

3. Wohnrechtsverhältnisse

Hauptinhalt dieses Abschnitts ist die nähere Ausgestaltung des verfassungsmäßigen Grundrechts unserer Bürger auf eine gesunde, ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung. Hierzu liegen bereits Arbeitsergebnisse der Unterkommission vor, die demnächst publiziert werden, so daß im folgenden lediglich die Schwerpunkte dieses Abschnittes hervorgehoben werden sollen.

Ein solcher Schwerpunkt ist die rechtliche Fixierung der Grundsätze der staatlichen Wohnungspolitik, insbesondere der Wohnraumverteilung. Das Zivilgesetzbuch wird hier im Interesse der Sicherung der Rechte der Bürger eine klare Anleitung für die Tätigkeit der staatlichen Organe geben, die sich mit diesen Fragen zu befassen haben. In der Praxis haben sich (über die bisher als „Wohnraumlentung“ bezeichneten Regeln hinaus) allgemeine sozialistische Prinzipien der Wohnraumverteilung herausgebildet, von denen nicht nur die Abteilungen für Wohnungswesen und die Wohnungskommissionen ausgehen, sondern auch die sozialistischen Betriebe (Werkwohnungen), die Vorstände der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften, die Gerichte (z. B. bei der Entscheidung über die eheliche Wohnung im Scheidungsverfahren) sowie andere Organe. Diese Prinzipien bedürfen einer Vereinheitlichung im Zivilgesetzbuch.

Weiterhin sind in diesem Abschnitt die Grundsätze über die Nutzung von Wohnraum festzulegen. Auch hier ist die enge Betrachtungsweise zu überwinden, nach der es sich bei den Wohnrechtsverhältnissen nur um Vermieter-Mieter-Schuldrechtsverhältnisse handelt. Es kommt vielmehr darauf an, die im Bereich der volkseigenen Wohnungen sich entwickelnden neuen, sozialistischen Gemeinschaftsbeziehungen rechtlich in einer der weiteren Entwicklung Raum lassenden Form zu erfassen. Gegenwärtig geht es darum, die Erfahrungen in verschiedenen Städten unserer Republik in bezug auf -JPflegeverträge, Mieterselbstverwaltungs- und Mietervollverwaltungsverträge zu analysieren, weil in diesen Einrichtungen deutlich wird, daß die Nutzung von Wohnräumen, besonders in Mehrfamilienhäusern, nicht nur gegenseitige Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter begründet, sondern auch solche der Mieter zueinander erzeugt, die nicht über das Besitzrecht zu erfassen sind.

Besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die richtige Herausarbeitung des Rechts der Haus- bzw. Mietergemeinschaft auf Mitgestaltung aller das Wohnhaus insgesamt betreffenden Angelegenheiten und die gesetzliche Festlegung der entsprechenden Pflicht der volkseigenen Grundstücksverwaltung zur Organisation und Gewährleistung dieser demokratischen Mitgestaltung als eine der vielfältigen Formen der Einbeziehung der Werktätigen in die Lösung staatlicher Aufgaben. Es ist dabei zu sichern, daß sich die Leiter der Mieter- bzw. Hausgemeinschaften nicht zu Verwaltern alten Stils oder zu „Interessenvertretern“ der Mieter entwickeln. Es müssen ebenso auch Tendenzen der Vonselbständigkeit der Hausgemeinschaften (im Sinne einer Loslösung von den Aufgaben der volkseigenen Grundstücksverwaltungen) überwunden werden.

Bei den Wohnrechtsverhältnissen wird deutlich sichtbar, daß die Ausübung subjektiver Zivilrechte unter sozialistischen Verhältnissen Teilnahme am gesellschaftlichen Reichtum und am gesellschaftlichen Leben ist und seinem Wesen nach demokratische Mitgestaltung darstellt. Obwohl sich der überwiegende Teil der Wohnungen in unserer Republik in Privateigentum befindet und hier noch stark die „nur-schuldrechtlichen“ Auffassungen dominieren, erscheint es richtig, das sich im Bereich des volkseigenen Wohnungsfonds entwickelnde Neue zum Ausgangspunkt der Regelung aller Wohnrechtsverhältnisse zu machen, ohne jedoch die vorhandenen Un-

