

Volkskammer
der
Deutschen Demokratischen Republik
10. Wahlperiode

Drucksache Nr. 127

Drucksache Nr.

Antrag
des Ministerrates
der Deutschen Demokratischen Republik
vom

Die Volkskammer wolle beschließen:

Gesetz
über die Gewährleistung von Belegungsrechten
im Wohnungswesen

Lothar de Maizière
Ministerpräsident

G e s e t z

über die Gewährleistung von Belegungsrechten im Wohnungswesen

§ 1

Anwendungsbereich

- (1). Dieses Gesetz gilt für
- Wohnungen, welche sich ab 1. September 1990 in Kommunaleigentum befinden,
 - Genossenschaftswohnungen, die mit staatlichen Mitteln belastet oder mit öffentlichen Mitteln gefördert sind,
 - Wohnungen (kommunal/genossenschaftlich), die derzeitig gebaut werden und mit staatlichen Mitteln belastet wurden.
- (2) Die in Abs. 1 bezeichneten Wohnungen dürfen zu keinem höheren Mietpreis vermietet werden als er durch Verordnung der Regierung festgelegt ist. Bei der Festlegung der Miete sind Zustand, Alter und Lage der Wohnung zu berücksichtigen; die Höhe der Miete hat sich nach der Miethöhe vergleichbarer Sozialwohnungen zu richten.
- (3) Solange die Mietpreise gebunden sind, kann die Regierung von dem Erlaß einer Verordnung nach Abs. 2 absehen.
- (4) Wohnraum im Sinne dieser Verordnung ist der für Wohnzwecke bestimmte Raum, der die in Rechtsvorschriften festgelegten Merkmale aufweist, auch wenn er für andere als zu Wohnzwecken genutzt wird.

§ 2

Festlegungen zur Wohnungsüberlassung

Die Landesregierungen und der Magistrat von Berlin werden ermächtigt, für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf Festlegungen zu treffen, die befristet oder unbefristet bestimmen, daß der Verfügungsberechtigte eine frei- oder bezugsfertig werdende Wohnung

nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

§ 3

Sicherung der Zweckbestimmung

- (1) Zur Sicherung der Zweckbestimmung hat die zuständige Stelle alle in § 1 des Gesetzes genannten Wohnungen zu erfassen, soweit nicht bereits Unterlagen vorhanden sind. Die Unterlagen sind auf dem laufenden zu halten und ihr Inhalt im Datenspeicher Wohnungspolitik zu registrieren.
- (2) Der Verfügungsberechtigte einer Wohnung ist verpflichtet,
 - a) der zuständigen Stelle auf Verlangen Auskunft zu erteilen und Einsicht in seine Unterlagen zu gewähren und
 - b) dem Beauftragten der zuständigen Stelle die Besichtigung von Grundstücken, Gebäuden, Wohnungen und Wohnräumen zu gestatten, soweit dies zur Sicherung der Zweckbestimmung der Wohnungen nach diesem Gesetz erforderlich ist und die nach Absatz 1 beschafften Unterlagen und Auskünfte nicht ausreichen.

§ 4

Zuständige Stelle

Bis zur endgültigen Festlegung der Zuständigkeit durch die Landesregierungen ist im Sinne dieses Gesetzes das Wohnungsamt in der Gemeinde, in der Stadt oder im Stadtbezirk die zuständige Stelle.

§ 5

Überlassung an Wohnberechtigte

- (1) Sobald vorhersehbar wird, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird, hat der Verfügungsberechtigte dies der zuständigen

Stelle unverzüglich schriftlich anzuzeigen und den voraussichtlichen Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit oder des Freiwerdens mitzuteilen.

