

Heidrun POHL

**Zur Ausgestaltung und Anwendung verwaltungsrechtlicher Verfahrensvorschriften
auf dem Gebiet der Wohnraumlenkung**

O kształtowaniu i stosowaniu administracyjnego prawa procesowego
w zakresie polityki mieszkaniowej

Die ständige und planmäßige Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bevölkerung ist ein wichtiger Bestandteil und ein grundlegendes Anliegen der Tätigkeit der Organe des sozialistischen Staates. Die erreichten hervorragenden Resultate bei der Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms als dem Kernstück des sozialpolitischen Programms der SED prägen auf anschauliche Weise das Gesicht der Städte und Gemeinden in der DDR und bestimmen umfassend das soziale Wohlbefinden und die wachsende Leistungsbereitschaft der Bürger mit. Auf dem XI. Parteitag der SED konnte festgestellt werden, daß im Zeitraum 1971–1986 2,6 Millionen neugebaute und modernisierte Wohnungen entstanden, wodurch sich die Wohnbedingungen für 7,2 Millionen Bürger verbesserten. „Zwei Drittel aller fertiggestellten Neubauwohnungen wurden an Arbeiter vergeben, jede vierte Neubauwohnung an junge Ehepaare. Seit 1971 haben wir für unser Wohnungsbauprogramm 260 Milliarden Mark aufgewendet, 10 Prozent des in diesem Zeitraum produzierten Nationaleinkommens.“¹

Im Jahr 1986 verfügt die DDR über einen Bestand von 6,9 Millionen Wohnungen. Im Maßstab der Republik entspricht der Wohnungsbestand weitgehend der Anzahl der Haushalte, wobei zwischen den Territorien noch Unterschiede bestehen. Mit mehr als 400 Wohnungen je 1000 Einwohner und durchschnittlich 26 m² Wohnfläche pro Person hat die DDR ein auch international beachtliches Niveau erreicht.²

¹ Bericht des ZK der SED an den XI. Parteitag der SED. Berichterstatter: Gen. Erich Honecker, Berlin 1986, S. 24.

² Vgl. E. Honecker: *Bauwesen leistet hervorragenden Beitrag zur Stärkung der DDR, zur Sicherung des Friedens, Schlußwort auf der 8. Baukonferenz*, „Neues Deutschland“ vom 15./16.6.1985, S.3.

Im Fünfjahrplanzeitraum 1986–1990 wird das Wohnungsbauprogramm mit dem Ziel fortgeführt, bis zum Jahre 1990 in der DDR die Wohnungsfrage als soziales Problem zu lösen. Bei weiterhin stabilen niedrigen Mieten werden in diesem Zeitraum weitere 1 064 000 Wohnungen für 3 200 000 Bürger neugebaut bzw. modernisiert, vor allem für Arbeiter- und kinderreiche Familien sowie junge Ehepaare. Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau wird dort erfolgen, wo es sozialpolitisch und entsprechend der Entwicklung der Produktivkräfte in Industrie und Landwirtschaft erforderlich ist.³

Die weitere zielstrebige und planmäßige Verwirklichung der sozialistischen Wohnungspolitik erfordert, wie in allen anderen Bereichen des gesellschaftlichen Lebens, mit geringstem Aufwand einen höchstmöglichen Nutzen zu erzielen. Weiterhin geht es darum, die Möglichkeiten und Reserven voll auszuschöpfen, die sich aus der Einheit von Neubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung der Wohngebäude ergeben. Zugleich kommt es darauf an, den zur Verfügung stehenden Wohnungsfonds rationell und effektiv auszulasten, d.h. den Wohnraum noch besser im Interesse der Erhöhung der sozialen Wirksamkeit der sozialistischen Wohnungspolitik zu nutzen. Deshalb erfolgte auf der Grundlage und in Verwirklichung der Verfassung der DDR sowie dem Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR⁴ die Neuregelung der Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes (WLVO), die am 1. Januar 1986 in Kraft trat.⁵ Sie zielt darauf ab, die Leitung und Planung der Wohnraumlenkung zu qualifizieren, die volle Nutzung und gerechte Verteilung des Wohnraumes zu sichern, die Rechte und Pflichten der Bürger im Prozeß der Wohnraumlenkung zu gewährleisten sowie ihre demokratische Mitwirkung weiter auszuprägen.

