

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
BK - 968/51 -

Bonn, den 13. April 1951

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

In der Anlage 1 übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlußfassung des Bundestages herbeizuführen.

Zuständig ist der Bundesminister für Wohnungsbau.

Der Deutsche Bundesrat hat zu der Vorlage gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes in seiner Sitzung am 16. Februar 1951 Stellung genommen und die Änderungen in Anlage 2 vorgeschlagen.

Die Stellungnahme der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates ergibt sich aus Anlage 3.

Der Stellvertreter des Bundeskanzlers
Blücher

Entwurf eines Wohnraumangelgesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates unter vorübergehender Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) das folgende Gesetz beschlossen:

I. Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Wohnraumbewirtschaftung und Wohnungsbehörden

Soweit Wohnraum im Hinblick auf den gegenwärtigen Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung unterliegt, gelten die Vorschriften dieses Gesetzes. Die Wohnraumbewirtschaftung ist eine staatliche Aufgabe. Sie wird durch Wohnungsbehörden ausgeübt.

§ 2

Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung

(1) Der Wohnraumbewirtschaftung unterliegen Räume, die zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind (Wohnungen und Wohnräume).

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung erstreckt sich auf die zu einer Wohnung gehörenden oder zu ihrer Benutzung erforderlichen Nebenräume, Flächen und Anlagen.

(3) Räume, die zu Wohnzwecken nicht bestimmt, aber dazu geeignet und für den Verfügungsberechtigten nicht nur vorübergehend entbehrlich sind, können durch Anordnung der Wohnungsbehörden der Wohnraumbewirtschaftung unterworfen werden; dies gilt nicht für Räume, die nach dem 31. Dezember 1949 fertiggestellt worden sind. Ist der Verfügungsberechtigte nicht Grundstückseigentümer oder ein ihm gleichstehender dinglich Berechtigter, so sind deren berechnete Interessen mit zu berücksichtigen. Auf die hier nach der Wohnraumbewirtschaftung unterworfenen Räume finden die für Wohnraum geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

(4) Bestehende und künftige landesrechtliche Vorschriften, nach denen zur Beseitigung von besonderen Notständen auch andere zur Unterbringung von Personen geeignete Räume vorüber-

gehend in Anspruch genommen werden können, bleiben unberührt.

§ 3

Wohnungen

Die Vorschriften dieses Gesetzes über Wohnungen finden auch Anwendung auf einen einzelnen Wohnraum oder eine Mehrheit von Wohnräumen, wenn darin eine Person oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen.

§ 4

Befreiung von der Wohnraumbewirtschaftung

(1) Auf frei finanzierte Wohnungen im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes findet dieses Gesetz keine Anwendung; das gleiche gilt mit Ausnahme der §§ 9 Absatz 3 und 18 Absatz 3 dieses Gesetzes für steuerbegünstigte Wohnungen. Im übrigen bleiben die §§ 22 bis 25, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes unberührt.

(2) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung Vorschriften darüber zu erlassen, daß die Wohnraumbewirtschaftung auch für anderen Wohnraum als steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie für sonstige Räume im Sinne des § 2 Absatz 3 dieses Gesetzes ganz oder teilweise aufgehoben oder gelockert wird,

a) wenn die Wohnraumbewirtschaftung sich wegen der Höhe des preisrechtlich zulässigen Mietzinses, der Größe oder der Zweckbestimmung der Räume erübrigt oder nicht mehr angezeigt ist,

b) wenn die Freistellung oder Lockerung der Schaffung neuen Wohnraums dient.

Soweit die Bundesregierung von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch macht, können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung entsprechende Vorschriften erlassen.

§ 5

Aufgaben der Wohnraumbewirtschaftung

Die Raumbewirtschaftung umfaßt:

a) Die Feststellung des Wohnraumbestandes und

die Aufzeichnung der Wohnungsuchenden (§§ 6, 7),

- b) die Zuteilung von Wohnraum (§§ 8 bis 17),
- c) Maßnahmen zur Verhinderung der Zweckentfremdung von Wohnraum, zur Rückführung zweckentfremdeten Wohnraums und zum Freimachen zweckbestimmter Räume (§§ 18 bis 20),
- d) Maßnahmen zur Erhaltung und Vermehrung von Wohnraum (§§ 21 bis 24).

II. Abschnitt

Feststellung des Wohnraumbestandes und Aufzeichnung der Wohnungsuchenden

§ 6

Feststellung des Wohnraumbestandes

- (1) Die Wohnungsbehörden sollen Aufzeichnungen über den Wohnraumbestand führen und auf dem laufenden halten.
- (2) Verfügungsberechtigte, Rauminhaber und ihre Beauftragten sind verpflichtet,
 - a) auf Verlangen der Wohnungsbehörden Formblätter für die Wohnraumbestandsaufnahme wahrheitsgemäß auszufüllen und über Räume aller Art, ihre Verwendung und die sie betreffenden Rechtsverhältnisse Auskunft zu erteilen,
 - b) Beauftragten der Wohnungsbehörden und Wohnungsuchenden, die sich durch eine besondere behördliche Bescheinigung ausweisen, die Berücksichtigung von Räumen und der dazu gehörigen Flächen und Anlagen an den Werktagen von 9 bis 18 Uhr zu gestatten.
- (3) Verfügungsberechtigte und ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Wohnungsbehörde binnen einer Woche anzuzeigen, wenn eine Wohnung frei oder bezugsfertig wird, oder wenn die Belegung einer Wohnung sich nicht nur vorübergehend verringert. Ist ein anderer Verfügungsberechtigter nicht vorhanden, so ist der Grundstückseigentümer oder der ihm gleichstehende dinglich Berechtigte zu der Anzeige verpflichtet.

§ 7

Aufzeichnung der Wohnungsuchenden

Die Wohnungsbehörden haben Vormerkungslisten zu führen und Wohnungsuchende auf Antrag einzutragen.

III. Abschnitt

Zuteilung von Wohnraum

§ 8

Gegenstand der Zuteilung

(1) Die Wohnungsbehörden haben freien Wohnraum und die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume, Flächen und Anlagen nach Maßgabe der §§ 10, 11 zuzuteilen.

(2) Gehören zu einer Wohnung nicht die zu ihrer Benutzung erforderlichen Nebenräume, Flächen und Anlagen, so können sie von einer anderen Wohnung zur Benutzung oder Mitbenutzung zugeteilt werden, wenn es dem darüber Verfügungsberechtigten zugemutet werden kann.

§ 9

Freier Wohnraum

- (1) Wohnraum gilt als frei,
 - a) wenn er nicht bewohnt wird, es sei denn, daß der Inhaber ein dringendes berechtigtes Interesse hat, ihn zu behalten,
 - b) wenn der Inhaber nach privatem oder öffentlichem Recht nicht zum Besitz berechtigt ist.
- (2) Ferner gelten überschüssige Räume unterbelegter Wohnungen als frei. Eine Wohnung gilt als unterbelegt, wenn der Verfügungsberechtigte mehr Räume inne hat, als ihm nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte zugestanden werden kann. Dabei sind die Wohnverhältnisse der Gemeinde maßgebend, soweit die Länder nicht bestimmen, daß die Wohnverhältnisse eines größeren Bezirks maßgebend sind. § 5 Absatz 2 des Gesetzes über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer (Heimkehrergesetz) vom 19. Juni 1950 (BGBl. S. 221) bleibt unberührt.

(3) Von mehreren Wohnungen gelten vorbehaltlich des Absatzes 4 alle bis auf eine vom Verfügungsberechtigten, nach fruchtlosem Ablauf einer ihm gesetzten angemessenen Frist von der Wohnungsbehörde zu bestimmende als frei, es sei denn, daß der Verfügungsberechtigte ein dringendes berechtigtes Interesse hat, sie zu behalten. Hierbei sind auch nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig gewordene steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes mit zu zählen. Wird eine hiernach als frei geltende steuerbegünstigte Wohnung nicht binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist einem Wohnungsuchenden zur Benutzung überlassen, so unterliegt sie der Zuteilung. Bei späterem Freiwerden ist ebenso zu verfahren.

(4) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung bestimmen, daß im Falle der Beschlagnahme von Wohnraum der dafür zugeteilte Ersatzwohnraum als frei gilt, wenn die Beschlagnahme aufgehoben wird und der Verfügungsberechtigte in den früheren Wohnraum zurückkehren kann.

§ 10

Richtlinien für die Berücksichtigung der Wohnungsuchenden bei der Zuteilung

(1) Bei der Zuteilung soll Wohnraum zunächst in der Regel dem Grundstückseigentümer oder ihm gleichstehenden dinglich Berechtigten zur Benutzung überlassen werden, wenn dadurch anderweitiger Wohnraum frei wird. Im übrigen sind die Wohnungsuchenden nach der Dringlichkeit ihrer Bewerbung und nach der zeitlichen Reihenfolge der Vormerkungen zu berücksichtigen. Die Dringlichkeit einer Bewerbung richtet sich außer nach den persönlichen Verhältnissen des Wohnungsuchenden auch nach den volkswirtschaftlichen Bedürfnissen. Insbesondere sind Wohnungsuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder an Orten unterzubringen, die ihnen Arbeitsmöglichkeiten bieten. Ferner ist das rechtsstaatliche Interesse an der Vollstreckung gerichtlicher Räumungstitel zu berücksichtigen.

(2) Die Länder können im Wege der Gesetzgebung Vorschriften über die Bevorzugung bestimmter Personengruppen erlassen. Hierbei bleibt § 5 Absatz 1 des Heimkehrergesetzes unberührt.

§ 11

Vorschlagsrecht bei zweckbestimmtem Wohnraum

(1) Zweckbestimmter Wohnraum ist nach dem der Zweckbestimmung entsprechenden Vorschlag des Verfügungsberechtigten zuzuteilen, oder es ist nach seinem Vorschlag die Benutzung zu genehmigen. Macht der Verfügungsberechtigte innerhalb einer angemessenen Frist keinen Vorschlag, so kann der Wohnraum nach Maßgabe des § 10 zugeteilt werden. Dabei soll die Zweckbestimmung des Wohnraums berücksichtigt werden. Auch bei der Zuteilung überschüssiger Räume unterbelegter zweckbestimmter Wohnungen soll hierauf Rücksicht genommen werden.

(2) Als zweckbestimmter Wohnraum sind insbesondere anzusehen: Dienstwohnungen, sonstige für Verwaltungsangehörige bestimmte Wohnungen, werkseigene und werksgeförderte Betriebswohnungen, für den Heimstätter bestimmte Wohnungen in Reichsheimstätten, für den Kleinsiedler bestimmte Wohnungen in öffentlich geförderten Kleinsiedlungen, Wohnungen in Gebäuden von Genossenschaften, die satzungsgemäß Wohnungen

nur an Mitglieder vergeben dürfen, und Wohnungen auf Grundstücken mit land- oder forstwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben, die für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bestimmt sind.

(3) Auf Wohnraum, der bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits bezugsfertig aber noch nicht zweckbestimmt ist, finden die Absätze 1 und 2 nur Anwendung, wenn die Wohnungsbehörden die Zweckbestimmung genehmigen.

§ 12

Räumungsanordnung

Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß Verfügungsberechtigte und Rauminhaber zuteilbaren Raum und sonstige Gegenstände der Zuteilung (§ 8) zur Benutzung (Mitbenutzung) durch Wohnungsuchende bereit machen (Räumungsanordnung). Die Entfernung aller oder einzelner Einrichtungsgegenstände kann nicht verlangt werden, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage der Verfügungsberechtigten dadurch gefährdet wird.

§ 13

Zuweisung von Wohnungsuchenden

(1) Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß der Verfügungsberechtigte mit einem von mehreren zur Auswahl benannten Wohnungsuchenden binnen einer angemessenen Frist ein Rechtsverhältnis vereinbart, das den Wohnungsuchenden zur Benutzung des Wohnraums und zur Benutzung oder Mitbenutzung von Nebenräumen, Flächen und Anlagen berechtigt (Zuweisung). Wenn nach den Richtlinien des § 10 Wohnraum im Falle besonderer Dringlichkeit einem bestimmten Wohnungsuchenden zuzuteilen ist, kann von der Einräumung eines Auswahlrechts abgesehen werden. Die Wohnungsbehörden dürfen Wohnungsuchende nur zuweisen, wenn sie nach vorangegangener Prüfung annehmen können, daß diese in der Lage und bereit sind, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, oder wenn die Zahlung des Mietzinses in sonstiger Weise gewährleistet ist.

(2) Die Zuweisung kann aus besonderen Gründen bedingt oder befristet ergehen. Ist die Zuweisung befristet, so erlischt das auf Grund der Zuweisung abgeschlossene oder verfügte Rechtsverhältnis mit Ablauf dieses Zeitraumes; in diesem Falle finden die Vorschriften des § 1 Absatz 2 und des § 49 des Mieterschutzgesetzes keine Anwendung.

(3) Die Zuweisung soll bei Wohnraum, der üblicherweise von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm gleichstehenden dinglich Berechtigten vermietet wird, an diesen, im übrigen an den sonstigen Verfügungsberechtigten (Hauptmieter) gerichtet werden.

(4) Die Zuweisung soll binnen zwei Wochen nach der Anzeige vom Freiwerden des Wohnraums oder nach der Räumungsanordnung erfolgen.

§ 14

Mietverfügung

(1) Kommt entgegen der Zuweisung zwischen dem Verfügungsberechtigten und einem Zugewiesenen ein Vertrag über den Wohnraum nicht fristgemäß zustande, so kann die Wohnungsbehörde auf Antrag eines Beteiligten eine Verfügung erlassen, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat (Mietverfügung). In die Verfügung sind die wesentlichen Bestandteile eines Mietvertrages und auf Antrag eines Beteiligten die üblichen und nach Lage des Einzelfalles gebotenen Bedingungen aufzunehmen. Die Höhe des Mietzinses richtet sich nach den für die Festsetzung von Mietpreisen geltenden Vorschriften. Die Festsetzung des Mietzinses kann den Preisbehörden im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorbehalten werden. Vor Erlass der Mietverfügung sind die Beteiligten zu hören.

(2) Ist die Unterbringung von Zugewiesenen so dringend, daß die endgültige Regelung nicht abgewartet werden kann, so kann eine vorläufige Mietverfügung ohne Anhören der Beteiligten ergehen. Die vorläufige Mietverfügung wird endgültig, falls nicht einer der Beteiligten binnen drei Monaten nach Erlass der vorläufigen Mietverfügung eine Änderung oder Ergänzung beantragt.

§ 15

Wirkung neuer Rechtsverhältnisse auf frühere Rechtsverhältnisse

Rechte, die einem gemäß Zuweisung oder durch Mietverfügung begründeten Rechtsverhältnis entgegenstehen, können nicht ausgeübt werden.

§ 16

Besitzeinweisung

Die Wohnungsbehörden können den Zugewiesenen in den Besitz der zugeteilten Räume, Flächen und Anlagen entsprechend dem Vertrag oder der Mietverfügung (§ 14) einweisen.

§ 17

Benutzungsgenehmigung

(1) Wohnraum darf, wenn er nicht nach §§ 13, 14 zugeteilt wird, nur mit Genehmigung der Woh-

nungsbehörden für Dauerwohnzwecke in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden. Dies gilt nicht für die Mitbenutzung von Wohnungen, es sei denn, daß eine Räumungsanordnung (§ 12) entgegensteht.

