

Bei unberechtigtem Bezug einer Wohnung oder bei der Weigerung, einem angeordneten Wohnungstausch oder -Wechsel Folge zu leisten, kann eine *Räumung* auf dem Verwaltungswege vorgenommen werden (§ 23). Das gilt auch bei Nichträumung von erfaßtem Wohnraum. Die Räumung als äußerste Maßnahme zur Durchsetzung von Wohnraumlenkungsentscheidungen ist nur nach entsprechender erzieherischer Einwirkung auf den Betroffenen zulässig. Bevor das zuständige Organ auf dem Verwaltungsweg räumt, muß es eine Stellungnahme der zuständigen Wohnungskommission einholen und mit dem Kollektiv, dem der Betreffende angehört, beraten (§ 23 Satz 4). Die WLVO legt also auch im Zusammenhang mit dieser u. U. sehr einschneidenden Maßnahme die spezifische Art der Mitwirkung der Bevölkerung an der Räumungsentscheidung verbindlich fest. Wird diese Regelung nicht beachtet, so gilt das zur Tätigkeit der Wohnungskommission Gesagte. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, daß bei Einlegung einer Beschwerde die fehlerhafte Räumungsentscheidung nicht aufrechterhalten werden darf, ohne daß die Stellungnahme der Wohnungskommission und die Beratung im Kollektiv nachgeholt wird.

Die beabsichtigte Räumung ist mindestens drei Wochen vorher anzukündigen. Verstreicht diese Frist ergebnislos, kann unter den genannten Voraussetzungen ein Räumungstermin festgesetzt werden, der dem zur Räumung Verpflichteten wiederum mindestens drei Wochen zuvor bekanntzugeben ist, so daß ihm insgesamt mindestens sechs Wochen zur Verfügung stehen, den angebotenen Ersatzwohnraum zu beziehen (§ 8 WLVO in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der 1. DB).

Die *Ordnungsstrafenregelung* umfaßt nur einige wenige Tatbestände in bezug auf Handlungen, die geeignet sind, die Tätigkeit der Organe der Wohnraumlenkung erheblich zu beeinträchtigen. Das ist besonders dann der Fall, wenn eine Wohnung unberechtigt bezogen wird oder wenn bei der Wohnraumvergabe durch unwahre Angaben bzw. durch Täuschung ungerechtfertigte Vorteile erlangt werden (§ 24 Abs. 1 Buchst. a und b).

Nach der WLVO obliegt die Ordnungsstrafbefugnis dem für die Wohnungswirtschaft zuständigen Mitglied des Rates der Stadt, des Stadtbezirkes bzw. des Kreises (§ 24). Diese Regelung entspricht § 6 Abs. 1 Ziff. 2 der VO zur Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten vom 5. November 1963 (GBl. II S. 773). Diese Verordnung tritt am 1. Juli 1968 außer Kraft; es gelten dann die Bestimmungen des Gesetzes zur Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten — OWG — vom 12. Januar 1968 (GBl. I S. 101). Nach § 7 OWG kann im Bereich der örtlichen Räte die Ordnungsstrafbefugnis für die Vorsitzenden, deren Stellvertreter und die hauptamtlichen Ratsmitglieder festgelegt werden. Es ist daher damit zu rechnen, daß im Zuge der Anpassung der z. Z. geltenden Ordnungsstrafbestimmungen an das OWG gemäß § 43 Abs. 2 die Ordnungsstrafbefugnis auch auf die Bürgermeister in den Gemeinden übertragen wird.

Zu einigen zivilrechtlichen Fragen

Umzugskostenregelung bei angeordnetem Wohnungstausch

Nach § 12 Abs. 4 WLVO können die Organe der Wohnraumlenkung bei einem angeordneten Wohnungstausch eine Umzugskostenregelung treffen. Dabei kann die Frage auftauchen, wie diese Regelung durchzusetzen ist.

Wird ein angeordneter Wohnungstausch unter Leitung des Organs für die Wohnraumlenkung durchgeführt, d. h. beauftragt das Organ ein Transportunternehmen oder andere Arbeitskräfte, dann kann es die entstandenen Kosten auf dem Verwaltungswege, z. B. über den

Vollstrecker der Abt. Finanzen des zuständigen Staatsorgans, betreiben.