Charakteristisch für die Neuregelung der WLVO ist es, daß die in den zurückliegenden Jahren gesammelten Erfahrungen sowie angewandten fortgeschrittenen Formen und Methoden der örtlichen Staatsorgane bei der Vergabe und Kontrolle der Nutzung des Wohnungsfonds ihre Widerspiegelung in den rechtlichen Festlegungen gefunden haben. Bewährte Regelungen wurden beibehalten und neue Bestimmungen aufgenommen, die den sich veränderten gesellschaftlichen Entwicklungsbedingungen, insbesondere dem quantitativ und qualitativ erreichten Niveau der Versorgung der Bürger mit Wohnraum Rechnung tragen und auf die weitere planmäßige und kontinuierliche Verbesserung der Wohnverhältnisse gerichtet sind. Besonders hervorzuheben ist auch,

³ Vgl. *Direktive des XI. Parteitagess der SED zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR in den Jahren 1986 bis 1990*, Berlin 1986, S. 93–94.

⁴ *Verfassung der DDR vom 6.4.1968 i.d.F. des Gesetzes zur Ergänzung und Änderung der Verfassung der DDR vom 7.10.1974*, GBl. I, Nr. 47, S. 425. *Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der DDR vom 4.7.1985*, GBl. I, Nr. 18, S. 213.

⁵ *Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes — WLVO — vom 16.10.1985*, GBl. I, Nr. 27, S. 301. *Durchführungsbestimmung zur Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes — WLVO — vom 16.10.1985*, GBl. I, Nr. 27, S. 308.

daß in der WLVO die verfahrensrechtlichen Regelungen exakt bestimmt und weiter vervollkommen wurden. Das betrifft das gesamte Verfahren der Wohnraumverteilung, beginnend mit der Antragstellung der Bürger auf Wohnraum, die Bearbeitung und Entscheidung dieser Anträge, die Ausarbeitung, Realisierung und Kontrolle der Durchführung der Wohnraumvergabepläne, die Erteilung von Wohnungszuweisungen und auch die Möglichkeit der Bürger, gegen getroffene Entscheidungen Rechtsmittel einlegen zu können. Wesentlich konkreter wurden die Entscheidungsbefugnisse der örtlichen Staatsorgane bestimmt, sowohl bezüglich der Leitungsebene (Bezirk, Kreis, Stadt, Stadtbezirk und Gemeinde) als auch hinsichtlich der Festlegung, ob die Volksvertretung, der Rat als Kollektivorgan oder das Ratsmitglied für Wohnungspolitik zu entscheiden hat. Des weiteren wurden die rechtlichen Anforderungen, die an Entscheidungen der örtlichen Staatsorgane im Prozeß der Wohnraumlentung zu stellen sind, ausführlicher geregelt einschließlich der zu beachtenden Form- und Fristvorschriften.

Die Neuregelung der WLVO geht davon aus, daß die Staatsorgane, die Kombinate, Betriebe, Einrichtungen sowie die sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften unter aktiver Beteiligung der Bürger ihre Wohnungsangelegenheiten klären. Das setzt die differenzierte Aufgabenstellung und die eindeutige Festlegung der Befugnisse für alle Leitungsebenen auf dem Gebiet der Wohnungspolitik voraus. Entsprechend den gesammelten Erfahrungen in den zurückliegenden Jahren und den künftigen Anforderungen wurden die Regelungen über die Verantwortung der staatlichen Organe bei der Leitung und Planung der Wohnraumlentung weitergehend bestimmt. Danach entscheidet der Ministerrat der DDR nicht nur über die Grundfragen der Wohnungspolitik, sondern ihm obliegt es auch, ausgehend von der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung der Wohnungspolitik, die staatliche Ordnung, die einheitliche Anleitung, Koordinierung und Kontrolle bei ihrer Durchführung zu gewährleisten. Er sichert das einheitliche Wirken der örtlichen Räte bei der Wohnraumlentung und Wohnraumbewirtschaftung sowie bei der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, dem Um- und Ausbau, der Rekonstruktion und der Erweiterung des Wohnungsbestandes (§ 4 WLVO). In Übereinstimmung mit dem GöV (§§ 3 Abs. 3, 28, 46 und 67) sind in der WLVO die Aufgaben, Rechte und Pflichten der örtlichen Staatsorgane auf der Ebene der Bezirke, Kreise, Städte, Stadtbezirke und Gemeinden im einzelnen exakt bestimmt.

