

Anspruchskarakter der Verfassungsnorm. Diese Urteile müssen vollstreckbar sein. Das hängt nicht in erster Linie von juristischen Instrumentarien ab, sondern vom Wohnungsbestand generell und von den Eigentumsstrukturen des Wohnungsfonds.

Berücksichtigung des Wohnungsbestandes und seiner realen Verfügbarkeit

In der DDR kommen **Z. Z. 423** Wohnungen auf 1 000 Einwohner. Das ist ein international durchaus günstiger Wert, der zunächst kapazitätsmäßig das Recht auf Wohnraum (umfaßt weniger als das Recht auf Wohnung) abdecken könnte. Die Qualität der Wohnungen ist dabei nicht berücksichtigt. Hier liegt ein Problem, das auch in nächster Zeit fortbestehen wird. Die Schere zwischen Instandhaltungserfordernis und Realität und die Tatsache, daß etwa ein Viertel der Wohnungen ohne Komfort ist, muß zu der nüchternen Konsequenz führen, die Zumutbarkeitsbewertung für Wohnraum nicht starr festzulegen, sondern nach den örtlichen Gegebenheiten variabel zu halten. Festzulegen wäre jedoch in Rechtsvorschriften ein Mindestniveau, und es müßte deutlich gemacht werden, daß Baracken, Zelte, Wohnwagen, Lauben u. ä. kein Wohnraum sind.

Für die Durchsetzung des Rechts auf Wohnraum ist aber nicht nur Größe und Qualität des Wohnungsbestandes von Bedeutung, sondern ebenso die reale Verfügbarkeit des Staates oder der Kommune über die Wohnungen. Sie ist bisher weit, aber keineswegs einschränkungslos möglich gewesen. Die Zukunft wird jedoch erhebliche Veränderungen auf diesem Gebiet bringen, die um so dringlicher die Aufgabe stellen, das Verfassungsrecht auf Wohnraum abzusichern.

Von den 7,1 Mio Wohnungen stehen gegenwärtig 2,9 Mio in Volkseigentum, 1,2 Mio werden durch Wohnungsbaugenossenschaften bewirtschaftet, 3 Mio befinden sich im Eigentum von Bürgern. Im Zuge sozialer Marktwirtschaft wird die für letztere Kategorie noch bestehende staatliche bzw. kommunale Verfügbarkeit über den erfaßten Teil dieser Wohnungen sicher abgeschafft, zumindest aber wesentlich eingeschränkt werden. Das genossenschaftliche Wohnungseigentum unterliegt keinen anderen als eigenen Verfügungsrechten. Blicke also noch ein Fonds von z.-Z. 2,9 Mio Wohnungen. Dieser Teil wird jedoch durch den Verkauf nach dem Gesetz über den Verkauf volkseigener Gebäude vom 7. März 1990 (GBl. I Nr. 18 S. 157) und den in Aussicht gestellten Erwerb von Eigentumswohnungen zurückgehen. Eine totale Reprivatisierung des volkseigenen Wohnungsfonds kann und darf aber aus o. g. Gründen nicht angestrebt werden. Das wäre gleichbedeutend mit der Aufgabe des Grundrechts auf Wohnraum für sozial schwache Bevölkerungsschichten.

Die Lösung des Problems liegt m. E. in der Schaffung von kommunalem Eigentum an Wohnungen, das den Städten und Gemeinden ihre marktwirtschaftliche Bewirtschaftung ermöglicht und gleichzeitig gestattet, die sozialen Erfordernisse der Einwohner zu berücksichtigen.⁸ Mit dem Aufbau einer kommunalen Selbstverwaltung sind die Städte und Gemeinden von der Sache her der konkrete Adressat für die Realisierung des Rechts auf Wohnraum.

Die ökonomischen Zwänge werden es mit sich bringen, daß die Mobilität der Werktätigen in größerem Umfang als bisher möglich sein muß. Das wird sich über den Wohnungstauschvertrag, dessen Genehmigungsverfahren zu entbürokratisieren ist, und über den freien Wohnungsmarkt regeln. Das Grundrecht auf Wohnraum und das Grundrecht auf Freizügigkeit würden kaum miteinander kollidieren.

Zu mietrechtlichen Garantien

Als weitere wichtige juristische Garantie des Grundrechts auf Wohnraum wirkt der Kündigungsschutz für Mieter. Er ist als Kündigungsausschluß für den Vermieter im ZGB konzipiert. Gegen den Willen des Mieters kann das Mietverhältnis nur auf dem Klageweg und bei Vorliegen der in § 121 f. ZGB genannten Gründe beendet werden. Abweichende Regelungen gibt es für Werkwohnungs- und Untermietverhältnisse.

Diese Grundsatzposition des Mietrechts bietet eine hohe Sicherheit sowie Stabilität bei der Grundrechtswahrnehmung, und sie sollte in der Verfassung ausdrücklich beibehalten bleiben. Ausgeprägter Kündigungsschutz bedeutet aber nicht, daß gegen den Mieter kein Räumungsurteil ausgesprochen werden darf. Eine erfolgreich geführte Eigenbedarfsklage z. B. verpflichtet den Mieter, die Wohnung zu räumen. Der Gesetzgeber hat aber für diesen Fall vorgesorgt und gleich zwei erschwerende Bedingungen eingebaut.

