

Die neue Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes

Von HANS PINNER,

Institut für Zivilrecht an der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft „Walter Ulbricht“, und
WOLFGANG SCHUCHERT, Hauptreferent im Ministerium für Arbeit und Berufsausbildung

Die Wohnverhältnisse sind für das Leben unserer Werktätigen von so entscheidender Bedeutung, daß angesichts der noch bestehenden Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung die Verteilung des Wohnraums Anliegen unseres Staates sein muß. Neben dem Wohnungsbau¹⁾ führt eine unserer gesellschaftlichen Entwicklung entsprechende Wohnraumlenkung dazu, daß der in Art. 26 Abs. 2 unserer Verfassung festgelegte Grundsatz, wonach jedem Bürger und jeder Familie eine gesunde und ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung zu sichern ist, mehr und mehr verwirklicht wird.

Wie die übrigen Kontrollratsgesetze und -befehle hatte auch das KRG Nr. 18, das Wohnungsgesetz, auf Grund des Beschlusses der Sowjetregierung für das Gebiet der DDR seine Gültigkeit verloren. An seine Stelle ist jetzt die VO über die Lenkung des Wohnraumes vom 22. Dezember 1955 (GBl. 1956 I S. 3) getreten.

In welchem Umfang diese neue Verordnung die ihr nach dem Wortlaut der Präambel zugedachte Funktion, eine gerechte Verteilung des Wohnraums zu sichern, zu verwirklichen geeignet ist, soll Gegenstand unserer Untersuchung sein. Dabei soll sich dieser Beitrag auf die Darlegung einiger Schwerpunkte und rechtlicher Besonderheiten beschränken.

Inhaltlich übernimmt diese Verordnung, die nach § 23 auch für Gewerberman Gültigkeit hat, zu einem großen Teil die bereits in den Bestimmungen des Wohnungsgesetzes vom 8. März 1946 festgelegten Prinzipien; sie bestimmt die Lenkung und Verteilung des Wohnraums ausschließlich durch den Staat (§§ 1, 5 Ziff. 1 Buchst. a, 9), die Verteilung des Wohnraums nach den Gesichtspunkten der Dringlichkeit²⁾ (§ 7), das Recht der Wohnungsbehörde, Bauarbeiten anzuordnen (§§ 5 Ziff. 2 Buchst. b, 6), das Verbot, ohne Mitwirkung der Wohnungsbehörde über Wohnraum zu verfügen (§ 12) sowie die Verpflichtung für die Verfügungsberechtigten, freistehenden bzw. freiwerdenden Wohnraum der Wohnungsbehörde zu melden (§ 13 Abs. 1 Buchst. b).

In § 1 Abs. 1 wird ausdrücklich bestimmt, daß die nach den Bestimmungen über den Arbeiterwohnungsbau geschaffenen Wohnungen nicht der staatlichen Wohnraumlenkung unterliegen. Diese Ausnahmeregelung wurde in Würdigung der eigenen Leistungen der Arbeiter und Angestellten im Wohnungsbau getroffen³⁾. Ferner sind von der Wohnraumlenkung die Eigenheime der Angehörigen der Intelligenz ausgenommen⁴⁾.

Nach § 2 Abs. 3 wird der Zuständigkeitsbereich der für die Wohnraumlenkung zuständigen staatlichen Organe erweitert. Diese haben nunmehr bei der Planung des Wohnungsbaus mitzuwirken, wobei es der zu erlassenden Durchführungsbestimmung vorbehalten ist, Umfang und Grenzen dieser Mitwirkung konkret festzulegen. Damit wird eine der Voraussetzungen dafür geschaffen, daß die Maßnahmen der Bauplanung

mit den realen Bedürfnissen der Wohnraumlenkung in Einklang gebracht werden. Aus der Verpflichtung zur Mitwirkung bei der Planung ergibt sich die Pflicht der Kontrolle der planmäßigen Fertigstellung der staatlichen Wohnungsbauten.

Beachtung verdient auch die in § 3 getroffene Regelung, wonach die Verteilung des Wohnraums nach der örtlichen Wohnraumlage zu erfolgen hat. Daraus ergibt sich, daß kein Bürger Anspruch auf die Zuweisung von Wohnraum bestimmter Größe, Lage und Beschaffenheit hat. Von Bedeutung ist ferner § 4, der die Erfassung regelt. Der Verwaltungsakt der Erfassung des Wohnraums (staatliche Vormerkung des betreffenden Wohnraums für eine spätere Zuweisung) hat durch Zustimmung einer schriftlichen Mitteilung an den Hauseigentümer und den jeweiligen Inhaber des Wohnraums zu erfolgen. Der Hauseigentümer und der Inhaber des erfaßten Wohnraums werden durch den Verwaltungsakt der Erfassung verpflichtet, rechtzeitig das sich auf den erfaßten Wohnraum beziehende Nutzungsrechtsverhältnis abzuwickeln. Der bisherige Nutzungsberechtigte hat den erfaßten Wohnraum spätestens zum Zeitpunkt der Zuweisung zu räumen. Bestand bereits vor der Erfassung in bezug auf den erfaßten Wohnraum ein Mietverhältnis, so erlischt es bei Einzug des neuen Mieters (§ 10). Diese Regelung ist vor allem von praktischer Bedeutung in den Fällen, in denen zufolge einer weiteren Zuweisung mehrere gleichberechtigte Mieter Räume einer abgeschlossenen Wohnung bewohnen.

