

zung ist ein Vertrag, den das sozialistische Organ, das Eigentümer der Wohnung ist bzw. diese verwaltet, mit dem Bürger abschließt.

Ein der persönlichen Wohnungsnutzung ähnliches Verhältnis entsteht, wenn ein Bürger als persönlicher Eigentümer eines Familienhauses (Eigenheims) oder einer Eigentumswohnung bzw. der Privateigentümer eines Wohngebäudes einem anderen Bürger die Wohnung zur Nutzung überläßt. Auf diese Rechtsverhältnisse werden die Bestimmungen des ZGB über die persönliche Wohnungsnutzung entsprechend angewendet.

Das Entstehen eines Rechtsverhältnisses der persönlichen Wohnungsnutzung setzt aber nicht nur den Abschluß eines entsprechenden Vertrags voraus. Zur Wahrnehmung der Verantwortung des Staates bei der Verteilung des Wohnungsfonds hat der zuständige örtliche Nationalausschuß oder ein anderes zuständiges Organ eines Betriebes, einer Militärverwaltung, einer LPG usw. in Form eines Beschlusses die Wohnung dem Bürger zuzuweisen. Ohne einen solchen Beschluß kann also das Rechtsverhältnis der persönlichen Wohnungsnutzung nicht entstehen. Auf der Grundlage des Beschlusses des örtlichen Nationalausschusses über die Zuweisung einer Wohnung ist der Bürger berechtigt, von demjenigen Organ, das die Wohnungen verwaltet, den Abschluß eines entsprechenden Vertrags zu fordern. Dieses Recht ist einklagbar.

Die örtlichen Nationalausschüsse weisen die Wohnungen nach genau festgelegten Regeln anhand einer öffentlichen Rangliste unter Berücksichtigung der Dringlichkeit des Bedürfnisses zu. Dabei werden insbesondere die sozialen Verhältnisse der Anwärter berücksichtigt.

Bei Genossenschaftswohnungen entsteht das Rechtsverhältnis der persönlichen Nutzung auf der Grundlage eines Vertrags zwischen der Genossenschaft und dem Bürger als Mitglied der Genossenschaft. Voraussetzung für diesen Vertrag ist der Beschluß des Vorstandes über die Zuweisung der Wohnung, das wiederum setzt voraus, daß der Bürger Mitglied der Genossenschaft ist und seinen Mitgliedschaftsanteil bezahlt hat. Die Genossenschaften stellen ihre Ranglisten nach den gleichen Grundsätzen auf wie die Nationalausschüsse.

Werden sich ein Bürger und das die Wohnung überlassende Organ über den Umfang des Wohnungszubehörs oder über die Höhe des Mietpreises nicht einig, dann wirkt der örtliche Nationalausschuß auch beim Abschluß des Vertrags über die Übergabe der Wohnung mit. Kommt es bei einer Genossenschaftswohnung nicht zu der erforderlichen Vereinbarung, dann wird der Umfang des Wohnungszubehörs oder der Mietpreis vom Vorstand der Genossenschaft festgelegt.

Während der persönlichen Nutzung einer Wohnung ist die Zustimmung der örtlichen Nationalausschüsse nur noch für die Vereinbarung eines Untermietverhältnisses und für einen Wohnungsaustausch erforderlich. Über alle Streitigkeiten der Beteiligten haben die Gerichte zu entscheiden.

Für die Aufhebung der persönlichen Wohnungsnutzung sind die Nationalausschüsse lediglich in zwei Fällen zuständig; in allen anderen Fällen entscheidet das Gericht.

Die Möglichkeit des Gerichts bzw. des zuständigen Nationalausschusses, das persönliche Wohnungsnutzungsrecht aufzuheben, widerspricht keineswegs dem Prinzip der zeitlichen Unbegrenztheit derartiger Rechtsverhältnisse, das eine besonders wichtige Garantie für eine dauerhafte und ungestörte Ausübung des Rechts der persönlichen Wohnungsnutzung ist. Das Recht der persönlichen Wohnungsnutzung kann das Gericht oder der Nationalausschuß dem Bürger nur in wenigen Ausnahmefällen entziehen, die im Gesetz ausdrücklich festgelegt sind, so beim Wegfall des Bedürfnisses, die Wohnung weiter zu nutzen, oder bei pflichtwidrigem Verhalten des Nutzungsberechtigten oder der bei ihm wohnenden Personen (einschließlich Nichtzahlung des Mietpreises). Aber auch in diesen Fällen ist der Bürger nicht verpflichtet, aus der Wohnung auszuziehen, bevor ihm nicht eine Ersatzwohnung bzw. eine Ersatzunterbringung zugewiesen wird. Das bedeutet, daß selbst dann, wenn nach einem Gerichtsverfahren oder einem Verfahren vor dem Nationalausschuß das Recht zur persönlichen Nutzung einer bestimmten Wohnung entzogen wird, diese Entscheidung erst mit der Zuweisung einer Ersatzwohnung bzw. einer Ersatzunterbringung wirksam wird.

