentliche Anhörung von Sachverständigen durchgeführt. Fol-

gende Verbände und Institutionen haben zu der Gesetzesvorlage Stellung genommen:

- Deutscher Städtetag,
- Deutscher Städte- und Gemeindebund,
- Deutscher Landkreistag,
- Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,
- Bundesarchitektenkammer,
- Deutsches Institut für Urbanistik,
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.,
- Deutscher Bauernverband,
- Bundesnotarkammer,
- Bundesverband freier Wohnungsunternehmen,
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft,
- Deutscher Mieterbund.

Außerdem wurden als einzelne Sachverständige aus der Praxis Bürgermeister Klaus Fleck, Schopfheim/Baden, Dipl.-Ing. Bernd Reiff, Dortmund, Frau Gisela Kraft, Stadt Nürnberg und Dr. von Feldmann, Richter am Verwaltungsgericht Berlin, angehört.

Weitere schriftliche Stellungnahmen folgender Verbände wurden in die Anhörung einbezogen:

- Deutsches Volksheimstättenwerk,
- Bund deutscher Architekten,
- Vereinigung der Stadt-, Regional- und Landesplaner,
- Bund deutscher Architekten, Baumeister und Ingenieure,
- Deutscher Naturschutzring,
- Bundesverband der deutschen Industrie,
- Deutscher Industrie- und Handelstag.

Zu den einzelnen Fragenkomplexen gaben die Sachverständigen differenzierte Antworten ab. Eine Mehrheit der Sachverständigen befürwortete die Befristung des Gesetzes auf fünf Jahre. Einzelne Stimmen sprachen sich gegen eine Befristung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aus. Die Beschleunigungsvorschriften auf dem Gebiet der Bauleitplanung wurden von den Sachverständigen bei Bedenken gegen einzelne Bestimmungen mehrheitlich gebilligt. Gegen die Möglichkeit des Wegfalls der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vor dem Auslegungsverfahren wurden in größerem Umfang Bedenken erhoben. Die Möglichkeit, die Dauer der Auslegung bis auf zwei Wochen zu verkürzen, fand teils Zustimmung, teils stieß sie auf Bedenken. Die Möglichkeit, für die Stel-

lungnahme der Träger öffentlicher Belange die Frist auf einen Monat zu verkürzen, fand überwiegend Zustimmung. Die Bestimmung des Gesetzentwurfs, welche die Durchführung des vereinfachten Änderungs- und Ergänzungsverfahrens für Bauleitpläne auch dann erlaubt, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, stieß auf Ablehnung von mehreren Sachverständigen.

Die kommunalen Spitzenverbände haben darüber hinaus in der Anhörung angeregt, eine Haftungsregelung zu Lasten der Träger öffentlicher Belange aufzunehmen, die ihre Belange zu spät vortragen. Darüber hinaus regten die kommunalen Spitzenverbände die Aufnahme einer landesplanerischen Klausel an, welche die Festsetzung von Wohngebieten durch Bebauungspläne dadurch erleichtert, daß die in diesem Gebiet entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung außer Kraft treten, wenn die dafür nach Landesrecht zuständige Stelle der Aufstellung Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans zugestimmt hat. Durch eine solche Änderung soll nach Auffassung der kommunalen Spitzenverbände eine Beschleunigung bei der Ausweisung von Wohnbaugebiet erreicht werden.

Die Ausweitung des gesetzlichen Vorkaufsrechts der Gemeinde wurde von einer Reihe von Sachverständigen begrüßt. Insbesondere die kommunalen Spitzenverbände sprachen sich für eine weitere Ausdehnung des gesetzlichen Vorkaufsrechts aus. Von Seiten der Architekten wurde die Beschränkung des gesetzlichen Vorkaufsrechts auf den Außenbereich kritisiert. Gegen die Ausweitung des gesetzlichen Vorkaufsrechts traten insbesondere der Zentralverband der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie die Bundesnotarkammer ein.

Die Erleichterung für die Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans und die Ausdehnung der geltenden Abweichungsregelung im nicht beplanten Innenbereich auf Fälle des dringenden Wohnbedarfs fand bei zahlreichen Sachverständigen Zustimmung. Bedenken wurden nur von einzelnen Sachverständigen erhoben. Dagegen hielten sich Zustimmung und Ablehnung in etwa die Waage bei der Frage, ob aufgegebene landwirtschaftliche Betriebsgebäude stärker als bisher für Wohnzwecke genutzt werden sollten. Hiergegen erhoben vor allem die kommunalen Spitzenverbände schwerwiegende Bedenken. Gegen die Möglichkeit, durch Satzung Splittersiedlungen und Weiler im Außenbereich weiter auszubauen, wurden ebenfalls Bedenken geäußert.

Die Verkürzung von Fristen für Genehmigungsverfahren in Gebieten mit qualifizierten Bebauungsplänen fand die Zustimmung der großen Mehrheit der Sachverständigen ebenso wie die Wiedereinführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Hierzu wurde angeregt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nicht zu befristen und die Festlegung durch kommunale Satzung und nicht durch Landesverordnung vorzusehen.

Die mietrechtlichen Änderungen des Gesetzentwurfs wurden von den Sachverständigen kontrovers beurteilt. Dies gilt sowohl für die Teilkündigung zur Ermöglichung des Ausbaus von Dachgeschossen als

auch für die Erweiterung des Sonderkündigungsrechts auf Dreifamilienhäuser. Überwiegend positiv wurde dagegen die Einschränkung des Kündigungsschutzes bei der Vermietung von Ferienwohnungen beurteilt. Die Einschränkung des Kündigungsschutzes bei Zwischenvermietung durch Gemeinden fand bei den Sachverständigen eine geteilte Aufnahme. Die kommunalen Spitzenverbände erhoben dagegen Bedenken, da die Kommunen nicht die Gewähr dafür übernehmen könnten, daß solche Wohnungen rechtzeitig wieder frei geräumt werden. Die Änderung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum wurden allgemein begrüßt. Darüber hinaus gaben die Sachverständigen noch eine Reihe von Anregungen, welche über den Rahmen des vorliegenden Gesetzentwurfs hinausgehen. Darunter befinden sich die Anregungen, die Schutzfrist nach Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu verlängern und die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im Bestand zu halbieren.

Bezüglich der einzelnen Aussagen der Sachverständigen wird auf das Stenographische Protokoll der 62. Sitzung des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau verwiesen.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat bei der Beratung der Vorlage nicht nur die Erkenntnisse dieser öffentlichen Anhörung vom 17. Januar 1990 herangezogen. Er konnte dabei auch die Aussagen der Sachverständigen in der öffentlichen Anhörung vom 6. Dezember 1989 zu dem Thema „Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik“ verwerten, die der Ausschuß zu dem Antrag der Fraktion der SPD: Sofortprogramm für eine aktive Wohnungspolitik – Drucksache 11/4083 – und zum Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN: Ökologische und soziale Offensive gegen Wohnungsnot – Drucksache 11/4181 – durchgeführt hat. Der Rahmen dieser öffentlichen Anhörung war zwar weiter gesteckt – es ging u. a. um eine Bestandsaufnahme und Prognosen für den Wohnungsmarkt, um Rahmenbedingungen für die Investoren und um die Sicherung der sozialen Funktion des Wohnungsbestandes –, es wurden jedoch bereits damals die Fragen des Baurechts, des Baulandangebots und mietrechtliche Fragen mit einbezogen.

II.

Der Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt mit den Stimmen der Koalitionsfraktionen gegen die Stimmen der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN, den Gesetzentwurf mit den aus der Zusammenstellung ersichtlichen Änderungen und Ergänzungen anzunehmen.

Der Ausschuß ist sich darin einig, daß in der gegenwärtigen Wohnungssituation große Anstrengungen unternommen werden müssen, um eine rasche Ausweitung des Wohnungsangebots zu erreichen. Dazu genügt es nicht allein, die Förderungsmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erhöhen, steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau zu geben und Programme für Bausparhilfen und Kredite aufzulegen. Vielmehr ist es notwendig, möglichst

viele Hindernisse für die zügige Baulandbereitstellung und die rasche Genehmigung von Wohnungsbauvorhaben in den Gemeinden zu beseitigen und das Mietrecht bei Wahrung der Belange der Mieter so zu ändern, daß zusätzlicher Wohnraum im Bestand geschaffen und vorhandener leerstehender Wohnraum vermietet wird.

Der Ausschuß hat einen Teil der im Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vorgesehenen Maßnahmen einvernehmlich gebilligt und weitere Maßnahmen vorgeschlagen. Dazu gehören die Regelungen über die Wiedereinführung und Fortentwicklung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme mit der vom Ausschuß beschlossenen Maßgabe, daß ihre förmliche Festlegung durch Satzung der Gemeinde und nicht durch Rechtsverordnung der Landesregierung erfolgen soll. Einmütig hat der Ausschuß auch beschlossen, eine Regelung in das Gesetz einzufügen, durch die die Anordnungsvoraussetzungen des Baugebots erweitert und seine Vollzugstauglichkeit verbessert werden. Schließlich ist sich der Ausschuß auch einig über den größten Teil der im Mietrecht vorgesehenen Erleichterungen, wenn auch die Fraktion der SPD bei einzelnen Regelungen Vorbehalte geltend machte und deren Effizienz anzweifelte. Er billigt einvernehmlich die erleichterte Teilkündigung, um den Ausbau von Wohnungen in vorhandenen Gebäuden — gedacht ist hauptsächlich an den Dachgeschoßausbau — zu ermöglichen, die Regelung zur Erleichterung der Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen und die Ermöglichung der Vermietung durch Gemeinden und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts, für die die Wohnungsvermietung zu den gesetzlich zugewiesenen Aufgaben gehört. Der Ausschuß hat diese Vorschriften einvernehmlich in die Befristung einbezogen, für die Kündigung dieser Mietverhältnisse die Schriftform vorgesehen und die erleichterte Kündigung an die Voraussetzung geknüpft, daß dem Mieter bei Vertragsabschluß entsprechende Hinweise gegeben worden sind. Weitergehende Sicherheiten für die Mieter hatte die Fraktion der SPD in einem Entwurf eines Maßnahmengesetzes zum BGB formuliert, dem die Mehrheit des Ausschusses jedoch nicht zustimmte.