Die Räte der Bezirke haben für den Zeitraum eines Fünfjahrplanes grundsätzliche Aufgaben für die Wohnraumlentung und Wohnraumbewirtschaftung in ihrem Territorium zu erarbeiten und ihrer Volksvertretung zur Beschlußfassung vorzulegen. Neu ist die Aufnahme einer inhaltlichen Orientierung für die Bestimmung der grundsätzlichen Aufgaben (§ 5 Abs. 2 WLVO). Es handelt sich dabei um die Hauptgesichtspunkte, die bei der Ausarbeitung des langfristigen Beschlusses zu berücksichtigen sind. Sie zielen insbesondere auf die

Erhöhung der sozialpolitischen Wirkung der Maßnahmen der Wohnraumlenkung, auf die Gewährleistung einer dynamischen Entwicklung der materiellen Produktion sowie auf die Sicherung der volkswirtschaftlichen Aufgaben im Bezirk ab. Davon ausgehend sollen mit den grundsätzlichen Aufgaben z.B. Festlegungen getroffen werden zu Dringlichkeitskriterien für die Aufnahme in den Wohnraumvergabeplan und die Zuweisung von Wohnraum, zu Belegungsnormativen, zur kontinuierlichen Versorgung von Familien mit drei und mehr Kindern mit geeignetem Wohnraum, zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung sowie zum Um- und Ausbau, der Rekonstruktion und Erweiterung des Wohnungsbestandes und dessen effektive Nutzung entsprechend der geplanten Entwicklung im Bezirk. Mit der Festlegung von Dringlichkeitskriterien und Belegungsnormativen durch die Bezirkstage wird den vorhandenen differenzierten territorialen Bedingungen entsprochen, und es sollen einheitliche Maßstäbe für ihre Anwendung in den Bezirken erreicht werden. Dabei wurde davon ausgegangen, daß sich die Arbeit mit solchen Normativen grundsätzlich bewährt hat. Eine wichtige Neuregelung besteht darin, daß durch die Bezirkstage darüber zu entscheiden ist, ob und welchen Kombinat und Betrieben Aufgaben, Rechte und Pflichten der Wohnraumlenkung übertragen werden. Mit dieser Festlegung wird gesichert, daß auch weiterhin die Lenkung des gesamten Wohnraumes durch die Staatsorgane erfolgt. Bei der Vorbereitung der grundsätzlichen Aufgaben ist durch die Räte der Bezirke gründlich zu prüfen, in welchen Fällen es als zweckmäßig erscheint, eine Übertragung von wohnraumlenkenden Befugnissen an Kombinate und Betriebe vorzusehen.

Weiterhin haben die Räte der Bezirke bei der Anleitung und Kontrolle der Räte der Kreise dafür Sorge zu tragen, daß die beschlossenen grundsätzlichen Aufgaben einheitlich durchgesetzt und dabei gesammelte Erfahrungen für die planmäßige Verbesserung der Wohnverhältnisse ausgewertet werden sowie die analytische Tätigkeit weiter qualifiziert wird (§ 5 WLVO). Die Räte der Kreise werden mit der WLVO verpflichtet, auf der Grundlage der Rechtsvorschriften und der Beschlüsse der Bezirkstage für ihr Territorium die erforderlichen Festlegungen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger zu erarbeiten und ihrer Volksvertretung zur Beschlußfassung vorzulegen. Konkreter als in den bisherigen Regelungen sind ihre Anleitungs- und Unterstützungs- sowie Kontrollpflichten auf dem Gebiet der Wohnungspolitik gegenüber den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden bestimmt (§ 6 Abs. 2 WLVO). Die Anleitung, Unterstützung und Kontrolle erstrecken sich insbesondere auf solche Fragen, die maßgeblich Einfluß auf die Gestaltung vertrauensvoller Beziehungen zwischen den staatlichen Organen und den Bürgern im Prozeß der Wohnraumlenkung haben. Dazu gehört die Prüfung und Entscheidung von Wohnungsanträgen, die Arbeit mit Wohnraumvergabeplänen, die Anwendung der festgelegten Dringlichkeitskriterien und Belegungsnormative sowie der weitere Ausbau der demokratischen Mitwirkung der Bürger und ihrer gesellschaftlichen