(2) Wollen Benutzungsberechtigte ihre Wohnungen innerhalb des Bundesgebietes tauschen, so darf die Genehmigung nur aus wichtigen wohnungswirtschaftlichen Gründen versagt werden.

(3) Verträge, die Untermietern oder anderen Wohnungsbenutzern die Rechtsstellung eines Hauptmieters einräumen, bedürfen der Genehmigung der Wohnungsbehörden.

IV. Abschnitt

Zweckentfremdung von Wohnraum und Freimachen zweckbestimmter Räume

§ 18

Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

(1) Wohnraum darf unbeschadet des Absatzes 2 anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörde zugeführt werden. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden. Ist die Wirksamkeit der Genehmigung erloschen, so ist der Raum wieder als Wohnraum zu behandeln.

(2) Wohnraum kann Wohnungsuchenden und Wohnungsinhabern als Teil einer Wohnung auch für andere als Wohnzwecke zugeteilt werden. Die Zuweisung kann insoweit befristet, bedingt oder unter Auflagen ergehen.

(3) Absatz 1 gilt auch für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, soweit mehr als die Hälfte der Wohnfläche zu anderen als Wohnzwecken dienen soll. Wird der ohne Genehmigung zweckentfremdete Wohnraum nicht binnen einer von der Wohnungsbehörde zu bestimmenden angemessenen Frist wieder Wohnzwecken zugeführt, so kann er durch Anordnung der Wohnungsbehörde der Wohnraumbewirtschaftung unterworfen werden.

§ 19

Rückführung zweckentfremdeten Wohnraums

Die Wohnungsbehörden können anordnen, daß Wohnraum, der nach dem 31. August 1939 anderen Zwecken zugeführt worden ist, wieder Wohnzwecken zugeführt wird, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Verfügungsberechtigten dadurch nicht gefährdet wird.

§ 20

Freimachen zweckbestimmter Räume

(1) Die Wohnungsbehörden können einen Wohnungswechsel anordnen,

- a) wenn zweckbestimmter Wohnraum (§ 11) zweckwidrig belegt ist,
- b) wenn für Dauerwohnzwecke nicht bestimmter Raum entgegen seiner Zweckbestimmung bewohnt wird.

(2) Die Durchführung des Wohnungswechsels darf nur angeordnet werden, wenn die Betroffenen innerhalb der Gemeinde anderweitig angemessen untergebracht werden.

(3) Rechte, die der Anordnung des Wohnungswechsels entgegenstehen, können nicht ausgeübt werden; sie erlöschen mit dem Zeitpunkt, in dem die Anordnung der Durchführung des Wohnungswechsels unanfechtbar geworden ist. Ein Vollzug des Wohnungswechsels ist erst zulässig, wenn die Anordnung des Wohnungswechsels unanfechtbar geworden ist.

(4) Die Wohnungsbehörden haben die Anordnung der Durchführung des Wohnungswechsels davon abhängig zu machen, daß der Begünstigte dem vom Wohnungswechsel Betroffenen die Umzugskosten im voraus bezahlt oder zu seinen Gunsten hinterlegt.

V. Abschnitt

Maßnahmen zur Erhaltung und Vermehrung von Wohnraum

§ 21

Verbot baulicher Veränderungen

(1) Wohnraum darf ohne Genehmigung der Wohnungsbehörden nicht derart verändert werden, daß seine bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke beeinträchtigt wird. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn der Verfügungsberechtigte an der Änderung ein überwiegendes berechtigtes Interesse hat.

(2) Wer der Vorschrift des Absatzes 1 Satz 1 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der Wohnungsbehörde auf seine Kosten die frühere Brauchbarkeit wieder herzustellen. Kommt er dem Verlangen nicht nach, so kann die Wohnungsbehörde die Arbeiten auf Kosten des Verpflichteten ausführen oder ausführen lassen.

§ 22

Anordnung baulicher Maßnahmen

(1) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden zur Erhaltung von Wohnraum Instandsetzungen auszuführen, soweit der Aufwand nach der gegenwärtigen Miete des Gebäudes im Rahmen eines ordnungsmäßigen Wirtschaftsplanes zumutbar ist.

(2) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden die baulichen Maßnahmen durchzuführen, durch die Wohnungen und einzelne Wohnräume im Sinne der §§ 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes durch Ausbau von Dachgeschossen geschaffen werden, wenn der Aufwand durch Gewährung öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 Absatz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zumutbar wird.

(3) Kommt der Verpflichtete dem Verlangen nicht nach, so können die Wohnungsbehörden die Arbeiten ausführen oder ausführen lassen. Der Verpflichtete hat der Wohnungsbehörde die aufgewandten Kosten, im Falle des Absatzes 2, soweit sie nach der erzielten Miete wirtschaftlich zumutbar sind, zu ersetzen.

(4) Mit Verfügungen nach den Absätzen 1 bis 3 kann die Zuweisung von Wohnungsuchenden verbunden werden.

§ 23

Duldungspflicht

Personen, die durch Verfügungen nach §§ 21, 22 beeinträchtigt werden, haben die angeordneten Maßnahmen zu dulden, soweit es ihnen zugemutet werden kann.

§ 24

Wohnungsräumung zur Vornahme baulicher Maßnahmen

(1) Die Wohnungsbehörden können eine vorübergehende Räumung von Wohnraum in den Fällen des § 21 Absatz 2 und des § 22 anordnen, wenn die Maßnahmen ohne eine Räumung nicht durchgeführt werden können oder in einem unzumutbaren Maße erschwert würden und die Räumung dem Betroffenen zugemutet werden kann.

(2) Absatz 1 findet für den Wiederaufbau eines zerstörten und für die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes entsprechende Anwendung. In diesem Falle kann auch ein Wohnungswechsel angeordnet werden; die Vorschriften des § 20 Absätze 2 und 3 Satz 1 und Absatz 4 finden hierauf entsprechende Anwendung.

VI. Abschnitt

Vollzug, Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den Gerichten und Strafvorschriften

§ 25

Verwaltungszwang

Verfügungen der Wohnungsbehörden können im Wege des Verwaltungszwangs vollzogen wer-

den; insbesondere können Wohnungsbehörden Wohnraum, den ein Nichtberechtigter inne hat, zwangsweise frei machen, die Besitzeinweisung Wohnungsuchender und die Entfernung von Einrichtungsgegenständen durchführen.

§ 26

Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den ordentlichen Gerichten

Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die dem Sinne eines rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren gerichtlichen Urteils zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

§ 27

Strafvorschriften

(1) Mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer vorsätzlich entgegen dem § 21 Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde derart verändert, daß seine bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke beeinträchtigt wird. Die Strafverfolgung tritt nur auf Antrag der Wohnungsbehörde ein; die Zurücknahme des Antrages ist zulässig.

(2) Mit Geldbuße bis zu 1000,— DM, im Falle des Buchstaben c bis zu 150,— DM kann belegt werden, wer vorsätzlich

a) entgegen dem § 17 Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde für Dauerwohn-

zwecke in Benutzung nimmt oder zur Benutzung überläßt;

b) entgegen dem § 18 Wohnraum ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde für andere als Wohnzwecke verwendet oder überläßt;

c) als Verfügungsberechtigter, Rauminhaber oder Beauftragter den ihm nach § 6 Absätze 2 und 3 obliegenden Pflichten zuwiderhandelt.

(3) In den Fällen des Absatzes 2 sind die Vorschriften des § 22 Absatz 2 Satz 2, der §§ 27, 28, 29 Absatz 2, der §§ 30 bis 32 des Wirtschaftsstrafgesetzes vom 26. Juli 1949 (WiGBI. S. 193) in der Fassung des Gesetzes vom 29. März 1950 (BGBl. S. 78) sinngemäß anzuwenden. Für das Verfahren gelten die Vorschriften des § 55 Absatz 1, des § 57 und der §§ 66 bis 101 des Wirtschaftsstrafgesetzes sinngemäß.

VII. Abschnitt

Schlußvorschriften

§ 28

Inkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt am 1951 in Kraft.

(2) Die auf Grund des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 (Wohnungsgesetz) ergangenen Vorschriften bleiben bis zu ihrer Aufhebung in Kraft, soweit sie diesem Gesetz nicht widersprechen.

Begründung

Allgemeines

Die Rechtsgrundlage für die öffentliche Bewirtschaftung von Wohnraum bildet innerhalb der Bundesrepublik bisher das Gesetz Nr. 18 des Kontrollrats (Wohnungsgesetz). Durch ein Gesetz der Alliierten Hohen Kommission vom 15. Juni 1950 ist es kürzlich dahin geändert worden, daß Artikel XI nicht mehr anzuwenden ist.

Zur Durchführung des Wohnungsgesetzes sind in den Ländern Landes-Wohnungsgesetze oder Durchführungsverordnungen erlassen, zum Teil auch nur Verwaltungsanordnungen. Darüber hinaus sind auch örtliche oder bezirkliche Anordnungen ergangen. Die Bewirtschaftung von Wohnraum, der nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, ist bundesrechtlich durch Vorschriften des Ersten Wohnungsbaugesetzes geregelt, das ändernd und ergänzend neben das Wohnungsgesetz getreten ist. Außerdem enthält das Gesetz über Hilfsmaßnahmen für Heimkehrer vom 19. Juni 1950 (BGBl. S. 221) Wohnraumbewirtschaftungsvorschriften.

Auch soweit das Wohnungsgesetz noch in Geltung ist, sind einzelne Vorschriften durch die Änderung der staatsrechtlichen Verhältnisse infolge des Grundgesetzes und des Besatzungsstatuts überholt und gegenstandslos geworden. Das gilt z. B. von Artikel I Absatz 4, Artikel II Absatz 1 Buchstabe b, Artikel IV, Artikel VIII Absatz 1 Buchstabe c und Artikel X. Das Wohnungsgesetz enthält weiter Lücken für die Rechtsanwendung oder Vorschriften, die der deutschen Verwaltungsübung nicht gerecht werden. Auch ist zu berücksichtigen, daß sich seit dem Erlaß des Wohnungsgesetzes die Verhältnisse wesentlich verändert und gefestigt haben.

Aus diesen Gründen, nicht zuletzt aus dem Übergang der Gesetzgebungsbefugnis auf die deutschen Gesetzgebungsorgane besteht Anlaß, ein deutsches Gesetz zu schaffen, welches das Kontrollratsgesetz Nr. 18 ablösen soll. Die Aufhebung des Kontrollratsgesetzes müßte durch die Hohe Alliierte Kommission erfolgen und bei dieser beantragt werden. Die Zuständigkeit des Bundes für ein Wohnraum-mangelgesetz ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 18 des Grundgesetzes, nach dem das Wohnungswesen in den Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung des Bundes fällt. Die Notwendigkeit einer Regelung durch die Bundesgesetzgebung im Interesse der Rechtseinheit wird allgemein anerkannt. Das ist besonders auch dadurch zum Ausdruck gekommen, daß das Wohnraummangelgesetz weitgehend auf Vorarbeiten der Fachreferenten der Länder zurückgeht und daß im Bundesrat ein Land den Antrag

gestellt hat, eine entsprechende Gesetzesvorlage als Initiativantrag einzubringen.

Infolge der gegenwärtigen Wohnungsnot, die auch durch die Durchführung des Wohnungsbauprogramms des Bundes und der Länder erst nach einer Reihe von Jahren beseitigt oder fühlbar gelindert werden kann, bedarf der Wohnraum als Grundlage des Lebens der Familie und der Einzelpersonen noch der Bewirtschaftung durch die öffentliche Hand. Das freie Verfügungsrecht über Wohnraum muß vorerst weiter eingeschränkt und die Vergebung und Benutzung so gelenkt werden, daß den Interessen der Wohnungsuchenden, insbesondere der sozial besonders Hilfsbedürftigen, Rechnung getragen wird und auch die öffentlichen, insbesondere volkswirtschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Bei der Neufassung der Wohnraumbewirtschaftungsvorschriften muß aber dafür Sorge getragen werden, daß die Eingriffe in das Privateigentum und das Recht der Unverletzlichkeit der Wohnung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben, ohne daß andererseits wirksame Lenkungsmaßnahmen durch die Wohnungsbehörden in Frage gestellt werden. Es müssen daher gegenüber dem bisherigen Recht die Lockerungsmaßnahmen vorgesehen werden, die angesichts der Zielsetzung der Wohnungspolitik der Bundesregierung auf Abbau der Zwangswirtschaft bei dem gegenwärtigen Wohnungsmangel vertretbar erscheinen. Soweit sie noch nicht vorgenommen werden können, muß die Befugnis zu weiterem Abbau im Zuge einer Besserung der Wohnverhältnisse vorgesehen werden. Demgemäß hält das Wohnraummangelgesetz an dem Grundsatz der Bewirtschaftung fest, übernimmt aber die Befreiung und Erleichterung des Ersten Wohnungsbaugesetzes, setzt sie fort oder schafft weitere Möglichkeiten hierzu und bemüht sich, durch klare Formulierung die Befugnisse der Wohnungsbehörden eindeutig festzulegen und die Möglichkeit von Übergriffen zu beseitigen, ohne der Verwaltung die zur Bewirtschaftung erforderlichen Handhaben zu nehmen.

Das Gebiet der Wohnraumbewirtschaftung ist verhältnismäßig umfangreich. Im Hinblick auf die zum Teil verschiedenartigen Verhältnisse und Wohngepflogenheiten und den verschiedenen Grad des Wohnungsmangels, die abweichende Behördenorganisation und das verschiedene Verwaltungsverfahren weisen die bisherigen Durchführungsvorschriften der Länder zum Wohnungsgesetz erhebliche Abweichungen auf. Unter diesen Umständen muß sich auch das Wohnraummangelgesetz darauf beschränken, nur die wichtigsten Rechts-

vorschriften grundsätzlicher Art für die Wohnraumbewirtschaftung aufzustellen, und es sind ebenso wie im Kontrollratsgesetz Nr. 18 und im früheren Wohnungsmangelgesetz zum Teil nur Rahmenvorschriften vorgesehen, die der Ausfüllung durch weitere Rechtsvorschriften oder Verwaltungsanordnungen der Länder bedürfen; eine Koordinierung dieser Vorschriften ist bei den bereits erwähnten Vorverhandlungen der Landesfachreferenten in Aussicht genommen. Durchführungsvorschriften des Bundes im Wege von Rechtsverordnungen kommen nach Maßgabe der besonderen Ermächtigung der Bundesregierung in Betracht.

Einer ausdrücklichen allgemeinen Ermächtigung an die Landesgesetzgebung zum Erlaß von Durchführungsgesetzen bedarf es mit Rücksicht auf die konkurrierende Gesetzgebung des Bundes nicht. Soweit die Vorschriften des Wohnraummangelgesetzes keinen abschließenden Charakter haben und eine Ausfüllung des bundesgesetzlichen Rahmens zulassen, ist die Landesgesetzgebung ohne weiteres in der Lage, Vorschriften ergänzenden Inhalts zu erlassen. In einigen Zweifelsfällen dagegen mußte in dem Wohnraummangelgesetz ausdrücklich hervorgehoben werden, daß eine Sperrwirkung des Artikels 72 Absatz 1 des Grundgesetzes für ergänzende landesgesetzliche Regelungen nicht eintreten soll. Außerdem ist in einzelnen Fällen aus Zweckmäßigkeitsgründen vorgesehen, daß die Landesregierungen Durchführungsvorschriften im Verordnungswege erlassen können. Die Befugnis zu Verwaltungsanordnungen der Obersten Landesbehörden besteht daneben ohnehin.