Das Recht an einem Familienhaus (Eigenheim) und an einer Eigentumswohnung

Der Befriedigung der Wohnraumbedürfnisse dient in der CSSR auch das Recht des persönlichen Eigentums. Dieses Recht bezieht sich entweder auf ein Familienhaus (Eigenheim) oder auf eine Eigentumswohnung in einem Wohngebäude nach dem Gesetz Nr. 52/1966 i. d. F. des Gesetzes Nr. 30/1978. In den Jahren 1951 bis 1980 entfiel von allen neugebauten Wohnungen fast ein Drittel auf die Rechtsform des persönlichen Eigentums. Das waren bis 1966 ausschließlich Familienhäuser. Seit 1966 sind es Familienhäuser und Eigentumswohnungen. Ihr Anteil am Gesamtwohnungsfonds ist allerdings größer. Im Jahre 1980 befanden sich von insgesamt 5 276 539 Wohnungen 2 441 495 (d. h. fast die Hälfte) in persönlichem Eigentum, zumeist in Form von Familienhäusern. Das persönliche Eigentum an Wohnungen hat demnach in der CSSR außerordentlich große Bedeutung für die Lösung des Wohnungsproblems. Deshalb fördert die sozialistische Gesellschaft den Bau von Familienhäusern und Wohngebäuden mit Eigentumswohnungen bzw. ihren Erwerb durch Kauf.

Das Familienhaus ist im Gesetz sowohl qualitativ als auch quantitativ genau bestimmt. Ein Familienhaus muß zwei Kriterien erfüllen:

1. In einem Familienhaus müssen mindestens zwei Drittel der Fußbodenfläche aller Räume auf Wohnungen entfallen,

2. Hinsichtlich des Umfangs der Wohnfläche ist alternativ festgelegt:

a) Das Familienhaus darf höchstens aus fünf Wohnräumen bestehen, wobei die Küche nicht einbezogen wird.

b) Es kann mehr als fünf Wohnräume haben, aber dann darf die Fußbodenfläche nicht größer als 120 m² sein; in diese Vermessung wird die Fläche der Wohnküchen, die über 12 m² hinausgeht, einbezogen.

Durch eine solche Festlegung ist es möglich, auch sehr hohe Ansprüche der Bürger zu befriedigen.

Weiter gilt der Grundsatz, daß lediglich ein Familienhaus im persönlichen Eigentum stehen darf.

Der Eigentümer des Familienhauses hat die gleichen Befugnisse wie jeder andere persönliche Eigentümer. Da aber die Gesellschaft ein großes Interesse an der Nutzung des gesamten Wohnungsfonds hat, müssen auch die Familienhäuser umfassend genutzt werden. Werden solche Häuser vom persönlichen Eigentümer bzw. seinen nächsten Verwandten, d. h. seinen Kindern oder seinen Eltern, genutzt, unterliegen sie nicht der Zuweisungskompetenz des örtlichen Nationalausschusses. In anderen Fällen können Bürger in ein solches Haus eingewiesen werden, wenn es unterbelegt ist.

Persönliches Eigentum sind in der CSSR auch die Eigentumswohnungen. Das Institut des Wohnungseigentums als Eigentum an einem realen Hausteil kennen auch die Rechtsordnungen der anderen europäischen sozialistischen Länder (mit Ausnahme der DDR).

Das Wohnungseigentum kann durch den Kauf von Wohnungen in Neu- oder Altbauten entstehen, wenn diese Wohngebäude staatliches Eigentum sind. Der Kauf von Eigentumswohnungen ist 1978 erleichtert worden. Während früher der Kauf von Wohnungen dadurch eingeschränkt war, daß alle Wohnungen eines Wohngebäudes zugleich verkauft werden mußten, ist es nunmehr möglich, auch einzelne Wohnungen in einem Gebäude zu kaufen, das staatliches Eigentum ist.

Für die Freigabe von Häusern zum Verkauf der Wohnungen wurden bestimmte Prinzipien festgelegt: Aus dem vorhandenen Wohnungsfonds werden Wohnungen an die bisherigen Nutzer verkauft, wenn diese zum Kauf bereit sind. Haben die Nutzer kein Interesse und sind andere Bürger zum Kauf der Wohnung bereit, dann sollen die Nationalausschüsse einen eventuell notwendig werdenden Wohnungsaustausch unterstützen. Den Bürgern werden beim Kauf von Eigentumswohnungen finanzielle Vorteile gewährt, so z. B. Zuschüsse für die Bezahlung des Kaufpreises und die Modernisierung der Wohnungen.

Obwohl der Kauf von Eigentumswohnungen durch die Gesetzesnovelle von 1978 gefördert wird, ist nicht anzunehmen, daß in nächster Zukunft das Wohnungseigentum den Bau von Familienhäusern im Umfang übertreffen wird.