

Schwerpunkte des sozialistischen Aufbaus, aber auch durch andere Faktoren bestimmt sein können, wird in der WLVO auf die Fixierung einheitlicher Vergabekriterien, die in allen Bezirken und Kreisen gleichermaßen anzuwenden wären, verzichtet. Die WLVO statuiert lediglich den bei allen Vergabeentscheidungen zu beachtenden Grundsatz, daß der Wohnraum „entsprechend der örtlichen Wohnraumlage nach der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung gesellschaftlicher, volkswirtschaftlicher und sozialer Erfordernisse“ verteilt wird (§ 10 Abs. 1). Damit gibt sie unter Vermeidung jeglicher reglementierender Auflagen oder Beschränkungen den örtlichen Räten den erforderlichen Raum für verantwortungsbewußte, den Besonderheiten jedes Einzelfalls Rechnung tragende Entscheidungen.

Die Vergabe erfolgt demnach nach sorgfältiger Prüfung der Wohnraumbedürfnisse des Antragstellers³ *, insbesondere unter Beachtung der Familienzusammensetzung, und unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Wohnraumsituation (Größe und Struktur des verfügbaren Wohnraums). Dabei soll die jeweilige Entscheidung an Hand von Analysen über den Wohnungsbestand und den Wohnungsbedarf auf der Basis der von der Volksvertretung über die Grundrichtung der Wohnraumlenkung gefaßten Beschlüsse erfolgen (§7). Den zuständigen Organen der Wohnraumlenkung steht die Möglichkeit offen, ausgehend von der konkreten Wohnraumsituation im Territorium, Belegungsnormen etwa nach dem durch das Musterstatut für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften geschaffenen Beispiel⁵ ⁶ festzulegen.

Die in einigen gesetzlichen Bestimmungen enthaltenen Sonderregelungen (z. B. § 34 des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen vom 20. Dezember 1965 — GBl. 1966 I S. 37) hinsichtlich der vordringlichen Vergabe von Wohnraum wurden nicht aufgehoben, da sie als Orientierungsmaßstäbe für die im Einzelfall nach § 10 Abs. 1 WLVO zu treffenden Entscheidungen anzusehen sind. Die Verwirklichung dieser Sonderregelungen erfolgt daher stets im Rahmen der WLVO unter Berücksichtigung der bereits erwähnten Gesichtspunkte (Dringlichkeit der bereits vorliegenden Anträge u. ä.).

Von den allgemeinen Vergabegrundsätzen wird nur in zwei Fällen abgewichen: Bevorzugt mit Wohnraum versorgt werden Familien mit vier und mehr Kindern (§ 10 Abs. 3). Sie sind in besonderem Maße auf ausreichenden Wohnraum angewiesen, damit die Kinder „zu gesunden und lebensfrohen, tüchtigen und allseitig gebildeten Menschen, zu staatsbewußten Bürgern“ erzogen werden können (Art. 38 der Verfassung). Staatliche Unterstützung wird kinderreichen Familien insoweit auch in finanzieller Hinsicht gewährt⁷.

Bevorzugt mit Wohnraum versorgt werden ferner Kämpfer gegen den Faschismus und Verfolgte des Faschismus und ihre Hinterbliebenen sowie Personen, die sich durch herausragende Leistungen bei der Stärkung, Festigung sowie zum Schutze der Deutschen Demokratischen Republik verdient gemacht haben (§ 11).

Wohnungstausch

Besondere Bedeutung mißt die WLVO dem freiwilligen Wohnungstausch als einem wichtigen Mittel zur besse-

ren Auslastung des vorhandenen Wohnungsfonds bei (§ 12). Er ist von den örtlichen Räten zu fördern. Veränderungen, die sich im Laufe der Jahre in der Zusammensetzung der Familien ergeben, bieten vielfältige Möglichkeiten zu einer besseren Auslastung des vorhandenen Wohnraums. Die Bereitschaft davon betroffener Bürger zum freiwilligen Wohnungstausch hängt jedoch weitgehend davon ab, inwieweit ihnen ein ihren Wünschen und Bedürfnissen Rechnung tragendes Wohnungstauschangebot unterbreitet wird. Soweit zwei oder mehrere Partner ihre Wohnungen z. B. im Zusammenhang mit dem Wechsel ihrer Arbeitsstellen tauschen**, kann damit eine bessere Auslastung verbunden sein, sie muß es aber nicht. Die Bereitschaft der Bürger zu fördern, ihre Wohnungen unter dem Aspekt der optimalen Wohnraumauslastung zu tauschen, ist aber gerade eine bedeutsame Aufgabe der örtlichen Organe⁷.