Ein weiterer Teil der im Gesetzentwurf vorgesehenen Maßnahmen hat die Zustimmung der Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gefunden. Es handelt sich dabei um einen Teil der Regelungen zum Verfahren der Bauleitplanung, insbesondere um die vom Ausschuß eingefügte Präklusionsregelung für das verspätete Vorbringen der Träger öffentlicher Belange. Die überwiegende Ausschlußmehrheit sieht hier eine Möglichkeit, das Bauleitplanverfahren zu beschleunigen. Auch die Verkürzung des Anzeigeverfahrens auf einen Monat findet breite Zustimmung im Ausschuß. Das neu vorgesehene Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder Wohngebiete dargestellt sind, wird ebenfalls von der Fraktion der SPD mitgetragen, auch wenn deren Vorstellungen ursprünglich weiter gegangen sind (vgl. unten III, 3). Die Verkürzung der Fristen bei Genehmigungen wird von den Koalitionsfraktionen und der Fraktion der SPD gemeinsam gebilligt. Mit derselben Mehrheit schlägt der Ausschuß schließlich vor, daß

Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten keine aufschiebende Wirkung haben, wenn das Bauvorhaben ausschließlich Wohnzwecken dient (vgl. unten III, 6).

Keine Einigung konnte erzielt werden über die Regelung zur Zulässigkeit von Bauvorhaben, über einen großen Teil der Erleichterungen im Bauleitplanverfahren, über die Unbeachtlichkeitsregelung bei geringfügigen Verfahrensfehlern und über die mietrechtlichen Erleichterungen im sog. Dreifamilienhaus.

Die Fraktion der SPD sieht vor allem in der Regelung über die Zulässigkeit von Bauvorhaben eine so gravierende Fehlentscheidung, daß sie dem Gesetzentwurf als Ganzem nicht zustimmen kann. Im Rahmen des § 34 BauGB sei die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, wenn Wohnbauvorhaben verwirklicht werden sollen, die sich nicht in die Umgebung einfügen. Eine Auflockerung der Bestimmungen für den Außenbereich sei weder mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung noch mit dem Umweltschutz vereinbar. Es müsse an dem seit 1960 unbestrittenen Grundsatz festgehalten werden, daß der Außenbereich grundsätzlich nicht dem Wohnen dienen solle. Im übrigen würde die in den landwirtschaftlichen Gebäuden zusätzlich zugelassenen Wohnungen nicht zur Linderung der Wohnungsnot, sondern in aller Regel als Zweitwohnungen dienen (vgl. III, 2). Die Fraktion der SPD hat auch der mietrechtlichen Regelung für das Dreifamilienhaus die Zustimmung versagt, da sie hier eine Aushöhlung des Mieterschutzes auf Dauer befürchtet.

Die Fraktion der SPD sieht als weiteren wesentlichen Mangel des Gesetzentwurfs das Fehlen einer Regelung, welche wirksam zur Mobilisierung des Baulands beitrage. Das eigentliche Hemmnis für einen zügigen Wohnungsneubau in unseren Städten liege nicht an der Regelung des Bauleitplanverfahrens, sondern an dem Umstand, daß es bei den geltenden Bewertungs- und Steuergesetzen lohnender sei, baureife Grundstücke zu horten als sie der Bebauung zuzuführen. Die Fraktion der SPD hat daher den Antrag gestellt, eine Regelung in den Gesetzentwurf aufzunehmen, die eine Teilhauptfeststellung 1991 vorsieht, die Steuermeßzahl für unbebaute baureife Grundstücke anhebt und die Gemeinden ermächtigt, für diese Grundstücke einen höheren Hebesatz festzusetzen (vgl. unten III, 7).

Die Koalitionsfraktionen haben diesen Antrag abgelehnt, da eine solche Maßnahme kurzfristig weder gesetzgeberisch noch verwaltungstechnisch durchführbar erscheint und weil die unterschiedliche Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken verfassungsrechtlichen Bedenken begegnet.

Die Ausschlußmehrheit weist auch die Kritik an den Regelungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben zurück. In der aktuellen Wohnungssituation komme es darauf an, alle Möglichkeiten zur Ausweitung des Wohnungsangebots zu nutzen. Auch wenn nicht alle nach § 4 Abs. 3 und 4 zusätzlich geschaffenen Wohnungen dem Personenkreis unmittelbar zugute kämen, für den das Maßnahmengesetz gedacht sei, so sei auf jeden Fall auch davon eine Entlastung des

Wohnungsmarktes zu erwarten. Im übrigen gelte auch für diese Maßnahmen, daß eine ausreichende Erschließung gesichert sein müsse.

Die Fraktion DIE GRÜNEN hat im Ausschuß den Gesetzentwurf abgelehnt und darauf verzichtet, eigene Verbesserungsvorschläge zu unterbreiten. Zur Begründung hat die Fraktion DIE GRÜNEN u. a. ausgeführt, der Gesetzentwurf gehe an der Zielsetzung, die er im Titel verspreche und auch an den Zielgruppen, deren Interessen angeblich vertreten werden sollten, vorbei. Schon die dem Gesetzentwurf vorangestellte Problemanalyse gehe auf wesentliche Ursachen der gegenwärtigen Wohnungsnot nicht ein. Die Hauptwirkung des vorliegenden Gesetzes werde die Verwilderung der Bauleitplanung und die Einschränkung der demokratischen Beteiligungsrechte der Bürgerinnen und Bürger sein. Auch die Naturschutzbelange würden wesentlich eingeschränkt. Die in der Anhörung hierzu vorgetragenen Bedenken seien kaum berücksichtigt worden. Die weitere Aushöhlung des Mieterinnen- und Mieterschutzes sei keineswegs geeignet, die Probleme zu lösen. Die Fraktion DIE GRÜNEN hat lediglich der Wiedereinfügung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und der Einfügung der Bestimmungen zum Baugebot zugestimmt und den Antrag der Fraktion der SPD unterstützt, Regelungen für eine Teilhauptfeststellung 1991, für die Anhebung der Steuermeßzahlen für unbebaute baureife Grundstücke und für einen speziellen Hebesatz für diese Grundstücke vorzusehen. Die Fraktion DIE GRÜNEN ist der Auffassung, daß im Bereich der Bodenpolitik grundsätzliche Entscheidungen notwendig seien.

III.

Der Gesetzentwurf enthält in der vom Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfohlenen Fassung folgende Schwerpunkte:

1. Bauleitplanung

Die Bauleitplanung der Gemeinden war in den letzten Jahren von der Annahme bestimmt, daß sich zusätzlicher Wohnbedarf weitgehend aus dem Innenbereich heraus befriedigen lasse und die Bevölkerungszahl entweder stagniere oder leicht zurückgehe. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen, auch als Folge gestiegener Realeinkommen, sowie der starke Zustrom von Aussiedlern und Übersiedlern haben die Grundlagen der gemeindlichen Bauleitplanung gravierend verändert.

Deshalb ist der Ausschuß einvernehmlich der Auffassung, daß durch Aufstellung von Bauleitplänen ein wichtiger Beitrag zur Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnzwecken dienende Vorhaben zu leisten und daß hierfür je nach den örtlichen Gegebenheiten auch die Ausweisung neuen Wohnbaulandes erforderlich ist. Aus diesen Gründen stimmen die Fraktionen der Koalitionsparteien der in § 1 Abs. 1 vorgesehenen Regelung zu, nach der einem dringenden Wohnbedarf der Bevölke-

rung bei der Bauleitplanung besonders Rechnung getragen werden soll. Sie sehen darin eine Unterstützung entsprechender Bauleitplanungen der Gemeinden.

Sie sollen die Möglichkeit erhalten, bei dringendem Wohnbedarf auch dann neue Bauleitpläne aufzustellen, wenn die Flächennutzungspläne noch nicht entsprechend geändert bzw. ergänzt sind. Sie sind weiter der Auffassung, daß dadurch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bereich der Innenentwicklung der Städte, z. B. durch Baulückenschließung, Flächenrecycling und Sanierungsmaßnahmen nicht nur nicht beeinträchtigt wird, sondern auch weiterhin Bedeutung hat. In diesem Zusammenhang sieht die Ausschlußmehrheit einen entsprechenden Beitrag in den Regelungen über das Baugebot. Auch bei der Aufstellung von Wohnzwecken dienenden Bebauungsplänen im Bereich der Innenstädte sei § 1 Abs. 1 von Bedeutung.

Im übrigen bedeute die durch § 1 Abs. 1 angestrebte Unterstützung der Bauleitplanung keine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, auch nicht im Hinblick auf andere Belange, z. B. Fragen des Immissionsschutzes im Verhältnis von Wohngebieten und Gewerbegebieten. Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, könne auch im Rahmen der Neuausweisung von Wohnbauland Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang weist die Ausschlußmehrheit auf die Wiedereinführung der fortentwickelten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme hin, mit der dazu beigetragen werden könne, daß ausgewiesenes Bauland der Errichtung erforderlicher Wohngebäude zugeführt werde.

Demgegenüber sind die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN der Auffassung, daß § 1 Abs. 1 die dort bezeichneten Belange unangemessen bevorzuge und dadurch andere gewichtige Belange ungerechtfertigt beeinträchtige, z. B. Naturschutzbelange. Bereits nach geltendem Recht könne die Gemeinde einem konkreten Wohnbedarf in der Bauleitplanung entsprechen.