- (2) Der Verfügungsberechtigte darf die Wohnung einem Wohnungssuchenden nur zum Gebrauch überlassen, wenn dieser ihm vor der Überlassung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung übergibt und die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird.
- (3) Auf Antrag des Verfügungsberechtigten kann die zuständige Stelle die Überlassung einer Wohnung, die die angegebene Wohnungsgröße geringfügig überschreitet, genehmigen, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar erscheint.
- (4) Kann der Verfügungsberechtigte einer Wohnung keinen berechtigten Wohnungssuchenden innerhalb von zwei Monaten nach dem in Absatz 1 genannten Zeitpunkt finden und die zuständige Stelle keinen einzugsbereiten Berechtigten benennen, kann der Verfügungsberechtigte die Wohnung frei vergeben, ohne daß die Wohnung ihre Bindung verliert. Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten darüber auf Antrag einen schriftlichen Bescheid zu erteilen.
- (5) Sind Wohnungen ihrer Bestimmung nach für einen bestimmten Personenkreis vorgesehen, ist neben der Vorlage der Wohnberechtigungsbescheinigung die Vorlage einer Bestätigung der Zugehörigkeit zu dieser Personengruppe erforderlich. (z.B. Behinderte)
- (6) Wenn der Inhaber der Wohnberechtigungsbescheinigung oder der entsprechende Berechtigte verstorben oder aus der Wohnung ausgezogen ist, darf der Verfügungsberechtigte die Wohnung dessen Haushaltsangehörigen nur nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 zum Gebrauch überlassen. Im Haushalt lebende Familienangehörige, die gem. § 125 Abs. 1 des Zivilgesetzbuches in den Mietvertrag eingetreten sind, und dem Ehegatten darf die Wohnung auch ohne Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung zum Gebrauch überlassen werden.

- (7) Mietverträge, die entgegen den Absätzen 2 bis 6 geschlossen werden, sind unwirksam. Die zuständige Stelle kann vom Inhaber die Räumung der Wohnung verlangen, wenn die nachträgliche Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung nicht möglich ist.
- (8) Der Verfügungsberechtigte hat binnen zwei Wochen, nachdem er die Wohnung einem Wohnungssuchenden überlassen hat, der zuständigen Stelle den Namen des Wohnungssuchenden mitzuteilen und ihr die ihm übergebene Bescheinigung vorzulegen.

§ 6

Erteilung der Bescheinigung über die Wohnberechtigung

- (1) Die Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist einem Wohnungssuchenden von der zuständigen Stelle auf Antrag zu erteilen, wenn er nach dem geltenden Recht volljährig ist und seinen ständigen Wohnsitz per 18.3.1990 auf dem Gebiet der DDR hatte.
- (2) In der Bescheinigung ist die für den Wohnberechtigten angemessene Wohnungsgröße anzugeben; sie kann der Raumzahl oder der Wohnfläche nach bestimmt werden. Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, daß auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt; darüber hinaus sind auch besondere Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.
- (3) Der Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung ist bei dem für den Wohnsitz bzw. beabsichtigten Wohnsitz zuständigen Wohnungsamt zu stellen.
- (4) Die Bescheinigung gilt für die Dauer eines Jahres; die Frist beginnt am Ersten des auf die Ausstellung der Bescheinigung folgenden Monats.

§ 7

Selbstbenutzung, Nichtvermietung

- (1) Natürliche Personen, die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern sind, haben das Recht, eine ihnen gehörige Wohnung ohne Wohnberechtigungsschein zu bewohnen. Der Bezug der Wohnung ist der zuständigen Stelle innerhalb eines Monats schriftlich mitzuteilen.
- (2) Der Verfügungsberechtigte darf eine Wohnung, deren Vermietung möglich wäre, leerstehen lassen, wenn die zuständige Stelle die Genehmigung dazu erteilt.
- (3) Der Verfügungsberechtigte, der eine Wohnung entgegen den Bestimmungen dieses Gesetzes selbst nutzt oder leerstehen läßt, hat sie auf Verlangen der zuständigen Stelle einem Wohnungssuchenden gemäß § 6 zum Gebrauch zu überlassen.

§ 8

Freistellung

- (1) Soweit nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein öffentliches Interesse an der Wohnungsbindung nicht mehr besteht, kann die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten hiervon freistellen; das gleiche gilt, soweit ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Freistellung besteht. Die Freistellung kann für einzelne Wohnungen, für Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete ausgesprochen werden. Bei Wohnungen, die für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten sind, soll eine Freistellung von dem Vorbehalt ausgesprochen werden, soweit ein besonderer Wohnungsbedarf für diesen Personenkreis nicht mehr besteht.

