

Städten und Gemeinden gegenwärtig nicht möglich. Jedoch werden für die einzelnen Territorien einheitliche Maßstäbe und Kriterien aufzustellen sein, aus denen ablesbar ist, was anhand der konkreten Bedingungen und Voraussetzungen, beispielsweise hinsichtlich der vorhandenen Wohnungen, ihrer sanitärtechnischen und sonstigen Ausstattung, als zumutbarer Wohnraum anzusehen ist. Nimmt der Bürger das Wohnungsangebot an, ist ihm dieser Wohnraum zuzuweisen (§ 11 Abs. 1 Satz 6 WLVO).

Die Entscheidung über die Zuweisung von Wohnraum wird auf der Grundlage des vom Rat der Stadt oder Gemeinde beschlossenen Wohnraumvergabeplanes getroffen (§ 12 Abs. 1 WLVO). Entscheidungsbefugt ist im Auftrag des jeweiligen Rates der Stadt bzw. des Stadtbezirks das für die Wohnungspolitik zuständige Mitglied des Rates oder der Leiter des Fachorgans; in Gemeinden entscheidet der Bürgermeister. Grundsätzlich gilt das auch hinsichtlich der Entscheidung über die Vergabe von Werkwohnungen. Die Zuweisung für Werkwohnungen kann jedoch von einem Beauftragten des Betriebes erteilt werden, wenn dem Betrieb wohnraumlenkende Befugnisse übertragen sind und zwischen dem örtlichen Rat und diesem Betrieb eine diesbezügliche Vereinbarung besteht oder in Rechtsvorschriften eine solche Regelung enthalten ist (§ 27 Abs. 2 Satz 2 WLVO).

In sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften ist eine unterschiedliche Praxis hinsichtlich der Erteilung einer Zuweisung festzustellen. Ausdrücklich vorgesehen ist die Erteilung einer Zuweisung nicht. Für die Verteilung des Wohnraumes an ihre Mitglieder sind die sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften zuständig.

Auf Grund der Zuweisung erhält der Bürger die Berechtigung, freien Wohnraum (einschließlich Nebenräume), an dem keine Nutzungsrechte anderer bestehen, für sich und seine Familie zu nutzen. Ist auf der Wohnraumzuweisung nichts bezüglich der Zuweisung für den vom Bürger bisher genutzten Wohnraum ausdrücklich vermerkt, hat die alte Zuweisung kraft Rechtsvorschrift ihre Gültigkeit verloren (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WLVO). Es besteht die Möglichkeit, die Wohnräume (einschließlich Nebenräume und Zubehör) für die Unterbringung Wohnungssuchender Bürger zu erfassen (§ 16 WLVO) und die betreffende Wohnung zu räumen (§§ 30 ff. WLVO). Auf diese Weise wird verhindert, daß einzelne Bürger über einen längeren Zeitraum, der letztlich von ihrem Belieben abhängt, unbegründet über mehrere Wohnungen verfügen.

Soll die bisherige Zuweisung ihre Gültigkeit behalten, ist dies mit der neuen Zuweisung festzulegen. Auf der Zuweisung wird ein entsprechender Vermerk angebracht. Das erfolgt z. B. bei der Zuweisung von Nebenwohnungen (die im übrigen auch befristet erfolgen kann) für die Zeit einer Tätigkeit an einem anderen Ort. Erhält der Bürger eine Wohnung an einem anderen Ort zugewiesen, der bisher nicht sein Hauptwohnsitz ist, haben sich die beteiligten örtlichen Räte über die weitere Gültigkeit der bisher erteilten Zuweisung vor der Erteilung der neuen Zuweisung abzustimmen (§ 12 Abs. 2 Satz 4 WLVO). Auch in diesem Fall bedarf es eines ausdrücklichen Vermerks auf der Zuweisung, wenn die bisherige Zuweisung für einen bestimmten Zeitraum weiter gültig sein soll.

Abschluß des Mietvertrages und Bezug des Wohnraumes

Die Wohnraumzuweisung begründet für den Bürger wie auch für den Rechtsträger, Eigentümer, Verwalter oder sonstigen Verfügungsberechtigten des Wohngebäudes die Pflicht, über den zugewiesenen Wohnraum einen Mietvertrag abzuschließen (§ 99 ZGB; § 12 Abs. 4 WLVO). Der Vertragsabschluß hat innerhalb von 4 Wochen nach Erteilung der Zuweisung zu erfolgen. Wird dem Bürger nur ein Teil einer Wohnung zugewiesen, legt der örtliche Rat gleichzeitig mit der Zuweisung fest, ob der Mietvertrag mit dem Rechtsträger, Eigentümer, Verwalter oder sonstigen Verfügungsberechtigten oder mit dem Mieter (als Hauptmieter) der betreffenden Wohnung abgeschlossen werden soll. Im letzteren Fall handelt es sich um ein Untermietverhältnis über zugewiesenen Wohnraum. Davon zu unterscheiden sind Untermietverhältnisse, die dadurch entstehen, daß ein Bürger einen Teil seiner Wohnung untervermietet (§ 128 Abs. 1 ZGB). In diesem Fall ist keine Zuweisung erforderlich. Der Mieter der Wohnung ist jedoch verpflichtet, den örtlichen Rat unverzüglich über den Abschluß des Untermietvertrages zu informieren (§ 22 Abs. 3 Satz 1 WLVO). Mit dieser Informationspflicht soll gewährleistet werden, daß der örtliche Rat jederzeit einen

Überblick über die tatsächliche Nutzung des vorhandenen Wohnraumes hat.