Die Ausschlußmehrheit hält die in § 1 Abs. 2 und § 2 vorgesehenen Verkürzungen und Zusammenfassungen von im Baugesetzbuch geregelten Verfahrensschritten für eine zügige Durchführung von Bebauungsplanverfahren aus Gründen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung für geboten und im Hinblick auf die weiterhin zu beachtenden Beteiligungspflichten für vertretbar. Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN lehnen diese Vorschriften ab, weil sie zu einer unvermeidbaren Verkürzung der Beteiligungsmöglichkeiten der Bürger und damit zu einer Minderung der städtebaulichen Qualität führen würden.

Demgegenüber weist die Ausschlußmehrheit darauf hin, daß die Anforderungen an eine qualifizierte Bauleitplanung aufgrund der weiterhin anzuwendenden Planungsgrundsätze des § 1 BauGB nicht berührt würden. Auch sei weiterhin eine ausreichende Beteiligung der Bürger und Planbetroffenen gewährleistet. Ebenso wie die Gemeinde bereits nach geltendem Recht unterschiedliche Verfahren anwenden könne,

obliege es auch ihrer eigenverantwortlichen Entscheidung, von den in § 1 Abs. 2 und § 2 vorgesehenen Möglichkeiten Gebrauch zu machen. Die Vorschriften kämen vor allem in einfach gelagerten Planungsfällen in Betracht.

Die Ausschlußmehrheit weist weiter darauf hin, daß die Verfahrenserleichterungen ihre Rechtfertigung im Vorliegen eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung hätten; dieser sei Anwendungsvoraussetzung. § 1 Abs. 2 und § 2 sollten daher nur auf Bebauungspläne Anwendung finden, die Wohnzwecken dienen, wie insbesondere die Ausweisung von Wohngebieten, ggf. aber auch von Dorf- und Mischgebieten, wenn in ihnen ein dringender Wohnbedarf gedeckt werden solle. Aus Gründen der Praktikabilität sei es notwendig, daß die Gemeinden das Vorliegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung feststellen. Dabei müsse ihnen ein Beurteilungsspielraum und eine Bewertungsmöglichkeit zustehen. Unrichtige Beurteilungen der Gemeinden dürften nicht die Bestandskraft der Bebauungspläne gefährden, so daß die in § 8 vorgesehenen Vorschriften erforderlich seien. Demgegenüber sind die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN der Auffassung, daß § 8 die Rechte der Bürger über die in § 2 vorgesehenen Reduzierungen der Beteiligungsrechte weiter mindere.

Auf Antrag der Ausschlußmehrheit ist ein Vorschlag des Bundesrates übernommen worden, nach dem die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nicht auch mit der Gelegenheit zur Erörterung verknüpft werden sollte (Änderung des § 2 Abs. 6). Die Ausschlußmehrheit schließt sich dabei der Auffassung des Bundesrates an, dem die Bundesregierung zugestimmt hat, nach der im Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB ohnehin eine unmittelbare Beteiligung der Betroffenen zu erfolgen habe und damit bereits ein hohes Maß an Beteiligung gewährleistet werde.

Der Ausschuß schlägt einvernehmlich im Zusammenhang mit der Vorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Präklusionsregelung vor. Er trägt damit einem Vorbringen des Bundesrates und Forderungen der kommunalen Spitzenverbände Rechnung. Er teilt das von diesen verfolgte Anliegen, durch Präkludierung verspätet vorgebrachter Anregungen (Belange) von Trägern öffentlicher Belange das Verfahren der Bauleitplanung zu beschleunigen. Er weist darauf hin, daß die Regelung die Gemeinden nicht von ihrer Verantwortung entbinde, die Belange zu berücksichtigen, die sie auch ohne Vorbringen der Behörden ermitteln muß; dies sei auch Voraussetzung für eine Berücksichtigung grundrechtsrelevanter Belange.

Der Ausschuß hat eine weitere Prüfungsempfehlung des Bundesrates nicht aufgegriffen, nach der durch eine verfahrensrechtliche Regelung sichergestellt werden solle, daß mit dem Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplans entgegenstehende Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Landschaftsschutzverordnungen geändert werden können. Der Ausschuß weist darauf hin, daß im Rahmen der Bauleitplanung auch die Rahmenbedingungen zu beachten seien, die sich aus Rechtsvorschriften in anderen Bereichen ergäben. Dazu gehörten auch die Raum-

ordnung und Landesplanung sowie die Landschaftsplanung und Landschaftsschutzverordnungen, deren Regelungen im wesentlichen in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder fielen und von diesen zu vollziehen seien. Der Ausschuß empfiehlt dem Deutschen Bundestag jedoch mit Mehrheit eine Entschließung, in der an die Länder appelliert wird, durch Beschleunigung der einschlägigen Verfahren in diesen Bereichen dazu beizutragen, daß Bauleitpläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen, zügig aufgestellt werden können.

Die Ausschlußmehrheit sieht in den Vorschriften über die Bauleitplanung einen wesentlichen Beitrag für die beschleunigte Ausweisung dringend benötigten Wohnbaulandes. Sie empfiehlt daher dem Deutschen Bundestag, in der Entschließung auch hierauf hinzuweisen und an die Gemeinden zu appellieren, von diesen Instrumenten umfassenden Gebrauch zu machen. Dabei ist sich die Ausschlußmehrheit bewußt, daß zur Gewährleistung einer qualifizierten städtebaulichen Planung auch entsprechende organisatorische Vorkehrungen in den Gemeinden erforderlich sind.

2. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Ausschlußmehrheit stimmt den mit § 4 verfolgten Anliegen zu, die Genehmigungsmöglichkeiten für Zwecke des dringenden Wohnbedarfs in den Fällen zu erweitern, in denen von den Festsetzungen von Bebauungsplänen oder von den Zulässigkeitsvorschriften des nicht beplanten Innenbereichs abgewichen werden soll und die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nicht oder nicht kurzfristig in Betracht kommt.

Die Ausschlußmehrheit hält die in § 4 Abs. 1 vorgesehene Regelung, nach der ein dringender Wohnbedarf das Wohl der Allgemeinheit begründen und eine Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans erfordern kann, für notwendig.

Die Ausschlußmehrheit stimmt den im Gesetzentwurf (§ 4 Abs. 2) vorgesehenen Erleichterungen im nicht beplanten Innenbereich zugunsten von Wohnbauvorhaben zu. Es sei sachgerecht, die bewährte Regelung des § 34 Abs. 3 BauGB, nach der abweichend von den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB Genehmigungen für Betriebe möglich sind, auch für Wohnzwecken dienende Vorhaben nutzbar zu machen. Dies solle in der Weise geschehen, daß entweder — wie bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 — ein dringender Wohnbedarf Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfüllt und abweichende Genehmigungen erfordern könne oder im Zusammenhang mit vorhandenen Anlagen z. B. Erweiterungen zugunsten von Wohnbauvorhaben genehmigt werden können, die städtebaulich vertretbar sind.

Demgegenüber halten die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN eine geordnete städtebauliche Entwicklung für beeinträchtigt, wenn Genehmigungen über den Rahmen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB hinaus erteilt würden; um Beeinträchtigungen der In-

nenbereiche zu vermeiden, sei bei Konfliktfällen die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, wenn weitergehende Wohnbauvorhaben verwirklicht werden sollten.

Die Ausschlußmehrheit ist der Auffassung, daß unter Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft und zur Stärkung des ländlichen Raums auch die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) einen Beitrag zur Wohnraumversorgung zu leisten haben. Demgegenüber sind die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN der Auffassung, daß eine Auflockerung des Bauens im Außenbereich zugunsten von Wohnnutzungen mit den Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, den Umweltschutz und eine mit der Siedlungsentwicklung abgestimmte Infrastruktur nicht vereinbar sei. Auch bestünden die Wohnraumengpässe nicht im Außenbereich, sondern dort, wo Arbeitsplätze angeboten würden. Es sei zu erwarten, daß die erweiterten Baumöglichkeiten in großem Maße von solchen Personen genutzt würden, die hierauf nicht angewiesen seien, beispielsweise bei Zweit- und Ferienwohnungen.

Mit Rücksicht auf die Wahrung der Außenbereichsbelange hält die Ausschlußmehrheit jedoch Änderungen des Gesetzentwurfs für geboten. Die Vorschläge des Bundesrates seien dabei z. T. berücksichtigt worden:

- Anstelle der im Entwurf vorgesehenen Regelungen wird empfohlen, die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen in aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu ermöglichen.
- Anstelle der in § 4 Abs. 4 des Entwurfs vorgesehenen Satzungsregelung wird eine Regelung empfohlen, nach der die Gemeinden durch Satzung bestimmen können, daß in bebauten Bereichen (Weilern usw.) zugunsten von Wohnbauvorhaben unter bestimmten Voraussetzungen die Tatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB (sog. begünstigte Vorhaben im Außenbereich) erweitert werden. Dadurch werde ein höheres Maß an Berücksichtigung der Vorstellungen der Gemeinde über die Entwicklung ihres Gemeindegebiets sowie von Außenbereichsbelangen – auch im Genehmigungsverfahren – erreicht.

Diese Regelungen werden von der Fraktion der SPD und der Fraktion DIE GRÜNEN als zu weitgehend und unter Hinweis darauf abgelehnt, daß Außenbereichsflächen nur über ein geordnetes Bauleitplanverfahren der Bebauung zugeführt werden dürften.

Zum Prüfungsvorschlag des Bundesrates, ggf. zusätzliche Instrumente zur Sicherung der erweiterten Baumöglichkeiten in der vorgesehenen Art aufzunehmen, vertritt die Ausschlußmehrheit die Auffassung, daß die geltenden Regelungen (insbesondere Teilungsgenehmigung nach den §§ 19ff. BauGB, § 35 Abs. 6 BauGB, ggf. auch beschränkt persönliche Dienstbarkeit) ausreichen und den vorgesehenen Änderungen entsprechen. Im Falle der Satzung nach § 4 Abs. 4 sei zudem vorgesehen, daß die Gemeinde in der Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben treffen könne.