Einzelbegründung

Zu § 1

In Übereinstimmung mit der gegenwärtigen und früheren Rechtslage ist bestimmt, daß die Wohnraumbewirtschaftung eine staatliche Aufgabe ist. Soweit mit ihrer Durchführung landesrechtlich kommunale Stellen befaßt werden, handelt es sich um keine echte Gemeindeangelegenheit, sondern um Auftragsangelegenheiten, welche die Gemeinden im Auftrag und nach Weisung der zuständigen Obersten Landesbehörden und der diesen nachgeordneten Behörden ausüben. Die Bestimmung der Wohnungsbehörde im einzelnen ist Sache der Länder; insbesondere bleibt es ihnen überlassen, ob und inwieweit sie die besonderen Dienststellen, die sich unter der Bezeichnung Wohnungssamt eingebürgert haben, beibehalten.

Zu § 2

Hier wird der Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung behandelt und der in § 1 zuerst er-

wähnte Begriff des Wohnraums als Oberbegriff für Wohnungen und einzelne Wohnräume bestimmt. Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung sind Räume, die zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt sind (Wohnungen und Wohnräume). Damit übernimmt das Gesetz die sogenannte Widmungstheorie, nach der zum Begriff des Wohnraums eine Bestimmung hierzu gehört. Aus praktischen Gründen können aber nach Absatz 3 ausnahmsweise auch andere für Wohnzwecke geeignete Räume (sogenannte Eignungstheorie) der Wohnraumbewirtschaftung unterworfen werden.

Nach Absatz 2 erstreckt sich die Wohnraumbewirtschaftung auch auf die zu einer Wohnung gehörenden oder zu ihrer Benutzung erforderlichen Nebenräume, Flächen und Anlagen. Bei den Nebenräumen handelt es sich nicht nur um solche, die als Teil der Wohnung hinter dem Wohnungsabschluß liegen, sondern auch um getrennt liegende Räume, wie Kellerräume, Mansarden und ähnliches. Als Flächen und Anlagen kommen insbesondere Hof- und Trockentflächen, gemeinschaftliche Waschküchen, Abort- und Pumpen in Betracht. Daß die Wohnraumbewirtschaftung sich auch auf die erforderlichen Nebenräume usw. erstreckt, gibt die Möglichkeit, notfalls auch auf Nebenräume und Anlagen einer anderen Wohnung zur Benutzung oder Mitbenutzung zurückzugreifen, soweit das zumutbar ist (§ 8 Absatz 2).

Die Beschränkung der Wohnraumbewirtschaftung auf Wohnraum ist angesichts der Vordringlichkeit der Wohnraumbewirtschaftung einerseits und der Wohnungsnot andererseits dann nicht zu vertreten, wenn es sich um Räume handelt, die zu Wohnzwecken geeignet und für den Verfügungsberechtigten entbehrlich sind. Hierbei ist nicht unbedingt vorausgesetzt, daß sie frei sind, da Räume, die völlig unbenutzt sind, kaum vorhanden sein dürften. Sie müssen aber für den Verfügungsberechtigten nicht nur vorübergehend entbehrlich sein. In Betracht kommen hierbei landwirtschaftliche Betriebsräume, Räume in Beherbergungsbetrieben und sonstige gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienende Räume, die schon bisher zur Unterbringung insbesondere von Vertriebenen gedient haben und zunächst weiter für Wohnzwecke Verwendung finden müssen.

In der Wissenschaft und Rechtsprechung zum Wohnungsgesetz ist es strittig, ob Räume dieser Art als Wohnraum angesehen und nach dem Wohnungsgesetz für Wohnzwecke in Anspruch genommen werden können. Die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte hat die Möglichkeit hierzu zuletzt überwiegend verneint. Tatsächlich ist eine solche Inanspruchnahme aber jedenfalls in erheblichem Umfange geschehen. Das Wohnraum-

mangelgesetz gibt nunmehr ausdrücklich die Rechtsgrundlage hierfür. Eine Ausdehnung der Wohnraumbewirtschaftung wird damit aber im allgemeinen kaum verbunden sein, da es sich praktisch meist um die Räume handeln dürfte, die auch bisher schon zu Wohnzwecken in Anspruch genommen worden sind. Er erscheint jedoch nicht vertretbar, gesetzlich die Regelung auf diese bereits in Anspruch genommenen Räume zu beschränken, da damit unter Umständen Zufallsentscheidungen sanktioniert würden und sich Ungerechtigkeiten ergeben könnten.

Dadurch, daß Räume der gekennzeichneten Art unter den bestimmten Voraussetzungen erst durch einen besonderen Verwaltungsakt der Wohnraumbewirtschaftung unterworfen werden, kommt zum Ausdruck, daß es sich um eine Ausnahmeregelung handelt. Es wird daher auch an die Prüfung der Voraussetzungen hierfür, insbesondere die Eignung zu Wohnzwecken und die Entbehrlichkeit der Räume, ein strenger Maßstab angelegt werden müssen. Die Eignung zu Wohnzwecken wird namentlich in technischer und sanitärer Hinsicht zu verlangen sein. Zu der Frage der Entbehrlichkeit kann eine gutachtliche Stellungnahme der in Frage kommenden Wirtschaftsorganisationen oder, soweit vorhanden, der Fachbehörden (z. B. Landwirtschaftsbehörden) zweckmäßig und erforderlich sein. Verfahrensvorschriften dieser Art zu erlassen oder weitere Erschwerungen bei der Unterwerfung dieser Räume unter die Wohnraumbewirtschaftung vorzusehen, wie z. B. die Zustimmung übergeordneter Wohnungsbehörden, wird Sache der Länder sein müssen.

Daß Zugriffe auf Räume des Beherbergungsgewerbes mit Rücksicht auf die weitgehenden Folgen für die gesamte Volkswirtschaft namentlich in Fremdenverkehrsgemeinden besonders unerwünscht sein können und nach Möglichkeit zu beseitigen sind, folgt daraus, daß § 20 den Wohnungsbehörden ausdrücklich die Befugnis gibt, solche Räume für ihre bisherige Zweckbestimmung verfügbar zu machen.

Bei dem Zugriff auf Räume gemäß § 2 Absatz 3 handelt es sich zwar um Ausnahmen von dem Grundsatz, daß nur Wohnraum der Bewirtschaftung unterliegt, wohl aber um eine Maßnahme der ordentlichen Wohnraumbewirtschaftung, so daß die für Wohnraum geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden. Um nach Freiwerden der Räume ihre frühere Benutzung zuzulassen, bedarf es eines besonderen Aktes der Wohnungsbehörden.

Eine Unterwerfung unter die Wohnraumbewirtschaftung soll bei Räumen, die nach dem 31. Dezember 1949 fertiggestellt worden sind, ausge-

schlossen sein. Entsprechend dem Ersten Wohnungsbaugesetz soll der Erbauer oder Benutzer von solchen Räumen damit rechnen dürfen, das Verfügungsrecht über die Räume zu behalten.

Absatz 4 stellt klar, daß die vorgesehene Einschränkung bezüglich der sonstigen Räume in Absatz 3 sich nur auf Maßnahmen im Rahmen der Wohnraumbewirtschaftung bezieht. Unberührt bleibt die Befugnis der Landesgesetzgebung, bei besonderen Notständen auch andere zur Unterbringung von Personen geeignete Räume vorübergehend in Anspruch zu nehmen. Hier gilt also die Einschränkung der Eignung, vorübergehenden Entbehrlichkeit und des Stichtages nicht. Vorschriften dieser Art sollen aber nur für besondere Notstände, die über die allgemeine Wohnungsnot hinausgehen, zulässig sein. Es kommen also z. B. nur Katastrophenfälle oder ein stoßhafter Flüchtlingsstrom in Frage, bei denen geeignete Massenkunterkünfte vorübergehend in Anspruch genommen werden müssen.

Zu § 3

Von einer Bestimmung des Begriffs der Wohnung über den § 2 Absatz 1 hinaus ist abgesehen. Hierfür sind Sprachgebrauch und Verkehrsauffassung maßgebend. Aus den Gesichtspunkten der Wohnraumbewirtschaftung rechtfertigt es sich jedoch und ist notwendig, auch auf einen einzelnen Wohnraum oder eine Mehrheit von Wohnräumen, in denen eine oder mehrere Personen gemeinschaftlich ihr häusliches Leben führen oder führen sollen, die für Wohnungen geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden zu lassen.

Zu § 4

Befreiungen von der Wohnraumbewirtschaftung sind bundesgesetzlich erstmalig durch das Erste Wohnungsbaugesetz dahingehend ausgesprochen, daß steuerbegünstigte und freifinanzierte Wohnungen im Sinne von § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes von der Erfassung und Zuteilung durch die Wohnungsbehörden freigestellt sind. Diese Regelung wird durch § 4 Absatz 1 noch dahin erweitert, daß das Wohnraummangelgesetz auf diese Wohnungen überhaupt keine Anwendung findet. Diese Erweiterung ist erforderlich, weil der Begriff der Erfassung nach dem Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) in das Wohnraummangelgesetz nicht mehr übernommen ist und weil zur Wohnraumbewirtschaftung auch weitere Aufgabengebiete gehören, die für die genannten Wohnungen nicht in Frage kommen sollen (vgl. § 5). Statistisches Material über den Neuzugang an steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungen, das für die Wohnungsbehörden erwünscht ist, kann durch Verwaltungsanweisungen der Länder an die

Baugenehmigungs- und Bewilligungsbehörden sichergestellt werden, ohne weitere Anzeigepflichten der Bauherren dieser Wohnungen gemäß § 6 zu begründen.

Steuerlich begünstigte und frei finanzierte Wohnungen sind demnach von der Wohnraumbewirtschaftung grundsätzlich völlig befreit. Nur bei steuerbegünstigten Wohnungen, nicht bei frei finanzierten, ist eine kleine Einschränkung vorgesehen, die in § 9 Absatz 3 und § 18 Absatz 3 enthalten ist. Bei Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen für den Wohnungsbau, deren Ausmaß unter Umständen erheblich sein kann, erscheint es nicht vertretbar, den Wohnraum später für andere als Wohnzwecke zu verwenden, wie auch der Besitz von Doppelwohnungen in der Regel nicht zugelassen werden kann.

Über die aufrecht erhaltenen Befreiungstatbestände nach dem Ersten Wohnungsbaugesetz hinaus soll die Bundesregierung ermächtigt werden, durch Rechtsverordnung für andere Räume als steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen Befreiungen oder Lockerungen anzuordnen. Es kann vorgesehen werden, daß die Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise aufgehoben wird, d. h., daß das Gesetz ganz oder in einzelnen Abschnitten oder Vorschriften keine Anwendung findet, oder es können sonstige Lockerungen verordnet werden, d. h., es kann insbesondere das Verfahren erleichtert werden. Um durch Verordnungen dieser Art aber nicht das ganze Gesetz gegenstandslos zu machen, ist weiter vorgesehen, daß die Befreiungen und Lockerungen nur zulässig sind, wenn die Wohnraumbewirtschaftung sich wegen der Höhe des Mietzinses oder der Größe oder der Zweckbestimmung der Räume erübrigt oder nicht angezeigt ist. Auf diese Weise wird z. B. die Wohnraumbewirtschaftung gemäß § 2 Absatz 3 vorzeitig beseitigt werden können, und es wird entsprechend dem Abbau der Wohnraumbewirtschaftung in der Zeit nach dem ersten Weltkrieg je nach der örtlichen oder gebietlichen Lage eine Erleichterung eintreten können, soweit die Nachfrage nach besonders teurem Wohnraum nur noch gering ist. Die Befreiung wird weiter zugelassen, wenn sie zur Schaffung neuen Wohnraums dient. Damit wird insbesondere die Möglichkeit geschaffen, die Frage des Freibauens oder Freikaufens von Wohnraum, die durch § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes nur zum Teil geregelt ist, notfalls zu erweitern und entstandene Zweifelsfragen zu bereinigen.

Soweit die Bundesregierung von der vorgesehenen Ermächtigung keinen Gebrauch macht, soll entsprechender Spielraum für Rechtsverordnungen der Landesregierungen verbleiben. Die Lockerungs-

verordnungen der Landesregierungen können über Lockerungsvorschriften der Bundesregierung hinausgehen, sofern diese nicht etwa eine Sperre für eine weitere Lockerung enthalten.

Zu § 5

Entsprechend dem § 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gibt diese Vorschrift einen zusammenfassenden Überblick über den Inhalt der Wohnraumbewirtschaftung und die Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die in den weiteren Abschnitten des Gesetzes im einzelnen behandelt werden.

Zu §§ 6 und 7

Voraussetzung jeder ordnungsmäßigen Wohnraumbewirtschaftung ist eine „Bilanz“, d. h. eine Übersicht über den vorhandenen Bestand an Wohnraum, die Bewohner und Wohnungsuchenden sowie eine laufende Listenführung über die Veränderungen. § 6 stellt diesen Grundsatz der Listenführung über den Wohnraumbestand auf und zwar mit Rücksicht auf die Verhältnisse in kleinen dörflichen Gemeinden nur als Sollvorschrift. § 7 verpflichtet die Wohnungsbehörden, Vormerkungslisten der Wohnungsuchenden zu führen und diese auf Antrag einzutragen.

Eine Beschränkung des Begriffs der Wohnungsuchenden ist nicht vorgesehen, weil mit Ausnahme des in § 4 behandelten Wohnraums jeder Wohnraum der Bewirtschaftung unterliegt und Wohnungsuchende in der weitaus überwiegenden Zahl aller Fälle rechtswirksam nur unter Beteiligung der Wohnungsbehörden in den Besitz eigenen Wohnraums gelangen können. Als Wohnungsuchender ist daher jeder anzusehen, der eine Wohnung sucht. Die Aufnahme in die Liste kann also insbesondere auch nicht bei Ortsfremden abgelehnt werden. Eine andere Frage ist es dagegen, wie weit die Wohnungsuchenden bei der Zuteilung von Wohnraum berücksichtigt werden. Ebenso wie in die Vorschlagsliste nach § 22 des Ersten Wohnungsbaugesetzes nur Bewerber von besonderer Dringlichkeit kommen, werden neben der allgemeinen Vormerkungsliste besondere Dringlichkeitslisten zu führen sein, oder es wird der Gesichtspunkt der Dringlichkeit in der Vormerkungsliste in geeigneter Weise besonders kenntlich zu machen sein.

Die Führung von Vormerkungslisten der Wohnungsuchenden ist eine Mußvorschrift, da die zeitliche Reihenfolge der Vormerkung nach § 10 von besonderer Bedeutung ist.

Die Wohnungsbehörden können Aufzeichnungen über den Wohnraumbestand nur führen, wenn alle Verfügungsberechtigten und Rauminhaber verpflichtet sind, die erforderliche Auskunft zu er-

teilen, Besichtigungen zu gestatten und notwendige Meldungen zu machen, wie dies in § 6 Absätze 2 und 3 festgesetzt und bei Zuwiderhandeln in § 27 Absatz 2 Buchstabe c unter Strafe gestellt ist.