Anders ist die Rechtslage, wenn die am Wohnungstausch beteiligten Bürger selbst Transportmittel und Arbeitskräfte bestellen, sie also entsprechend dem abgeschlossenen Transportvertrag dem Transportunternehmen gegenüber für die entstandenen Umzugskosten einzustehen haben. Hat jeder Tauschpartner seine Umzugskosten zu tragen, so entstehen — soweit jeder selbst den Transportauftrag erteilt hat — keine Probleme. Hat jedoch das örtliche Organ die von den Tauschpartnern zu tragenden Kostenanteile unterschiedlich festgelegt, dann ist zunächst zwar jeder Tauschpartner zur Begleichung der Kosten für den von ihm in Auftrag gegebenen Transport verpflichtet, derjenige aber, dessen Anteil an den Umzugskosten geringer ist, hat gegenüber dem anderen Partner einen Anspruch auf Ausgleich. Dieser Anspruch, der auf dem zivilrechtlichen Rechte und Pflichten zwischen den Tauschpartnern begründeten Verwaltungsakt des örtlichen Organs beruht, ist zivilrechtlicher Natur und somit auf dem Rechtswege durchsetzbar.

§ 5 der 1. DB zur WLVO legt fest, wie die Umzugskosten verteilt werden können. Gegenüber der früheren Regelung, wonach im allgemeinen der durch den Tausch Begünstigte die Kosten zu tragen hatte, haben die Verwaltungsorgane nunmehr weitaus mehr Möglichkeiten für eine differenzierte Entscheidung. In der Regel hat jeder Beteiligte seine Umzugskosten selbst zu tragen; das Wohnraumlenkungsorgan kann aber unter Berücksichtigung aller Umstände unterschiedliche Anteile festsetzen oder die gesamten oder einen Teil der Kosten selbst übernehmen. Die Neuregelung war auch deshalb erforderlich, weil es oft schwer war, einen Begünstigten festzustellen. Das möge folgendes Beispiel verdeutlichen: Ein Bürger lebt mit seiner 6köpfigen Familie in einer Zweizimmer-Wohnung. Durch einen angeordneten Wohnungstausch erhält er eine 5^{1/2}-Zimmer-Wohnung. Ist er aber wirklich der durch den Wohnungstausch Begünstigte? Kann von einer Begünstigung gesprochen werden, wenn dieser Bürger u. U. nach einer längeren Wartezeit einen seiner Familiengröße entsprechenden Wohnraum erhalten hat?

Erstattung der Kosten bei Bauauflagen

§ 16 Abs. 2 Satz 1 WLVO legt fest, daß die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen berechtigt sind, Bauarbeiten in Auftrag zu geben. Ein solcher Auftrag sollte vom örtlichen Organ nur erteilt werden, wenn alle Bemühungen, den Hauseigentümer oder den sonstigen Berechtigten zum Abschluß vertraglicher Vereinbarungen mit einem Bau- oder Handwerksbetrieb zu veranlassen — dazu gehört u. a. auch eine umfassende Information über die geltenden Kredit-, Zins- und Steuerbestimmungen, insbesondere über die VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) —, erfolglos geblieben sind und wegen des baulichen Zustands der Wohnräume und der örtlichen Wohnraumsituation eine weitere Verzögerung der Arbeiten nicht vertretbar erscheint. Der Auftrag setzt ferner eine gründliche Prüfung voraus, welche Arbeiten erforderlich sind. Wird er erteilt, dann kommt ein Vertragsverhältnis zwischen Handwerks- oder Baubetrieb und dem Hauseigentümer bzw. Berechtigten zustande. Der Vertrag begründet somit unmittelbare Rechte und Pflichten zwischen diesen Vertragspartnern. Die unberechtigte Weigerung des Hauseigentümers, die erforderlichen Arbeiten durchführen zu lassen, führt demnach nicht dazu, daß er bei einer Auftragserteilung durch das örtliche Organ seiner Verantwortung ledig wird.