Im übrigen sei durch die Voraussetzung des § 4 Abs. 3, daß die Einrichtung von Wohnungen an einem Gebäude der Hofstelle vorgenommen werden müsse, gewährleistet, daß die Einrichtung von vier Wohnungen nur im Rahmen der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs vorgenommen werden könne; eine Teilung dieser Hofstelle und die nachfolgende Inanspruchnahme des § 4 Abs. 3, d. h. Einrichtungen von vier Wohnungen in beiden Teilen der Hofstelle, sei ausgeschlossen.

Die Ausschlußmehrheit weist außerdem darauf hin, daß durch die Vorschriften des § 4 Abs. 3 und 4 andere Belange des § 35 Abs. 3 BauGB unberührt blieben. Dazu gehöre namentlich die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und in diesem Rahmen auch, daß ein Vorhaben solchen Einwirkungen nicht ausgesetzt werden dürfe, ferner, daß landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich aufgrund ihrer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einen Vorrang vor der Wohnnutzung hätten. Die Sicherung von Standorten landwirtschaftlicher Betriebe gegenüber einer evtl. Zunahme der Wohnnutzung im Außenbereich nach § 4 Abs. 3 und 4 bleibe gewährleistet.

Der Ausschuß hat den Vorschlag des Bundesrates nicht aufgegriffen, nach dem § 37 Abs. 1 BauGB auch auf Vorhaben Anwendung finden soll, die vom hierfür zuständigen Land für die vorübergehende Unterbringung von Aussiedlern, Übersiedlern oder Asylbewerbern durchgeführt werden. Der Ausschuß hält eine solche Regelung mit Rücksicht auf die erweiterten Zulässigkeitstatbestände des § 4 Abs. 1 und 2 nicht für erforderlich; diese seien insbesondere zugunsten der vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen wesentlich erweitert worden. Dies habe auch Bedeutung für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde nach § 36 BauGB.

Der Ausschuß stimmt den mit § 5 verfolgten Anliegen, durch kürzere Fristen das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, zu. Er sieht in der Regelung des § 5 Abs. 4 keine unvermeidbaren Beschränkungen, da im Falle der Erteilung rechtswidriger Baugenehmigungen die auch sonst zulässigen Nachbarklagen nicht eingeschränkt und die Möglichkeiten der Rücknahme grundsätzlich bestehen blieben.

3. Vorkaufsrechte

Der Ausschuß billigt mit großer Mehrheit das neu vorgesehene Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder Wohngebiete dargestellt sind. Die Ausschlußmehrheit sieht darin einen Beitrag, die zügige Bebauung neu auszuweisenden Wohnbaulands sichern zu helfen. Dabei geht sie davon aus, daß die Gemeinden künftig zum Abbau der Wohnungsversorgungsprobleme verstärkt Bauland neu ausweisen müssen. Die Gemeinden sollen vornehmlich dort Bebauungspläne aufstellen können, wo sich Käufer ihr gegenüber – entweder in Ausübung des Abwendungsrechts nach § 27 Abs. 1 BauGB oder bei Wiederveräußerung nach § 89 Abs. 3 BauGB – verpflichtet haben, die Grundstücke innerhalb angemessener Frist zu bebauen.

Wie die allgemeinen Vorkaufsrechte des Baugesetzbuchs darf auch das neue Vorkaufsrecht des § 3 nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Gemeinde beabsichtigt, für die Fläche in absehbarer Zeit einen Bebauungsplan aufzustellen, oder wenn sie das Grundstück als Tauschland benötigt, damit an anderer Stelle Wohnbauvorhaben verwirklicht werden können. In der Regel wird die Gemeinde ihre Planungsabsichten bereits durch informelle Planungen oder Planentwürfe konkretisiert haben. Diese sind dann als Bestimmungsmaßstab für das Abwendungsrecht nach § 27 Abs. 1 BauGB heranzuziehen. Bei der dabei zu bestimmenden angemessenen Frist wird zu berücksichtigen sein, daß die Gemeinde zunächst Baurechte schaffen muß. Sind die gemeindlichen Entwicklungsabsichten zeitlich und inhaltlich noch völlig unbestimmt, wird es regelmäßig an einer Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit als Ausübungsvoraussetzung für das Vorkaufsrecht fehlen.

Die Fraktion der SPD hat der Regelung zwar zugestimmt, meint aber, das auf den Außenbereich beschränkte Vorkaufsrecht könne die Gemeinden zu einer Außenbereichsentwicklung verleiten. Sie hat den Antrag gestellt, wieder ein allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke in Gebieten einzuführen, in denen die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Die Ausschlußmehrheit lehnt dies ab, da es sich dabei faktisch gleichfalls um ein Vorkaufsrecht in Gebieten des Außenbereichs handelt, dort aber dann zu spät kommt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluß Grundstücksverkäufe getätigt werden.

Die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert nach § 3 Abs. 3 wird vom Ausschuß einvernehmlich gebilligt, wobei die Fraktion der SPD beantragt hat, den nicht in das Baugesetzbuch übernommenen § 28 a des Bundesbaugesetzes insgesamt wieder einzuführen. Dies wurde von der Ausschlußmehrheit mit dem Hinweis abgelehnt, daß deutliche Abweichungen zwischen vereinbartem Kaufpreis und Verkehrswert überwiegend beim von § 3 erfaßten „Bauerwartungsland“ auftreten.

4. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Aufgrund der Stellungnahme der kommunalen Spitzenverbände und der überwiegenden Äußerungen in der öffentlichen Anhörung hat der Ausschuß einvernehmlich beschlossen, daß die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs künftig nicht durch Rechtsverordnung der Landesregierung, sondern durch gemeindliche Satzung erfolgen soll. Dies rechtfertigt sich aus der gewandelten Aufgabenstellung und der veränderten Größenordnung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz (§ 6 Abs. 2). Die gemeindliche Satzung bedarf der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Die Genehmigung ist dabei insbesondere zu versagen, wenn die Festlegungsvoraussetzungen des § 6 Abs. 3 nicht vorliegen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Neuordnung brachliegender innerstädtischer Flächen unterscheidet sich künf-

tig von einer Funktionsschwächensanierung nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB in erster Linie in der Erforderlichkeit der jeweils unterschiedlichen Durchführungsinstrumente.

Zur Forderung des Bundesrates, mit der befristeten Wiederaufnahme städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen auch die Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung zu erhöhen, hat die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung darauf hingewiesen, daß es sich dabei um grundsätzlich voneinander zu unterscheidende Bereiche handele. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz sollen mit Finanzhilfen des Bundes nach dem Strukturhilfegesetz und der Städtebauförderung gefördert werden können. Sie sind steuerrechtlich den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch gleichgestellt.

5. Baugebot

Der Ausschuß vertritt einvernehmlich die Auffassung, daß zur Bewältigung der aktuellen Wohnungsversorgungsprobleme neben der Ausweisung neuen Baulands auch unbebaute, baureife Grundstücke verstärkt bebaut werden müssen. Er begrüßt daher die laut Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts am 15. Februar 1990 ergangenen Urteile des 4. Senats dieses Gerichts zum Baugebot, die Rechtsklarheit zum Ausspruch und zum Vollzug des Baugebots schaffen (BVerwG, Urteil vom 15. Februar 1990 — 4 C 41.87 u. a. — die Urteilsgründe lagen dem Ausschuß noch nicht vor). Der Ausschuß hält es für geboten, die Anordnungsvoraussetzungen des Baugebots auch gesetzgeberisch zu verdeutlichen und seine Vollzugstauglichkeit weiter zu verbessern.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vorgeschlagen, Gründe des dringenden Wohnbedarfs als Anordnungsvoraussetzung neben die städtebaulichen Gründe zu stellen. Die Fraktion der SPD hat beantragt, Gründe der Wohnungsversorgung als selbständige Anordnungsvoraussetzung für ein Baugebot, ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot und ein neu zu schaffendes Nutzungsgebot vorzusehen. Die Ausschlußmehrheit ist dem nicht gefolgt, da ein Baugebot nur die Befugnis des Eigentümers überwinden kann, sein Grundstück unbebaut zu lassen. Die auf dem Grundstück baurechtlich zulässigen Nutzungen können durch ein Baugebot nicht zugunsten einer bestimmten Nutzung wie der Wohnnutzung eingeschränkt werden. Sind auf einem Grundstück neben der Wohnnutzung auch andere Nutzungen zulässig, was z. B. in Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB häufig der Fall sein dürfte, würde daher ein Baugebot aus Gründen dringenden Wohnbedarfs oder aus Gründen der Wohnungsversorgung regelmäßig nicht in Betracht kommen. Die Ausschlußmehrheit hält daher am bodenrechtlichen Ansatz des Baugebots fest, sieht aber vor, daß im Rahmen städtebaulicher Gründe auch ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung berücksichtigt werden kann. Als solche städtebaulichen Gründe kommen u. a. in Betracht, daß bei einer großen Nachfrage nach Wohn- und Gewerbegrundstücken ohne Anordnung eines Baugebots an anderer Stelle neues Bauland ausgewiesen

und neue Infrastruktur errichtet werden müßte (Argumentation aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Im Hinblick auf die Zielsetzung des Baugeschäfts geht die Ausschlußmehrheit aber davon aus, daß die Anordnungsvoraussetzungen bei einer zulässigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung regelmäßig dann nicht gegeben sein werden, wenn das Grundstück zur Bebauung und Eigennutzung für den Eigentümer, seine Kinder oder Enkel vorgehalten wird.

Die Fraktion der SPD hat darüber hinaus beantragt, ein Nutzungsgebot für vorhandene Wohngebäude und vorhandene Wohnungen einzuführen. Die Mehrheit hat dies unter Hinweis auf die geringe Anwendungshäufigkeit des § 39c BBauG abgelehnt, die dazu geführt hat, daß diese Vorschrift nicht in das Baugesetzbuch übernommen worden ist. Im übrigen enthält das geltende Recht des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum (Artikel 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes) bereits eine vergleichbare Regelung.