Zu § 8

Das Kernstück der Wohnraumbewirtschaftung ist die Zuteilung von Wohnraum. § 8 stellt den Grundsatz heraus, daß es Aufgabe der Wohnungsbehörden ist, freien Wohnraum einschließlich der zugehörigen und erforderlichen Nebenräume, Flächen und Anlagen an Wohnungssuchende zuzuteilen. Was freier Wohnraum ist, wird im § 9 festgelegt, während die maßgeblichen Gesichtspunkte, nach denen die Zuteilung an die einzelnen Wohnungssuchenden vorgenommen wird, in den §§ 10 und 11 behandelt werden. Die weiteren Paragraphen dieses Abschnittes befassen sich damit, das Verfahren der Wohnraumzuteilung in rechtlicher Hinsicht zu regeln.

Zu § 9

Wohnraum gilt als frei, wenn er entweder tatsächlich nicht bewohnt wird oder der tatsächliche Inhaber zum Besitz nicht berechtigt ist. In diesen Fällen ist es gerechtfertigt, den Wohnraum anderweitig zu verwerten. Als tatsächlich nicht bewohnt ist Wohnraum nicht nur dann anzusehen, wenn er leer steht, d. h. endgültig von Möbeln und Einrichtungsgegenständen entblößt ist, sondern auch wenn er trotz Möblierung nicht bewohnt wird. Es muß sich also um ein Nichtbewohnen für einen längeren Zeitraum handeln, wenn nicht die fehlende Absicht des Bewohnens sofort deutlich erkennbar wird. Trotzdem soll der Wohnraum aber dann nicht als frei angesehen werden, wenn der Inhaber ein dringendes berechtigtes Interesse hat, den Wohnraum zu behalten. Es ist dabei zu beachten, daß aus besonderen Gründen auch eine befristete oder bedingte Zuweisung Wohnungssuchender möglich ist (§ 13 Absatz 2) und daß in solchen Fällen unter Umständen ein dringendes berechtigtes Interesse nicht gegeben sein kann.

Die fehlende Besitzrechtsbefugnis, die Wohnraum als frei gelten läßt, wird im allgemeinen eine solche des öffentlichen Rechts sein. Es soll jedoch auch schon eine fehlende privatrechtliche Besitzbefugnis genügen, um Wohnraum als frei anzusehen, ohne daß die öffentliche nachgeprüft zu werden braucht.

Absatz 2 behandelt das Problem unterbelegter oder nicht genügend ausgelasteter Wohnungen und bestimmt, daß überschüssige Wohnräume als frei gelten. Das Gesetz sieht davon ab, einen allgemeinen Belegungsmaßstab festzusetzen, da eine schematische Regelung infolge der Verschiedenartigkeit der Verhältnisse nicht tunlich erscheint.

Das Wohnraummangelgesetz stellt lediglich den Grundsatz auf, daß bei der Entscheidung der Frage, was einem Wohnungsinhaber an Wohnraum zugestanden werden kann, die persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnisse sowie die Wohnverhältnisse der Gemeinden zu berücksichtigen sind. Die Länder sollen aber bestimmen können, daß auch die Wohnverhältnisse eines größeren Bezirks maßgebend sein sollen, um zu vermeiden, daß Gemeinden mit besonders günstigen Wohnverhältnissen ständig im Genuß dieser Vergünstigung verbleiben und die Aufnahme zusätzlicher Wohnungssuchender ausgeschlossen ist. Eine Abstellung lediglich auf den Bedarf würde den im Interesse der Rechtssicherheit notwendigen objektiven Maßstab vermissen lassen.

Der Besitz von Doppelwohnungen ist grundsätzlich zur Zeit ebenso wenig zu rechtfertigen, wie das Nichtbewohnen von Wohnraum. Wer mehrere Wohnungen inne hat, muß sich daher entscheiden, welche er behalten will. Alle anderen gelten als frei, wenn nicht ein dringendes Interesse besteht, auch weitere Wohnungen zu behalten. Bei steuerbegünstigten Wohnungen im Sinne des § 23 des Ersten Wohnungsbaugesetzes kommt eine Bewirtschaftung durch eine Wohnungsbehörde erst dann in Frage, wenn der Verfügungsberechtigte die steuerbegünstigte Doppelwohnung nicht einem Wohnungssuchenden nach freier Wahl zur Benutzung überläßt. Auch bei erneutem Freiwerden dieser Wohnung bleibt das freie Wahlrecht bei der Vergebung zunächst nicht eingeschränkt. Für frei finanzierte Wohnungen gilt das Verbot von Doppelwohnungen nicht, da hier eine mittelbare oder unmittelbare Förderung durch die öffentliche Hand bei der Errichtung nicht vorliegt.

Absatz 4 ermächtigt die Landesregierungen zu abweichenden Vorschriften bei Doppelwohnungen, wenn diese durch Beschlagnahme von Wohnraum (für die Besatzungsmacht) und spätere Freigabe entstehen. Hier kann eine Sonderregelung zur zweckmäßigen Unterbringung der Beteiligten erwünscht und notwendig sein.

Zu § 10

Das Wohnraummangelgesetz sieht davon ab, bei der Zuteilung von Wohnraum einen Dringlichkeitskatalog der Wohnungssuchenden aufzustellen. Maßgebend dafür ist, daß die Frage zentral abschließend und praktisch durchführbar nicht geregelt werden kann, da ein Vorbehalt zu Gunsten besonders dringlicher Fälle immer notwendig ist. Wenn z. B. die Unterbringung einer unzulänglich untergebrachten Vertriebenenfamilie auch besonders dringend erscheinen mag, so kann es im Einzelfall noch vordringlicher sein, eine andere von der Gefahr eines Hauseinsturzes oder durch an-

steckende Krankheit bedrohte Familie unterzubringen. Hinzu kommt, daß der Personenkreis, dem im allgemeinen eine gewisse Bevorzugung zuerkannt werden müsse, so groß ist, daß die Bevorzugung ohne praktische Bedeutung wäre, und es kaum möglich ist, zwischen den einzelnen Personengruppen in befriedigender Weise Abstufungen vorzunehmen. § 10 hat sich daher darauf beschränkt, zu bestimmen, daß eine freiwerdende Wohnung in der Regel zunächst dem Eigentümer zur Benutzung überlassen werden soll, wenn dadurch anderweitiger Wohnraum frei wird. Eine solche Regelung entspricht der Stellung des Eigentümers nach allgemeinem Rechtsempfinden. Sie ist im übrigen auch insbesondere bei Besitz von Grundeigentum mit einer größeren Anzahl von Mietwohnungen volkswirtschaftlich erwünscht und notwendig, um diese pfleglich zu behandeln und ordnungsmäßig zu verwalten. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der anderweitige Wohnraum des Eigentümers frei wird, wenn er auch dem Wohnraum im eigenen Hause nicht entsprechen muß. Der Grundsatz über die Berücksichtigung des Eigentümers kann aber nur als Regelsatz gelten, da unter Umständen ausnahmsweise auch dringlichere Fälle erledigt werden müssen, insbesondere, wenn der Eigentümer erst kurzfristig zuvor das Grundstück erworben hat und lediglich aus dem Grunde, um in den Besitz einer Wohnung zu gelangen. Im übrigen sind für die Berücksichtigung der Wohnungsuchenden zwei Gesichtspunkte heraus- und nebeneinandergestellt, die Dringlichkeit und die zeitliche Reihenfolge der Eintragung. Die Entscheidung unterliegt im Einzelfalle dem pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungsbehörden. In der Regel wird die Dringlichkeit der Wohnungsuchenden maßgebend sein müssen. Es ist jedoch auch denkbar, daß eine Bewerbung so alt und infolge neuer, dringlicherer Fälle so lange unberücksichtigt geblieben ist, daß auch einmal der Eintragung entscheidende Bedeutung gegenüber an sich dringlicheren zukommen kann. Bei gleicher Dringlichkeit wird die zeitliche Reihenfolge, wenn sie sehr stark differiert, den Ausschlag geben können.

Für die Dringlichkeit einer Bewerbung sind nicht nur die individuellen Verhältnisse wie Familienstand und Wohnverhältnisse maßgebend, sondern daneben treten Gesichtspunkte des öffentlichen Interesses, wobei das Gewicht beider im Einzelfalle verschieden sein kann. Das Wohnraummangelgesetz stellt als Beispiel einer volkswirtschaftlichen Dringlichkeit der Unterbringung den Fall heraus, daß durch die Zuteilung von Wohnraum Wohnungsuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstätte oder an Orten untergebracht werden, die Arbeitsmöglichkeiten bieten.

Auch das rechtsstaatliche Interesse an der Vollstreckung gerichtlicher Räumungstitel ist entsprechend zu berücksichtigen.

Es bleibt den Obersten Landesbehörden unbenommen, im Rahmen des Gesetzes durch Verwaltungserlasse genauere Anweisungen über die Auslegung der Dringlichkeit zu geben. Daneben stellt Absatz 2 klar, daß der Bund von seinem konkurrierenden Gesetzgebungsrecht insoweit nicht abschließend Gebrauch macht, als die Länder im Wege der Gesetzgebung Vorschriften über die Bevorzugung bestimmter Personengruppen erlassen können. Dadurch wird die bundesgesetzliche Regelung im Heimkehrergesetz jedoch nicht berührt, wie solche Vorschriften der Landesgesetzgebung auch nur ergänzend neben die in Absatz 1 behandelten Gesichtspunkte treten können.

Zu § 11

Während das Wohnungsgesetz bei der Wohnraumbewirtschaftung auf zweckbestimmten Wohnraum keine Rücksicht nimmt, haben die meisten Durchführungsvorschriften der Länder hierzu der besonderen Zweckbestimmung solcher Wohnungen mehr oder minder Rechnung zu tragen. Das Wohnraummangelgesetz knüpft an die im Ersten Wohnungsbaugesetz für Betriebs- und Genossenschaftswohnungen beim öffentlich finanzierten Wohnungsbau getroffene Regelung an. Es gibt den Verfügungsberechtigten zweckbestimmten Wohnraums ein bindendes Vorschlagsrecht, soweit es sich im Rahmen der Zweckbestimmung hält. Auch bei der Zuteilung überschüssiger Räume unterbelegter Wohnungen soll auf die Zweckbestimmung Rücksicht genommen werden. Die wichtigsten Beispiele zweckbestimmter Wohnungen sind in Absatz 2 aufgeführt.

Um zu vermeiden, daß der zweckbestimmte Wohnraum auf Kosten der Wohnungsuchenden, die hierfür nicht in Frage kommen, zu stark ausgedehnt wird, dürfen bei Inkrafttreten des Wohnraummangelgesetzes bereits bezugsfertige Wohnungen nach diesem Gesichtspunkt nur zu zweckbestimmten gemacht werden, wenn die Wohnungsbehörden zustimmen. Neue zweckbestimmte Wohnungen sollen in erster Linie durch Neubau geschaffen werden.

Zu § 12

Nach bisherigem Recht war das Zuteilungsverfahren im wesentlichen dahin geregelt, daß erst eine Erfassung der Räume vorgenommen und alsdann dem Verfügungsberechtigten ein Wohnungsuchender zugewiesen wurde; falls die Parteien sich nicht einigten, wurde ein Zwangsmietvertrag festgesetzt. Der Begriff der Erfassung war nicht eindeutig festgelegt, er stellte eine Art Beschlagnahme dar. Das Wohnraummangelgesetz versucht, zu einer

Vereinfachung zu kommen, um die Zahl der behördlichen Akte und damit zugleich die Zahl der Rechtsmittelverfahren einzuschränken, indem es einen besonderen Beschlagnahmeakt nicht mehr vorschreibt. Wenn Wohnraum zweifelsohne frei ist, etwa durch Auszug, und gesetzlich ohnehin bestimmt ist, daß Wohnraum nur mit behördlicher Genehmigung in Benutzung genommen werden darf, ist eine besondere Beschlagnahme (Erfassung) entbehrlich, und es kann ohne weiteres ein Wohnungsuchender gemäß § 13 zugewiesen werden. Es kann jedoch ein besonderes Vorverfahren, das eine Ankündigung einer späteren Zuweisung bedeutet, zweckmäßig sein, insbesondere in Zweifelsfällen bei unterbelegten Wohnungen. Da es auch notwendig ist, einen öffentlich-rechtlichen Titel zu schaffen, um Wohnraum in einen für die Überlassung an Wohnungsuchende geeigneten Zustand zu versetzen, also z. B. die Räumung von Möbeln im Verwaltungswege durchzusetzen, ist für beide Zwecke die Räumungsanordnung geschaffen. Diese muß nicht nur gegenüber dem Verfügungsberechtigten ergehen, an den sich die Zuweisung nach § 13 richtet, sondern notfalls gegen jeden Rauminhaber, also auch gegen den der unberechtigt den Raum inne hat. Demgemäß ist die Räumungsanordnung als das Verlangen definiert, daß der Verfügungsberechtigte und Rauminhaber zuteilbaren Raum und sonstige Gegenstände der Zuteilung (§ 8) zur Benutzung (Mitbenutzung) durch Wohnungsuchende bereit macht. Eine besondere Verfügungsbeschränkung wird hierdurch nicht eingeführt. Sie ergibt sich allgemein aus § 17.

Die Wohnraumbewirtschaftung bezieht sich nur auf Wohnraum, nicht auf die in den Räumen befindlichen Möbel. Ein Verfügungsberechtigter, dem ein Wohnungsuchender zugewiesen ist, darf also gegen den Willen des Zugewiesenen bei der Vermietung nicht die Mitübernahme von Möbeln verlangen. Es kann vielmehr gegebenenfalls eine Mietverfügung (Zwangsmietvertrag) über die Räume ohne die Möbel ergehen, und es können auf Grund einer Räumungsanordnung die Möbel auch im Verwaltungszwangsverfahren entfernt werden. Dieser Grundsatz gilt in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung dann nicht, wenn die wirtschaftliche Lebensgrundlage des Verfügungsberechtigten gefährdet würde (§ 12 Satz 2). Der Grundsatz ist im Gesetz selbst nur bei der Räumungsanordnung in § 12 zum Ausdruck gekommen, muß aber entsprechend für die Zuweisung und die Mietverfügung gelten. Darüber hinaus werden die Wohnungsbehörden bei möblierten Räumen ohne Ermessensmißbrauch auch Wohnungsuchende nicht zuweisen dürfen, die nur unmöbliert mieten wollen, wenn noch andere Wohnungsuchende gleicher

Dringlichkeit als Mieter der Räume in Frage kommen, die bereit sind, die Möbel mitzuübernehmen.