§ 9 regelt die Fragen der Zuweisung und Einweisung von wohnungssuchenden Personen. Entsprechend den Erfordernissen der Praxis wurde festgelegt, daß die Räte der Städte und der Gemeinden selbst bestimmen, ob der Wohnungssuchende einen Mietvertrag mit dem Hauseigentümer oder mit dem jeweiligen Nutzungsberechtigten abzuschließen hat. Für den Hauseigentümer bzw. für den Nutzungsberechtigten wird dadurch die verwaltungsrechtliche Pflicht begründet, mit dem jeweiligen Wohnungssuchenden einen Mietvertrag abzuschließen⁵⁾. Die Einweisung stellt eine Form der Zuweisung dar, von der grundsätzlich in den Fällen Gebrauch zu machen ist, in denen möblierter Wohnraum, auf den gern. § 24 Abs. 1 MSchG der Mieterschutz keine Anwendung findet, vermietet werden soll. Der in § 9 Abs. 3 Satz 2 verwandte Begriff der Einweisung ist nicht identisch mit dem Rechtsinstitut der Einweisung, das in §§ 18 ff. der Berliner VollzuesVO zum Wohnungsgesetz vom 3. September 1948 (VOBl. f. Groß-Berlin S. 416) geregelt wurde und ausschließlich Wohnraum betraf, der dem Wohnungssuchenden in Berlin zur vorübergehenden Nutzung zu überlassen war⁶⁾.

Im Interesse der Sicherung der Rechte der Mieter war es notwendig, eine Bestimmung aufzunehmen, wonach die Räte der Städte und der Gemeinden im Falle der Weigerung des Hauseigentümers oder sonstigen Verfügungsberechtigten, mit den Zugewiesenen einen Mietvertrag abzuschließen, durch Verfügung einen Mietvertrag für die Parteien als verbindlich erklären können (§ 9 Ziff. 5).

In § 12 wird den Verfügungsberechtigten untersagt, Wohnraum ohne Zustimmung der zuständigen staatlichen Organe der Wohnraumlenkung Dritten zu überlassen. Ein ohne Mitwirkung dieser staatlichen Organe begründetes Nutzungsrechtsverhältnis ist nichtig. Daraus ergibt sich für die Räte der Städte und der Gemeinden jedoch nicht die Verpflichtung, sämtliche bestehenden und noch abzuschließenden Mietverträge zu kontrollieren bzw. zu bestätigen. Unter der „erforderlichen Zustimmung“ im Sinne von § 12 ist der Zuweisungsakt, als zwingende Voraussetzung für die Begründung eines Mietverhältnisses, zu verstehen. Soweit eine solche Zuweisung⁷⁾ vorliegt, bedarf es daher keiner weiteren Zustimmung. Dieses in § 12 geregelte

1) Vgl. hierzu die VO über die Finanzierung des Arbeiterwohnungsbaues vom 4. März 1954 (GBl. S. 253) sowie das Gesetz über die Aufnahme des Bausparens vom 15. September 1954 (GBl. S. 783) und die AO über die allgemeinverbindlichen Bausparbedingungen der Sparkassen. Bis zum 15. September 1955 hatten die Sparkassen der DDR 3662 Bausparverträge abgeschlossen; 680 Eigenheime befanden sich im Bau und 250 Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften mit einem Mitgliederstand von etwa 16 000 Mitgliedern hatten bis zu diesem Zeitpunkt den Wohnungsbau aufgenommen (vgl. „Neues Deutschland“ vom 15. September 1955 — Ausg. A).

2) Die in § 7 Abs. 2 der VO genannten Personengruppen, die bevorzugt bei der Wohnraumverteilung zu berücksichtigen sind, stellen in der aufgeführten Reihenfolge lediglich eine Aufzählung, jedoch keine Reihenfolge bei der Verteilung des Wohnraums dar.

3) vgl. auch 4. DB vom 4. August 1954 zur VO vom 10. Dezember 1953 (GBl. S. 732).

4) vo vom 31. März 1949 über die Erhaltung und die Entwicklung der deutschen Wissenschaft und Kultur, die weitere Verbesserung der Lage der Intelligenz und die Steigerung ihrer Rolle in der Produktion und im öffentlichen Leben (ZVOBl. 1949 S. 227).

5) vgl. NJ 1955 S. 591.

6) vgl. Urteil des KG vom 14. März 1955 (NJ 1955 S. 606).