

Änderungsantrag der Fraktion der SPD

zur zweiten Beratung des Entwurfs eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) — Drucksachen 12/3944, 12/4047, 12/4208, 12/4317, 12/4340 —

Der Bundestag wolle beschließen:

1. In Artikel 1 wird nach Nummer 4 folgende Nummer 4 a neu eingefügt:

„4 a. — Nach § 22 wird folgender § 22 a eingefügt:

„§ 22 a

Sicherung des Bestandes an Mietwohnungen

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

(2) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn

1. die Mieter die Wohnungen erwerben wollen. Eine Mehrheit von zwei Dritteln der Mieter genügt, sofern sich der Vermieter gegenüber den Mietern, die die Wohnung nicht erwerben, verpflichtet, sich vor Ablauf von mindestens sieben Jahren seit der Eintragung in das Grundbuch nicht auf berechnete Interessen im Sinne des § 564 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 und Nr. 3 Satz 1 BGB zu berufen;
2. die Veräußerung von Sondereigentum zur Schaffung von Wohnraum durch Ausbau oder Erweiterung, zur Durchführung von baulichen Maßnahmen, die eine

wesentliche Modernisierung bewirken, oder zur Erhaltung oder weiteren Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich ist;

3. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist;
4. ohne eine Veräußerung des Sondereigentums die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Eigentümers zu besorgen ist.

Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn an der Begründung von Sondereigentum aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse besteht. Für die Entscheidung über die Genehmigung gilt § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 6 mit der Maßgabe, daß die Frist des Satzes 3 erst mit dem Eingang der für die Entscheidung erforderlichen Nachweise beginnt.

(3) Absätze 1 und 2 gelten für die Begründung oder Teilung von Wohnungserbbaurechten oder von Dauerwohnrechten (§ 30 und § 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) entsprechend.

(4) § 22 Abs. 7 gilt entsprechend.

(5) Die Absätze 1 bis 4 gelten nicht für vollständige Anträge, auch solche auf Eintragung einer Vormerkung, die bis zum 27. November 1992 beim Grundbuchamt eingegangen sind."

2. Die bisherige Nummer 4 a wird Nummer 4 b.

Bonn, den 11. Februar 1993

Hans-Ulrich Klose und Fraktion

Begründung

Der vorliegende, von der Bundesregierung als eilbedürftig eingestufte Gesetzentwurf sieht zur Behebung des festgestellten Mangels an ausgewiesenem und verfügbarem Wohnbauland eine Reihe von Änderungen des Baugesetzbuchs vor.

Neben Maßnahmen zur Belebung des Neubaus ist es aber auch erforderlich, Vorkehrungen zu treffen, den derzeitigen Bestand an vermieteten und vermietbaren Wohnungen in den Brennpunkten des Bedarfs zumindest für eine Übergangszeit vor unvertreibbaren Verlusten zu bewahren. Deshalb haben sowohl die Fraktion der SPD (Drucksache 12/3626) als auch der Bundesrat (BR-Drucksache 665/92 [Beschluß]) Gesetzentwürfe vorgelegt, mit denen die Umwandlung unter bestimmten Voraussetzungen in Gebieten mit erhöhtem Wohnbedarf befristet unterbunden werden soll. Durch

die Zusammenführung dieser Gesetzentwürfe mit dem vorliegenden Gesetzentwurf wird die erforderliche Änderung des Baugesetzbuchs in einem Verfahren vorgenommen.

Zur Begründung im einzelnen wird auf die erwähnten Gesetzentwürfe der Fraktion der SPD und des Bundesrates verwiesen. Dem ist hinzuzufügen, daß inzwischen die zweite Erhebungsphase des Deutschen Städtetags bezüglich der Zahl der Umwandlungen eindeutig belegt, daß mit einer Abnahme der Wohnungsumwandlungen nicht zu rechnen ist, da die Zahlen auch im 3. und 4. Quartal weiter enorm ansteigen. Es besteht demnach dringender gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Die von den Koalitionsfraktionen in letzter Minute vorgelegte Regelung über eine „Härteklausele“ ist völlig unzureichend und führt darüber hinaus zu einer großen Rechtsunsicherheit.