Organisationen an der Wohnraumlenkung. Einen Schwerpunkt wird künftig die Verallgemeinerung von Erfahrungen bei der Förderung des freiwilligen Wohnungstausches zur besseren Auslastung des Wohnraumes darstellen, denn damit werden wesentliche Reserven für die effektive Nutzung des vorhandenen Wohnraumes erschlossen. Die Räte der Kreise haben auch zu gewährleisten, daß jährlich Analysen über die wohnungspolitische Situation in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden ausgearbeitet werden. Damit werden wichtige Arbeitsgrundlagen für die Wohnraumlenkung im Kreis geschaffen. Sie ermöglichen es, die notwendigen Entscheidungen zur effektiven Nutzung des Wohnungsfonds, insbesondere zur schnellen Wiederbelegung frei werdenden Wohnraumes, zur planmäßigen Rückführung von zweckentfremdet genutztem Wohnraum, zur besseren Auslastung von Wohnraum durch Organisation des freiwilligen Wohnungstausches, zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, zum Um- und Ausbau sowie zur Gewinnung von Wohnraum zu treffen. Die WLVO geht in Übereinstimmung mit dem GöV (§ 67) von dem Grundsatz aus, daß die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden die erforderlichen Maßnahmen zur Versorgung der Bürger mit Wohnraum, zu seiner zweckbestimmten Nutzung und gerechten Verteilung im Territorium festlegen und die Kontrolle über die Realisierung ausüben. Hierbei sind die schöpferischen Initiativen der Bürger umfassend zu fördern und zu nutzen. In Weiterführung der bisherigen rechtlichen Regelungen ist festgelegt, daß die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden regelmäßig Analysen über die Realisierung der Wohnungsanträge und über die Auslastung des Wohnraumes zu erarbeiten haben (§ 7 WLVO). Das setzt voraus, daß eine aktuelle und exakte Erfassung des Bestandes an Wohnungen und dessen Veränderungen auf der Grundlage dazu erlassener Rechtsvorschriften und anderer Festlegungen vorhanden sein muß. Gerade die Verwirklichung dieser Aufgabenstellung wird dazu dienen, planmäßig weitere Reserven für die Wohnraumversorgung zu erschließen. Dieser grundlegenden Zielstellung dient auch die ausdrückliche Verpflichtung, zweckentfremdet genutzten Wohnraum planmäßig seiner Zweckbestimmung wieder zuzuführen. In den vergangenen Jahren sind von den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden dazu verstärkte Anstrengungen unternommen worden. Die Anzahl der zweckentfremdet genutzten Wohnungen konnte insgesamt um die Hälfte reduziert und damit für wohnungssuchende Bürger erschlossen werden.

Um die sozialpolitische Wirkung der Wohnraumlenkung zu erhöhen, ist es erforderlich, bei der Vergabe von Wohnungen eine hohe Planmäßigkeit durchzusetzen. Aus diesem Grund und der bisher bereits bewährten Praxis folgend sind die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden verpflichtet, jeweils für ein Planjahr Wohnraumvergabepläne auszuarbeiten, darüber einen Beschluß zu fassen und ihn ihrer Volksvertretung zur Bestätigung vorzulegen (§ 8 WLVO). In den Wohnraumvergabeplänen werden die Bürger namentlich erfaßt, die im

Planjahr mit Wohnraum versorgt werden sollen. Die Funktion der Wohnraumvergabepläne besteht darin, daß auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Wohnraumes stets für ein Jahr bestimmt wird, welche dringendsten Wohnraumprobleme gelöst werden sollen. Bei der Ausarbeitung der Wohnraumvergabepläne ist eine umfassende und aktive Einbeziehung der Bürger zu organisieren. Die örtlichen und gewerkschaftlichen Wohnungskommissionen haben das Recht, zu den Vergabeplänen Vorschläge und Stellungnahmen zu unterbreiten. Der Entwurf des Wohnraumvergabeplanes ist in geeigneter Weise mit den Bürgern zu beraten. Vorteilhaft sind öffentliche Beratungen, öffentliche Ratsitzungen, auf Gewerkschaftsversammlungen in Kombinat und Betrieben oder in Beratungen der Ausschüsse der Nationalen Front. Über die Verwirklichung des Vergabeplanes ist von den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden eine straffe staatliche und gesellschaftliche Kontrolle zu organisieren. Die Ratsmitglieder für Wohnungspolitik sind verpflichtet, vierteljährlich vor den Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden über die Erfüllung des Wohnraumvergabeplanes Rechenschaft zu legen. Einmal im Jahr haben die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden ihrer Volksvertretung Bericht zu erstatten. Verstärkt ist dazu überzugehen, öffentlich abzurechnen und zu kontrollieren, um das Vertrauensverhältnis zwischen den staatlichen Organen und den Bürgern zu festigen. Dem dient auch die Durchsetzung der rechtlichen Festlegung, daß die Wohnungsvergabepläne in geeigneter Weise zu veröffentlichen sind. Dabei hat es sich z.B. bewährt, wenn die Wohnraumvergabepläne in den Rathäusern ausgehängt werden und sich die Bürger jederzeit über den Erfüllungsstand informieren können. Die Wohnraumvergabepläne sind wichtige Leitungsinstrumente der Staatsorgane in den Städten, Stadtbezirken und Gemeinden, um die Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger im Territorium gerecht, effektiv und planmäßig zu gestalten.

