

VI.

Wohnungs- und Mietrecht

Bewirtschafteter Wohnraum — Wohnungsamt

Um mit Hilfe des Wohnungsamtes bewirtschafteten Wohnraum zu erhalten, muß sich der Wohnungssuchende in die **V o r m e r k l i s t e** eintragen lassen. Wohnraum darf außer auf Grund einer Zuteilung nur mit Genehmigung der Wohnungsbehörden in **B e n u t z u n g** genommen oder zur Benutzung überlassen werden. Wohnraum kann **z u g e t e i l t** werden durch Benutzungsgenehmigung und durch **Z u w e i s u n g**. Die **B e n u t z u n g s g e n e h m i g u n g** ist entsprechend dem Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn der Wohnraum nicht aus gewichtigen Gründen der Wohnraumbewirtschaftung einem anderen als dem vorgeschlagenen Wohnungssuchenden zuzuteilen ist (**Z u t e i l u n g** durch Benutzungsgenehmigung). Die Wohnungsbehörden können verlangen, daß der Verfügungsberechtigte mit einem von mehreren zur Auswahl benannten Wohnungssuchenden ein Mietverhältnis vereinbart (**Z u w e i s u n g** von Wohnungssuchenden). Das **A u s w a h l r e c h t** darf nur aus besonders dringenden Gründen der Wohnraumbewirtschaftung versagt werden.

Nicht bewirtschafteter Wohnraum

Wenn eine Wohnung ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln oder von Steuerbegünstigung errichtet und nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig geworden ist, kann sie ohne Einschaltung des Wohnungsamtes durch einen Mietvertrag mit dem Eigentümer gemietet und bezogen werden.

Da diese Neubauwohnungen jedoch nur in verhältnismäßig geringem Umfang zur Verfügung stehen und zudem in den meisten Fällen die Miete sehr hoch ist, wird der Wohnungssuchende in der Regel auf die Zuteilung bewirtschafteten Wohnraums durch das Wohnungsamt angewiesen sein.

Mietaufhebung — Räumung

Ein Mietverhältnis über Altbauwohnungen, mit öffentlichen Mitteln geförderte Neubauwohnungen sowie grundsteuerbegünstigte Wohnungen nach § 7 Abs. 1 des Ersten Wohnungsbaugesetzes kann auf Verlangen des Vermieters gegen den Willen des Mieters nur im Wege der Klage durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden. Der Vermieter kann auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen: 1. bei erheblicher Belästigung des Vermieters oder eines Hausbewohners, 2. bei erheblicher Gefährdung des Hauses durch den Mieter, 3. bei unbefugter Überlassung des Mietraumes an einen Dritten, 4. bei Mietrückstand in Höhe von mehr als einer Monatsmiete, 5. bei dringendem Eigenbedarf des Vermieters.

Vollstreckungsschutz

Bei einer Verurteilung zur Räumung kann der Mieter bei dem Vollstreckungsgericht die Einstellung der Zwangsvollstreckung beantragen (auch für bewirtschaftungsfreien Wohnraum), die das Gericht dann anordnen wird, wenn dem Vollstreckungsschuldner eine angemessene oder ausreichende anderweitige Unterbringung nicht gesichert ist (§ 30 Abs. 1 und 4 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes). Kommt es zu einer Zwangsäumung, so hat die örtliche Polizeibehörde (Obdachlosenbehörde) für eine notdürftige Unterkunft Sorge zu tragen oder die vorübergehende Einweisung des Mieters in die bisherigen Wohnräume oder einen Teil der Wohnung zu verfügen. Auch Untermieter genießen Vollstreckungsschutz.