

Wirtschaft einerseits und den zivilrechtlichen Vertragsverhältnissen zwischen Bürgern und Betrieben der Gebäude- und Wohnungswirtschaft andererseits (vgl. insbesondere §§ 94 Abs. 1, 96, 99, 100 Abs. 2, 126 Abs. 1 und 2, 128 Abs. 2 ZGB). Im Interesse einer geschlossenen Regelung und besseren Überschaubarkeit des Komplexes Wohnungsmiete war es notwendig, in begrenztem Umfang Bestimmungen der Wohnraumlenkung in das ZGB aufzunehmen. Trotzdem bleiben natürlich die speziellen Rechtsvorschriften über die Wohnraumlenkung — die VO über die Lenkung des Wohnraumes (WRLVO) vom 14. September 1967 (GBl. II S. 733) einschließlich der als Anlage dazu ergangenen Ordnung über Werkwohnungen (GBl. II S. 737) sowie die 1. DB zur WRLVO vom 24. Oktober 1967 (GBl. II S. 739) — weiterhin uneingeschränkt bestehen. Eine Änderung oder Neufassung dieser Vorschriften ist aus der Sicht der Bestimmungen des ZGB auch nicht erforderlich.

Wohnraumlenkung und Erfassung von Wohnraum

Nach §96 ZGB unterliegt der gesamte Wohnraum — also auch der in Eigenheimen — der staatlichen Lenkung. Diese Regelung entspricht dem bisherigen Rechtszustand. Häufig wird in diesem Zusammenhang aber unrichtigerweise die staatliche Wohnraumlenkung mit der Erfassung von Wohnraum identifiziert.

Die Wohnraumlenkung als Oberbegriff umfaßt vor allem die Vergabe, den Tausch und die Erfassung von Wohnraum. Die Erfassung ist also nur ein Teil der Wohnraumlenkung (vgl. §§ 9 bis 13 WRLVO). Mit seiner Erfassung unterliegt Wohnraum der Verteilung oder der anderweitigen Verwendung. Erfasst wird als frei gemeldeter, leerstehender, unterbelegter, von einem Nichtberechtigten oder zweckentfremdet genutzter sowie für den Wohnungstausch vorgesehener Wohnraum (§ 13 Abs. 1 WRLVO). Nicht erfasst wird jedoch gemäß § 13 Abs. 2 WRLVO Wohnraum in Eigenheimen, wenn er vom Eigentümer mit seinen Familienangehörigen bewohnt wird und Größe und Struktur des Wohnraums der örtlichen Wohnraumlage und der Familienzusammensetzung entsprechend angemessen sind (§ 10 WRLVO). Die Erfassung von Wohnraum in Eigenheimen ist mithin nach den rechtlichen Bestimmungen nicht ausgeschlossen, sie ist jedoch nicht der Regelfall.

Ist die Erfassung von Wohnraum in Eigenheimen unter den obengenannten Voraussetzungen nicht möglich oder unterbleibt sie, so bedeutet das aber keineswegs, daß dieser nicht erfaßte Wohnraum der staatlichen Lenkung entzogen ist. So wird z. B. mit den für den Bau von Eigenheimen oder für bauliche Erweiterungen notwendigen Genehmigungsverfahren die Kontrolle darüber ausgeübt, daß mit dem Eigenheimbau kein zweiter Wohnsitz oder neuer Miethausbesitz geschaffen wird. Das ist aber bereits eine Maßnahme der staatlichen Lenkung des Wohnraums.

Im übrigen entspricht die Bestimmung des § 96 ZGB der in § 1 WRLVO verwendeten Formulierung, die die Verantwortung der Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden für die zweckmäßige Nutzung und gerechte Verteilung des gesamten Wohnraums fixiert.