Auch dann, wenn noch kein Mietvertrag abgeschlossen wurde, sind die Rechtsträger, Eigentümer, Verwalter oder sonstigen Verfügungsberechtigten von Wohngebäuden verpflichtet, dem Bürger auf der Grundlage der Zuweisung den Bezug des betreffenden Wohnraumes zu ermöglichen. Bis zum Abschluß des Mietvertrages oder bis zur verbindlichen Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten durch den örtlichen Rat (§§ 12 Abs. 4, 36 WLVO; § 100 Abs. 2 ZGB) ergeben sich die Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters aus den Bestimmungen des ZGB.

Grundsätzlich darf ohne Zuweisung oder genehmigten Wohnungstauschvertrag Wohnraum nicht - bezogen oder für andere Zwecke als zu Wohnzwecken genutzt werden. Rechts-träger, Eigentümer, Verwalter sowie sonstige Verfügungsberechtigten von Wohngebäuden dürfen also ohne Zuweisung keinen Mietvertrag abschließen oder Wohnraum Bürgern zum Bezug überlassen bzw. selbst beziehen (§ 22 Abs. 1 WLVO). Ausnahmen sind Untermietverhältnisse gemäß § 128 Abs. 1 ZGB und der Bezug von Eigenheimen durch den Eigentümer und dessen Familienangehörige.

Wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, ohne daß eine Wohnraumzuweisung vorlag, so ist der Vertrag nichtig (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WLVO; §§ 99, 68 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB). Wurde die Zuweisung auf Grund einer Täuschung erlangt, hat das wohnraumlenkende Organ diese Zuweisung aufzuheben (§ 22 Abs. 2 Satz 2 WLVO). In diesen Fällen können die in §§ 30 ff. WLVO vorgesehenen Maßnahmen zur Durchsetzung von Entscheidungen bzw. Ordnungsstrafmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Eine weitere rechtliche Wirkung, die von der Wohnraumzuweisung ausgeht, besteht darin, daß der Bürger den Wohnraum innerhalb einer Frist bis zu 4 Wochen beziehen muß. Diese Frist beginnt mit der Erteilung der Zuweisung (§ 13 Abs. 1 WLVO). Damit soll erreicht werden, daß freier bzw. frei werdender Wohnraum möglichst schnell wieder seiner Nutzung zugeführt wird. Bis wann die zugewiesene Wohnung bezogen wird, kann nicht allein dem Bürger überlassen sein. Um den örtlichen Gegebenheiten besser Rechnung tragen zu können, ist das für die Wohnungspolitik zuständige Fachorgan des Rates der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde berechtigt, in begründeten Fällen (z. B. Terminabstimmung mit Reparaturbrigade, Möbeltransport) festzulegen, daß von dieser Frist abgewichen werden kann. Zur Klärung solcher Fragen hat sich der Bürger mit dem wohnraumlenkenden Organ rechtzeitig in Verbindung zu setzen. Wird der zugewiesene Wohnraum unbegründet in der festgelegten Frist nicht bezogen, kann das wohnraumlenkende Organ die Zuweisung aufheben (§ 13 Abs. 2 WLVO).

Besonderheiten beim Bezug von Eigenheimen

Der in § 22 Abs. 1 WLVO verwendete Begriff „Eigenheim“ umfaßt auch Einfamilienhäuser. Die Bestimmung, daß für den Bezug von Eigenheimen durch die Eigentümer und deren Familienangehörige eine Zuweisung nicht erforderlich ist, schließt Miteigentümer von Eigenheimen ein. Diese Regelung entspricht der Praxis, daß Eigenheime von den Eigentümern und ihren Familienangehörigen, die sie errichtet haben, auch bezogen werden.

Erwirbt ein Bürger ein Eigenheim durch Erbfall, bedarf es ebenfalls keiner Zuweisung. Er hat die Erbfolge im Zweifel durch Erbschein dem örtlichen Rat nachzuweisen. Beruht die Erbfolge auf einem notariellen Testament, genügt es, wenn anstelle des Erbscheins das Testament und die beglaubigte Abschrift des Protokolls über die Eröffnung des Testaments vorgelegt werden. Kann die Erbfolge durch dieses Testament nicht als nachgewiesen angesehen werden, ist die Vorlage eines Erbscheins notwendig.

Steht die Erbschaft, zu der das Eigenheim gehört, mehreren Erben als Gesamteigentum zu, ist im Interesse einer möglichst schnellen Belegung des Eigenheims zwischen den Erben eine Einigung dahingehend anzustreben, wer von ihnen das Eigenheim nutzen soll. Dieser Miterbe hat die schriftliche Einwilligung der übrigen Erben dem örtlichen Rat vorzulegen. Geschieht das nicht, wird der Wohnraum gemäß § 16 Abs. 1 WLVO als nicht zu Wohnzwecken genutzt erfaßt und entsprechend den Bestimmungen der WLVO einem Miterben oder einem anderen Wohnungssuchenden Bürger zugewiesen. Diese Möglichkeit besteht auch dann, wenn die Einigung zwischen den Miterben wohnungspolitischen Grundsätzen nicht entspricht. Bei diesen Entscheidungen sollten insbesondere