

# Verwaltung und Gesetzlichkeit

## Verwaltungsentscheidungen der Organe des Staatsapparates auf dem Gebiet der Wohnraumlentung

Dr. sc. REINHARD N ISSEL  
und Prof. Dr. sc. HEIDRUN POHL,  
Sektion Staats-, Wirtschafts- und Verwaltungsrecht  
der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR

Die ständige und planmäßige Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil und grundlegendes Anliegen der Tätigkeit örtlicher Staatsapparate. Mit ihrem Wirken auf diesem Gebiet leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms als Kernstück des sozialpolitischen Programms der SED. Die staatliche Wohnraumlentung ist als Bestandteil der sozialistischen Wohnungspolitik auf die gerechte Verteilung und effektive Auslastung des Wohnungsfonds<sup>1</sup> gerichtet und trägt in besonderem Maße dazu bei, daß der vorhandene Wohnraum mit hoher sozialer Wirksamkeit genutzt wird.

Zur Durchsetzung dieser sozialpolitischen Zielstellungen treffen die Organe des Staatsapparates in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden im Prozeß der Wohnraumlentung vielfältige Entscheidungen.

In der VO über die Lenkung des Wohnraums — WLVO — vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) sind die rechtlichen Anforderungen an die Vorbereitung, das Treffen und die Durchsetzung dieser Entscheidungen verankert. Die WLVO bestimmt konkret, welches Organ bzw. welcher Leiter auf welcher Leitungsebene Entscheidungen bei der Wohnraumlentung zu treffen hat.

Die Erweiterung der gerichtlichen Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen durch das GNV<sup>2</sup> betrifft einige dieser in der VO zur Anpassung von Regelungen über Rechtsmittel der Bürger und zur Festlegung der gerichtlichen Zuständigkeit für die Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen vom 14. Dezember 1988 (GBl. I Nr. 28 S. 330) — Anlage Ziff. 5 — festgelegten Entscheidungen. Danach können Bürger künftig eine gerichtliche Nachprüfung beantragen bei Entscheidungen über:

- die Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Vermieter und Mieter (§ 12 Abs. 4 Satz 3 WLVO),
- die Erteilung von Auflagen (§ 24 Satz 1 WLVO),
- die Anordnung der Ersatzvornahme (§ 24 Satz 2 WLVO),
- die Anordnung der Räumung (§§ 30 bis 33 WLVO),
- die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld (§§ 30 bis 33 WLVO).

Für eine Reihe anderer Entscheidungen, die auf der Grundlage der WLVO durch die Organe des Staatsapparates getroffen werden und die ebenfalls konkrete Rechte und Pflichten für den Bürger festlegen, ist die gerichtliche Nachprüfung nicht möglich, wie z. B. bei der Ablehnung des Wohnungsantrags (§ 9 Abs. 4 Buchst. b WLVO), der Erfassung von Wohnraum (§ 16 WLVO) oder der Nichtgenehmigung eines Wohnungstausches (§ 14 Abs. 2 WLVO).

### *Die Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen Vermieter und Mieter*

Auf der Grundlage der Zuweisung von Wohnraum sind Vermieter und Mieter verpflichtet, innerhalb von vier Wochen einen Mietvertrag (Vereinbarung der gegenseitigen Rechte und Pflichten) abzuschließen (§ 99 Satz 2 ZGB; § 12 Abs. 4 Satz 1 WLVO). Fehlt dazu die Bereitschaft oder gibt es keine Einigung über den Vertragsinhalt, erfolgt auf Antrag eines oder beider Partner durch den zuständigen Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde die verbindliche Festlegung eines Mietvertrages (Verbindlichkeitserklärung) gemäß § 12 Abs. 4 Satz 3 WLVO; § 100 Abs. 2 ZGB.<sup>3</sup> Die Verbindlichkeitserklärung dient der Durchsetzung der staatlichen Einzelentscheidung über die Zuweisung von Wohnraum. Sie ist nur zulässig, wenn die Zuweisung endgültig

ist. Deshalb sind der Antrag auf Verbindlichkeitserklärung und die Entscheidung darüber frühestens nach Ablauf der Rechtsmittelfrist für die Wohnungszuweisung (eine Woche) bzw. — im Falle der Beschwerde — nach der endgültigen Entscheidung im Rechtsmittelverfahren möglich.

Ist ein Bürger nicht bereit, die angebotene Wohnung zu beziehen — selbst wenn schon eine endgültige Zuweisung darüber vorliegt —, kann seine Verweigerung des Abschlusses eines Mietvertrages nicht auf Antrag des Vermieters durch eine Verbindlichkeitserklärung ersetzt werden. Andernfalls würde gegen den Grundsatz verstoßen, Wohnraum entsprechend einem vom Bürger angenommenen Wohnungsangebot zuzuweisen (§ 11 Abs. 1 WLVO).

