

nungspolitik zuständige Mitglied des Rates oder durch den Leiter des Fachorgans in Städten und Stadtbezirken bzw. durch den Bürgermeister in Gemeinden verbindlich festgelegt werden (§12 Abs. 4 i. V. m. §36 WLVO; §100 Abs. 2 ZGB).

Einige Besonderheiten sind beim Abschluß eines Mietvertrags über eine Werkwohnung zu beachten (§§ 2 ff. der DB zur WLVO). Voraussetzung dafür ist das Bestehen eines Arbeitsrechtsverhältnisses mit dem Betrieb und die Zuweisung, aus der hervorgehen muß, daß es sich um eine Werkwohnung handelt.

Bei werkseigenen! Wohnungen — das sind Wohnungen, die sich in Rechtsträgerschaft des Betriebes befinden, oder sonstige vom Betrieb verwaltete Wohnungen — wird der Mietvertrag in jedem Fall zwischen dem Betrieb und dem Werk-tätigen abgeschlossen. Hierfür wird das Muster für einen Mietvertrag über eine Werkwohnng (Anlage 2 zu §11 der DB zur WLVO) empfohlen.

Bei werkgebundenen Wohnungen — das sind Wohnungen, die den Betrieben von den örtlichen Räten für die Wohnraumvergabe zur Verfügung gestellt worden sind — wird der Mietvertrag nur dann zwischen dem Betrieb und dem Werk-tätigen abgeschlossen, wenn dies zwischen Betrieb und Rechtsträger, Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten vereinbart wurde. Ist das nicht der Fall, so gelten nicht die speziellen Bestimmungen zum Mietvertrag über eine Werkwohnung, sondern die allgemeinen Bestimmungen über den Wohnungsmietvertrag (§§ 94 ff. ZGB).

Der Wohnungstausch

Eine wichtige Rolle bei der besseren Auslastung des Wohnraums und bei der Erschließung von Wohnraumreserven im Interesse der Wohnungssuchenden Bürger spielt in zunehmendem Maße der Wohnungstausch (§§14, 15 WLVO; §§12, 13 der DB zur WLVO). Die Neuregelung bekräftigt den Grundsatz der Freiwilligkeit des Wohnungstauschs: Die Bürger haben das Recht, Wohnungen zu tauschen (§ 14 Abs. 2 Satz 1 WLVO).

Über den Wohnungstausch haben die Bürger einen schriftlichen Tauschvertrag abzuschließen. Dieser bedarf der Genehmigung durch den Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde sowie der Zustimmung des Vermieters (§ 126 Abs. 2 ZGB). Führt der Wohnungstausch zur besseren Auslastung unterbelegten Wohnraums, so ist er grundsätzlich zu genehmigen. Verweigert der Vermieter die Zustimmung ohne ausreichenden Grund, kann sie durch eine Entscheidung des zuständigen Wohnraumlenkungsorgans ersetzt werden. Mit dem Einzug in die Wohnung tritt der jeweilige Tauschpartner in das Mietverhältnis des anderen ein und übernimmt damit dessen Rechte und Pflichten.

Die bei einem Wohnungstausch entstehenden Kosten haben die Tauschpartner grundsätzlich selbst zu tragen. Führt ein Wohnungstausch zur besseren Auslastung unterbelegten Wohnraums, können die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden Kosten übernehmen sowie weitere Maßnahmen zur finanziellen Stimulierung festlegen (§ 15 WLVO). So können auf Antrag von Bürgern die Umzugskosten teilweise oder vollständig sowie die Kosten für eine notwendige malermäßige Instandhaltung grundsätzlich für die zu beziehende kleinere Wohnung in der nachgewiesenen Höhe bis zu 700 M übernommen werden. Die Finanzierung erfolgt aus dem Haushalt des jeweiligen Rates der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde (§ 13 der DB zur WLVO).

Es entspricht den Interessen der Bürger, daß die Staatsorgane den Wohnungstausch auf vielfältige Weise fördern und durch entsprechende Maßnahmen unterstützen. Wohnungstauschzentralen und Serviceeinrichtungen helfen z. B. bei der Erledigung notwendiger Formalitäten und bei der Vermittlung von Transportleistungen. Das Netz dieser Einrichtungen wird planmäßig ausgebaut.

Erhaltung, Modernisierung und Gewinnung von Wohnraum

Eine Neuregelung, die wesentlich die Initiativen der Bürger zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen fördert, betrifft die Instandsetzung und Instandhaltung, Modernisierung und Gewinnung von Wohnraum (§§ 23 ff. WLVO). Neben Maßnahmen zur Erhaltung von Wohnraum haben die Rechtsträger, Eigentümer, Verwalter sowie sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohngebäuden auch notwendige Modernisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Um- und Ausbau, zur Gewinnung und besseren Auslastung von Wohnraum im Rahmen des Planes und der geltenden Ausstattungsstandards zu gewährleisten (§ 20 WLVO).

