

## **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

26.11.04

**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**

Der Bundesrat hat in seiner 806. Sitzung am 26. November 2004 beschlossen, den beigefügten Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes beim Deutschen Bundestag einzubringen.



## Anlage

---

### **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.