6. Drittwidersprüche und -anfechtungsklagen

Nach der Rechtsprechung der für die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Rheinland-Pfalz und Saarland zuständigen Oberverwaltungsgerichte/Verwaltungsgerichtshöfe haben Drittwiderspruch und -anfechtungsklage gegen eine bauaufsichtliche Genehmigung aufschiebende Wirkung. Um insoweit eine Angleichung an die rechtliche Situation zu schaffen, wie sie in den Ländern Berlin, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein aufgrund der Rechtsprechung der für diese Länder zuständigen Oberverwaltungsgerichte/Verwaltungsgerichtshöfe praktiziert wird, hat der Ausschuß unter Bezug auf § 80 Abs. 2 Nr. 3 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) mit großer Mehrheit vorgesehen, daß Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten keine aufschiebende Wirkung haben, wenn das Bauvorhaben ausschließlich Wohnzwecken dient (§ 9 Abs. 2). Soweit zu Verwaltungsakten mit Doppelwirkung die Auffassung vertreten wird, ein Drittwiderspruch oder eine Drittanfechtung habe keine aufschiebende Wirkung, hat die vorgesehene Regelung lediglich klarstellende Wirkung.

Der Dritte – zumeist der Nachbar – wird durch die vorgesehene Regelung nicht rechtlos gestellt. Er kann bei der Widerspruchsbehörde oder beim zuständigen Verwaltungsgericht die Anordnung der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch oder Anfechtungsklage analog § 80 Abs. 5 VwGO beantragen. Nach der Auffassung der für die Länder Berlin, Hessen und Nordrhein-Westfalen zuständigen Oberverwaltungsgerichte/Verwaltungsgerichtshöfe ist hierzu eine einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO zu beantragen.

Im Ausschuß ist überlegt worden, die Regelung auf Vorhaben zu beschränken, die in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB gelegen sind. Hiervon wurde jedoch im Hinblick auf die Rechtsprechung der für die Länder Berlin, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und

Schleswig-Holstein zuständigen Oberverwaltungsgerichte/Verwaltungsgerichtshöfe Abstand genommen. Es muß sich aber stets um Vorhaben handeln, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.

7. Neubewertung unbebauter, baureifer Grundstücke

Die Fraktion der SPD hat im Ausschuß beantragt, das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch um ein Gesetz zur Neubewertung unbebauter, baureifer Grundstücke (Teilhauptfeststellungsgesetz 1991) zu ergänzen und das Grundsteuergesetz dahin zu ändern, daß die Steuermeßzahl für unbebaute, baureife Grundstücke zehn von Tausend beträgt und die Gemeinde für diese Grundstücke einen höheren Hebesatz festsetzen kann. Damit soll mehr Mobilität am Grundstücksmarkt erreicht werden. Die Ausschlußmehrheit lehnt dies ab, weil solche gesetzgeberischen Maßnahmen wegen des damit verbundenen Verwaltungsaufwands kurzfristig nicht umzusetzen sind und auf den Grundstücksmärkten in den Schwerpunkten der Baulandnachfrage eher eine preistreibende, denn eine mobilisierende Wirkung haben würden.

Die Ungleichheit der Bewertung unbebauter Grundstücke mit zeitnahen Einheitswerten und bebauter Grundstücke mit Einheitswerten weiterhin nach Wertverhältnissen 1964 begegne auch verfassungsrechtlichen Bedenken, weil eine neue Einheitsbewertung jeglichen Grundbesitzes auf absehbare Zeit nicht zu erwarten sei.

8. Mietrecht

Der Ausschuß begrüßt die im Gesetzentwurf vorgesehenen Erleichterungen im Mietrecht.

Die Lockerung des Mieterschutzes für die Vermietung von Wohnraum in Ferienhäusern und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten ist geeignet, zusätzlichen Wohnraum für die Unterbringung von Wohnungssuchenden zu erschließen. Dasselbe gilt für die Erleichterung der An- und Weitervermietung durch Gemeinden.

Der Ausschuß empfiehlt einmütig, auch diese Regelung zu befristen, für diese Mietverhältnisse die Schriftform der Kündigung beizubehalten und die erleichterten Kündigungsmöglichkeiten, um unliebsame Überraschungen bei den betroffenen Mietern zu vermeiden, an die Voraussetzungen zu knüpfen, daß die Vermieter den Mietern bei Vertragsschluß entsprechende Hinweise gegeben haben (Artikel 3 Nr. 4 und 5).

Der Ausschuß billigt ebenfalls einmütig die Regelung über die Kündigung von nicht zum Wohnen bestimmten Nebenräumen, die zum Zwecke der Vermietung ausgebaut werden sollen. Der Ausschuß schlägt auch hierfür einmütig eine Befristung vor und hat die Vorschrift restriktiver gefaßt, um von vorne herein der Versuchung zum Mißbrauch entgegenzuwirken.

Der Gesetzentwurf erleichtert schließlich den Bau einer dritten Wohnung in Gebäuden, in denen der Ei-

gentümer selbst wohnt, dadurch, daß die vereinfachte Kündigung auch bei Gebäuden mit drei Wohnungen erhalten bleibt, die durch Ausbau eines Hauses entstanden sind, das schon nach geltendem Recht der vereinfachten Kündigung unterlag. Der Ausschuß billigt diese Regelung mehrheitlich mit der Maßgabe, daß der Ausbau der dritten Wohnung innerhalb der Fünf-Jahresfrist erfolgen muß, daß aber die vereinfachte Kündigung auch nach Fristablauf nicht entfällt. Die Fraktion der SPD und die Fraktion DIE GRÜNEN haben dieser Regelung nicht zugestimmt, da sie eine Aushöhlung des Mieterschutzes befürchten.

IV.

Soweit die Vorschriften des Gesetzentwurfs im Laufe der Ausschlußberatungen geändert oder neu eingefügt worden sind oder Gegenstand besonderer Erörterungen waren, deren Ergebnis nicht bereits in Teil III wiedergegeben ist, werden sie im folgenden erläutert; im übrigen wird auf die Begründung des Gesetzentwurfs in den Drucksachen 11/5972 und 11/6508 verwiesen.

Zu Artikel 1 (Geltungsdauer)

Der Ausschuß hat mit großer Mehrheit der bis zum 30. April 1995 befristeten Geltungsdauer des BauGB-Maßnahmegesetzes zugestimmt. Die Fraktion der SPD hat beantragt, auch die mietrechtlichen Vorschriften des Artikel 3 unter diese Befristung zu stellen. Die Ausschlußmehrheit hat stattdessen die jeweiligen mietrechtlichen Vorschriften auf fünf Jahre befristet.

Zu Artikel 2

Zu § 1

Die Neufassung des § 1 Abs. 2 hat klarstellende Bedeutung und vermeidet den im Entwurf verwendeten, möglicherweise mißverständlichen Begriff des „vorzeitigen Bebauungsplans“. Durch Satz 2 wird klargestellt, daß es sich bei einem Bebauungsplan, der nach § 1 Abs. 2 aufgestellt wird, um einen genehmigungspflichtigen Bebauungsplan handelt, auf den das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Anwendung finden kann, weil er in Abweichung von einem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Die Änderung der Überschrift trägt der Änderung des § 1 Abs. 2 Rechnung.

Zu § 2

Die Vorschriften des Absatzes 4 werden um eine sog. Präklusionsregelung ergänzt (Sätze 3 bis 5). Danach müssen solche Belange in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht berücksichtigt werden, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht fristgerecht vorgetragen worden sind. Davon unberührt bleibt die

Verpflichtung der Gemeinde, solche Belange zu berücksichtigen, die auch ohne ein Vorbringen der Träger öffentlicher Belange bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen.

Der neu eingefügte Absatz 4 a ermöglicht es der Gemeinde, die Präklusion von Belangen mit einem Anhörungstermin zu verbinden, in dem die beteiligten Träger öffentlicher Belange ihre Belange geltend machen müssen. Werden diese im Anhörungstermin nicht geltend gemacht und auch nicht auf Antrag eines Trägers öffentlicher Belange in einer nachfolgenden, abschließenden Stellungnahme, müssen sie unter den gleichen Voraussetzungen wie im Verfahren nach § 2 Abs. 4 Satz 3 in der Abwägung nicht berücksichtigt werden.

Der Ausschuß geht davon aus, daß bei Berührung von Grundrechten die Gemeinden durch verfassungskonformen Gesetzesvollzug rechtsstaatliche Anforderungen wahren werden.

In Übereinstimmung mit der in § 2 Abs. 1 geregelten Anwendungsvoraussetzung wird — als redaktionelle Änderung — auch in Abs. 5 Satz 1 darauf abgestellt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs „der Bevölkerung“ dienen soll.

Die in Absatz 6 vorgesehene Streichung des Satzes 2 des Entwurfs (Erörterungsgelegenheit für Betroffene) berücksichtigt, daß § 13 Abs. 1 BauGB ohnehin eine unmittelbare Beteiligung der Betroffenen voraussetzt.

Zu § 3

Die Änderung in Absatz 2 dient der Klarstellung, daß § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB nur bei Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert zur entsprechenden Anwendung kommen soll.

Der angefügte Satz 3 in Absatz 2 stellt sicher, daß von der Gemeinde nach § 28 Abs. 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs für das Gemeindegebiet oder sämtliche Grundstücke einer Gemarkung bereits ausgesprochene Verzicht auf die Ausübung der Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch sich auch auf die Ausübung des Vorkaufsrechts nach diesem Gesetz erstreckt. Will die Gemeinde das Vorkaufsrecht nach diesem Gesetz für das Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung dennoch ausüben, kann sie den Verzicht nach § 28 Abs. 5 Satz 2 BauGB jederzeit widerrufen. Der Verzicht und sein Widerruf soll sich stets auf die Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch und nach diesem Gesetz erstrecken.