- (2) Will der Verfügungsberechtigte eine Wohnung in einem Gebäude, in dem er selbst eine Wohnung bewohnt, einem Angehörigen überlassen, so kann die zuständige Stelle den Verfügungsberechtigten von der Bindung freistellen.
- (3) Die Freistellung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (4) Wurde die Freistellung auf eine bestimmte Zeiteinheit befristet und ist diese Frist abgelaufen, so ist § 5 Abs. 7 sinngemäß anzuwenden. Dasselbe gilt, wenn die Freistellung unter einer aufschiebenden oder einer auflösenden Bedingung erteilt wurde und die aufschiebende Bedingung nicht eingetreten oder die auflösende Bedingung nicht eingetreten ist.

§ 9

Zweckentfremdung, bauliche Veränderung

- (1) Die Wohnung darf ohne Genehmigung der zuständigen Stelle nicht zu Zwecken einer dauernden Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung, verwendet oder anderen als zu Wohnzwecken zugeführt werden.
- (2) Die Wohnung darf ohne Zustimmung der zuständigen Stelle nicht durch bauliche Maßnahmen derart verändert werden, daß sie für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist.
- (3) Die Genehmigung kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder eines Dritten an der Verwendung oder Änderung der Wohnung gemäß Absatz 1 oder 2 besteht. Die Genehmigung kann befristet, bedingt oder unter Auflagen erteilt werden.
- (4) Wer den Vorschriften des Absatzes 1 oder 2 zuwiderhandelt, hat auf Verlangen der zuständigen Stelle die Eignung für

Wohnzwecke auf seine Kosten wiederherzustellen und die Wohnung einem Wohnungssuchenden gemäß § 6 zum Gebrauch zu überlassen.

- (5) Die Absätze 1 bis 4 gelten entsprechend für Teile einer Wohnung.

§ 10

Bestätigung

- (1) Die zuständige Stelle hat dem Verfügungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, von welchem Zeitpunkt an die Bindung der Wohnung aufgehoben ist.
- (2) Die zuständige Stelle hat einem Wohnungssuchenden auf dessen Verlangen schriftlich zu bestätigen, ob die Wohnung, die er benutzen will, der Bindung nach diesem Gesetz unterliegt.

§ 11

Gleichstellungen

- (1) Die Vorschriften dieses Gesetzes für Wohnungen gelten für einzelne Wohnräume entsprechend, soweit sich nicht aus Inhalt oder Zweck der Vorschriften etwas anderes ergibt.
- (2) Dem Vermieter steht derjenige gleich, der die Wohnung einem Wohnungssuchenden auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, zum Gebrauch überläßt. Dem Mieter steht derjenige gleich, der die Wohnung auf Grund eines anderen Schuldverhältnisses, insbesondere eines genossenschaftlichen Nutzungsverhältnisses, bewohnt.
- (3) Dem Verfügungsberechtigten steht ein von ihm Beauftragter gleich.

§ 12

Werkwohnungen und andere zweckgebundene Wohnungen

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten analog für Werkwohnungen und andere zweckgebundene Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert sind.

§ 13

Heime

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten nicht für Wohnheime, Feierabend- und Pflegeheime.

§ 14

Untermietverhältnisse

- (1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für den Inhaber einer Wohnung, wenn er mehr als die Hälfte der Wohnfläche untervermietet.
- (2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn er mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet.

§ 15

Entscheidungen

- (1) Entscheidungen der zuständigen Stelle nach den Vorschriften dieses Gesetzes treffen in den Städten oder Stadtbezirken der zuständige Abteilungsleiter des Wohnungsamtes und in den Gemeinden der Leiter des Wohnungsamtes.
- (2) Die Entscheidungen haben schriftlich zu ergehen, sind zu begründen und haben eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten. Entscheidungen sind zuzustellen.