Die Regelungen der WLVO gehen vom Grundsatz aus, daß das Erreichen einer höheren Qualität der Leitung und Planung der Wohnraumlentung untrennbar mit der weiteren Entfaltung der schöpferischen Aktivität und Initiative der Bürger verbunden ist. § 3 legt fest, daß die Bürger das Recht haben, an der Leitung und Planung auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und der Kontrolle der Nutzung des gesamten Wohnraumes aktiv mitzuwirken. Die weitere inhaltliche Ausgestaltung dieses Rechts der Bürger erfolgt z.B. im Zusammenhang mit den Regelungen über die Ausarbeitung und Abrechnung der Wohnraumvergabepläne, die Prüfung und Bearbeitung der Wohnungsanträge, die Organisation des freiwilligen Wohnungstausches sowie die Durchführung von Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung oder Um- und Ausbau von Wohnraum. Besondere Bedeutung für eine wirksame demokratische Mitwirkung der Bürger an der Wohnraumlentung haben die örtlichen Wohnungskommissionen und die gewerkschaftlichen Wohnungskommissionen in den Kombinat, Betrieben und Einrichtungen. In der WLVO erfolgte

deshalb eine weitergehende Bestimmung der Stellung, Aufgaben, Rechte und Pflichten der örtlichen Wohnungskommissionen. Die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden haben die Pflicht, örtliche Wohnungskommissionen zu bilden, die im Wahlkreis, Wohnbezirk oder Wohngebiet organisiert sein können. Die Mitglieder der örtlichen Wohnungskommissionen werden auf Vorschlag der Ausschüsse der Nationalen Front von den Vorsitzenden der Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden in ihre ehrenamtliche Funktion berufen und abberufen. Die örtlichen Wohnungskommissionen sind Beratungsgremien, die die Ratsmitglieder für Wohnungspolitik bzw. Bürgermeister in ihrer Tätigkeit unterstützen. Sie sollen aus mindestens drei Mitgliedern bestehen. Die örtlichen Wohnungskommissionen sind verpflichtet, den Bürgern die Prinzipien der sozialistischen Wohnungspolitik, die Rechtsvorschriften auf wohnungspolitischem Gebiet sowie die Beschlüsse der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte zu erläutern. Sie haben u.a. das Recht, Wohnungsanträge entgegenzunehmen und diese an den örtlichen Rat weiterzuleiten sowie an ihrer Prüfung teilzunehmen, Vorschläge für die Aufnahme in die Wohnraumvergabepläne zu unterbreiten, an der Erarbeitung wohnungspolitischer Analysen mitzuwirken, den Wohnungstausch der Bürger zur besseren Auslastung des Wohnraumes zu entwickeln. Zur Gestaltung eines engen Kontaktes zu den Bürgern in ihrem Wirkungsbereich organisieren die örtlichen Wohnungskommissionen Sprechstunden und unterstützen die Bürger bei der Klärung wohnungspolitischer Angelegenheiten. Um eine wirksame Arbeit dieser ehrenamtlichen Gremien zu erreichen, ist es unbedingt erforderlich, daß die örtlichen Räte ihre Pflichten zur Qualifizierung der Mitglieder der Wohnungskommissionen gewissenhaft wahrnehmen, den Erfahrungsaustausch zwischen ihnen organisieren und ihre Tätigkeit in geeigneter Weise moralisch und materiell würdigen. Die Ratsmitglieder für Wohnungspolitik bzw. die Bürgermeister informieren die Wohnungskommissionen über sie betreffende Aufgaben, stellen ihnen entsprechende Unterlagen und Arbeitsmaterialien zur Verfügung, führen regelmäßig mit ihnen Beratungen durch und haben zu den Vorschlägen der Wohnungskommissionen Stellung zu nehmen. Bedeutsam ist auch die Orientierung, daß die örtlichen Wohnungskommissionen mit den ständigen Kommissionen der örtlichen Volksvertretungen, den gewerkschaftlichen Wohnungskommissionen, den Vorständen der sozialistischen Wohnungsbaugenossenschaften, den Wohnbezirksausschüssen der Nationalen Front sowie den Wahlkreisaktivs zusammenarbeiten sollen, um gemeinsam die Aktivität und Initiative aller dieser gesellschaftlichen Kräfte mit hohem Nutzen für die weitere Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger im Territorium einzusetzen.