In Absatz 3 wird im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert § 28 Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB für entsprechend anwendbar erklärt, allerdings erst nach Ablauf der Kündigungsfrist nach Satz 2. Des weiteren ist für den Fall, daß die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb angemessener Frist dem für die Ausübung des Vorkaufsrechts maßgeblichen Zweck zuführt, ein Anspruch des Verkäufers gegen die Gemeinde auf Nachzahlung der Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis vorgesehen. Die Frist der Zuführung zum

Ausübungszweck ist wie die Frist beim Abwendungsrecht des Käufers nach § 27 Abs. 1 BauGB großzügig zu bemessen. Der Gemeinde wird ggf. ein ausreichender Planungsvorlauf, eine ausreichende Planungszeit und Zeit für Veräußerungsverhandlungen mit bauwilligen Investoren nach § 89 BauGB zuzubilligen sein. Der Verkäufer kann die Fälligkeit des Anspruchs entsprechend § 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB herbeiführen. Kommt keine Einigung mit der Gemeinde zustande, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde nach § 43 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ab Fälligkeit des Zahlungsanspruchs ist dieser zu verzinsen (§ 44 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Zu § 4

Zu Absatz 1

In Satz 1 wird zum einen klargestellt, daß Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bei dringendem Wohnbedarf vorliegen; die weiteren Voraussetzungen, insbesondere das Angewiesensein auf das jeweilige Baugrundstück, sowie, daß die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, bleiben davon unberührt. Zum anderen wird berücksichtigt, daß die vorübergehende Unterbringung sowohl in sozialen Einrichtungen als auch in Wohngebäuden möglich ist und daß die vorübergehende Unterbringung und das vorübergehende Wohnen nur einen Anwendungsfall des dringenden Wohnbedarfs darstellen.

Zu Absatz 2

Die Neufassung des Absatzes 2 Satz 1 enthält anstelle einer Verweisung auf § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine inhaltsgleiche Übernahme des Gesetzestextes.

Zu Absatz 3

Satz 1 stellt zum einen das Verhältnis zu § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klar. Im Falle der Nutzungsänderung von land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienenden Gebäuden wird die Nutzungsänderung im Sinne des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch ermöglicht, wenn damit eine wesentliche Änderung verbunden ist (§ 4 Abs. 3 Satz 1 1. Halbsatz). Außerdem wird bestimmt, daß es auf den im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vorhandenen Bestand ankommt, in dessen Rahmen die Nutzungsänderung durchgeführt wird. Weiter wird in Übereinstimmung mit dem Anliegen des Entwurfs (so die Begründung zum Entwurf) klargestellt, daß die Baumaßnahme in vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt wird, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude stehen. Dies bedeutet insbesondere einen entsprechenden unmittelbaren räumlichen Zusammenhang des Wohngebäudes mit den vorhandenen, eine baulich-funktionale Einheit bildenden betrieblichen Bauten; die Änderung einer davon abgegrenzten, z. B. einzeln ste-

henden Scheune für Wohnungszwecke wird von der Regelung nicht erfaßt.

Abweichend vom Entwurf sieht Satz 2 die Einrichtung von höchstens vier Wohnungen vor. Dies gilt sowohl für die Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB als auch bei Anwendung des § 4 Abs. 3 Satz 1.

Ebenso wie im Entwurf wird für die Einrichtung der Wohnungen vorausgesetzt, daß die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung vorhanden sind. In Übereinstimmung mit dem Anliegen und den sonst für die gesicherte Erschließung üblichen Anforderungen ermöglicht Satz 2 2. Halbsatz die Zulassung der Einrichtung von Wohnungen auch, wenn die Errichtung der erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung im Zeitpunkt der Zulassung (Genehmigung) bereits „gesichert ist“. In Übereinstimmung mit der Begriffsbestimmung „gesicherte Erschließung“ bedeutet dies, daß die Zulassung schon möglich ist, wenn sichergestellt ist, daß im Zeitpunkt der Aufnahme der Wohnnutzung in den einzurichtenden Wohnungen die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen benutzbar sind.

Zu Absatz 4

Die Neufassung ersetzt die im Entwurf vorgesehene Erleichterung des Erlasses von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB. Absatz 4 sieht eine Gemeindefassung für bebaute Bereiche im Außenbereich vor, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, d. h. die Wohnnutzung muß in den bebauten Bereichen im Außenbereich bereits ein städtebauliches Gewicht haben. Durch die Satzung wird bestimmt, daß Wohnzwecken dienende Vorhaben (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung), die nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen sind, in bestimmter Weise „begünstigt werden“: Ihnen kann nicht entgegengehalten werden, daß im Flächennutzungsplan landwirtschaftliche Fläche oder Wald dargestellt ist oder sonst die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Durch ausdrückliche Festsetzung in der Satzung kann bestimmt werden, daß auch Vorhaben, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, dort unter die Regelung fallen (Satz 2). Nach Satz 3 ist es möglich, nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit zu treffen, z. B. Beschränkung auf bestimmte Vorhaben. Nach Satz 4 finden die für den Erlaß von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB geltenden Bestimmungen entsprechend Anwendung, und zwar über das Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB, bedeutsam z. B. für erforderliche Anlagen der Versorgung und Entsorgung, die Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen, sonstige Belange der städtebaulichen Entwicklung und des Außenbereichsschutzes). Durch die entsprechende Anwendung des § 34 Abs. 5 werden die erforderlichen formellen Voraussetzungen festgelegt: Beteiligung der Betroffenen, Durchführung des Anzeigeverfahrens und Bekanntmachung.

Zu Absatz 5

Folgeänderung zur Änderung des Absatzes 4.

Zu § 5

Die Klarstellung in Absatz 1 Satz 1 soll sicherstellen, daß die kürzeren Fristen des § 5 nur für solche Vorhaben gelten sollen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen.

Durch die Verbindung beider Sätze des Absatzes 2 in einem Satz wird verdeutlicht, daß § 5 Abs. 2 die Verkürzung der Frist für die Erteilung von Teilungsgenehmigungen auf einen Monat mit einer Verlängerungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauGB betrifft und daß im übrigen § 19 Abs. 3 BauGB (insbesondere, daß die Genehmigung als erteilt gilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird) weiter unverändert Anwendung findet.

Die in Absatz 3 Satz 2 erfolgte Änderung soll den Eindruck vermeiden, die Gemeinde würde an die Genehmigungsbehörde einen Verwaltungsakt richten. Es handelt sich hier aber um eine verwaltungsinterne Unterrichtung der Baugenehmigungsbehörde durch die Gemeinde.

Zu § 6

Die Änderungen in den Absätzen 3, 4, 5, 8 und 9 gegenüber dem Entwurf sind Folge der Umstellung des Festlegungsinstrumentes von landesrechtlicher Rechtsverordnung auf eine gemeindliche Satzung (s. hierzu III. Nr. 4). Dabei ist Absatz 5 § 142 Abs. 3 BauGB nachgebildet.

Absatz 6 entspricht der Sonderregelung für im Zusammenhang bebaute Gebiete des § 170 BauGB, verdeutlicht aber in Satz 1 die Aufgabenstellung in einem Anpassungsgebiet. In dem Gebiet brauchen die Voraussetzungen des Absatzes 3, insbesondere dessen Nummer 2, nicht vorzuliegen, da die enteignungsrechtlichen Sonderbestimmungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen dort keine Anwendung finden. Sind in dem Gebiet unabhängig von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Voraussetzungen des § 136 BauGB gegeben, kann auch die selbständige Festlegung eines Sanierungsgebietes in Betracht kommen. Satz 3 stellt wie im geltenden Recht sicher, daß vor förmlicher Festlegung des Anpassungsgebietes vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt worden sein müssen. Im übrigen Entwicklungsbereich können Untersuchungen durchaus sinnvoll sein; entsprechend dem geltenden Recht sollen sie aber wegen der andersartigen Ausgangslage nicht förmlich vorgeschrieben werden. Satz 4 enthält entsprechend § 170 Satz 4 BauGB die im Anpassungsgebiet anzuwendenden und nicht anzuwendenden Vorschriften. Dabei wurden zur besseren Lesbarkeit der Vorschrift nicht auch die im städtebaulichen Entwicklungsbereich entsprechend anzuwendenden Vorschriften des § 7 Abs. 1 ausgenommen, die in Anpassungsgebieten zugleich über die

entsprechende Anwendung der Vorschriften des Sanierungsrechts gelten.

Absatz 7 entspricht § 143 Abs. 1 BauGB, wobei die Entwicklungssatzung jedoch wegen ihrer weitreichenden Eingriffsinstrumente genehmigungspflichtig sein soll, während die Aufhebungssatzung wie im Sanierungsrecht anzeigepflichtig ist (§ 7 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. § 162 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Entwicklungssatzung ist insbesondere zu versagen, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 3 Nr. 2 nicht vorliegen. Die Zuständigkeit für die Erteilung der Genehmigung ist nach § 9 Abs. 3 Satz 2 nicht übertragbar.

Absatz 8 Satz 1 schließt wie § 143 Abs. 2 BauGB eine Ersatzverkündung der Entwicklungssatzung dann nicht aus, wenn eine solche nach landesrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Zu § 7

Der geänderte Eingangssatz von Absatz 1 soll verdeutlichen, daß die entsprechend anzuwendenden Vorschriften des Baugesetzbuchs nicht nur bei der Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach diesem Gesetz, sondern zum Teil auch bei deren Vorbereitung gelten, wie z. B. die in Nummer 4 genannten Vorschriften. Im übrigen wurde zur besseren Lesbarkeit der Vorschrift auf die Verweisung über § 169 Abs. 1 BauGB verzichtet und eine Aufzählung der entsprechend anzuwendenden Vorschriften des Baugesetzbuchs in ihrer Reihenfolge vorgenommen.