terschiede zu übersehen. Wichtig sind in diesem Zusammenhang die gesetzliche Festlegung der Pflicht zur pfleglichen Behandlung der Wohnungen, die Instandhaltungspflicht der volkseigenen Grundstücksverwaltungen bzw. des Eigentümers¹², die Pflicht zur pünktlichen Zahlung des Mietzinses, das Recht auf Mitarbeit bei der Verwaltung des gesamten Wohnhauses und eine Reihe weiterer Fragen. Eine bisher unbefriedigende Antwort gibt es dabei auf die Frage, welche Funktion dem Mietvertrag zukommt und zwischen welchen Partnern er besteht. Die Auffassung, der Vertrag sei im Wesen Beitritt zur Hausgemeinschaft oder er begründe „Dreieckbeziehungen“ (Grundstücksverwaltung — Hausgemeinschaft — Mieter), erscheint uns noch nicht gründlich genug durchdacht.

Zur Regelung der Wohnrechtsverhältnisse gehören auch die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften. Das Zivilgesetzbuch wird für diese Rechtsverhältnisse nur die Grundsätze festzulegen haben und — entsprechend dem LPG-Gesetz — den Statuten der einzelnen AWG gebührenden Raum geben.

Gründlicher Untersuchungen bedarf schließlich noch die Frage der gerichtlichen Sanktionen gegen Mietschuldner oder Personen, die die sozialistischen Verhaltensregeln bei der Nutzung von Wohnraum gröblich verletzen. Die Praxis zeigt, daß die Räumungsklage eine ungenügende erzieherische Wirkung hat, zumal nur ein geringer Teil der ausgesprochenen Räumungen durchgeführt wird. Trotzdem wäre es falsch, diese Möglichkeit völlig auszuschließen. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die bisherige Trennung in staatsrechtliche Aufhebungsgründe; (aus Gründen der gerechteren Verteilung von Wohnraum) und zivilrechtliche (gern. §§ 2—4 MSchG) beseitigt und eine einheitliche Regelung erreicht werden kann. Hinweise hierzu geben vor allem auch die Artikel 53 und 54 des sowjetischen Grundlagen-Entwurfs.

4. Dienstleistungsverhältnisse

Dieser Komplex wurde bisher noch nicht von einer Unterkommission bearbeitet. Es liegen jedoch bereits wissenschaftliche Voruntersuchungen vor, die im Zuge der weiteren Gesetzgebungsarbeit ausgewertet und fortgeführt werden müssen. Die bei der Neugestaltung des Kaufrechts erzielten Ergebnisse geben eine Orientierung für das Herangehen an die Neuregelung, denn auch hier handelt es sich überwiegend um Beziehungen, die sich aus der Inanspruchnahme, Nutzung und Benutzung gesellschaftlicher Einrichtungen ergeben, die insgesamt gesehen ähnliche Aufgaben wie die Handelsorgane haben. Auch hier kommt es darauf an, im Gesetz sichtbar zu machen, daß sich die Bürger unserer Republik zu diesen Einrichtungen „als zu den eigenen“ verhalten und daß sie sich an der Leitung und demokratischen Kontrolle der Einrichtungen unmittelbar beteiligen.

Eine wichtige Gruppe innerhalb der Dienstleistungsverhältnisse sind die Beziehungen der Bürger zu den vielen Einrichtungen, die der Bevölkerung einen großen Teil der zeitraubenden Hausarbeit abnehmen (Reinigungsanstalten, Wäschereien, „Heinzelmännchen“-Betriebe u. ä.) und dadurch vor allem den berufstätigen Frauen die Ausübung ihrer beruflichen Tätigkeit erleichtern bzw. den bisher nicht berufstätigen Frauen die Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit besser ermöglichen. Es bedarf kaum einer Begründung, daß diese Beziehungen in der weiteren Perspektive immer größere Bedeutung im Leben unserer Bevölkerung erlangen.

Weiterhin gehört hierher die rechtliche Regelung der Reparaturübernahme und der Herstellung von Ge-

¹² in der bisherigen Diskussion konnte noch nicht geklärt werden, wer die Kosten für die malermäßige Instandhaltung zu tragen hat.