

Neue Rechtsvorschriften

Wohnungstausch und Verantwortung der Betriebe und Wohnungsbaugenossenschaften bei der Wohnraumversorgung

Dr. SIEGFRIED BERGMANN, Hauptabteilungsleiter,
und Dr. KLAUS ZIEGER, Sektorenleiter
im Ministerium der Justiz

Zur weiteren Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger ist es notwendig, den Wohnungsfonds auch durch den Wohnungstausch effektiv zu nutzen und besser auszulasten. Der Erfolg unserer Wohnungspolitik hängt zudem entscheidend mit davon ab, wie die Betriebe und die sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften (AWG und GWG) die ihnen übertragenen Aufgaben wahrnehmen und ihrer Verantwortung gerecht werden.

Auf die dazu in der VO über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) und der DB zur WLVO vom gleichen Tage (GBl. I Nr. 27 S. 308) enthaltenen Bestimmungen soll nachfolgend näher eingegangen werden.¹

Der Wohnungstausch

Grundlegende Bestimmungen zum Wohnungstausch enthalten §§ 14 und 15 WLVO und §§ 12, 13 der DB zur WLVO.

Für den Wohnungstausch zwischen den Bürgern gilt uneingeschränkt der Grundsatz der Freiwilligkeit (§ 14 Abs. 2 Satz 1 WLVO; § 126 Abs. 1 ZGB). Deshalb ist seine Anordnung durch staatliche Entscheidung nicht möglich.

Die örtlichen Staatsorgane sind verpflichtet, im engen Zusammenwirken mit den Betrieben und den sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften sowie den gesellschaftlichen Organisationen und den Bürgern den Wohnungstausch zielstrebig und ideenreich zu fördern (§ 67 Abs. 3 GöV; § 14 Abs. 1 WLVO). Sie unterstützen die Bereitschaft der Bürger zum freiwilligen Wohnungstausch und bereiten geeignete Tausch- und Lenkungsvarianten vor. Wirksame Unterstützung ist den Bürgern zu gewähren, die aus einer größeren Wohnung in eine kleinere ziehen wollen (§ 12 der DB zur WLVO). Den älteren Bürgern muß dabei besondere Aufmerksamkeit und umfassende Unterstützung zuteil werden (§ 14 Abs. 5 WLVO).

Auf Grund der hohen gesellschaftlichen Bedeutung des Wohnungstauschs wirken die örtlichen und gewerkschaftlichen Wohnungskommissionen, die Ständigen Kommissionen Wohnungspolitik der örtlichen Volksvertretungen, die Abgeordneten und weitere gesellschaftliche Kräfte im Territorium an der Förderung und Organisation des Wohnungstauschs mit. Bewährt haben sich dabei solche Formen wie die Durchführung von vertrauensvollen und einfühlsamen Gesprächen mit den Bürgern, die Einrichtung regelmäßiger Sprechstunden für die Bürger zur Konsultation, Beratung und Erteilung von Auskünften zu Fragen des Wohnungstauschs, die Mitwirkung bei der Vorbereitung von Vereinbarungen zwischen den örtlichen Räten und Betrieben zur Organisation des Wohnungstauschs einschließlich der Kontrolle über deren Verwirklichung und die Erarbeitung von Empfehlungen an die örtlichen Räte, Betriebe und Genossenschaften zur wirksamen Förderung des Wohnungstauschs.

Zu den Voraussetzungen des Wohnungstauschs gehört, daß der Bürger über zugewiesenen oder genossenschaftlich verteilten eigenen Wohnraum verfügt. Als Nachweis dafür gilt die Zuweisung und der Miet- oder Nutzungsvertrag. Außerdem muß der zu tauschende Wohnraum tauschfähig sein. Das bedeutet u. a., daß der bauliche Zustand der Wohnung den Mindestanforderungen entspricht und die Wohnung trocken, sicher und warm ist. Der Wohnungstausch muß darüber hinaus den örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Größe und Struktur des im Territorium verfügbaren Wohnraums, entsprechen und unter Beachtung der Belegungsnormative erfolgen.

Zur Einleitung eines Wohnungstauschs kann der Bürger einen Wohnungstauschantrag stellen, sofern er keinen Tauschpartner hat. Der Antrag ist an den zuständigen ört-

lichen Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde bzw. an deren Fachabteilungen Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft zu richten. Bei Werkwohnungen ist der Betrieb zuständig, wenn diesem wohnraumlenkende Befugnisse übertragen sind. Handelt es sich um Wohnungen der sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften, ist der Antrag dem Vorstand der Genossenschaft zuzuleiten.

