

**13.10.04****R - In - Wo****Gesetzesantrag**  
des Freistaates Bayern

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Art. 6 des 32. Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen****A. Problem und Ziel**

Art. 6 des 32. Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen in der Fassung vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) – 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 Bundesländer haben entsprechende Zweckentfremdungsverordnungen. Eine entsprechende bundesrechtliche Regelung ist nicht mehr erforderlich. Die Länder können bei Bedarf eigene Regelungen gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG erlassen und es ggf. den Kommunen überlassen, nach Bedarf eigene Regelungen aufzustellen.

**B. Lösung**

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

**C. Alternativen**

Keine

**D. Kosten der 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

**Bundesrat**

**Drucksache 777/04**

**13.10.04**

**R - In - Wo**

**Gesetzesantrag**  
des Freistaates Bayern

---

**Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Art. 6 des 32. Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen**

Der Bayerische Ministerpräsident

München, den 11. Oktober 2004

An den  
Präsidenten des Bundesrates  
Herrn Ministerpräsidenten  
Dieter Althaus

Sehr geehrter Herr Präsident!

Gemäß dem Beschluss der Bayerischen Staatsregierung übermittle ich den in der Anlage mit Vorblatt und Begründung beigefügten

Entwurf eines Gesetzes zur Aufhebung des Art. 6 des 32. Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen

mit dem Antrag, dass der Bundesrat diesen gemäß Art. 76 Abs. 1 GG im Bundestag einbringen möge.

Ich bitte, den Gesetzentwurf den Ausschüssen zuzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

Edmund Stoiber



Antrag

**Entwurf eines Gesetzes  
zur Aufhebung des Art. 6 des 32. Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts  
und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und  
Architektenleistungen**

**Vom ...**

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

**§ 1**

Befugnis zur Ersetzung durch die Länder

Die Länder können Art. 6 des 32. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762) – Mietrechtsverbesserungsgesetz (MietRVerbG), durch eigene Vorschriften ersetzen.

**§ 2**

Aufhebung des Art. 6 MietRVerbG

Art. 6 MietRVerbG wird aufgehoben.

**§ 3**

In-Kraft-Treten

(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. Allgemeiner Teil

Art. 6 des 32. 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) – 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 (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) bei entsprechendem Bedarf hierzu eigene Vorschriften zu erlassen.

Im Gegensatz zur bisherigen Bundesregelung 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:

#### I. Zu § 1

Gemäß Art. 72 Abs. 3 GG kann durch bundesgesetzliche Regelung bestimmt werden, dass eine bundesgesetzliche Regelung, für die eine Erforderlichkeit im Sinne des Art. 72 Absatz 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.

## II. Zu § 2

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

## III. Zu § 3

### Absatz 1

Die Vorschrift gibt den Ländern die Möglichkeit, bereits vor In-Kraft-Treten der Regelung zur Aufhebung des Art. 6 MietRVerbG durch eigene landesrechtliche Regelungen die bundesrechtliche Regelung zu ersetzen.

### Absatz 2

Die Regelung bestimmt den Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens für die Aufhebung des Art. 6 MietRVerbG.