Zu § 13

Der Begriff der Zuweisung stammt aus der früheren Wohnungszwangswirtschaft; die Begriffsbestimmung ist im wesentlichen übernommen. Gegenüber dem Wohnungsgesetz ist die Auflockerung neu, daß dem Verfügungsberechtigten mehrere Wohnungsuchende zur Auswahl zugewiesen werden, eine Vorschrift, die eine Parallele in § 22 des Ersten Wohnungsbaugesetzes hat. Ein solches Auswahlrecht, das bereits die Praxis einzelner Gemeinden gewährt, bedeutet eine Verringerung des behördlichen Eingriffs und entlastet die Wohnungsbehörden von ihrer Verantwortung. Es stärkt die Position des Grundstückseigentümers und im Falle der Zuweisung von Untermietern die des Hauptmieters und dient der Stärkung des Hausfriedens. Das Wohnraummangelgesetz bestimmt, daß grundsätzlich mehrere Wohnungsuchende zur Auswahl zugewiesen werden. Nur bei besonderer Dringlichkeit des Einzelfalles, wenn einzelne Wohnungsuchende vordringlich untergebracht und zugewiesen werden müssen, ist von der Einräumung eines solchen Auswahlrechtes abzusehen.

Durch das Zuweisungsverfahren wird nicht ausgeschlossen, daß der Verfügungsberechtigte sich selbst um einen ihm genehmen Mieter bemüht und eine Vergabe an diesen von der Wohnungsbehörde genehmigt erhält. Das ergibt sich ausdrücklich aus § 17. Die dort vorgeschriebene Genehmigung zur Überlassung oder Benutzungnahme von Wohnraum stellt nicht nur eine allgemeine Verfügungsbeschränkung dar, sondern ist auch als besondere Form des Zuteilungsverfahrens im weiteren Sinne aufzufassen, bei der die Initiative nicht von der Wohnungsbehörde ausgeht, sondern von dem Verfügungsberechtigten. Ebenso wie der Eigentümer nicht zur Vermietung an sich selbst zugewiesen wird, sondern eine Benutzungsgenehmigung zu erhalten hat, kann auch die Überlassung freien Wohnraums an einen von dem Verfügungsberechtigten vorgeschlagenen Mieter genehmigt werden, ohne daß es dann noch einer besonderen Zuweisung bedarf. In diesem Falle entfällt auch die in § 13 Absatz 1 letzter Satz gekennzeichnete besondere Prüfungspflicht der Wohnungsbehörden. Eine entsprechende klarstellende Verwaltungsanordnung der Bundesregierung gemäß Artikel 84 des Grundgesetzes ist in Aussicht genommen. Eine solche Anordnung hätte auch zu bestimmen, daß in erster Linie eine Benutzungsgenehmigung nach dem Vorschlag des Verfügungsberechtigten zu erteilen und von der Zuweisung mehrerer Wohnungsuchender oder eines bestimmten Wohnungsuchenden Abstand zu nehmen ist, wenn der Vorgeschlagene in

den Kreis der zuzuweisenden Wohnungsuchenden aufgenommen werden könnte.

Absatz 2 ermöglicht die bedingte oder befristete Zuweisung in besonderen Fällen. Um hierbei die öffentliche und privatrechtliche Besitzbefugnis gleich zu behandeln und Wohnraum im Falle vorübergehenden Freistehens später wieder dem alten Inhaber zuzuführen, ist in Absatz 2 vorgesehen, daß die privaten Rechtsverhältnisse nach Ablauf der Befristung ohne weiteres erlöschen und alsdann auch kein Mieterschutz mehr besteht.

Absatz 3 stellt klar, daß eine Zuweisung sich sowohl an den Grundstückseigentümer als auch an den Hauptmieter richten kann. Bei Wohnraum, der üblicherweise vom Grundstückseigentümer vermietet wird, also bei ganzen Wohnungen, soll ein Mietvertrag mit diesem verlangt werden. Ebenso sollten Wohnungsuchende als Hauptmieter zugewiesen werden, wenn Wohnraum sich dazu eignet, als selbständige Wohnung behandelt zu werden. Im übrigen kommt der Abschluß eines Untermietvertrages mit dem Hauptmieter in Frage.

Die Sollvorschrift in Absatz 4 dient der Beschleunigung des Zuteilungsverfahrens und soll längeres Leerstehen auf Kosten der Vermieter vermeiden.

Zu § 14

Die Mietverfügung, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat, bisher auch vielfach „Zwangsmietvertrag“ genannt, ist eine Maßnahme, um die Zuweisung eines Wohnungsuchenden durchzusetzen. Das Institut entspricht der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung seit jeher. Die Vorschriften über die Höhe des Mietzinses bei der Mietverfügung dienen der Klarstellung und Rechtssicherheit. Sofern die Festsetzung des Mietzinses der Preisbehörde im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorbehalten ist, kann die Festsetzung gegebenenfalls mit den hierfür zulässigen besonderen Rechtsmitteln angefochten werden.

Die vorläufige Mietverfügung ist aus den Bedürfnissen der Praxis entstanden. Im Gegensatz zur endgültigen Mietverfügung ist hierfür ein vorheriges Anhören der Beteiligten nicht vorgeschrieben, und es ist möglich, daß einzelne Bestandteile des Mietvertrages noch offen bleiben, weil die hierfür erforderlichen Ermittlungen noch nicht abgeschlossen sind. Sie können in der endgültigen Mietverfügung nachgeholt werden, falls die Beteiligten sich nicht vorher einigen und eine Änderung oder Ergänzung beantragen.

Zu § 15

Nach bisherigem Recht erloschen Rechte, die einem gemäß Zuweisung oder durch Mietverfügung begründeten Rechtsverhältnis entgegenstan-

den. Von einem so weitgehenden Eingriff sieht das Wohnraummangelgesetz ab und bestimmt lediglich, daß sie nicht ausgeübt werden können. Ob und inwieweit sie danach erlöschen oder später wieder aufleben, bestimmt sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Zu § 16

Auf Grund eines abgeschlossenen oder „verfügt“ Mietvertrages kann der Berechtigte auf Besitzüberlassung gegen den Vermieter klagen. § 16 ermöglicht daneben im öffentlichen Interesse zur alldingigen Unterbringung der Wohnungsuchenden eine Besitzeinweisung durch die Wohnungsbehörden, wie auch die Entfernung von Möbeln gemäß § 12 öffentlich-rechtlich durchgesetzt werden kann. § 16 schafft den öffentlich-rechtlichen Titel für die Besitzeinweisung. Der Vollzug richtet sich gemäß § 25 nach Landesrecht.

Zu § 17

Die Wohnraumbewirtschaftung beschränkt begriffsnotwendig das freie Verfügungsrecht über Wohnraum. Während das Wohnungsgesetz hierbei aber an die Erfassung anknüpfte, hat das Wohnraummangelgesetz die Verfügungsbefugnis gemäß § 17 allgemein eingeschränkt und bestimmt, daß Wohnraum nur mit Zustimmung der Wohnungsbehörden überlassen und in Benutzung genommen werden kann. Diese Vorschrift ist erforderlich, um die Kontrolle der Wohnungsbehörden zu gewährleisten, wenn nicht die ganze Bewirtschaftung durchlöchert werden soll. Es muß daher auch die Überlassung von Wohnraum einer voll ausgelasteten Wohnung genehmigt werden, bei der sich der Verfügungsberechtigte freiwillig einschränkt, da die Entscheidung, wann eine Wohnung unterbelegt ist, in Ermangelung unzweifelhafter Richtlinien nur durch die Wohnungsbehörden im Einzelfalle entschieden werden kann. In einem solchen Falle der ausgelasteten Wohnung wird die Genehmigung in der Regel ohne weiteres zu erteilen sein. Im Falle der Mitbenutzung, wenn der in die Wohnung Aufgenommene kein eigenes ausschließliches Recht auf einen einzelnen Raum erhält, soll es einer solchen Genehmigung aber überhaupt nicht bedürfen. Eine Ausnahme hiervon muß nur dann gelten, wenn eine Räumungsanordnung nach § 12 entgegenstehen würde.

Wenn z. B. ein bisher untervermieteter Raum einer ohne den Untermieter unterbelegten Wohnung freigeworden ist und insoweit eine Räumungsanordnung zur Vorbereitung der Zuweisung eines neuen Wohnungsuchenden ergangen ist, darf die Zuteilung des Raumes nicht dadurch unmöglich gemacht werden, daß durch zusätzliche Aufnahme einer Person in die Wohnung zur Mitbenutzung,

die der Genehmigung nicht bedarf, die Unterbelegung entfällt.

Daß die Benutzungsgenehmigung gleichfalls eine besondere Form des Zuteilungsverfahrens im weiteren Sinne ist, bei der die Initiative nicht von der Wohnungsbehörde ausgeht, sondern von dem Verfügungsberechtigten, ist bereits zu § 12 ausgeführt.

Zur ordnungsmäßigen Wohnraumbewirtschaftung bedarf auch die Übernahme eines Hauptmietverhältnisses durch einen Untermieter der Genehmigung. Umgekehrt ist im Falle eines Wohnungstausches, bei dem es sich um eine wechselseitige Inbenutzungnahme von Wohnraum handelt und die Genehmigung erforderlich ist, vorgeschrieben, daß sie nur aus wichtigen wohnungswirtschaftlichen Gründen versagt werden darf. Eine privatrechtlich daneben erforderliche Genehmigung des Vermieters bleibt unberührt.

Zu § 18

Die Vorschrift über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist wegen der Wohnungsnot erforderlich und entspricht im wesentlichen der bestehenden Rechtslage auf Grund der Durchführungsvorschriften der Länder zum Wohnungsgesetz. Das Verbot bezieht sich nicht nur auf abgeschlossene Wohnungen, sondern auch auf einzelne Wohnräume. Ausnahmen, unter Umständen unter der Auflage der Zahlung von Geldbeträgen für den Neubau, sind nach pflichtgemäßem Ermessen der Wohnungsbehörden zulässig. Die Abweichungsmöglichkeit von dem Grundsatz, daß Wohnraum nur für Wohnzwecke zugeteilt wird, im Absatz 2 folgt aus wirtschaftlichen Notwendigkeiten, z. B. bei der Zuweisung einer Wohnung für einen Arzt, der einzelne Räume zu Berufszwecken benötigt.

Da zur Förderung des Wohnungsneubaus in stärkerem Umfange Steuerbegünstigungen gewährt werden, die steuerbegünstigten Wohnungen im Sinne des § 23 Absatz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes der Wohnraumbewirtschaftung aber nicht unterliegen, würde der mit der Steuerbegünstigung verfolgte Zweck gegenstandslos werden, wenn die neugeschaffenen Wohnungen für andere als Wohnzwecke verwendet werden könnten. Absatz 3 bestimmt daher, daß das Verbot der Zweckentfremdung auch für steuerbegünstigte Wohnungen gilt, jedoch nur im Rahmen des § 7 Absatz 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes. Bei einem Zuwiderhandeln kann der Verfügungsberechtigte der Wohnraumbewirtschaftung entgegen, wenn er die Zweckentfremdung rückgängig macht. Tut er das nicht, so kann der Raum erfaßt und für Wohnzwecke zugeteilt werden. Bei späterem Freiwerden steht er aber ohne weiteres dem Verfügungs-

berechtigten wieder zu, und erst bei erneuter Zweckentfremdung ist entsprechend vorzugehen.

Zu § 19

Diese Vorschrift entspricht dem gegenwärtigen Rechtszustand nach dem Wohnungsgesetz und der Rechtsprechung hierzu. Neu ist die Bestimmung, daß nur eine nach dem 31. August 1939 vorgenommene Zweckentfremdung rückgängig gemacht werden kann.

Zu § 20

Das Wohnraummangelgesetz übernimmt den Zwangstausch von Wohnungen, der den stärksten Eingriff in das Wohnungsrecht darstellt, von dem bisherigen Recht grundsätzlich nicht. Eine Ausnahme gilt nur für drei Tatbestände. Ein Bedürfnis zur Anordnung eines Wohnungswechsels kann gegeben sein, um zweckbestimmten Wohnraum seiner Bestimmung gemäß zu besetzen, wobei insbesondere an werkseigene und werksgeförderte Betriebswohnungen gedacht ist, oder um Räume des Beherbergungsgewerbes ihrer Bestimmung wieder zuzuführen. Auch um den Wiederaufbau eines zerstörten oder die Wiederherstellung eines beschädigten Gebäudes zu ermöglichen, kann ein Zwang zum Wohnungswechsel ausnahmsweise in Frage kommen (§ 24 Absatz 2). In Fällen dieser Art bedarf es also keiner Mietaufhebungsklage, sondern das Verfahren kann durch die Wohnungsbehörden von Amts wegen betrieben werden.

Der Wohnungswechsel ist in zwei Etappen zulässig. Er kann schon angeordnet werden, ohne daß eine angemessene Ersatzwohnung zur Verfügung steht (Absatz 1); aber die Durchführung ist erst zulässig, wenn die Betroffenen innerhalb der Gemeinde anderweitig angemessen untergebracht werden (Absatz 2). Zum Vollzug der Durchführung ist die Unanfechtbarkeit der Anordnung des Wohnungswechsels erforderlich. Die Angemessenheit der Ersatzwohnung muß sich sowohl auf die Größe der Wohnung und ihre Beschaffenheit als auch auf die Höhe des Mietzinses, die Lage und ähnliche Umstände beziehen. Da bei dem Wohnungswechsel endgültige Tatsachen geschaffen werden, rechtfertigt es sich, die entgegenstehenden Rechte im Gegensatz zu § 15 endgültig erlöschen zu lassen.

Zu § 21

Um den Wohnraumbestand zu erhalten, bedürfen bauliche Veränderungen, welche die bisherige Brauchbarkeit für Wohnzwecke beeinträchtigen, der Genehmigung der Wohnungsbehörden.

Zu § 22

Maßnahmen der Wohnungsbehörden zur Erhaltung und Verbesserung von Wohnraum im Rahmen des Gebäudebestandes kennt bereits das Wohnungsgesetz. Diese Möglichkeiten werden durch § 22 in beschränkterem Umfange aufrecht erhalten. Während nach dem Wohnungsgesetz der

Grundstückseigentümer solche Maßnahmen nur zu dulden hat, wird in § 22 zwar gegebenenfalls auch eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Vornahme solcher Arbeiten festgelegt. Das bedeutet praktisch aber nur, daß die Wohnungsbehörde zunächst an den Grundstückseigentümer herantreten muß, bevor sie selbst die Arbeiten ausführt oder ausführen läßt, die der Grundstückseigentümer dann zu dulden hat. Die Verpflichtung des Grundstückseigentümers ist an die Voraussetzung geknüpft, daß die Arbeiten zumutbar sind, und zwar müssen die Instandsetzungen zur Erhaltung von Wohnraum nach der gegenwärtigen Miete des Gebäudes im Rahmen eines ordnungsmäßigen Wirtschaftsplanes zumutbar sein, während der Ausbau von Dachgeschossen durch Gewährung öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zumutbar werden muß. Wenn durch die Baumaßnahmen Wohnungen neu geschaffen würden, die der Bewirtschaftung überhaupt nicht unterliegen würden, würden solche Eingriffe nicht vertretbar sein.

Zu §§ 23 und 24

Die in den §§ 21 und 22 bezeichneten Arbeiten können unter Umständen nur durchgeführt werden, wenn Mieter in angrenzenden Wohnungen hierdurch beeinträchtigt werden. § 23 bestimmt daher eine Duldungspflicht im Rahmen der Zumutbarkeit, und § 24 Absatz 1 läßt unter diesen Voraussetzungen sogar eine vorübergehende Räumung von Wohnraum zu, wenn die Maßnahmen ohne eine Räumung nicht durchgeführt werden können oder in einem unzumutbaren Maße erschwert werden würden.