Untermietverhältnisse

Aus der Sicht der Wohnraumlenkung ist weiterhin die Bestimmung des § 128 ZGB über Untermietverhältnisse bedeutsam. Danach kann der Mieter grundsätzlich einen Teil seiner Wohnung untervermieten, wenn dies nicht durch besondere Rechtsvorschriften ausgeschlossen ist (§ 128 Abs. 1 ZGB). Eine Untervermietung bedarf also nicht der Zustimmung des Vermieters. Er kann sie auch

nicht durch eine willkürliche einseitige Festlegung verbieten. Eine solche Festlegung wäre gemäß § 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB nichtig. Gegenüber den allgemeinen Mietverhältnissen besteht eine Besonderheit des Untermietverhältnisses darin, daß für seine Begründung die Zuweisung des Wohnraums durch das zuständige Organ der Wohnraumlenkung (§ 99 ZGB) nicht obligatorisch ist. Diese Besonderheit ergibt sich vor allem aus § 128 Abs. 3 ZGB.

Der mögliche Einwand, durch diese Regelung werde die staatliche Lenkung des Wohnraums beeinträchtigt, ist nicht begründet.

Zum einen sind die für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe gemäß § 13 Abs. 1 WRLVO berechtigt, unterbelegten Wohnraum zu erfassen und einem Bürger zuzuweisen. In derartigen Fällen entsteht die dem Mieter auf erlegte Vertragsabschlußpflicht gemäß § 128 Abs. 2 ZGB in Übereinstimmung mit § 18 Abs. 1 WRLVO und § 7 Abs. 1 der 1. DB zur WRLVO. Macht das staatliche Organ von seinem Recht auf Erfassung unterbelegten Wohnraums keinen Gebrauch, dann entspricht es dem gesellschaftlichen Interesse an der effektiven Auslastung des gesamten Wohnraums, wenn dem Mieter die Untervermietung eines Teils seiner Wohnung vom Gesetz nicht versagt wird. Das widerspricht auch nicht dem in § 18 Abs. 2 WRLVO festgelegten Verbot der Überlassung von Wohnraum ohne gültige Zuweisung, da diese Überlassung an die Erfassung des Wohnraums gebunden ist.

Zum anderen ist eine Untervermietung auch denkbar, wenn die Wohnung des Mieters nicht unterbelegt ist. So ist es z. B. möglich und kommt auch in der Praxis nicht selten vor, daß sich Mieter räumlich einschränken und einen Verwandten oder Bekannten als Untermieter (z. B. während seines Studiums) zeitweilig in die Wohnung aufnehmen.

Wohnungstausch

Ein wesentlicher Bestandteil der Wohnraumlenkung ist der Wohnungstausch (§ 12 WRLVO). Er ermöglicht den Bürgern, ihre Wohnverhältnisse zu verbessern oder sie nach ihren individuellen und gesellschaftlich zu billigen Wünschen zu verändern. In den Bestimmungen der §§ 126, 127 ZGB wird dabei von den verwaltungsrechtlichen Regelungen in §12 WRLVO und §§ 2 bis 5 der 1. DB zur WRLVO ausgegangen. Im übrigen werden im ZGB nur die zivilrechtlich relevanten Modalitäten des Tausch Vertrags fixiert^{3/}: Schriftform, staatliche Genehmigung und ggf. Ersetzung der Zustimmung des Vermieters (§ 126 Abs. 2 ZGB), Kontinuität der jeweiligen Mietverhältnisse durch Eintritt in die beiderseitigen Rechte und Pflichten (§ 126 Abs. 3 ZGB), gerichtliche Durchsetzbarkeit (§ 127 Abs. 1 ZGB), Zulässigkeit und Folgen des Rücktritts vom Vertrag (§ 127 Abs. 2 und 3 ZGB).

Die §§ 126, 127 ZGB erfassen nur den freiwilligen Wohnungstausch, was durch die Beschränkung auf den Tauschvertrag dokumentiert wird. Den Regelungen unterliegt mithin nicht der gemäß § 12 Abs. 4 WRLVO angeordnete Wohnungstausch im öffentlichen Interesse.

Die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung der Wohnung

Neben der Übergabe der Wohnung wird dem Vermieter die grundlegende Pflicht auferlegt, die Wohnung während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten und die dafür erforderlichen Maßnahmen der *I n s t a n d h a l t u n g* zu

^{3/} Vgl. R. Wüstneck, „Die Wohnungsmiete“, NJ 1974 S. 687 ff. (691).