

Eigentümergebühren seiner Subjekte im Prinzip nicht ein. Lediglich die Nutzungs- und Bewirtschaftungsbefugnisse untergeordneter Organe, etwa der volkseigenen Betriebe, werden betroffen. Die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften als Subjekte von Eigentum gesellschaftlicher Organisationen der Bürger (s. Rz. 24 zu Art. 10) führen sogar die Wohnraumlenkung im Rahmen ihrer »Wohnungsfonds« selbständig durch. Den Organen der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaften können von den Räten der Städte oder Gemeinden Aufgaben der Wohnraumlenkung übertragen werden. Diese Subjekte sozialistischen Eigentums stehen also freier als die Subjekte von Eigentum, die Individuen sind.

Von diesen Subjekten sind die Eigentümer von Wohnraum in Privateigentum zur Gänze betroffen. Indessen bleiben auch die Subjekte von persönlichem Eigentum an Wohnraum in die Wohnraumlenkung verstrickt. Voraussetzung zur Lenkung des Wohnraums ist dessen Erfassung durch die zuständigen Organe. Diese sind auch berechtigt, nicht zu Wohnzwecken genutzten oder unterbelegten Wohnraum, einschließlich Nebenraum und Zubehör, zu erfassen. Von der Erfassung ausgenommen ist aber Wohnraum in Eigenheimen, wenn dieser von Eigentümern und deren Familienangehörigen bewohnt ist und unter Berücksichtigung ihres Bedarfs von ihnen benötigt wird. Letzteres bedeutet, daß nicht jeder von einem Eigentümer bewohnte Raum in Eigenheimen von der Erfassung frei ist. Was Bedarf ist, wird nicht durch die Wünsche des Eigentümers bestimmt, sondern richtet sich entsprechend der örtlichen Wohnraumlage nach der Dringlichkeit des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung gesellschaftlicher, volkswirtschaftlicher und sozialer Erfordernisse. Die Entscheidung treffen die für die Wohnraumlenkung zuständigen Organe. Unter rechtstheoretischem Aspekt betrachten diese also darüber, ob Wohnraum persönliches Eigentum ist, weil er dem Eigenbedarf dient, oder Privateigentum, weil er vom Eigentümer oder seiner Familie nicht benötigt wird. Da sich der Bedarf ändern kann, ist die Abgrenzung zwischen persönlichem Eigentum und Privateigentum am Wohnraum in Eigenheimen im konkreten Falle nicht ein für allemal gegeben.

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsbefugnisse der Eigentümer sind wie folgt beschränkt: Die Hauseigentümer, Rechtsträger, Verwalter und sonstigen Verfügungsberechtigten haben die Pflicht, dem für die Wohnraumlenkung zuständigen Organ a) freien, frei werdenden und neu geschaffenen Wohnraum sowie die unberechtigte Nutzung unverzüglich zu melden, b) auf Verlangen Auskunft über Umfang und Nutzung der Wohnräume zu geben und deren Besichtigung durch Beauftragte zu gestatten. Hauseigentümer, Rechtsträger, Verwalter und sonstige Verfügungsberechtigte einerseits sowie die Mieter andererseits sind verpflichtet, auf der Grundlage der Zuweisung (Vergabe) einen Mietvertrag abzuschließen. Ohne gültige Zuweisung darf Wohnraum an Dritte nicht überlassen werden. Ein Vertrag über die Nutzung von Wohnraum ist nichtig, wenn dieser ohne ordnungsgemäße Zuweisung bezogen oder auf Grund einer Täuschung zugewiesen wurde.

Mit der Wohnraumlenkung wird der Verfassungsauftrag des Art. 37 erfüllt, demzufolge jeder Bürger das Recht auf Wohnraum für sich und seine Familie entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Bedingungen hat (s. Erl. zu Art. 37). Dieser verfassungsrechtlich begründeten Verpflichtung des Staates gegenüber haben die Rechte der Eigentümer zurückzustehen.

Für Gewerberaum gelten die Bestimmungen über die Wohnraumlenkung entsprechend. Die Zuständigkeit dafür legen die Räte der Kreise bzw. der Stadtkreise entsprechend den örtlichen Bedingungen fest.