Den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden sowie den im Territorium ansässigen Betrieben obliegt es, die Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen sowie den Um- und Ausbau zur Gewinnung oder besseren Auslastung von Wohnraum durch geeignete Maßnahmen zu fördern und die dazu erforderlichen Maßnahmen anzuregen und Unterstützung bei ihrer Vorbereitung und Durchführung zu geben. Hierzu gehören beispielsweise solche Maßnahmen, wie sie im Rahmen der FDJ-Aktion „Umgebaut und ausgebaut“ planmäßig, insbesondere im Interesse junger Eheleute, durchgeführt werden.

Diese Regelungen sollen helfen, die sich aus der Einheit von Neubau, Modernisierung, Rekonstruktion und Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ergebenden Möglichkeiten und Reserven noch besser zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger zu erschließen.

Wohnraumvergabe durch Wohnungsbaugenossenschaften

Weiter ausgestaltet wurden auch die Bestimmungen über die Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Staatsorganen mit den sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften (§ 29 WLVO).

Im Interesse einer zügigen Versorgung von Wohnungssuchenden kann vereinbart werden, daß Bürger, die namentlich im Wohnraumvergabeplan des Rates aufgeführt sind, als Mitglieder in die Wohnungsbaugenossenschaft aufgenommen und von dieser mit Wohnraum versorgt werden. Darüber hinaus können die örtlichen Räte verbindliche Orientierungen für die Anzahl der in die Wohnungsbaugenossenschaft neu aufzunehmenden Mitglieder geben und Informationen über die Auslastung des vorhandenen Wohnraums (einschließlich der Maßnahmen zur Beseitigung einer Unterbelegung) einholen.

Die Vergabe von Wohnraum durch die sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften an ihre Mitglieder hat entsprechend den Bestimmungen der WLVO über die Wohnraumvergabe und den diesbezüglichen Beschlüssen der örtlichen Volksvertretungen zu erfolgen. Damit ist gesichert, daß einheitliche Maßstäbe für die Wohnraumvergabe im Territorium bestehen. Das wird auch dadurch gewährleistet, daß die Wohnraumverteilungspläne der Wohnungsbaugenossenschaften den zuständigen örtlichen Räten vor der Beschlußfassung durch die Mitgliederversammlung zur Bestätigung vorzulegen sind.

Durchsetzung von Entscheidungen der Wohnraumlenkungsorgane

Auch bei der Durchsetzung der WLVO ist die Überzeugung die Hauptmethode zur Gewährleistung der sozialistischen Gesetzlichkeit und zur Einhaltung von Rechtspflichten. Die Anwendung von Zwangsmitteln bildet die Ausnahme; sie richtet sich in der Praxis nur gegen solche Personen, die sich besonders hartnäckig den Bestimmungen über die staatliche Wohnraumlenkung widersetzen.

Eine Maßnahme zur Durchsetzung von staatlichen Entscheidungen auf dem Gebiet der Wohnraumlenkung ist die Anordnung der Räumung von Wohnraum (§30 WLVO). Sie stellt einen wesentlichen Eingriff in die Lebensverhältnisse der betroffenen Bürger dar. Deshalb darf sie nur dann angewendet werden, wenn alle anderen Möglichkeiten zur Durchsetzung von Entscheidungen ausgeschöpft wurden und zu keinem Erfolg führten.

Die Anordnung der Räumung setzt eine politisch verantwortungsbewußte, umfassende und sorgfältige Prüfung aller Umstände und Bedingungen voraus. Dementsprechend ist festgelegt, daß diese Maßnahme nicht als Einzelentscheidung eines Ratsmitgliedes, sondern als Kollektiventscheidung d. h. als Ratsbeschluß, ergehen muß (§ 33 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 2 WLVO).

Die Anordnung der Räumung kann nur in ganz bestimmten, in § 30 Abs. 1 bis 3 WLVO ausdrücklich genannten Fällen zur Anwendung kommen. Neu ist insbesondere, daß die Anordnung einer Räumung zur Durchführung eines Wohnungstauschs nicht mehr zulässig ist, da dieser ja auf dem Grundsatz der Freiwilligkeit beruht. Eine Vereinfachung erfolgte auch für den Fall, daß Wohnraum ohne Zuweisung bezogen wurde oder der vereinbarte Wohnungstausch nicht wie genehmigt oder ohne Genehmigung durchgeführt wird. Bei dieser Sachlage kann die Anordnung der Räumung unter Festsetzung einer Frist von einer Woche getroffen werden (§ 30 Abs. 3 WLVO).

Handeln Bürger dennoch aus egoistischen oder anderen den gesellschaftlichen Interessen nicht entsprechenden Motiven den Entscheidungen der Wohnraumlenkungsorgane zu-