Zum einen sieht § 122 Abs. 1 ZGB vor, daß ein Mietverhältnis nur aufgehoben werden darf, wenn dem Gericht eine Erklärung des zuständigen Organs vorliegt, daß im Falle des Obsiegens dem Vermieter die Wohnung zugewiesen wird. Das führte in der Praxis dann zu einer unzulässigen Vorwegnahme der gerichtlichen Entscheidung, wenn die wohnraumlenkenden Organe nicht nur die Belegungsnormen prüften, sondern auch die Interessen der Parteien gegeneinander abwogen und im Ergebnis die geforderte Erklärung versagten.

Die Trennung der Gewalten und die Wahrnehmung der Unabhängigkeit der Richter macht es notwendig, eine solche Bindung des Gerichts an staatliche Vorentscheidungen überhaupt aufzuheben. Damit wird im Vorfeld des gerichtlichen Verfahrens auch nicht mehr geprüft, ob im Falle des Obsiegens des Vermieters angemessener Wohnraum für den Mieter im Territorium vorhanden ist. Es ist zweifellos für den Mieter ungünstiger, wenn er bis zum Ende des Verfahrens nicht weiß, ob er adäquaten Wohnraum selbst findet oder inwiefern ihm die örtlichen Organe einen solchen anbieten können. Diese z. Z. noch geltende Rechtslage ist also für den Schutz des Mieters künftig wenig verlässlich.

Anders ist es mit der zweiten erschwerenden Bedingung, die § 123 Abs. 3 ZGB vorsieht. Danach setzt die Räumung einer Wohnung im Wege der Vollstreckung die Zuweisung anderen Wohnraums voraus. Es könnte so scheinen, als wäre damit abgesichert, daß kein Bürger sein Dach über dem Kopf verliert. Dem ist nicht so. Da § 123 Abs. 3 ZGB sich auf die Räumung einer Wohnung bezieht, sind z. B. die häufig vorkommenden Sachverhalte, daß nach Ehescheidung lediglich Wohnraum geräumt wird, nicht mit erfaßt. Die Räumung ist in diesen Fällen auch ohne Zuweisung von Wohnraum durchsetzbar, wenn der im Ehescheidungsurteil zur Räumung Verpflichtete bei einem neuen Lebensgefährten, bei den Eltern oder anderweitig wohnt.⁹ Hier ist sein Wohnrecht u. U. aus einem Untermietverhältnis abzuleiten, das mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt werden kann, bzw. sein Mitnutzungsrecht an der Wohnung erlischt, wenn die Beziehung zum neuen Partner beendet wird. Er ist dann zur Räumung verpflichtet.^{10 11} Ebenfalls nicht von § 123 Abs. 3 ZGB erfaßt werden die Fälle, in denen erwachsene zum Haushalt gehörende Kinder zum Zeitpunkt der Ehescheidung der Eltern und des Tausches oder der Aufgabe der Ehescheidung bei der Armee oder im Internat sind und von keinem Elternteil mehr aufgenommen werden.

Die angeführten Sachverhalte weisen auf Schwachstellen selbst im geltenden, sozial für den Mieter gut ausgerichteten Wohnungsmietrecht der DDR hin. Es ist aber denkbar, daß das Mietrecht in dieser Form nicht bestehen bleibt. Deshalb ist es geboten, seine prinzipiellen sozialen Werte, wie den Kündigungsschutz des Mieters aus § 120 ZGB und ein Verbot der Räumung auf die Straße in den Rang einer Verfassungsnorm zu heben. In einer künftigen Verfassung sollte deshalb anstelle der im Entwurf (Art. 25) vom Zentralen Runden Tisch¹¹ gebrauchten Formulierung „Es ist ein gesetzlicher Kündigungsschutz vorzusehen“ eindeutig formuliert werden „Es besteht Kündigungsschutz“. Nur wenn das Grundrecht auf Wohnraum in der Verfassung inhaltlich als Rechtsanspruch, als Kündigungsschutz des Mieters und als Verbot der

Fortsetzung auf S. 209

⁸ Bei der von L. Penig (vgl. „Zur Entwicklung von Kommunaleigentum in der DDR [Thesen]“, Staat und Recht 1990, Heft 3, S. 200) vorgeschlagenen Struktur des gesamtgesellschaftlichen Eigentums würde es in die dritte Gruppe unter Gemeineigentum der Kommunen fallen.

⁹ Vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1985, Anm. 3 zu § 123 (S. 171).

¹⁰ Vgl. OLG, Urteil vom 31. März 1989 - 2 OZK 1/89 - (NJ 1989, Heft 8, S. 337).

¹¹ Veröffentlicht in: ND vom 18. April 1990, S. 7 ff.