§ 24 Absatz 2 knüpft an die Räumung und anderweitige Unterbringung in Absatz 1 an und läßt sie auch zu, um den Wiederaufbau zerstörten oder die Wiederherstellung beschädigten Wohnraums zu ermöglichen. Es hat sich in der Praxis gezeigt, daß dem Wiederaufbau vielfach Schwierigkeiten entgegenstehen, wenn z. B. erhalten gebliebene Räume in Kellern noch bewohnt werden und ohne anderweitige Unterbringung der Bewohner der Wiederaufbau nicht durchgeführt werden kann. Da hieran in der Regel ein öffentliches Interesse besteht, erhalten die Wohnungsbehörden die Befugnis, die erforderlichen Umquartierungsmaßnahmen vorzunehmen. Im Gegensatz zu Absatz 1 kann es in diesen Fällen jedoch erforderlich sein, Räume von bisherigen Mietern endgültig frei zu machen. In den Fällen des § 24 Absatz 2 ist die Durchführung der Räumungsmaßnahmen nicht von ihrer Unanfechtbarkeit abhängig, da dies den Wiederaufbau erschweren würde.

Zu § 25

Hier wird entsprechend der bisherigen Rechtslage und Praxis klargestellt, daß die Verfügungen der

Wohnungsbehörden im Wege des Verwaltungszwanges durchgeführt werden können. Die hierfür maßgebenden Vorschriften ergeben sich aus dem Landesrecht, wie auch das sonstige Verfahren in Angelegenheiten der Wohnraumbewirtschaftung, insbesondere auch das Rechtsmittelverfahren (Verwaltungsgerichtsbarkeit), sich nach Landesrecht bestimmt.

Zu § 26

Das Recht der Wohnraumbewirtschaftung weist viele Berührungspunkte mit dem bürgerlichen Recht, insbesondere mit dem privaten Mietrecht auf, und für die Praxis ist deshalb die Zusammenarbeit von Wohnungsbehörden mit den Gerichten von erheblicher Bedeutung. Das gilt einmal, soweit die Gerichte über Fragen der Wohnraumbewirtschaftung selbst zu entscheiden haben, z. B. bei Mietaufhebungsklagen wegen Eigenbedarfs, wobei verschiedene rechtliche Zweifelsfragen bestehen, sodann allgemein, soweit es sich um die praktische Folge für die Wohnungsbehörden handelt, Ersatzwohnraum bei Mietaufhebungs- und Räumungsurteilen für die ausgeklagten Mietparteien zur Verfügung zu stellen. Da diese Fragen im wesentlichen mit dem Mieterschutz zusammenhängen, muß ihre Regelung der Neufassung des Mieterschutzgesetzes vorbehalten bleiben. Das Wohnraummangelgesetz beschränkt sich darauf, den Grundsatz herauszustellen, daß die Wohnungsbehörden an den Sinn rechtskräftiger oder vorläufig vollstreckbarer gerichtlicher Entscheidungen gebunden sind und Maßnahmen, die dem entgegenstehen, nicht zulässig sind. Die Urteile der ordentlichen Gerichte liegen wegen der Rechtskraftwirkung, die sich nur auf die Parteien erstreckt, zwar an sich auf anderer Ebene als die Aufgaben der Wohnungsbehörden, denen die Unterbringung der Bevölkerung obliegt. Eine unmittelbare Bindung der Verwaltungsbehörden an gerichtliche Entscheidungen über die Tatbestandswirkung hinaus besteht daher nicht. § 26 stellt jedoch klar, daß rechtskräftige oder vollstreckbare Urteile ihrem Sinn nach zu beachten sind, daß es also z. B. einen unzulässigen Ermessensmißbrauch bedeutet, wenn die Wohnungsbehörden wegen erheblicher Belästigung ausgeklagte Mieter im Rahmen der Wohnraumbewirtschaftung wieder dem bisherigen Vermieter zuweisen würden. Diese Vorschrift entspricht dem Grundgedanken des § 10 Absatz 1 letzter Satz.

Zu § 27

Die zur Durchführung der Wohnraumbewirtschaftung unerläßlichen Strafvorschriften sind möglichst elastisch gehalten und weitgehend dahingegrenzt, daß ein Geldbußverfahren nach dem Wirtschaftsstrafgesetz eingeführt ist.

Änderungsvorschläge zum Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes

Zur Präambel:

Zur Beseitigung rechtlicher Bedenken ist die Bestimmung über die vorübergehende Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) nicht in die Präambel, sondern als besonderer Paragraph in das Gesetz aufzunehmen.

§ 1 erhält folgende Fassung:

„Wohnraum unterliegt im Hinblick auf den gegenwärtigen Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung nach Maßgabe des Gesetzes. Die Wohnraumbewirtschaftung ist eine staatliche Aufgabe. Sie wird durch Wohnungsbehörden ausgeübt.“

In § 2 Absatz (3)

sind zwischen dem Worte „können“ und dem Worte „durch“ einzufügen die Worte: „vorbehaltlich entgegenstehender Landesgesetze“.

In § 4 Absatz (2) a

sind nach den Worten „zulässigen Mietzinses“ das Komma und die folgenden Worte „der Größe“ zu streichen.

In § 4 Absatz (2) a

sind zwischen dem Worte „Räume“ und dem Worte „erübrigt“ einzufügen die Worte „auch unter Berücksichtigung der Umsiedlung von Heimatvertriebenen“.

In § 5

ist das Wort „Raumbewirtschaftung“ zu ersetzen durch das Wort „Wohnraumbewirtschaftung“.

In § 5 Ziffer d

ist zwischen dem Worte „Erhaltung“ und den Worten „und Vermehrung“ einzufügen das Wort „Verbesserung“.

In § 6 Absatz (1)

ist das Wort „sollen“ zu ersetzen durch das Wort „haben“ und dementsprechend vor den Worten „führen“ und „halten“ einzufügen „zu“.

In § 6 Absatz (2) Ziffer b

ist das Wort „behördliche“ zu ersetzen durch das Wort „wohnungsbehördliche“.

In § 6 Absatz (2) Ziffer b

ist als neuer Satz anzufügen:

„Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnung die Besichtigungszeiten nach örtlichen Bedürfnissen verlängern“.

In § 9 Absatz (2) erhalten Satz 2 und 3 folgende Fassung:

„Eine Wohnung gilt unbeschadet des § 17 Absatz (2) Satz 2 als unterbelegt, wenn der Verfügungsberechtigte mehr Räume inne hat, als ihm nach seinen persönlichen, familiären und beruflichen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der Wohndichte zugestanden werden kann. Dabei ist die Wohndichte der Gemeinde maßgebend, soweit die Landesregierungen nicht durch Rechtsverordnung bestimmen, daß die Wohndichte eines größeren Bezirks oder des Landes maßgebend ist“.

Außerdem sind als Sätze 5 und 6 hinzuzufügen:

„Gelten hiernach wahlweise verschiedene Räume als frei, so hat die Wohnungsbehörde dem Verfügungsberechtigten die zur Wahl stehenden Möglichkeiten der Raumabgabe zu bezeichnen. Entscheidet er sich nicht binnen angemessener Frist für eine derselben, so bestimmt die Behörde, welcher Raum als frei gilt“.

In § 9 Absatz (3) erhalten Satz 1 und 2 folgende Fassung:

„Von mehreren Wohnungen gelten alle bis auf eine als frei, soweit nicht der Verfügungsberechtigte ein dringendes berechtigtes Interesse hat, sie zu behalten; die Auswahl wird von der Wohnungsbehörde getroffen, wenn der Verfügungsberechtigte nicht binnen einer zu setzenden angemessenen Frist erklärt, welche Wohnung er behalten will. Dies gilt auch für steuerbegünstigte Wohnungen im Sinne des Ersten Wohnungsbaugesetzes, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes bezugsfertig geworden sind“.

In § 9 Absatz (4)

sind anstelle der Worte „der Beschlagnahme“ einzusetzen die Worte: „einer von der Besatzungsmacht veranlaßten Inanspruchnahme“.

In § 9 Absatz (4)

sind die letzten Worte „und der Verfügungsrechte in den früheren Wohnraum zurückkehren kann“ zu streichen.

§ 10 erhält folgende Fassung:

„(1) Bei der Zuteilung hat der Grundstückseigentümer oder ein ihm gleichstehender dinglich Berechtigter den Vorrang, wenn durch die Zuteilung an ihn anderer Wohnraum frei wird. Im übrigen sind die Wohnungsuchenden nach der Dringlichkeit ihrer Bewerbung und nach der zeitlichen Reihenfolge der Vormerkungen zu berücksichtigen. Ferner richtet sich die Dringlichkeit einer Bewerbung außer nach den persönlichen Verhältnissen auch nach den volkswirtschaftlichen Bedürfnissen. Insbesondere sind Wohnungsuchende in der Nähe ihrer Arbeitsstelle oder an Orten unterzubringen, die ihnen Arbeitsmöglichkeiten bieten.

(2) Personen, die auf Grund eines Verwaltungsaktes Wohnraum verloren haben, ist auf Antrag gleichwertiger Wohnraum zuzuteilen, wenn der belastende Verwaltungsakt unanfechtbar aufgehoben, der gegenwärtige Wohnraum dem verlorenen nicht gleichwertig und dieser anderweitig zugeteilt ist. Ferner ist das rechtsstaatliche Interesse an der Vollstreckung gerichtlicher Räumungstitel zu berücksichtigen“.

Der bisherige Absatz (2) des Regierungsentwurfs wird nunmehr Absatz (3) und bleibt sonst unverändert.

In § 11 Absatz (2) erhält der letzte Halbsatz folgende Fassung:

„....., die für den Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder für Land- und forstwirtschaftliche Betriebsangehörige bestimmt sind.“

§ 11 Absatz (3) erhält folgende Fassung:

„Auf Wohnraum, der vor dem 1. Januar 1950 bezugsfähig geworden ist und erst nach dem 15. März 1946 für besondere Zwecke bestimmt worden ist, sind die Absätze (1) und (2) nur anzuwenden, wenn der Wohnraum für den besonderen Zweck errichtet wurde oder wenn die Wohnungsbehörde die Zweckbestimmung anerkannt hat oder anerkennt.“

In § 13 Absatz (1) erhält Satz 2 folgende Fassung:

„Von der Einräumung eines Auswahlrechts ist abzusehen, wenn wegen besonderer Dringlichkeit Wohnraum entsprechend den Grundsätzen des § 10 einem bestimmten Wohnungsuchenden zuzuteilen ist, oder wenn das Auswahlrecht für einen bestimmten Kreis von Wohnräumen oder Personen durch Rechtsverordnung der Landesregierung oder durch Ortssatzung der Gemeinde mit Zustimmung der Landesregierung ausgeschlossen worden ist.“

In § 13 Absatz (2)

sind zwischen dem Worte „Zuweisung“ und „befristet“ einzufügen die Worte „bedingt oder“, sowie nach dem Worte „Rechtsverhältnisse“ die Worte „mit Ablauf dieses Zeitraumes“ zu ersetzen durch die Worte „mit dem Eintritt der Bedingung oder mit dem Ablauf der Frist“. Der Rest des Absatzes von den Worten „in diesem Falle.....“ bis einschließlich der Worte „.....keine Anwendung.“ ist zu streichen.

Dem § 13 Absatz (3) ist folgender Satz 2 anzufügen:

„Hierbei ist ein Muster der üblichen Mietsbedingungen (§ 14 Absatz 1 S. 2) beizufügen oder auf eine amtliche Veröffentlichung dieses Musters Bezug zu nehmen.“

In § 14 Absatz (1) erhält der Beginn des Absatzes folgende Fassung:

„Kommt ein der Zuweisung entsprechender Vertrag über den Wohnraum nicht fristgemäß zustande.....“

In § 14 Absatz (2)

letzter Satz ist das Wort „Erlaß“ zu ersetzen durch das Wort „Zugang“.

§ 17 erhält folgende Fassung:

„(1) Wohnungen und freiwerdende Teile von Wohnungen dürfen, wenn sie nicht nach §§ 13, 14 zugeteilt werden, nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden für Dauerwohnzwecke in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden.

(2) Die Genehmigung zur Benutzung von freigewordenen Teilen einer Wohnung ist zugunsten des Verfügungsberechtigten zu erteilen, soweit die Räume für ihn nicht überschüssig sind. Dabei bleiben Personen außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde aufgenommen hat; dies gilt nicht für den Ehegatten.

ten, für Verwandte gerader Linie oder Arbeitnehmer, die üblicherweise zum Hausstand des Verfügungsberechtigten gehören. Zugunsten von Dritten ist die Genehmigung nach den Grundsätzen des § 10 zu erteilen.

(3) Eine Genehmigung zur Mitbenutzung ist nicht erforderlich, es sei denn, daß eine Räumungsanordnung (§ 12) entgegensteht.“

Der bisherige Absatz (2) des Regierungsentwurfs wird nunmehr, in der Fassung unverändert, Absatz (4).

Der bisherige Absatz (3) des Regierungsentwurfs wird nunmehr, in der Fassung unverändert, Absatz (5).

In § 20 Absatz (4)

ist das Wort „haben“ zu ersetzen durch das Wort „können“ und zwischen dem Worte „Wohnungswechsel“ und dem Worte „davon“ einzufügen die Worte „aus Billigkeitsgründen“.

Nach § 20 soll als neuer § 21 folgende Fassung eingefügt werden:

„§ 21

Entfernung von Einrichtungsgegenständen

(1) Sind dem Mieter eines Wohnraums Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände von dem Vermieter mitvermietet worden und unterliegt das Mietverhältnis dem Mieterschutz, so können Vermieter und Mieter den Mietvertrag hinsichtlich aller oder einzelner mitvermieteter Gegenstände kündigen, wenn die Kündigung bei Abwägung der Verhältnisse des Mieters und des Vermieters dem anderen Teil zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig. Sie hat spätestens am 3. Werktag des Monats zu erfolgen.“

Die Bezifferung der folgenden Paragraphen ist unter Berücksichtigung der Einfügung dieses neuen Paragraphen zu ändern.

Vor § 21, nunmehr als § 22 zu bezeichnen, ist der Abschnitt V zu überschreiben wie folgt:

„Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnräumen“.

§ 22, nunmehr als § 23 zu bezeichnen, erhält folgende Fassung:

„(1) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden Instandsetzungen, Teilungen und Umbauten von Wohnungen auszuführen und Versorgungsanlagen einzurichten, wenn der Bauaufwand

hierfür wirtschaftlich zumutbar ist oder durch Finanzierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand oder Dritter zumutbar wird und wenn die Kapital- und Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen gedeckt werden können.

(2) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden die baulichen Maßnahmen durchzuführen, durch die Wohnungen und einzelne Wohnräume im Sinne der §§ 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes durch Ausbau von Dachgeschossen geschaffen werden, wenn der Bauaufwand hierfür durch Bereitstellung öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 Absatz (1) des Ersten Wohnungsbaugesetzes zumutbar wird und wenn die Kapital- und Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen gedeckt werden können.