Die weitere Ausprägung einer bürgernahen Arbeitsweise der Leiter und Mitarbeiter der Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden im Prozeß der Wohnraumlenkung trägt dazu bei, die vertrauensvollen Beziehungen zwischen den staatlichen Organen und den Bürgern zu festigen. Besondere Beachtung

verdient deshalb die Festlegung des § 3 Abs. 3 der WLVO, wonach die Staatsorgane die Voraussetzungen dafür zu schaffen haben, daß die Bürger ihre Wohnungsangelegenheiten persönlich den örtlichen Räten vorbringen und sich von ihnen beraten lassen können. Insbesondere der gewissenhafte Umgang mit den Anliegen der Bürger gehört zu den grundlegenden Erfordernissen sozialistischer Kommunalpolitik. In der WLVO sind erstmalig exakte rechtliche Festlegungen zur Bearbeitung und Entscheidung von Wohnungsanträgen getroffen worden. Danach können Familien, Ehepaare und volljährige Einzelpersonen einen Antrag auf Zuweisung von Wohnraum bei den örtlich zuständigen Räten der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden stellen. Aus dem Antrag muß die Begründung des Wohnraumbedarfs ersichtlich sein. Die Prüfung und Bearbeitung des Wohnungsantrages erfolgt durch die staatlichen Organe unter Einbeziehung der örtlichen und gewerkschaftlichen Wohnungskommissionen. Wichtig ist es, daß die Wohnverhältnisse der Antragsteller an Ort und Stelle geprüft und das persönliche Gespräch mit ihnen geführt werden. Innerhalb von 6 Wochen ist dem Bürger schriftlich eine Entscheidung mitzuteilen, ob sein Wohnungsantrag registriert oder abgelehnt wurde, weil er über ausreichenden und zumutbaren Wohnraum verfügt. Für die Bürger ist es wichtig zu wissen, daß sie bis zur Entscheidung über ihren Antrag keinen weiteren Wohnungsantrag stellen dürfen, und daß sie bei Registrierung ihres Antrags verpflichtet sind, unverzüglich alle Veränderungen der Angaben im Wohnungsantrag dem örtlichen Rat mitzuteilen haben. Auch auf einige andere neue Regelungen des Verfahrens der Wohnraumverteilung ist an dieser Stelle hinzuweisen. So ist vor Erteilen der Wohnungszuweisung dem Bürger ein Wohnungsangebot zu unterbreiten und ihm die Möglichkeit zur Besichtigung des Wohnraumes einzuräumen. Es ist zu gewährleisten, daß das Angebot jeweils nur einem Bürger gegeben wird. Der Bürger hat die Annahme oder Ablehnung des Angebots innerhalb von einer Woche zu erklären. Bei seiner Annahme ist ihm die Wohnung zuzuweisen. Erfolgt keine Äußerung durch den Bürger oder lehnt er das Angebot ab, verliert es seine Gültigkeit. Es gilt der Grundsatz, daß die Bürger keinen Anspruch auf Zuweisung bestimmten Wohnraumes haben. Bei wiederholter Ablehnung angebotenen zumutbaren Wohnraumes kann der Rat der Stadt, des Stadtbezirkes oder der Gemeinde mit Beschluß festlegen, daß der Wohnungsantrag in den Wohnraumvergabeplan für das folgende Jahr aufzunehmen oder aus dem Vergabeplan zu streichen ist.

Auf der Grundlage des beschlossenen Wohnraumvergabeplanes erfolgt die Zuweisung von Wohnraum an die Bürger. In der WLVO ist ausführlich geregelt, welche inhaltlichen und formellen Anforderungen an den Erlaß von Wohnungszuweisungen zu stellen sind. Das ist deshalb bedeutsam, weil sie die verwaltungsrechtliche Voraussetzung für die Gestaltung des zivilrechtlichen Mietvertrages zwischen dem Bürger, Rechtsträger, Eigentümer oder Verwalter darstellt. Mit der Zuweisung verliert die für den bisher genutzten Wohnraum erteilte

