

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

A. Problem und Ziel

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) – Mietrechtsverbesserungsgesetz (MietRVerbG) –, enthält eine Ermächtigung für die Landesregierungen zur Bestimmung der Gemeinden, in denen auf Grund eines Mangels an ausreichendem Wohnraum die Zweckentfremdung von Wohnraum unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Nur noch vier Länder haben entsprechende Zweckentfremdungsverordnungen. Eine entsprechende bundesrechtliche Regelung ist nicht mehr erforderlich. Die Länder können bei Bedarf eigene Regelungen gemäß Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG erlassen und es gegebenenfalls den Kommunen überlassen, nach Bedarf eigene Regelungen aufzustellen.

B. Lösung

Artikel 6 MietRVerbG wird (nach einer Übergangszeit) aufgehoben. Den Ländern wird die Befugnis zur Ersetzung eingeräumt.

C. Alternativen

Keine

D. Finanzielle Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte

Die finanziellen Auswirkungen ändern sich gegenüber der bisherigen Rechtslage nicht, zumal die Länder bei Bedarf eigene landesrechtliche Regelungen für ein Zweckentfremdungsverbot erlassen können.

E. Sonstige Kosten

Keine

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
DER BUNDESKANZLER

Berlin, den 12. Januar 2005

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages
Herrn Wolfgang Thierse
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident,

hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Absatz 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 806. Sitzung am 26. November 2004 beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

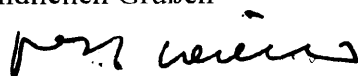
mit Begründung und Vorblatt (Anlage 1).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Mit freundlichen Grüßen



Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Artikels 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

Befugnis zur Ersetzung durch die Länder

Die Länder können Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), das zuletzt durch ... geändert worden ist, durch eigene Vorschriften ersetzen.

§ 2

Aufhebung des Artikels 6 des Mietrechtsverbesserungsgesetzes

Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen wird aufgehoben.

§ 3

Inkrafttreten

- (1) § 1 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.
- (2) § 2 tritt am 1. Januar des zweiten auf die Verkündung folgenden Kalenderjahres in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

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. 1337) – Mietrechtsverbesserungsgesetz (MietRVerbG) –, enthält eine Ermächtigung für die Landesregierungen zur Bestimmung der Gemeinden, in denen auf Grund eines Mangels an ausreichendem Wohnraum die Zweckentfremdung von Wohnraum (z. B. durch Umwandlung in Gewerberaum, durch Leerstand oder Abriss) unter Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Hiervon haben derzeit nur noch vier Länder Gebrauch gemacht (Bayern, Baden-Württemberg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen).

Eine bundesrechtliche Regelung ist nicht mehr erforderlich, da die Länder entsprechende Regelungen bei Bedarf im Hinblick auf die regionalen Besonderheiten der Wohnungsmärkte selbst erlassen bzw. es den Kommunen auf freiwilliger Basis überlassen können, derartige Regelungen zu treffen. Die Kommunen können am besten vor Ort die jeweilige Lage auf dem Wohnungsmarkt beurteilen.

Mit dem Gesetzentwurf wird daher den Ländern die Möglichkeit eröffnet, unter Ausübung ihrer konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit (Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) bei entsprechendem Bedarf hierzu eigene Vorschriften zu erlassen.

Im Gegensatz zur bisherigen bundesgesetzlichen Regelung kann in diesen Landesgesetzen auch die Ermächtigung zum Erlass gemeindlicher Satzungen bzw. Verordnungen vorgesehen werden.

Die Aufhebung leistet damit auch einen Beitrag zur Entflechtung der Zuständigkeiten von Bund und Ländern, zur Deregulierung bzw. Entbürokratisierung und eröffnet die Möglichkeit zum Abbau von staatlichen Vorgaben für die Kommunen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1 (Befugnis zur Ersetzung durch die Länder)

Gemäß Artikel 72 Abs. 3 GG kann durch bundesgesetzliche Regelung bestimmt werden, dass eine bundesgesetzliche Regelung, für die eine Erforderlichkeit im Sinne des Artikels 72 Abs. 2 GG nicht mehr besteht, durch Landesrecht ersetzt werden kann.

Eine bundesgesetzliche Regelung ist für den Bereich des Zweckentfremdungsrechts weder für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet, noch für die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse erforderlich, da sich für ein Verbot der Zweckentfremdung regional und örtlich unterschiedliche Bedürfnisse je nach Lage des Wohnungsmarkts ergeben.

Zu § 2 (Aufhebung des Artikels 6 MietRVerbG)

Die Vorschrift hebt Artikel 6 MietRVerbG auf. Die Anwendbarkeit der bisherigen landesrechtlichen Regelungen bis zum Erlass neuer Vorschriften bleibt hiervon unberührt.

Zu § 3 (Inkrafttreten)

Zu Absatz 1

Die Vorschrift gibt den Ländern die Möglichkeit, bereits vor Inkrafttreten der Aufhebung des Artikels 6 MietRVerbG durch eigene landesrechtliche Regelungen die bundesrechtliche Regelung zu ersetzen.

Zu Absatz 2

Die Regelung bestimmt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für die Aufhebung des Artikels 6 MietRVerbG.

Stellungnahme der Bundesregierung

Mit dem Gesetzentwurf soll die bundesrechtliche Ermächtigung für die Landesregierungen zum Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen (nach einer Übergangszeit) aufgehoben werden. Weiterhin sollen die Länder die Befugnis erhalten, das Bundesrecht durch Landesrecht ersetzen zu können.

Die Bundesregierung teilt im Grundsatz die Einschätzung, dass angesichts der überwiegend entspannten Situation auf den Wohnungsmärkten eine bundeseinheitliche Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen nicht mehr erforderlich ist. Ohnehin machen nur noch vier Länder von der Ermächtigung Gebrauch. Allerdings war die Übertragung der Gesetzgebungskompetenz für das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen auf die Länder Gegenstand der Erörterungen in der Föderalismuskommission. Da die Frage noch offen ist, ob die Föderalismuskommission, wie von vielen Seiten gefordert, ihre Tätigkeit weiterführen wird, sollte die Entscheidung hierüber noch abgewartet werden.