(3) Kommt der Verpflichtete dem Verlangen nicht nach, so können die Wohnungsbehörden die Arbeiten ausführen oder ausführen lassen. Der Verpflichtete hat der Wohnungsbehörde die aufgewandten Kosten in wiederkehrenden Leistungen zu ersetzen, soweit die Erträge nach Abzug der Kapital- und Bewirtschaftungskosten hierfür ausreichen.“

Der VI. Abschnitt erhält die Überschrift:

„Verwaltungszwang, Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den ordentlichen Gerichten und Strafvorschriften“.

Zu § 26 wird folgendes erklärt:

§ 26 der Regierungserklärung bedarf der Ergänzung. Die in dieser Bestimmung getroffene Regelung des Verhältnisses zwischen Wohnungsbehörden und Gerichten ist unzureichend. Die Fragen, die sich aus dem Nebeneinander von Verwaltung und Justiz auf dem Gebiete der Wohnungswirtschaft ergeben, bedürfen einer alsbaldigen und umfassenden Lösung; sie sollten nicht bis zu einer Änderung des Mieterschutzgesetzes vertagt werden. Durch diese Lösung muß es vermieden werden, daß über den gleichen Sachverhalt Wohnungsbehörden und Gerichte voneinander abweichende Entscheidungen fällen.

Außerdem wird zu prüfen sein, ob und in welcher Form derjenige Vermieter, der wegen Zahlungsverzug des Mieters einen Räumungstitel erwirkt hat, zu entschädigen ist, wenn er diesen mangels Zuweisung ausreichenden Ersatzraumes durch die Wohnungsbehörde nicht vollstrecken kann.

S t e l l u n g n a h m e

der Bundesregierung zu den Änderungsvorschlägen des Bundesrates zum Entwurf eines Wohnraumangelgesetzes

I.

Den Empfehlungen des Bundesrates zur Präambel des Gesetzentwurfs, zu § 4 Absatz 2, § 5, § 6 Absatz 1, § 11 Absätze 2 und 3 und § 14 Absätze 1 und 2 der Regierungsvorlage wird zugestimmt.

II.

Im übrigen ist zu den Vorschlägen des Bundesrates folgendes zu bemerken:

Zu § 1

Die vorgeschlagene Fassung des § 1, die eine sachliche Änderung nicht enthält, kann angenommen werden. Es empfiehlt sich jedoch, die Einschränkung des Grundrechts der Unverletzlichkeit der Wohnung gemäß der Anregung des Bundesrates zur Präambel in § 1 einzubauen, so daß folgende Fassung des § 1 vorgeschlagen wird:

„§ 1

Wohnraumbewirtschaftung und Wohnungsbehörden

(1) Wohnraum unterliegt im Hinblick auf den gegenwärtigen Wohnungsmangel der öffentlichen Bewirtschaftung nach Maßgabe dieses Gesetzes. Das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Artikel 13 des Grundgesetzes) wird insoweit vorübergehend eingeschränkt.

(2) Die Wohnraumbewirtschaftung ist eine staatliche Aufgabe. Sie wird durch Wohnungsbehörden ausgeübt.“

Zu § 2 Absatz 3

Der Anregung des Bundesrates kann grundsätzlich Rechnung getragen werden. Entsprechend den Bestimmungen des § 2 Absatz 4 des Regierungsentwurfs, in dem zur Klarstellung von „bestehenden und künftigen landesrechtlichen Vorschriften“ die Rede ist, empfiehlt es sich jedoch, diese Fassung zu übernehmen.

Weiter empfiehlt sich, die Tendenz zu berücksichtigen, die in der Anregung des Bundesrates liegt

und den Ausnahme-Charakter der Vorschrift des § 2 Absatz 3 gegenüber dem Absatz 1 betont. Demnach wird folgende Einschaltung vorgeschlagen: „vorbehaltlich bestehender und künftiger entgegenstehender Landesgesetze ausnahmsweise“.

Zu § 5

Der Änderungsvorschlag des Bundesrates im ersten Satz bedeutet nur die Richtigstellung eines Schreibfehlers; ihm wird daher zugestimmt. Dem Änderungsvorschlag zu § 5 Buchstabe d kann mit Rücksicht auf die Stellungnahme zu § 22 des Regierungsentwurfs ebenfalls zugestimmt werden.

Zu § 6

Während der Änderung in Absatz 1 und 2 Buchstabe b zugestimmt werden kann, empfiehlt es sich, in dem zu § 6 Absatz 2 Buchstabe b vorgeschlagenen neuen Satz, dem grundsätzlich zugestimmt wird, das Wort „verlängern“ durch „ändern“ zu ersetzen. Dies entspricht der Sachlage besser und deckt auch die Anregung des Bundesrates.

Zu § 9 Absatz 2

Den Sätzen 2 und 3 des Absatzes 2 in der Fassung des Bundesrats-Vorschlages kann grundsätzlich zugestimmt werden. Wegen der Neufassung von § 26 Absatz 2 empfiehlt es sich jedoch, hinter „§ 17 Absatz 2 Satz 2“ einzufügen „und des § 26 Absatz 2 Satz 1“.

Die vorgeschlagenen neuen Sätze 5 und 6, denen grundsätzlich zugestimmt wird, dürften redaktionell besser wie folgt zu fassen sein: „Gehört zu einer Wohnung eine Mehrzahl von Räumen, und gelten nach den vorstehenden Vorschriften hiervon einer oder mehrere Räume als frei, so hat die Wohnungsbehörde dem Verfügungsberechtigten die zur Wahl stehenden Möglichkeiten zu bezeichnen. Entscheidet er sich nicht binnen angemessener Frist für eine der Möglichkeiten, so bestimmt die Wohnungsbehörde, welche Räume als frei gelten.“

Zu § 9 Absatz 4

Der Vorschlag des Bundesrates kann angenommen werden, jedoch muß auch noch „die Beschlagnahme“ durch „die Inanspruchnahme“ ersetzt werden.

Zu § 10

Der Vorschlag des Bundesrates zu § 10 Absatz 1 kann der Sache nach angenommen werden. Satz 3 muß jedoch redaktionell besser lauten: „Die Dringlichkeit einer Bewerbung richtet sich außer nach den persönlichen Verhältnissen des Wohnungssuchenden auch nach den volkswirtschaftlichen Bedürfnissen“. Satz 2 des vorgeschlagenen Absatzes 2, der im übrigen zu streichen ist, muß entsprechend der Regierungsvorlage wieder letzter Satz des Absatzes 1 werden.

Gegen den neu vorgeschlagenen Absatz 2 Satz 1 bestehen erhebliche Bedenken. Dem Vorschlag kann daher nicht beigetreten werden. Der Sinn dieses Vorschlags ist insofern nicht eindeutig erkennbar, als unklar bleibt, ob die Wiederherstellung der Rechtslage, die sich aus der Aufhebung des belastenden Verwaltungsaktes auf dem Wege des öffentlichen und privaten Rechts ergibt, ausgeschlossen sein soll, oder ob der durch den Verwaltungsakt ursprünglich Betroffene nur daneben („auf Antrag“) das Recht auf gleichwertigen anderen Wohnraum eingeräumt erhalten soll. Ist das letztere beabsichtigt, so dürfte es einer besonderen Regelung nicht bedürfen; eine solche dürfte vielmehr durch Vereinbarung mit den Wohnungsbehörden ohnehin getroffen werden können (eventuell unter bedingter Verzichtleistung auf die frühere Wohnung). Soll die vorgeschlagene Regelung aber bezwecken, die Wiederherstellung des früheren Rechtszustandes trotz der Aufhebung des belastenden Verwaltungsaktes auszuschließen, weil ein Dritter inzwischen Rechte an dem Wohnraum erlangt hat, so müßte dies ausdrücklich gesagt werden. Eine solche Regelung erscheint jedoch mit dem Sinn des Rechtsmittelverfahrens wie mit dem Grundsatz des Rechtsstaats kaum vereinbar, widerspricht auch der überwiegenden Rechtsprechung; ein Bedürfnis zu einer solchen hiervon abweichenden Regelung muß mindestens im Bereich des Wohnraummangelgesetzes verneint werden.

Vor Inkrafttreten des in Aussicht genommenen Wohnraummangelgesetzes, namentlich in der ersten Zeit nach Inkrafttreten des Kontrollratsgesetzes Nr. 18, haben Verwaltungsakte der Wohnungsbehörden, die unberechtigt zum Verlust von Wohnraum führten, noch eine größere Rolle gespielt. Für diese Vorgänge mag im Interesse der Rechtssicherheit des Dritten eine andere Beurteilung eher

angebracht sein. Auch insoweit ist aber das Bedürfnis nach einer bundesgesetzlichen Regelung zu verneinen, nachdem in den Ländern der amerikanischen Besatzungszone eine Regelung bezüglich des sogenannten „politischen Wohnraums“ erfolgt ist. Auch soweit es sich um anderen Wohnraum handelt, muß entscheidend sein, daß die Rechtsprechung ganz überwiegend einen gegenteiligen Standpunkt vertreten hat und ein Bedürfnis zu einer abweichenden gesetzlichen Regelung im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht anerkannt werden kann.

Der bisherige Absatz 2 des Regierungsentwurfs muß demnach Absatz 2 bleiben.

Zu § 13

Dem Grundgedanken des Änderungsvorschlags des Bundesrates zu Absatz 1, die Möglichkeit eines Ausschlusses des Auswahlrechts durch Rechtsverordnungen der Landesregierungen zuzulassen, wird zugestimmt. Es erscheint jedoch mit dem Grundgesetz unvereinbar, eine solche Regelung bundesrechtlich durch Ortssatzung den Gemeinden zu überlassen. Durch Ortssatzung können nur gemeindeeigene Angelegenheiten geregelt werden, während es sich bei der Wohnraumbewirtschaftung um eine Auftragsangelegenheit handelt (vergl. § 1). Die Übertragung der Befugnis an die Gemeinden, auch staatliche Aufgaben durch Ortssatzung zu regeln, würde sich als eine Änderung der Gemeindeordnungen darstellen. Die diesbezügliche Gesetzgebungskompetenz steht nach dem Grundgesetz aber lediglich den Ländern, nicht dem Bunde zu. Das gilt auch, soweit es sich um die Genehmigung zum Erlaß der Ortssatzungen durch die Landesregierungen handelt.

Auch sachlich bestehen gegen die Regelung Bedenken, da sie zu einer weitgehenden Zersplitterung führen könnte.

Weiter erscheint es geboten, die Ermächtigung der Landesregierungen zum Ausschluß des Auswahlrechts noch stärker zu konkretisieren und auf den Fall zu beschränken, daß es zur Beseitigung von besonderen Notständen erforderlich ist.

Es ist zweckmäßig, den Ausschluß des Auswahlrechts und die besondere Ermächtigung der Landesregierungen hierzu als Ausnahmenvorschrift in einen besonderen Absatz an den Schluß zu stellen. Weiter bestehen Bedenken, die in Absatz 3 neu vorgeschlagene Bestimmung als Muß-Vorschrift zu übernehmen, aus folgenden Gründen:

Eine Mietverfügung („Zwangsmietvertrag“) wird in der überwiegenden Mehrzahl der Fälle deshalb erforderlich, weil der zugewiesene Mieter abgelehnt wird, nicht jedoch, weil eine Einigung über die Mietbedingungen nicht zu erzielen ist. Unter

diesen Umständen erscheint es ohnehin schon fraglich, ob es der im Interesse der Rechtssicherheit vom Bundesrat vorgeschlagenen Regelung überhaupt bedarf und ob es nicht zweckmäßiger ist, die Angelegenheit in Form von Verwaltungsanweisungen der Länder zu regeln, namentlich auch im Hinblick auf die Vielgestaltigkeit der Verhältnisse und die Verschiedenartigkeit der in Frage kommenden Muster. Auf jeden Fall erscheint es aber nicht richtig, insoweit eine Muß-Vorschrift vorzusehen, da ein Verstoß hiergegen die Zuweisung rechtsunwirksam oder mindestens anfechtbar machen würde. Eine Soll-Vorschrift wird den Verhältnissen daher mehr gerecht.

Unter Berücksichtigung der Anregung des Bundesrates und dieser Stellungnahme wird vorgeschlagen, dem § 13 folgende Fassung zu geben:

„§ 13

Zuweisung von Wohnungsuchenden

(1) Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß der Verfügungsberechtigte mit einem von mehreren zur Auswahl benannten Wohnungsuchenden binnen einer angemessenen Frist ein Rechtsverhältnis vereinbart, das den Wohnungsuchenden zur Benutzung des Wohnraums und zur Benutzung oder Mitbenutzung von Nebenräumen, Flächen und Anlagen berechtigt (Zuweisung). Die Wohnungsbehörden dürfen Wohnungsuchende nur zuweisen, wenn sie nach vorangegangener Prüfung annehmen können, daß diese in der Lage und bereit sind, die vertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen, insbesondere den preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen, oder daß die Zahlung des Mietzinses in sonstiger Weise gewährleistet ist.

(2) Die Zuweisung kann aus besonderen Gründen bedingt oder befristet erfolgen. Ist die Zuweisung bedingt oder befristet, so erlischt das auf Grund der Zuweisung abgeschlossene oder verfügte Rechtsverhältnis mit dem Eintritt der Bedingung oder mit Ablauf der Frist.

(3) Die Zuweisung soll bei Wohnraum, der üblicherweise von dem Grundstückseigentümer oder dem ihm gleichstehenden dinglich Berechtigten vermietet wird, an diesen, im übrigen an den sonstigen Verfügungsberechtigten (Hauptmieter) gerichtet werden. Hierbei soll ein Muster der üblichen Mietbedingungen (§ 14 Absatz 1 Satz 2) beigelegt oder auf eine amtliche Veröffentlichung dieses Musters Bezug genommen werden.

(4) Die Zuweisung soll binnen zwei Wochen nach der Anzeige vom Freiwerden des

Wohnraums oder nach der Räumungsanordnung erfolgen.

(5) Ein Auswahlrecht des Verfügungsberechtigten besteht nicht, wenn wegen besonderer Dringlichkeit Wohnraum entsprechend den Richtlinien des § 10 einem bestimmten Wohnungsuchenden zuzuteilen ist. Im übrigen können die Landesregierungen durch Rechtsverordnung das Auswahlrecht für bestimmte Arten von Wohnungen oder zu Gunsten eines bestimmten Kreises von Wohnungsuchenden ausschließen, soweit das zur Beseitigung von besonderen Notständen erforderlich ist.“

Zu § 17

Dem Grundgedanken der Änderungsvorschläge des Bundesrates kann zugestimmt werden. Es empfiehlt sich jedoch, die Grundsätze über die Erteilung der Benutzungsgenehmigung als allgemeinen Rechtsgrundsatz aus dem Sondertatbestand des Absatzes 2 in Absatz 1 zu übernehmen. Im übrigen müßten auch Verschwägerter gerader Linie (Schwiegereltern, Schwiegerkinder nebst ihren Abkömmlingen) bei der Frage der Unterbelegung von Wohnraum oder Überschüssigkeit von Räumen den heutigen Wohnverhältnissen entsprechend mitberücksichtigt werden. Für § 17 wird alsdann folgende Fassung vorgeschlagen:

„§ 17

Benutzungsgenehmigung

(1) Wohnungen und freiwerdende Teile von Wohnungen dürfen, wenn sie nicht nach §§ 13, 14 zugeteilt werden, nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden für Dauerohnhzwecke in Benutzung genommen oder zur Benutzung überlassen werden. Die Genehmigung ist nach Maßgabe der §§ 10, 11 zu erteilen. Eine Genehmigung zur Mitbenutzung ist nicht erforderlich, es sei denn, daß eine Räumungsanordnung (§ 12) entgegensteht.