Der Wohnungstausch wird vom Prinzip der Freiwilligkeit bestimmt. Nur im Ausnahmefall darf ein Wohnungstausch angeordnet werden, und zwar wenn öffentliches Interesse vorliegt (§ 12 Abs. 4). Dabei ist stets Voraussetzung, daß die Bemühungen des staatlichen Organs, einen freiwilligen Wohnungstausch zustande zu bringen, fehlgeschlagen sind. Die Formulierung in § 12 Abs. 4, daß die Anordnung eines Wohnungstauschs „insbesondere zur besseren Verteilung des Wohnraums“ zulässig ist, gibt die Richtung an, wie diese Vorschrift auszulegen ist. Es geht dabei nicht um eine bessere Auslastung schlechthin oder um die Durchsetzung eines jeden auf Initiative des zuständigen Organs eingeleiteten, aber aus bestimmten Gründen nicht zustande gekommenen Tausches. Die Wohnungstauschanordnung ist vielmehr nur dann zulässig, wenn zur Erfüllung öffentlicher Interessen die bessere Verteilung u n a b - w e i s b a r geworden ist.

Die Tauschanordnung gegenüber Bürgern, die das 70. Lebensjahr vollendet haben, ist unzulässig. Damit wird an dem bereits in der Vergangenheit bewährten, von humanitären Überlegungen bestimmten Prinzip des Schutzes alter Menschen festgehalten.

Erfassung von Wohnraum

Solche Maßnahmen sind möglich, wenn Wohnraum unterbelegt ist oder ungenutzend genutzt wird (§ 13 Abs. 1). Wohnraum ist unterbelegt, wenn er unter Berücksichtigung des persönlichen Bedarfs und in Ansehung der örtlichen Wohnraumsituation (ggf. unter Berücksichtigung von Belegungsnormen) nicht ausgelastet ist. Die bei der Erfassung von Wohnraum anzulegenden Maßstäbe decken sich daher weitgehend mit den Grundsätzen, von denen bei der Wohnraumvergabe ausgegangen wird.

Wohnraum in Eigenheimen unterliegt grundsätzlich nicht der Erfassung (§ 13 Abs. 2). Voraussetzung ist jedoch, daß der Wohnraum vom Eigentümer und seinen Familienangehörigen bewohnt und nach Maßgabe der Vergabegrundsätze des § 10 auch benötigt wird. In der Bezugnahme des § 13 Abs. 2 auf die Grundsätze des § 10 ist keineswegs eine pauschale Gleichstellung des Eigenheimwohnraums mit dem Mietwohnraum zu verstehen. Sie gibt den örtlichen Organen lediglich eine Orientierung für etwaige Erfassungsmaßnahmen. Insbesondere der unterschiedliche Pflichtenkreis des Mieters und des Eigentümers eines Eigenheims (z. B. in bezug auf die Werterhaltung) erfordert eine sehr differenzierte Behandlung dieser beiden Wohnraumarten. Eine Erfassung wird daher nur bei krasser Unterbelegung des

³ Dar Wohnungstausch setzt stets die vorherige Zustimmung der jeweiligen für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe voraus (§ 12 Abs. 1 Satz 3).

⁷ Als ein bedeutsames Mittel zur Erreichung dieses Zieles werden die staatlichen Wohnungstauschzentralen angesehen (§ 12 Abs. 3).

³ Nach § 1 der 1. DB zur WLVO darf ein Antrag auf Wohnraumzuweisung nur bei einem für die Wohnraumlenkung zuständigen Organ gestellt werden.

¹ Vgl. Abschn. V Ziff. 2 des Musterstatuts für Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften - Anlage zur VO vom 21. November 1963 (GBl. 1964 n S. 23) -.

⁶ Vgl. VO zur Verbesserung der Lebenslage von Familien mit vier und mehr Kindern durch Bereitstellung geeigneten Wohnraums und Gewährung von Mietzuschüssen vom 3. Mai 1967 (GBl. II S. 249), auf die § 10 Abs. 3 WLVO Bezug nimmt.