Nummer 1 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nummer 3 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, allerdings eingeschränkt auf § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB, da § 6 Abs. 1 eine Sonderregelung zu § 136 Abs. 1 BauGB enthält und § 136 Abs. 4 Satz 1 und 2 auf die Aufgabenstellung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen abstellt; Nummer 4 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BauGB, erklärt aber wegen der erweiterten Aufgabenstellung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen auch § 138 BauGB für entsprechend anwendbar; Nummer 5 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 5 BauGB; Nummer 6 entspricht Nummer 2 des Entwurfs, erklärt aber wegen des bodenrechtlichen Ansatzes auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB für entsprechend anwendbar; Nummer 7 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; Nummer 8 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB; Nummer 9 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 8 und 9 BauGB; Nummer 10 enthält eine Folgeänderung zur satzungsrechtlichen Lösung; an die Stelle von § 171 BauGB tritt die entsprechende Anwendung der §§ 162 bis 164 BauGB; Nummer 12 entspricht Nummer 4 des Entwurfs, wobei die entsprechende Anwendung von § 166 Abs. 4 und 5 BauGB wegen der geänderten Aufgabenstellung und der Umstellung auf eine gemeindliche Satzung entfallen konnte; dafür sieht Nummer 20 eine entsprechende Anwendung von § 205 Abs. 4 BauGB vor;

Nummer 17 enthält eine Parallelregelung zu § 153 Abs. 4 Satz 2 BauGB und stellt damit den Käufer in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich dem Käufer in einem Sanierungsgebiet unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gleich;

Nummer 18 entspricht § 169 Abs. 1 Nr. 10, 11 und 12 BauGB;

Nummer 19 knüpft an § 57 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG i. V. m. § 6 Abs. 1 StBauFG an und erklärt § 191 BauGB für entsprechend anwendbar;

Nummer 20 siehe oben zu Nummer 12.

Absatz 2 ist an das inzwischen in Kraft getretene Wohnungsbauförderungsgesetz vom 22. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2408) angepaßt worden.

In Absatz 3 ist klargestellt, daß auch die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs erlassenen Rechtsverordnungen, wie die Wertermittlungsverordnung, in städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach diesem Gesetz gelten.

Zu § 7 a

Zu den allgemeinen Fragen des Baugebots wird auf III. Nr. 5 verwiesen.

Die Verpflichtung nach Absatz 2 erstreckt sich nicht nur auf die Stellung eines den Zulässigkeitsvorschriften entsprechenden Bauantrags; dieser muß auch genehmigungsfähig sein, d. h. öffentlich-rechtliche Vorschriften dürfen einer Genehmigung nicht entgegenstehen. Eine Befugnis, das Vorhaben über die baurechtlichen Zulässigkeitsvorschriften hinaus weiter zu konkretisieren, ist damit nicht verbunden. Die Frist nach Absatz 2 kann deutlich kürzer bemessen werden als die nach § 176 Abs. 1 BauGB.

Als Vollstreckungsmaßnahme aufgrund landesrechtlicher Vorschriften kommt insbesondere die Festsetzung eines Zwangsgeldes in Betracht. Bleibt auch die wiederholte Anordnung eines solchen Zwangsgeldes ohne Erfolg, soll die Gemeinde nach Absatz 3 das Enteignungsverfahren auch vor Ablauf der Frist nach § 176 Abs. 1 BauGB einleiten können.

Für das Enteignungsverfahren erklärt Absatz 4 Satz 1, daß unbeschadet der besonderen enteignungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend der Feststellungswirkung eines bestandskräftigen Baugebots und dem Rechtsgedanken des Primärrechtsschutzes im Enteignungsverfahren davon auszugehen ist, daß die Voraussetzungen des Baugebots, wie z. B. ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung, vorliegen. Satz 2 regelt hinsichtlich der Bemessung der Entschädigung eine Vorwirkung des Baugebots. Für die Bemessung der Entschädigung soll es nicht auf den Zeitpunkt des sich anschließenden Enteignungsverfahrens, sondern auf den früheren Zeitpunkt der Unanfechtbarkeit des Baugebots ankommen. Die vorgesehene Regelung schließt an die bereits bestehende Übernahmeregelung bei subjektiver wirtschaftlicher Unzumutbarkeit des Baugebots an (§ 176 Abs. 4 Satz 2 i. V. m. § 43 Abs. 5 BauGB).

Zu § 8

Die Neufassung des Absatzes 2 hat redaktionelle Bedeutung. Sie berücksichtigt die Aufnahme der Präklusionsregelung in § 2 Abs. 4 und 4 a sowie die Streichung des § 2 Abs. 6 Satz 2.

Die Änderung in Absatz 3 ist eine Folgeänderung zur Umstellung der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch gemeindliche Satzung nach § 6 Abs. 5.

Zu § 9

Die Änderung in Absatz 1 ist eine Folgeänderung zur Umstellung der förmlichen Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme durch gemeindliche Satzung in § 6 Abs. 5.

Zum in Absatz 2 geregelten Wegfall der aufschiebenden Wirkung von Drittwiderspruch und -anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung wird auf III. Nr. 6 verwiesen. Ist das Vorhaben nur anzeigepflichtig, findet Absatz 2 keine Anwendung.

Der in Absatz 3 angefügte Satz soll sicherstellen, daß die Genehmigung der Entwicklungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgt.

Zu § 10

Die Änderung bedeutet eine Klarstellung, daß die in § 2 Abs. 2 bis 6 in Bezug genommenen Verfahrensschritte Anwendung finden, wenn mit ihnen im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch nicht begonnen worden ist.

Zu § 14 a

Die Vorschrift soll sicherstellen, daß § 7 a Abs. 4 anzuwenden ist, wenn das Baugebot während der Geltungsdauer dieses Gesetzes angeordnet worden ist. Es muß dabei nicht unbedingt auf dieses Gesetz gestützt sein. § 7 a Abs. 1 bis 3 bedürfen keiner Überleitungs Vorschrift, da es sich um Klarstellungen des geltenden Rechts handelt.

Zu § 15 a

Absatz 1 ist als Rechtsgrundlage für die Fortsetzung eingeleiteter und die Zulässigkeit neuer Normenkontrollverfahren sowie für die Weitergeltung der §§ 203 und 246 BauGB nach Außerkrafttreten des Maßnahmengesetzes erforderlich.

Zu § 15 a

Hinsichtlich der Frage, ob Drittwiderspruch und -anfechtungsklage gegen eine Baugenehmigung für ein Vorhaben, das ausschließlich Wohnzwecken dient, nach § 9 Abs. 2 keine aufschiebende Wirkung

haben, wird in Absatz 2 auf den Tag der bauaufsichtlichen Genehmigung abgestellt, der innerhalb der Geltungsdauer dieses Gesetzes liegen muß.

Zu § 16

Die Vorschrift enthält als redaktionelle Ergänzung entsprechend der Stellungnahme des Bundesrates eine eigenständige Berlin-Klausel für Artikel 2 – BauGB-MaßnahmenG.

Zu Artikel 3 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)

Zu Artikel 3 Nr. 1 (§ 556a Abs. 8) ist der Ausschuß zu der Überzeugung gekommen, daß aus dem Potential an Ferienhäusern und Ferienwohnungen nur dann ein nennenswerter Anteil zur Vermietung an Wohnungssuchende gewonnen werden kann, wenn auch die Geltung der Sozialklausel für diese besonderen Mietverhältnisse ausgeschlossen wird. Auch zur Weitervermietung durch juristische Personen des öffentlichen Rechts werden voraussichtlich nur dann Wohnungen angeboten werden, wenn der Eigentümer sicher sein kann, daß ihm der Wohnraum nach Ablauf der Mietzeit zurückgegeben werden kann. Dies macht es erforderlich, auch für diese Art von Mietverhältnissen eine Ausnahme von der Sozialklausel vorzusehen.

Die Mieter werden dadurch nicht schutzlos. In erster Linie erhalten sie eine Wohnung, die ihnen ohne eine solche Regelung nicht hätte angeboten werden können. Zum anderen erwartet der Ausschuß aufgrund der Anhörungen, daß die öffentlichen Rechtsträger, wie Gemeinden, Studentenwerke, gemeinnützige Einrichtungen, etwaige Härten durch das Angebot angemessenen Ersatzwohnraums und sonstige Begleitmaßnahmen vermieden werden.

Häufig werden derartige Mietverhältnisse ohnehin nur für begrenzte Zeit abgeschlossen werden, bis neuer Wohnraum fertiggestellt worden ist, in dem die Mieter sich dann endgültig einrichten können.

Durch die Mitteilungspflichten, die der Ausschuß in § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 eingefügt hat, ist in jedem Fall sichergestellt, daß die Mieter von der Einschränkung des Kündigungsschutzes nicht überrascht werden. Sie werden spätestens beim Abschluß des Mietvertrags darauf hingewiesen. Der vom Bundesrat zusätzlich vorgeschlagenen Ergänzung des § 556a Abs. 8 bedarf es hierzu nicht.

Zu Artikel 3 Nr. 2 (§ 564a Abs. 3) hat der Ausschuß den Vorschlag übernommen, für die Kündigung auch derjenigen Mietverhältnisse, die von den Vorschriften des Kündigungsschutzes ausgenommen sind, die schriftliche Form vorzuschreiben.

In Artikel 3 Nr. 3 (§ 564 b Abs. 2 Nr. 4) kommt die vorgeschlagene Befristung auf fünf Jahre nunmehr dadurch zum Ausdruck, daß die Teilkündigung von Nebenräumen nur zulässig ist, wenn sie dem Mieter bis

zum 1. Mai 1995 mitgeteilt wird. Maßgebend ist nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen, daß die Kündigung bis zu diesem Zeitpunkt dem Mieter zugegangen ist.