(2) Die Genehmigung zur Benutzung von freigewordenen Teilen einer Wohnung ist zu Gunsten des Verfügungsberechtigten zu erteilen, soweit die Räume für ihn nicht überschüssig sind. Dabei bleiben Personen außer Betracht, die der Verfügungsberechtigte ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde aufgenommen hat; dies gilt nicht für den Ehegatten, für Verwandte und Verschwägerter gerader Linie und Arbeitnehmer, die üblicherweise zum Hausstand des Verfügungsberechtigten gehören.

(3) Wollen Benutzungsberechtigte ihre Wohnungen innerhalb des Bundesgebietes tauschen, so darf die Genehmigung nur aus

wichtigen wohnungswirtschaftlichen Gründen versagt werden.

(4) Verträge, die Untermietern oder anderen Wohnungsbenutzern die Rechtsstellung eines Hauptmieters einräumen, bedürfen der Genehmigung der Wohnungsbehörden.“

Zu § 20 Absatz 4

Bei dem starken Eingriff in das Wohnungsrecht, den § 20 enthält, muß die Erstattung der Umzugskosten obligatorisch sein. Dem von der Regierungsvorlage abweichenden Bundesratsvorschlag kann daher nicht zugestimmt werden.

Zu § 21 der Stellungnahme des Bundesrates

Der nach § 20 der Regierungsvorlage vom Bundesrat vorgeschlagene neue § 21 soll im wesentlichen inhaltsgleich in den neuen § 27 übernommen werden, da er mit den sonstigen Änderungen des Mieterschutzgesetzes in diesem Zusammenhang gehört.

Zum V. Abschnitt

Die Überschrift muß entsprechend der Terminologie des Wohnraumangelgesetzes heißen: „Maßnahmen zur Erhaltung, Verbesserung und Vermehrung von Wohnraum.“

Zu § 22 der Regierungsvorlage (§ 23 der Bundesratsvorschläge)

Der Anregung des Bundesrats, die Befugnisse der Wohnungsbehörden zur Anordnung baulicher Maßnahmen über die Regierungsvorlage hinaus auch auf Wohnungsteilungen und Umbauten zu erstrecken, kann nicht stattgegeben werden, da es sich hierbei um zu starke Eingriffe in das Eigentumsrecht handelt. Dagegen kann dem Vorschlage des Bundesrats entsprechend die Pflicht zur Schaffung von notwendigen Versorgungsanlagen vorgesehen werden, wenn die Voraussetzungen hierfür nach rechtsstaatlichen Gesichtspunkten eingeschränkt werden. Bei den Voraussetzungen für die Zulässigkeit der vorgesehenen baulichen Maßnahmen und die eventuelle Kostenerstattung der Grundstückseigentümer müssen daher die Tatbestände noch stärker differenziert werden, als es in den Vorschlägen des Bundesrats geschehen ist. Dem Vorschlag des Bundesrats kann mit der Maßgabe zugestimmt werden, daß § 22 nunmehr folgende Fassung erhält:

„§ 22

Anordnung baulicher Maßnahmen

(1) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden zur Erhaltung von Wohnraum Instandsetzungen auszuführen, soweit der Kostenaufwand im

Rahmen einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung im Hinblick auf die Erträge des Gebäudes zumutbar ist oder durch Finanzierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand oder Dritter zumutbar wird.

(2) Ist Wohnraum so mangelhaft mit Versorgungsanlagen ausgestattet, daß seine Wohnbarkeit dadurch erheblich beeinträchtigt wird, so haben Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte auf Verlangen der Wohnungsbehörden die erforderlichen Versorgungsanlagen zu schaffen, wenn der Kostenaufwand hierfür wirtschaftlich vertretbar und den Verpflichteten wirtschaftlich zumutbar ist oder durch Finanzierungsmaßnahmen der öffentlichen Hand oder Dritter zumutbar wird, und wenn die laufenden Aufwendungen für die Verbesserung des Wohnraums aus einem Mehrertrag des Wohnraums gedeckt werden können.

(3) Grundstückseigentümer oder ihnen gleichstehende dinglich Berechtigte haben auf Verlangen der Wohnungsbehörden die baulichen Maßnahmen durchzuführen, durch die Wohnungen und einzelne Wohnräume im Sinne der §§ 16, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes durch Ausbau von Dachgeschossen geschaffen werden, wenn der Kostenaufwand hierfür durch Bereitstellung öffentlicher Mittel im Sinne des § 3 Absatz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes zumutbar wird, und wenn die neu entstehenden Kapital- und Bewirtschaftungskosten aus den Erträgen des neu geschaffenen Wohnraums gedeckt werden können.

(4) Die Wohnungsbehörden haben in einer auf Grund der Absätze 1 bis 3 ergehenden Verfügung dem Verpflichteten eine angemessene Frist zur Ausführung der verlangten baulichen Maßnahmen zu setzen. Ist die Verfügung unanfechtbar geworden, und ist der Verpflichtete dem Verlangen innerhalb der Frist nicht nachgekommen, oder hat er sich vor Ablauf der Frist geweigert, die baulichen Maßnahmen auszuführen, so können die Wohnungsbehörden die Arbeiten ausführen oder ausführen lassen. Neu geschaffene Dachgeschoßwohnungen gelten in diesem Falle als mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 3 Absatz 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes gefördert.

(5) Der Verpflichtete hat der Wohnungsbehörde die aufgewandten Kosten in wiederkehrenden Leistungen zu erstatten. Die wiederkehrenden Leistungen sind von dem Verpflichteten zu entrichten:

- a) im Falle der Instandsetzung (Absatz 1) in Höhe der Beträge, die ihm im Hinblick auf die Erträge des Gebäudes zugemutet werden können,
 - b) im Falle der Ausstattung mit Versorgungsanlagen (Absatz 2) in Höhe der Beträge, die sich aus dem Mehrertrag nach Abzug der für den Verpflichteten neu entstehenden laufenden Aufwendungen für die Versorgungsanlagen ergeben,
 - c) im Falle des Dachgeschoßbaues (Absatz 3) in Höhe der Beträge, die sich aus den Erträgen für den neu geschaffenen Wohnraum nach Abzug der neu entstehenden Bewirtschaftungskosten ergeben.
- (6) Mit Verfügungen nach den Absätzen 1 bis 3 kann die Zuweisung von Wohnungsuchenden verbunden werden.“

Zu § 26

Den Anregungen des Bundesrates zur Ergänzung des in § 26 der Regierungsvorlage behandelten Fragegebietes soll durch neue Absätze 2 bis 4 zu § 26 sowie durch neue §§ 27 bis 29 Rechnung getragen werden, deren Inhalt sich in der Richtung bewegt, welche die Erörterungen in den Bundessratsausschüssen eingeschlagen haben.

Es wird vorgeschlagen, dem VI. Abschnitt nunmehr die Überschrift „Ergänzende Vorschriften“ zu geben, nach dem bisherigen § 25, der bestehen bleibt, die folgenden §§ 26 bis 29 einzufügen und dem bisherigen § 27 die Bezeichnung § 30 zu geben:

„§ 26

Verhältnis der Wohnungsbehörden zu den ordentlichen Gerichten

(1) Maßnahmen der Wohnungsbehörden, die dem Sinne eines rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren gerichtlichen Urteils zuwiderlaufen, sind nicht zulässig.

(2) Wird Wohnraum auf Grund eines Mietaufhebungsurteils nach § 4 a Absatz 2 des Mieterschutzgesetzes frei, so ist er dem durch das Urteil begünstigten Verfügungsberechtigten zuzuteilen; die frei gewordenen Räume gelten zu Gunsten des Verfügungsberechtigten nicht als überschüssig. Würde der Verfügungsberechtigte durch die Zuteilung mehrere Wohnungen erhalten, so ist nach § 9 Absatz 3 zu verfahren.

(3) Absatz 2 gilt im Falle des § 23 d Absatz 2 des Mieterschutzgesetzes entsprechend.

(4) Wird Wohnraum gemäß § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes frei, so findet Absatz 2 entsprechende Anwendung. Als Wohnraum, den der Verfügungsberechtigte gemäß § 24 des Ersten Wohnungsbaugesetzes

zur anderweitigen Unterbringung seines Mieters hat schaffen lassen, gilt Wohnraum, zu dessen Finanzierung der Verfügungsberechtigte dem Bauherrn einen erheblichen Beitrag geleistet hat.

§ 27

Anderung des Mieterschutzgesetzes

Das Mieterschutzgesetz wird wie folgt geändert:

1. Nach § 4 wird folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 4 a

(1) Ein Mietverhältnis über Räume, die der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Wohnraumangelgesetz vom (Bundesgesetzbl. S.) unterliegen, kann wegen Eigenbedarfs (§ 4) nur aufgehoben werden, wenn die Wohnungsbehörde dem Vermieter bescheinigt hat, daß sie ihm die Räume im Falle ihres Freiwerdens zuteilen wird.

(2) Einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde nach Absatz 1 bedarf es nicht, wenn der Vermieter für den Mieter als Ersatzwohnraum eine steuerbegünstigte oder frei finanzierte Wohnung im Sinne der §§ 23, 28 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 (Bundesgesetzbl. S. 83) schafft oder, sofern er nicht selbst der Bauherr ist, mit einem erheblichen Finanzierungsbeitrag schaffen läßt, und wenn der Abschluß des Mietvertrages über den Ersatzwohnraum dem Mieter, insbesondere unter Berücksichtigung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse, nach dem Ermessen des Gerichts zugemutet werden kann.“

2. In § 23 wird als Absatz 2 folgende Vorschrift eingefügt:

„(2) Absatz 1 gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis gemäß einer Vereinbarung im Sinne des § 20 Absatz 2 des Ersten Wohnungsbaugesetzes von dem Bestehen des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses unabhängig geworden ist.“

Der bisherige einzige Absatz wird Absatz 1.

3. Nach § 23 c wird folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 23 d

(1) Verlangt ein Vermieter gemäß §§ 23 bis 23 b die Aufhebung eines Mietverhältnisses über Räume, die der Wohnraumbewirtschaftung nach dem Wohnraumangelgesetz unterliegen, um sie einem Betriebsangehörigen zu überlassen, so kann

das Mietverhältnis nur aufgehoben werden, wenn die Wohnungsbehörde dem Vermieter bescheinigt hat, daß sie die Räume im Falle ihres Freiwerdens nach dem Vorschlag des Vermieters einem Betriebsangehörigen zuteilen wird.

(2) Einer Bescheinigung der Wohnungsbehörde nach Absatz 1 bedarf es unter den in § 4 a Absatz 2 bezeichneten Voraussetzungen nicht.“

4. Nach § 24 wird folgende Vorschrift eingefügt:

„§ 24 a

(1) Sind dem Mieter eines Wohnraums Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände von dem Vermieter mitvermietet worden und sind die Vorschriften des ersten Abschnitts anzuwenden, so können Vermieter und Mieter den Mietvertrag hinsichtlich aller oder einzelner mitvermieteter Gegenstände kündigen, wenn die Kündigung bei Abwägung der Verhältnisse des Mieters und des Vermieters dem anderen Teil zugemutet werden kann.

(2) Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag des Monats zu erfolgen.

(3) Von dem Zeitpunkt an, in dem die Kündigung wirksam wird, ermäßigt sich die Miete in angemessenem Verhältnis. Die preisrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

(4) Bei einem Rechtsstreit, der die Zurücknahme oder Herausgabe von Möbeln oder Einrichtungsgegenständen betrifft, finden die §§ 7, 12, § 13 Absatz 4 und § 15 entsprechende Anwendung.“

§ 28

Vollstreckungsschutz bei Räumungstiteln

(1) Die Zwangsvollstreckung aus Urteilen und anderen Vollstreckungstiteln, die auf Räumung von Wohnraum lauten, ist gemäß Artikel 6 der Schutzverordnung in der Fassung vom 4. Dezember 1943 (Reichsgesetzbl. I S. 666) einzustellen:

1. in den Fällen, in denen ein Mietverhältnis wegen Eigen- oder Betriebsbedarfs (§§ 4, 20 bis 23 b des Mieterschutzgesetzes) aufgehoben ist, wenn nicht eine anderweitige, nach dem Ermessen des Vollstreckungsgerichts angemessene Unterbringung des Vollstreckungsschuldners und der zu seinem Hausstand gehörigen Personen sichergestellt ist,

2. in allen anderen Fällen, wenn nicht eine anderweitige, nach dem Ermessen des Vollstreckungsgerichts ausreichende Unterbringung des Vollstreckungsschuldners und der zu seinem Hausstand gehörigen Personen sichergestellt ist.

(2) In den in Absatz 1 Nr. 2 bezeichneten Fällen kann das Vollstreckungsgericht die Vollstreckung auch nur bezüglich eines Teils des bisherigen Wohnraums einstellen oder von einer Einstellung ganz absehen, wenn diese nach seinem Ermessen für den Vollstreckungsgläubiger eine unzumutbare Härte darstellen würde.

§ 29

Haftung für Ausfall von Mietzinsen

(1) Ist ein Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs (§ 3 des Mieterschutzgesetzes) aufgehoben oder hat der Vermieter wegen Zahlungsverzugs des Mieters gekündigt, so hat die Wohnungsbehörde binnen 21 Tagen, nachdem der Vermieter die vollstreckbare Ausfertigung des rechtskräftigen Urteils vorgelegt hat, dem Mieter ausreichenden Ersatzraum zuzuteilen oder dem Vermieter den Bescheid zu erteilen, daß Ersatzraum nicht verfügbar ist.

(2) Stellt das Gericht die Zwangsvollstreckung ein, weil Ersatzraum nicht zugeteilt oder der zugeteilte Ersatzraum nach dem Ermessen des Gerichts nicht ausreichend ist, so haftet die Körperschaft, der die Wohnungsbehörde zugehört, dem Vermieter wie ein Bürge für den Ausfall von Mietzinsen, der während der Einstellung der Zwangsvollstreckung nach dem Ablauf der in Absatz 1 bezeichneten Frist entsteht. Ansprüche, die auf anderen Rechtsgründen beruhen, bleiben unberührt.

(3) Gegen den Einstellungsbeschuß nach Absatz 2 Satz 1 steht auch der Wohnungsbehörde das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zu.“

III.

Infolge der in der Zwischenzeit getroffenen Revision des Besatzungsstatuts ist es erforderlich, § 28 der Regierungsvorlage zu ändern. Die Aufhebung von Besatzungsrecht, hier des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 (Wohnungsgesetz), ist mit Ermächtigung der Hohen Alliierten Kommission nunmehr durch ein deutsches Gesetz zulässig. Der bisherige § 28 der Regierungsvorlage, der jetzt § 31 werden müßte, wäre in Absatz 1 durch folgenden Satz zu Ergänzen: „Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes tritt für den Geltungsbereich des Grundgesetzes das Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Wohnungsgesetz) vom 8. März 1946 außer Kraft.“