§ 16

Rechtsmittel

- (1) Gegen die Entscheidungen der zuständigen Stelle ist das Rechtsmittel der Beschwerde zulässig. Sie ist schriftlich unter Angabe der Gründe innerhalb von 10 Tagen nach Zugang der Entscheidung bei der zuständigen Stelle einzulegen, die die Entscheidung getroffen hat.
- (2) Über die Beschwerde ist innerhalb von 10 Tagen zu entscheiden. Wird der Beschwerde nicht oder nicht in vollem Umfang stattgegeben, ist sie innerhalb einer Woche an die Rechtsmittelinstanz weiterzuleiten. Der Beschwerdeführer ist davon zu unterrichten.
- (3) Über Beschwerden entscheiden in den Städten und Stadtbezirken der Leiter des Wohnungsamtes und in den Gemeinden der Bürgermeister abschließend. Auf Antrag des Beschwerdeführers ist dieser vor der Entscheidung anzuhören. Die Entscheidung ist zu begründen und zuzustellen.
- (4) Gegen die Beschwerdeentscheidung kann ein Antrag auf Nachprüfung durch das Gericht gestellt werden. Für das Verfahren ist das Kreisgericht zuständig, in dessen Bereich die zuständige Stelle ihren Sitz hat. Für das Verfahren gelten die Bestimmungen des Gesetzes vom 14. Dezember 1988 über die Zuständigkeit und das Verfahren der Gerichte zur Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen (GBl. I Nr. 28 S. 327). Das Gericht kann in der Sache selbst entscheiden.
- (5) Alle Rechtsmittel haben aufschiebende Wirkung.

§ 17

Ordnungsstrafbestimmungen

- (1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig
 - a) der Meldepflicht nach § 5 Abs. 1 und Abs. 8 nicht nachkommt, kann mit einer Ordnungsstrafe bis zu 500 Deutsche Mark belegt werden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) eine Wohnung entgegen § 6 selbst nutzt oder leerstehen läßt,
- b) eine Wohnung entgegen § 9 verwendet, anderen als Wohnzwecken zuführt oder baulich verändert

kann mit einer Ordnungsstrafe von 1 000 Deutsche Mark bis 5 000 Deutsche Mark belegt werden. Im Wiederholungsfall kann eine Geldstrafe bis zu 10 000 Deutsche Mark ausgesprochen werden.

- (2) Die Durchführung des Ordnungsstrafverfahrens obliegt dem Leiter des zuständigen Wohnungsamtes.
- (3) Für die Durchführung des Ordnungsstrafverfahrens und den Ausspruch von Ordnungsstrafmaßnahmen gilt das Gesetz vom 12. Januar 1968 zur Bekämpfung von Ordnungswidrigkeiten - OWG - (GBl. I Nr. 3 S. 101).

§ 18

Übergangs- und Schlußbestimmungen

- (1) Bisher erteilte Zuweisungen gelten als Wohnberechtigungsbescheinigungen.
- (2) Rechtsvorschriften zur Durchführung dieses Gesetzes erlassen der Ministerrat und der Minister für Bauwesen, Städtebau und Wohnungswirtschaft.

§ 19

Inkrafttreten

- (1) Dieses Gesetz tritt am 1. September 1990 in Kraft.
- (2) Gleichzeitig treten außer Kraft:
 - Verordnung vom 16. Oktober 1985 über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - (GBl. I Nr. 27 S. 301)
 - Durchführungsbestimmung vom 16. Oktober 1985 zur Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - (GBl. I Nr. 27 S. 308)
 - Zweite Durchführungsbestimmung vom 3. Juni 1988 zur Verordnung über die Lenkung des Wohnraumes - WLVO - (GBl. I Nr. 11 S. 133)

- Ziffer 5 der Verordnung vom 14. Dezember 1988 zur Anpassung von Regelungen über Rechtsmittel der Bürger und zur Festlegung der gerichtlichen Zuständigkeit für die Nachprüfung von Verwaltungsentscheidungen (GBl. I Nr. 28 S. 330)

- Ordnung über die Wohnraumversorgung der Angehörigen und Zivilbeschäftigten der bewaffneten Organe