Um den Bürgern, die bereit sind, ihre Wohnungen zu tauschen, größtmögliche Unterstützung zu geben, gewinnt die Arbeit der Wohnungstauschzentralen (§ 14 Abs. 3 WLVO) immer mehr an Bedeutung. Der Umzugs- bzw. Tauschservice wird planmäßig ausgebaut. Zu den Leistungen dieser Einrichtungen gehören insbesondere die Vermittlung von Tauschangeboten, die Erledigung von Tauschformalitäten, die Organisation von Transporten, der An- und Verkauf von Möbeln, die Vermittlung von Leistungen zur Behebung kleinerer Schäden in den Wohnungen, zur malermäßigen Instandsetzung sowie zur Räumung von Kellern und Böden. Mit dem Einsatz von Computertechnik in den Wohnungstauschzentralen bzw. beim Wohnungstauschservice werden immer effektivere Möglichkeiten für eine schnelle und wunschgemäße Lösung der Anliegen der Bürger geschaffen.

Zur Unterstützung der Bürger beim Abschluß des schriftlichen Tauschvertrags (§ 126 Abs. 2 Satz 1 ZGB) werden in der Praxis Vordrucke verwendet.

Der Tauschvertrag bedarf der Genehmigung des wohnraumlenkenden Organs und der Zustimmung des Vermieters (§ 14 Abs. 2 Satz 2 WLVO; § 126 Abs. 2 Satz 2 ZGB). Die Entscheidung über die staatliche Genehmigung trifft im Auftrag des jeweiligen Rates in den Städten und Stadtbezirken das Mitglied des Rates für Wohnungspolitik oder der Leiter des zuständigen Fachorgans, in den Gemeinden der Bürgermeister. Der Wohnungstausch ist gemäß § 14 Abs. 2 Satz 3 WLVO grundsätzlich zu genehmigen, wenn dadurch unterbelegter Wohnraum besser ausgelastet wird. Das gilt auch dann, wenn mit dem Tausch Wohnraumreserven erschlossen werden, keine neue Unterbelegung von Wohnraum entsteht und eine Verbesserung der Wohnbedingungen der beteiligten Bürger erreicht wird. Weitere Kriterien für die Genehmigung von Wohnungstauschen werden in den Beschlüssen der Bezirkstage über die grundsätzlichen Aufgaben für die Wohnraumlenkung und Wohnraumbewirtschaftung, in den Beschlüssen der Kreistage zur Verwirklichung der Wohnungspolitik im Territorium oder in Beschlüssen der Volksvertretungen bzw. ihrer Räte in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden festgelegt.

Hinsichtlich der Zustimmung des Vermieters zum Tausch ist folgendes zu beachten:

Betriebe mit wohnraumlenkenden Befugnissen erteilen die Zustimmung zu einem Wohnungstausch, wenn in den Tausch eine Werkwohnung, über die ein Mietvertrag zwischen Betrieb und Werktätem abgeschlossen wurde (§ 6 Abs. 1 der DB zur WLVO), einbezogen ist. Die Zustimmung des Betriebes schließt die staatliche Genehmigung zum Wohnungstausch gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 WLVO nicht ein.

Bei Wohnungen sozialistischer Wohnungsbaugenossenschaften wird die Zustimmung vom Vorstand erteilt. Wohnungen der AWG können mit Zustimmung des Vorstandes gegen volkseigene, genossenschaftliche sowie private Wohnungen getauscht werden, wenn der Tausch im Interesse der Beteiligten notwendig ist, die Tauschpartner Mitglied der AWG sein können und die Verpflichtungen von Mitgliedern der AWG übernehmen (§ 11 Abs. 2 AWG-VO).

Verweigert der Vermieter die Zustimmung zum Tauschvertrag ohne ausreichenden Grund, kann sie durch Entscheidung des für die Wohnraumlenkung zuständigen Organs ersetzt werden (§ 126 Abs. 2 Satz 3 ZGB i. V. m. § 36 Abs. 1 WLVO).

Besondere Stimulierung gilt den Wohnungstauschen, die zur besseren Auslastung von unterbelegtem Wohnraum führen. Dabei wird man u. E. davon ausgehen können, daß eine Wohnung dann als unterbelegt anzusehen sein wird, wenn die Anzahl der Wohnräume die Zahl der darin lebenden Personen um mindestens 2 Räume übersteigt. Trifft dies zu, können auf Antrag beider oder eines der beteiligten Partner gemäß § 15 Abs. 2 WLVO i. V. m. § 13 der DB zur WLVO die¹

¹ Vgl. H. Kern, „Staatliche Wohnraumlenkung Im Interesse der Bürger“, NJ 1986, Heft 2, S. 57 ff.; zu weiteren Regelungen der neuen WLVO vgl. auch S. Bergmann/K. Zieger, „Leitung und Verfahren der Wohnraumverteilung“, NJ 1986, Heft 6, S. 243 ff.