

ist es erforderlich, die von den Bezirkstagen entsprechend § 5 Abs. 2 WLVO beschlossenen Belegungsnormative zu berücksichtigen. Sie geben darüber Auskunft, in welcher Größe Familien entsprechend der Anzahl ihrer Mitglieder und ihrer Zusammensetzung bzw. Einzelpersonen Wohnraum im Territorium zur Verfügung gestellt wird. Im allgemeinen kann davon ausgegangen werden, daß Wohnraum unterbelegt ist, wenn die Anzahl der Wohnräume die Anzahl der Mieter bzw. Nutzer um mehr als einen übersteigt.¹⁷

Zu beachten ist, daß eine Erfassung von Wohnraum nicht zulässig ist, wenn Bürger längere Zeit aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen (z. B. bei beruflich bedingtem Auslandsaufenthalt) ihre Wohnung nicht zu Wohnzwecken nutzen. Das trifft auch für Wohnraum in Eigenheimen zu, wenn dieser von den Eigentümern und deren Familienangehörigen bewohnt und entsprechend der örtlichen Wohnraumlage ausgelastet wird (§ 16 Abs. 2 und 3 WLVO). Die Erfassung von Wohnraum in Gebäuden, die staatlichen Zwecken dienen, kann nur in Abstimmung mit dem hierfür zuständigen Organ erfolgen (§ 16 Abs. 4 WLVO). Gleiches gilt für Gebäude, die sich im Eigentum bzw. in Verwaltung von Parteien, gesellschaftlichen Organisationen, Kirchen und Religionsgemeinschaften befinden.

Die Entscheidung über die Erfassung bewirkt, daß dem Adressaten das Recht zur Nutzung des Wohnraums entzogen wird.

b) Die *Anordnung eines Wohnungswechsels*, die in Ausnahmefällen, wenn das im gesellschaftlichen Interesse (z. B. Durchführung notwendiger Baumaßnahmen) erforderlich ist, erfolgen kann (§ 14 Abs. 4 WLVO).[^]

Unzulässig ist die Festlegung eines Wohnungswechsels für Bürger, die das 70. Lebensjahr vollendet haben (§ 14 Abs. 5 WLVO). Gegenüber Eigentümern bzw. Miteigentümern darf er nur innerhalb des Wohngrundstücks durchgeführt werden (§ 14 Abs. 6 WLVO).

c) Die *Aufhebung einer Zuweisung von Wohnraum*, wenn der Wohnraum nicht in der Frist von vier Wochen nach Erhalt der Zuweisung bezogen wurde, bzw. eine davon in begründeten Fällen abweichende Frist, die der Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde festgelegt hat, nicht eingehalten wird (§ 13 WLVO).

Aufzuheben sind Zuweisungen für Wohnraum auch dann, wenn diese auf Grund von Täuschungen erlangt wurden (§ 22 Abs. 2 WLVO).

d) Die *Ungültigkeit einer Zuweisung von Wohnraum*.

In § 12 Abs. 2 WLVO ist festgelegt, daß mit der Zuweisung von Wohnraum die für den bisher genutzten Wohnraum erteilte Zuweisung ihre Gültigkeit verliert, sofern aus der neuen Zuweisung nichts anderes hervorgeht. Mit der Zuweisung ist deshalb zu entscheiden, ob der bisherige Wohnraum weiter genutzt werden darf oder nicht. Enthält die neue Zuweisung keinen ausdrücklichen Hinweis darüber, ist die bisherige Zuweisung ungültig.

Für den Bezug von Eigenheimen durch den Eigentümer und dessen Familienangehörige wird keine Zuweisung erteilt (§ 22 Abs. 1 WLVO). Hier verliert die Zuweisung für den bisher genutzten Wohnraum ihre Gültigkeit beim Übergang des Eigentumsrechts am Eigenheim bzw. dann, wenn das Eigenheim bezugsfertig ist.

Die vorgenannten Entscheidungen treffen die Ratsmitglieder für Wohnungspolitik in den Städten und Stadtbezirken bzw. die Leiter der Fachorgane für Wohnungspolitik oder die Bürgermeister der Gemeinden. Bei der Anordnung eines Wohnungswechsels muß jedoch zuvor ein Beschluß des Rates des Kreises vorliegen, auf dessen Grundlage die Anordnung erfolgt. Gemäß § 36 WLVO haben die Entscheidungen schriftlich zu erfolgen und müssen eine Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Werden diese genannten Entscheidungen nicht freiwillig befolgt und sind sie rechtskräftig, kann gemäß § 30 WLVO eine Anordnung der Räumung des Wohnraums erfolgen. Zuvor ist von der zuständigen örtlichen oder gewerkschaftlichen Wohnungskommission eine Stellungnahme einzuholen und das Arbeitskollektiv, dem der Bürger angehört, über die Anordnung der Räumung zu informieren. Für die Räumung muß eine Frist von mindestens vier Wochen gesetzt werden (§ 30 Abs. 1 WLVO).