Zuweisung ihre Gültigkeit, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes festgelegt wurde. Erfolgt die Zuweisung durch einen anderen örtlichen Rat, hat dieser den örtlichen Rat am bisherigen Wohnsitz des Bürgers darüber schriftlich zu informieren. Auf der Grundlage der Zuweisung ist innerhalb von vier Wochen ein Mietvertrag abzuschließen. Für den Bezug von Wohnraum gilt eine Frist bis zu vier Wochen, die mit der Zustellung der Zuweisung beginnt. In begründeten Fällen (z.B. bei Krankheit) kann eine davon abweichende Frist festgelegt werden. Bei Nichteinhaltung der Fristen für den Bezug von Wohnraum kann die Wohnungszuweisung aufgehoben werden. Eine wichtige Methode zur Gewährleistung einer effektiven Nutzung und besseren Auslastung des Wohnraumes ist der Wohnungstausch. Wegen seiner Bedeutung orientiert die WLVO die Räte der Städte, Stadtbezirke und Gemeinden darauf, zur Erschließung von Wohnraumreserven und zur besseren Auslastung des Wohnraumes den Wohnungstausch zielstrebig zu nutzen. Für den Wohnungstausch zwischen den Bürgern gilt uneingeschränkt der Grundsatz der Freiwilligkeit. Die Anordnung eines Wohnungstausches durch die örtlichen Räte ist nicht mehr vorgesehen. Daraus ergeben sich für die Tätigkeit der Staatsorgane höhere Anforderungen. Im Zusammenwirken mit den gesellschaftlichen Kräften und den Betrieben entwickeln sie die Bereitschaft der Bürger zum Wohnungstausch (§ 14 WLVO). Um den Bürgern, die bereit sind, ihre Wohnungen zu tauschen, größtmögliche Unterstützung zu geben, wurde vor allem in den Städten die Arbeit der Wohnungstauschzentralen verbessert und schrittweise ein Umzugs- bzw. Tauschservice eingerichtet. Dabei geht es insbesondere darum, den Bürgern die Formalitäten des Tauschgenehmigungsverfahrens abzunehmen, Umzugstransporte zu vermitteln, kleinere Schäden in der Wohnung zu beseitigen, die malermäßige Instandsetzung zu organisieren sowie weitere Dienstleistungen anzubieten. Nach § 127 Zivilgesetzbuches schließen die Bürger über den Tausch Verträge ab, die der Genehmigung des Rates der Stadt, Stadtbezirkes oder Gemeinde bedürfen (§ 14 Abs. 2 WLVO). Grundsätzlich tragen dabei die beteiligten Partner die Kosten des Wohnungstausches selbst. Führt jedoch der Wohnungstausch zur besseren Auslastung von unterbelegtem Wohnraum, so können auf Antrag die Räte der Städte, Stadtbezirke oder Gemeinden die Kosten für den Umzug oder die malermäßige Instandsetzung des Wohnraumes bis zu 700,- M im Einzelfall übernehmen (§ 15 WLVO und § 13 DB zur WLVO).

Ist es im gesellschaftlichen Interesse erforderlich, z.B. im Zusammenhang mit der Durchführung von Rekonstruktionsmaßnahmen, kann in Ausnahmefällen durch den Rat der Stadt, des Stadtbezirkes oder Gemeinde ein Wohnungswechsel angeordnet werden. Selbstverständlich werden die im Zusammenhang mit solchen Baumaßnahmen auftretenden Fragen in Übereinstimmung mit den betreffenden Mietern geklärt. Die Anordnung eines Wohnungswechsels kommt also nur dann in Betracht, wenn alle anderen Möglichkeiten scheitern. Hierbei wird es sich um Einzelbeispiele handeln. Voraussetzung für eine Anordnung zum

Wohnungswechsel ist ein Beschluß des Rates des Kreises. Die Entscheidung wird auf dieser Grundlage dann im Auftrag des jeweiligen Rates in den Städten und Stadtbezirken durch das für die Wohnungspolitik zuständige Mitglied des Rates oder den Leiter des Fachorgans und in den Gemeinden durch den Bürgermeister getroffen (§§ 14 Abs. 4, 36 Abs. 1 WLVO).

Im Hinblick auf die strikte Gewährleistung der sozialistischen Gesetzlichkeit und der Wahrung der Rechte der Bürger im Prozeß der Wohnraumlenkung sind vor allem die Festlegungen der WLVO bezüglich der präzisen Bestimmung der Entscheidungsbefugnisse der örtlichen Räte als Kollektivorgane bzw. der Ratsmitglieder für Wohnungspolitik (§ 36), die ausführliche Regelung der Möglichkeit der Bürger, sich mit Rechtsmitteln (§ 37) gegen getroffene Entscheidungen wenden zu können sowie vorgesehene Maßnahmen der staatlichen Organe zur Durchsetzung von Entscheidungen (§§ 30–35) auf dem Gebiet der Wohnraumlenkung hervorzuheben.

Zur Sicherung einer hohen Ordnung, Disziplin, der Einhaltung der Rechtsvorschriften zur Wohnraumlenkung sowie der Ahndung von begangenen Rechtsverletzungen können die örtlichen Staatsorgane bestimmte rechtlich vorgesehene Maßnahmen anwenden. Dazu gehören die Möglichkeit der Anordnung und Durchführung einer Räumung, die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes oder die Durchführung eines Ordnungsstrafverfahrens. Es ist ein Wesensmerkmal unseres sozialistischen Rechts insgesamt, daß es von den Bürgern zunehmend bewußt und freiwillig eingehalten wird. Bei der Nichterfüllung von Rechtspflichten wird in erster Linie die Überzeugung als Hauptmethode wirksam. Der staatliche Zwang kann jedoch dann notwendig werden, wenn dies die Wahrung der sozialistischen Gesetzlichkeit und die Erziehung einzelner Bürger erfordert, um die politische und soziale Zielstellung der WLVO in der Praxis zu realisieren.