An Form und Inhalt des Antrags werden rechtlich keine bestimmten Anforderungen gestellt. Günstig wäre jedoch, auf einen schriftlichen Antrag hinzuwirken. Wird der Antrag mündlich vorgebracht, sollte er protokolliert und vom Antragsteller unterzeichnet werden.

Für die Entscheidung über den Antrag auf Verbindlichkeitserklärung ist derjenige örtliche Rat zuständig, durch den der Wohnraum zugewiesen wurde. Die Entscheidung darüber trifft gemäß § 36 Abs. 1 WLVO im Auftrag des Rates das für die Wohnungspolitik zuständige Ratsmitglied oder der Leiter des Fachorgans Wohnungspolitik. Ist in Gemeinden (und analog in kleinen Städten) keine der vorgenannten Ratsfunktionen durch einen hauptamtlichen Mitarbeiter besetzt, entscheidet der Bürgermeister.

Die Entscheidung muß schriftlich ergehen, eine Begründung sowie eine Rechtsmittelbelehrung enthalten (§ 36 Abs. 2 WLVO). Es bedarf einer eindeutigen Formulierung der festgelegten Rechte und Pflichten. Dafür verwenden die örtlichen Räte in der Regel den Mustermietvertrag (vgl. Anlage 1 zu § 11 der [1.] DB zur WLVO vom 16. Oktober 1985 [GBl. I Nr. 27 S. 308]).

Grundsätzlich wird immer der gesamte Mietvertrag verbindlich festgelegt. Ausnahmsweise kann auch in nur einem für den Vertragsgegenstand wesentlichen Punkt eine Verbindlichkeitserklärung in Betracht kommen, wenn sich die Partner lediglich darüber nicht einigen konnten und ansonsten Willensübereinstimmung vorliegt.

Der Verbindlichkeitserklärung sollte — wenn auch rechtlich nicht zwingend vorgesehen — ein Gespräch des Entscheidungsbefugten oder eines von ihm beauftragten Mitarbeiters, ggf. unter Mitwirkung eines Vertreters der örtlichen oder gewerkschaftlichen Wohnungskommission, mit dem Adressaten der Zuweisung und/oder dem Vermieter vorausgehen, um eine freiwillige Übereinkunft zu erzielen. Eine solche Arbeitsweise würde dem Grundsatz entsprechen, daß der eigenverantwortlichen Vertragsgestaltung der Vorzug zu geben ist und deshalb alle vorhandenen Möglichkeiten dafür auszuschöpfen sind.

Der vom örtlichen Rat für verbindlich festgelegte Mietvertrag hat die gleichen rechtlichen Wirkungen wie ein von den Vertragspartnern selbst abgeschlossener Vertrag. Die Verwaltungsentscheidung über die Verbindlichkeitserklärung begründet unmittelbar den zivilrechtlichen Mietvertrag zwischen Vermieter und Mieter.

Rechtlich ist keine Frist bestimmt, in der über den Antrag auf Verbindlichkeitserklärung zu entscheiden ist. Das Anliegen, auf der Grundlage der staatlichen Zuweisung eindeutige Rechtsbeziehungen zu gestalten, gebietet jedoch eine kurzfristige Entscheidungsfindung. Sie ist vor allem auch zur Vermeidung des Leerstehens von Wohnungen erforderlich, z. B. dann, wenn die zugewiesene Wohnung auf Grund des Streits über den Mietvertrag noch nicht bezogen wurde. Deshalb sollte die Frist für den Bezug einer Wohnung (vier Wochen gemäß § 13 Abs. 1 WLVO) als Frist für die Entschei- \*s.

1 Vgl. S. Bergmann H. Pohl K. Zieger, „Gerechte Verteilung und effektive Nutzung des Wohnraums“, Staat und Recht 1986, Heft 3, S. 202 ff.; S. Bergmann/K. Zieger, „Leitung und Verfahren der Wohnraumverteilung“, NJ 1986, Heft 6, S. 243 ff.  
2 Vgl. dazu K.-H. Christoph, „Erweiterung des gerichtlichen Rechtsschutzes in Verwaltungsangelegenheiten“, NJ 1989, Heft 1, S. 11 ff.  
3 Vgl. ZGB-Kommentar, 2. Aufl., Berlin 1985, Anm. 2 zu § 100 (S. 138).