Unter Beachtung des Grundrechts der Bürger auf Wohnraum (Art. 37 Verf.) läßt § 30 Abs. 2 WLVO eine Räumung von Wohnraum nur dann zu, wenn dem Bürger anderer zumutbarer Wohnraum zugewiesen wurde oder er über anderen zugewiesenen Wohnraum verfügt.

Wurde Wohnraum ohne Zuweisung bezogen bzw. ein Wohnungstausch ohne Genehmigung oder nicht so, wie genehmigt, durchgeführt, kann die Räumung unter Festsetzung einer Frist von einer Woche angeordnet werden (§ 30 Abs. 3 WLVO). In diesen Fällen gilt § 30 Abs. 2 WLVO nicht.

Auf Grund der weitreichenden Auswirkungen, die die Anordnung einer Räumung haben kann, erfordert eine solche Entscheidung den Beschluß des Rates der Stadt, des Stadtbezirks bzw. der Gemeinde als Kollektivorgan. Der Beschluß muß schriftlich begründet werden und eine Rechtsmittelbelehrung enthalten (§ 36 WLVO).

Eine Frist, innerhalb der eine Räumung angeordnet werden kann, ist rechtlich nicht fixiert. Nach Möglichkeit sollte eine solche Entscheidung aber innerhalb von zwei Jahren durchgesetzt werden.⁶⁷

Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld

Kommt der Bürger der Anordnung der Räumung des Wohnraums nicht nach, so kann Zwangsgeld angewandt oder die kostenpflichtige Räumung auf dem Verwaltungswege durchgeführt werden. Beide Maßnahmen sind vorher schriftlich anzudrohen. Die Räumung auf dem Verwaltungsweg unterliegt jedoch nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Die Androhung des Zwangsgeldes muß folgendes beinhalten:

- die genaue Bezeichnung der Handlung, die erzwungen werden soll (Räumung des Wohnraums),
- die Frist, innerhalb der die Handlung zu erfolgen hat,
- die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes (§ 30 Abs. 4 WLVO).

Erfolgt die Räumung nicht in der festgelegten Frist, kann ein Zwangsgeld gemäß § 32 Abs. 1 WLVO bis zur Höhe von 5 000 M festgesetzt werden oder die Räumung auf dem Verwaltungsweg erfolgen. Bei der Festsetzung der Höhe des Zwangsgeldes ist die Bedeutung der Erfüllung der staatlichen Entscheidung zu berücksichtigen. Räumt der Bürger den Wohnraum weiterhin nicht, kann das Zwangsgeld wiederholt festgesetzt werden, wobei es jeweils erneut anzudrohen ist.

Über die Festsetzung des Zwangsgeldes entscheidet der Rat der Stadt, des Stadtbezirks oder der Gemeinde kollektiv durch schriftlich begründeten Beschluß, der eine Rechtsmittelbelehrung enthalten muß.

Gemäß § 35 WLVO können für dieselbe Pflichtverletzung des Bürgers nicht Ordnungsstrafe und Zwangsgeld nebeneinander zur Anwendung kommen. Daraus folgt, daß die örtlichen Räte z. B. beim Bezug von Wohnraum ohne Zuweisung gründlich prüfen müssen, ob sie zur Durchsetzung der Anordnung auf Räumung des Wohnraums mit der Androhung und Festsetzung von Zwangsgeld reagieren oder ob das Mitglied des Rates der Stadt bzw. des Stadtbezirks für Wohnungspolitik bzw. der Bürgermeister der Gemeinde ein Ordnungsverfahren durchführt. Dabei sind die unterschiedliche Zielsetzung und Wirkungsrichtung von Zwangsgeld und Ordnungsstrafe zu beachten.⁸

Rechtsmittel auf dem Verwaltungsweg und gerichtliche Nachprüfung

Gegen die in § 36 WLVO aufgeführten Entscheidungen (dazu gehören u. a. die eingangs genannten und gerichtlich nachprüfaren Entscheidungen) kann der Bürger nach § 37 WLVO Beschwerde einlegen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, daß die Androhung und Festsetzung von

6 Vgl. S. Bergmann/K. Zieger, „Wohnungstausch und Verantwortung der Betriebe und Wohnungsbaugenossenschaften bei der Wohnraumversorgung“, NJ 1986, Heft 10, S. 419.

7 Dabei sollte analog von der Verjährungsfrist von zwei Jahren gemäß § 474 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB ausgegangen werden, die für vertragliche Ansprüche, also auch für Forderungen aus Mietverträgen gilt.

8 Vgl. Verwaltungsrecht, Lehrbuch, 2. Aufl., Berlin 1988, S. 152 ff.