Erste Erfahrungen aus der Tätigkeit der örtlichen Staatsorgane zeigen, daß mit der Anwendung der Regelungen des GöV und der WLVO eine Qualifizierung der Wohnraumlenkung erreicht und damit die sozialpolitisch wirksame Vergabe und effektive Nutzung des Wohnraumes weiter verbessert wurden.

Fortschritte werden vor allem deutlich bei der Erhöhung der Planmäßigkeit der Wohnraumvergabe, der verstärkten demokratischen Mitwirkung gesellschaftlicher Kräfte an der Wohnraumlenkung sowie bei der Gestaltung vertrauensvoller Beziehungen zwischen den örtlichen Räten und den Bürgern. Dazu trug in besonderem Maße auch die Anwendung und Durchsetzung der in der WLVO erstmalig ausführlich getroffenen Regelungen über das Verfahren der Wohnraumverteilung bei.

STRESZCZENIE

Przepisy proceduralne dotyczące postępowania administracyjnego w zakresie polityki mieszkaniowej są zawarte w rozporządzeniu Rady Ministrów z 16 X 1985 r. o rozporządzaniu powierzchnią mieszkaniową. Celem tego rozporządzenia jest planowe, sprawiedliwe i demokratyczne dysponowanie zasobami mieszkaniowymi. Zawiera ono także jasne i sprecyzowane przepisy proceduralne, które określają zasady i tryb postępowania w sprawach przydziału mieszkań (wniosek obywatela o przydział, decyzję o przydziale, realizację i kontrolę decyzji o przydziale, środki prawne dotyczące decyzji i inne), właściwość organów państwowych w tych sprawach, terminy i formy załatwiania tych spraw i inne.

Prawną podstawą polityki państwa w sferze przydziału mieszkań są uchwały rad narodowych ustalające zadania na okres planu 5-letniego. Uchwały te zawierają zadania priorytetowe oraz normy zasiedlania mieszkań; mogą również rozstrzygać, które z uprawnień organów państwowych mogą być przekazane zakładom przemysłowym, kombinatom. Zgodnie z cytowanym rozporządzeniem uprawnienia w sferze przydziału mieszkań należą do organów terenowych. W celu zapewnienia planowego i racjonalnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli są one zobowiązane między innymi do prowadzenia stałych analiz i ocen przydziału mieszkań, a także sporządzania specjalnych planów, które powinny być publikowane.

Rozporządzenie gwarantuje obywatelom prawo do udziału w kierowaniu, planowaniu i kontroli polityki mieszkaniowej. Szczególne znaczenie w tym zakresie mają komisje mieszkaniowe istniejące przy organach terenowych i w zakładach pracy. Rozporządzenie określa skład, tryb tworzenia oraz prawa i obowiązki komisji mieszkaniowych, tworzonych przez terenowe organy administracji państwowej z kandydatów zaproponowanych przez wydział Frontu Narodowego. Komisje mieszkaniowe są organami doradczymi i opiniodawczymi; powinny składać się przynajmniej z 3 członków. Mają uprawnienia do przyjmowania wniosków obywateli o przydział mieszkania, a także prawo do udziału w ich rozpatrywaniu przez właściwe organy państwowe. Uczestniczą także w procesie opracowywania planów przydziału mieszkań oraz ściśle współdziałają z tymi organami we wszelkich sprawach związanych z realizacją polityki mieszkaniowej państwa.

Organy właściwe w sprawach przydziału mieszkań są zobowiązane do wyjaśniania obywatelom zasad i przesłanek podejmowania decyzji o przydziale. Procedura przydziału mieszkań jest uregulowana jasno i prosto. Wniosek obywatela o przydział mieszkania powinien być uzasadniony: w terminie 6 miesięcy od daty otrzymania wniosku organy właściwe w sprawie powinny zawiadomić wnioskodawcę, czy jego wniosek został odrzucony bądź zarejestrowany. Obywatel powinien w ciągu tygodnia od dnia otrzymania decyzji o przydziale zawiadomić organ o przyjęciu lub odrzuceniu tej decyzji. Jeżeli tego nie uczyni, wówczas decyzja o przydziale traci swoją ważność. Obywatelom służy prawo do składania środków prawnych w stosunku do takich decyzji (§ 37 rozp.).