Durch die Ergänzung des ersten Satzes, wonach die Kündigung nur zulässig ist, wenn Wohnraum zum Zwecke der Vermietung ausgebaut werden soll, wird sichergestellt, daß auch tatsächlich zusätzlicher Wohnraum für Dritte entsteht, und nicht nur die Wohnfläche des Eigentümers erweitert wird.

Nach dem auf Vorschlag des Bundesrates angefügten neuen Satz 3 kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses über den im Kündigungsschreiben bestimmten Termin hinaus verlangen, wenn die Ausbaurbeiten sich verzögern. Darauf, ob die Verzögerung auf einem Verschulden des Vermieters oder der von ihm beauftragten Unternehmer beruht, kommt es nicht an. Durch diesen Zusatz wird einem Mißbrauch des Teilkündigungsrechts vorgebeugt.

In Artikel 3 Nr. 4 (§ 564 b Abs. 4 Satz 1) ist nunmehr eine Befristung in der Weise vorgesehen, daß Dreifamilienhäuser nur dann der erleichterten Kündigungsmöglichkeit unterliegen, wenn die dritte Wohnung vor dem 1. Mai 1995 fertiggestellt worden ist.

Dies wird nach den Vorstellungen des Ausschusses auch bewirken, daß die Eigentümer geeigneter Objekte den Ausbau beschleunigen und innerhalb der nächsten fünf Jahre vollenden werden.

Die erleichterte Kündigung nach dieser Vorschrift bleibt bei den vor dem 1. Mai 1995 durch Ausbau oder Erweiterung fertiggestellten Dreifamilienhäusern auch über diesen Zeitpunkt hinaus bestehen. Nur so kann die Bereitschaft des Vermieters zum Ausbau und zur Erweiterung bestehender Wohngebäude gefördert werden.

Um die Mieter, die später in ein solchermaßen ausgebauten Dreifamilienhaus einziehen wollen, über den eingeschränkten Mieterschutz nicht im unklaren zu lassen, hielt der Ausschuß es für erforderlich, dem Vermieter die erleichterte Kündigung nur dann zuzugestehen, wenn er den Mieter spätestens bei Vertragsabschluß darauf hingewiesen hat.

Bei dieser wie bei den weiteren Hinweisspflichten hat sich der Ausschuß nach längerer Diskussion dazu entschlossen, für den entsprechenden Hinweis keine Schriftform vorzuschreiben. Maßgebend dafür war hauptsächlich die Überlegung, daß es im wohlverstandenen eigenen Interesse jedes Vermieters liegt, dem Mieter bei Abschluß des Mietvertrags den besonderen Charakter der Wohnung „schwarz auf weiß“ mitzuteilen, um bei einer – unter Umständen erst viele Jahre später erfolgenden – Kündigung den erforderlichen Nachweis erbringen zu können. Zur Erfüllung dieses Zwecks ist es aber nicht erforderlich, daß sämtliche in § 126 BGB für die gesetzliche Schriftform vorgeschriebenen Formalien erfüllt werden.

Insgesamt hält der Ausschuß die Vorschrift auch unter Aspekten des Mieterschutzes deswegen für angemessen und tragbar, weil sie in keinem Fall in den Kün-

digungsschutz für bestehende Mietverhältnisse eingreift. Die erleichterte Kündigungsmöglichkeit des Vermieters bleibt aber für die Gebäude erhalten, in denen sie bisher schon bestand, und wird auf neugeschaffenen Wohnraum in solchen Gebäuden erstreckt.

Zu dem neuen § 564 b Abs. 7 Nr. 4 BGB hat der Ausschuß sich davon überzeugt, daß die Beschränkung auf „Ferienhäuser und Ferienwohnungen in Ferienhausgebieten“ zu keinen unververtretbaren Abgrenzungsschwierigkeiten führt. Der Begriff der Ferienhäuser ist in § 10 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch Anknüpfung an objektive Kriterien wie Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung sowie durch die Zweckbestimmung definiert, „überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen“. Entsprechendes gilt für Ferienwohnungen. Zweitwohnungen dagegen, die von den Vermietern überwiegend selbst genutzt werden, fallen nicht darunter. Damit der Mieter sicher sein darf, ob er in eine Zweitwohnung mit Kündigungsschutz oder in eine Ferienwohnung ohne Kündigungsschutz zieht, hat der Ausschuß es für angebracht gehalten, die Ausnahme vom Kündigungsschutz an die Voraussetzung zu knüpfen, daß der Vermieter dem Mieter bei Vertragsabschluß einen entsprechenden Hinweis gegeben hat.

Die Überlassung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen an Wohnungssuchende ist schon durch die bau- und planungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmegesetzes in Artikel 2 zeitlich begrenzt. Diese Vorschriften hat der Vermieter bei seiner Vermietungspraxis zu beachten; ihre Einhaltung kann von den Verwaltungsbehörden mit den Mitteln des Verwaltungsrechts sichergestellt werden. Durch eine zeitliche Befristung auch der zivilrechtlichen Ausnahmen vom Kündigungsschutz auf Mietverhältnisse, in deren Rahmen der Wohnraum dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 überlassen worden ist, wird deutlich gemacht, daß diese Regelung nur eine Ausnahmeregelung darstellt, die lediglich der Milderung vorübergehender Wohnungsengpässe dienen soll.

Der neue § 564 b Abs. 7 Nr. 5 BGB enthält nunmehr eine Klarstellung, daß die Ausnahmvorschrift nur auf solche juristischen Personen des öffentlichen Rechts anzuwenden ist, zu deren gesetzlichen oder satzungsmäßigen (vgl. Artikel 2 EGBGB) Aufgaben die Versorgung des genannten Personenkreises mit Wohnungen gehört.

Den Interessen des Mieters wird zusätzlich dadurch Rechnung getragen, daß der Vermieter, wenn er die Kündigung auf diese Vorschrift stützen will, den Mieter bei Vertragsschluß auf die Ausnahme vom Kündigungsschutz hingewiesen haben muß.

Auch hier wird durch die Begrenzung auf Wohnraum, der dem Mieter vor dem 1. Mai 1995 überlassen worden ist, deutlich gemacht, daß es sich um eine Sondervorschrift zur Behebung zeitlich begrenzter Wohnungsengpässe handelt.

Zu Artikel 4 (Änderung der Zivilprozeßordnung)

Gegenüber den vom Bundesrat vorgeschlagenen Ergänzungen hat der Ausschuß sich der in der Gegenäußerung der Bundesregierung vertretenen Auffassung angeschlossen, daß die Ausnahmen von den Räumungsfristvorschriften nur dann eingreifen, wenn sämtliche Voraussetzungen des § 564 b Abs. 7 Nr. 4 und 5 vorliegen. In diesen Fällen findet § 564 b Abs. 1 bis 6 keine Anwendung, ohne daß dies in § 721 Abs. 7, § 794 a Abs. 5 ZPO besonders erwähnt zu werden braucht.

Zu Artikel 5 (Änderung der Vorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum)

Die Fraktion der SPD hat wie der Bundesrat eine Erweiterung des Anwendungsbereichs der Vorschrift für das Land Berlin beantragt. Dem ist die Ausschußmehrheit nicht gefolgt, weil eine solche Ausweitung auf Räume, deren Nutzung zu Wohnzwecken bebauungsrechtlich unzulässig ist, die aber tatsächlich aufgrund des Bestandschutzes zu Wohnzwecken genutzt werden, zu einem Widerspruch mit öffentlich-rechtlichen Regelungen führen würde. Der Eigentümer solcher Räume würde einerseits zu einer Nutzung entsprechend den Festlegungen des Bebauungsplans verpflichtet, andererseits durch das Verbot der Zweckentfremdung daran gehindert.

Zu Artikel 5 a bis c

Der Ausbau und die Erweiterung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen kann dazu führen, daß hierfür geltende Wohnflächengrenzen nach §§ 39, 82 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes überschritten werden oder die geforderte Zweckbestimmung (Eigennutzung durch den Eigentümer oder Angehörige) ganz oder teilweise wegfällt. In solchen Fällen nachträglicher Änderung der Förderungsvoraussetzungen ist nach § 83 Abs. 5 II. WoBauG die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung zu widerrufen, womit u. a. die Grundsteuervergünstigung und die Voraussetzung der Förderung im zweiten Förderweg und im Wohnungsfürsorgebereich entfällt. Entsprechendes gilt im ersten Förderweg für die Fördermaßnahmen und für die Entziehung der Grundsteuervergünstigung nach § 94 Abs. 3, 5 II. WoBauG bei Wegfall der Familienheimgemeinschaft oder nachträglicher Überschreitung der Wohnflächengrenzen.

Für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen im Sinne des § 7 c EStG ist in § 7 b Abs. 8 EStG bereits eine Kollisionsnorm für den Fall eingefügt worden, daß eine nach § 7 c EStG begünstigte Baumaßnahme zur Folge hat, daß das bisher begünstigte Objekt kein Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder keine Eigentumswohnung mehr ist. Mit der Änderung soll auch für den Bereich der Wohnungsbauförderung und der Grundsteuervergünstigung erreicht werden, daß die Schaffung neuer Woh-

nungen durch Ausbau und Erweiterung bestehender Gebäude nicht zur Folge hat, daß die frühere Förderung der bestehenden Wohnungen oder die Grundsteuervergünstigung entfällt. Eine dem Entwurf des § 100a II. WoBauG entsprechende Regelung ist für

das Wohnungsbaugesetz des Saarlandes in einem § 53f vorgesehen. Diese Regelung und die Saar-Klausel sind erforderlich, da im Saarland anstelle des Zweiten Wohnungsbaugesetzes das Wohnungsbaugesetz für das Saarland gilt.

Bonn, den 9. März 1990

Conradi Dörflinger Großmann

Berichterstatter

