

Trugen der Gesetzgebung

Dr. ANITA GKANDKE, beauftr. Dozentin am Institut für Zivilrecht der Humboldt-Universität Berlin

Die rechtliche Gestaltung der Mietermitverwaltung im Wohnungsrecht des ZGB

Das sozialistische Wohnungsmietrecht hat die Aufgabe, die Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse weiter zu fördern und die neuen Beziehungen zwischen den Bürgern und zwischen ihnen und ihrem Staat zu festigen. Dabei kommt den vielfältigen Formen der Beteiligung der Bürger an der Verwaltung des Wohnungsfonds große Bedeutung zu. Das ist auch bei der Diskussion über die Schaffung eines sozialistischen Zivilgesetzbuches zu beachten.

Die folgenden Ausführungen sollen den Stand der Entwicklung auf diesem Gebiet zeigen und daraus abgeleitete Schlußfolgerungen für die Gesetzgebung zur Diskussion stellen

Die Tätigkeit der Bürger in der Mietermitverwaltung

Die Hausgemeinschaften der volkseigenen Wohnhäuser sorgen sich um die Pflege des ganzen Grundstücks; sie unterstützen und kontrollieren den Hauswart bzw. übernehmen häufig dessen Aufgaben, so z. B. in vielen Städten die Hausreinigung. Sie beraten über die im Hause notwendigen Instandsetzungsarbeiten und legen deren Reihenfolge fest, soweit es sich um kleinere, durch das von der Kommunalen Wohnungsverwaltung (KWV) festgelegte Limit gedeckte Reparaturen handelt. Sie wirken bei der Planung der großen Instandsetzungsarbeiten mit, führen bestimmte Arbeiten selbst aus, bilden häufig dazu besondere Reparaturbrigaden, die aus den von den KWV geschaffenen Reparaturstützpunkten Material und Werkzeug erhalten.

Die Hausgemeinschaften setzen sich für sparsamen Verbrauch von Wasser und Enex-gie ein. Sie besitzen ein spezielles Konto, auf das von der KWV zugunsten der Hausgemeinschaft ein Teilerlös der von ihr geschaffenen Einsparungen gutgeschrieben wird. Die Mieter kontrollieren die Handwerker und bestätigen eine ordnungsgemäße Durchführung der Arbeiten. Sie setzen sich mit den Mietern auseinander, die ihre vertraglichen Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Sie ziehen im Wege des Barinkassos die Mieten ein und führen sie geschlossen an die KWV ab. In einigen Häusern Berlins haben die Hausgemeinschaften auch die Vermietungsvorgänge übernommen. Sie führen eine eigene Buchhaltung, überweisen einen Teil des Mietzinses an die KWV und begleichen die Handwerkerrechnungen selbst^{1 2}.

Die Hausgemeinschaften wählen eine Hausgemeinschaftsleitung (HGL), die nach außen für die Hausgemeinschaft auftritt, so gegenüber der KWV und den Handwerkern, beim Einkauf von Gegenständen mit Mitteln des Kontos der Hausgemeinschaft. Die Hausgemeinschaftsleitungen werden von der KWV und von den Ausschüssen der Nationalen Front angeleitet.

Die wesentliche Aufgabe der Hausgemeinschaften ist es, die kameradschaftlichen Beziehungen zwischen den Mietern zu fördern, die gegenseitige Hilfe zu entwickeln, gemeinsame kulturelle und andere Interessen herauszubilden und die gemeinsame Stellungnahme zu

wichtigen Problemen der gesellschaftlichen Entwicklung zu fördern.

Diese Bewegung hat ihre objektive Grundlage im Volkseigentum an den Produktionsmitteln (in volkseigenen Häusern darüber hinaus im Wohnungseigentum selbst) und in der Staatsmacht der Arbeiter und Bauern, durch die der Interessengegensatz zwischen den Mietern und zwischen ihnen und dem Vermieter objektiv keine Basis mehr hat. Dadurch sind die Bemühungen beider Seiten immer mehr auf die bestmögliche Befriedigung der Wohnbedürfnisse aller Bürger der Republik gerichtet.

Die Möglichkeiten des Zivilrechts zur Unterstützung der Mietermitverwaltung im allgemeinen

Rechtlich gesehen geschieht durch die Mitwirkung der Mieter folgendes: Die Erfüllung ihrer eigenen vertraglichen Pflichten (Zahlung des Mietpreises, pflegliche Behandlung der Wohnung usw.) wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Die Hausgemeinschaft befaßt sich mit der Erfüllung dieser Pflichten durch einzelne Mieter im Wege der Auseinandersetzung dann, wenn diese es selbst nicht oder unzureichend tun oder wenn ein Mieter dazu nicht in der Lage und Hilfe durch die Hausgemeinschaft möglich ist³. Der Hauptanteil der Mietermitverwaltung bezieht sich auf die Erfüllung der Pflichten des Vermieters. Die Mieter treffen Festlegungen über den Zeitpunkt dieser Pflichterfüllung (jährliche Instandhaltungsplanung), sie bereiten sie durch Auftragsvergabe an Handwerker für Arbeiten bis zu einer bestimmten Wertgrenze vor und erfüllen sie — mit Unterstützung des Vermieters — z. T. selbst. Außerdem führen die Mieter an sich dem Vermieter obliegende Verwaltungsarbeiten aus, z. B. Buchführung, Kassierung, Kontrolle der Handwerkerarbeiten.

Die Mietermitverwaltung ist demnach eine sich in verschiedenen Formen und verschiedenem Ausmaß vollziehende kollektive Mitwirkung an der Erfüllung der Pflichten des Vermieters, seiner Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen und aus seiner Stellung als Eigentümer bzw. als Träger der operativen Verwaltung von volkseigenen privaten Wohnungen.

So übernehmen die Mieter freiwillig Aufgaben, die ihnen das Gesetz nicht auferlegt. Sie schaffen enorme materielle Werte, halten durch größte Sorgfalt den Umfang der notwendigen Arbeiten niedrig und sichern die sparsame Verwendung der vorhandenen Mittel. Sie stimmen die Verwirklichung ihrer Rechte entsprechend der Wichtigkeit ab. Ihre politischen Gespräche und Auseinandersetzungen haben dadurch konkreten Inhalt. Die Mieter schaffen eine gewisse materielle Basis für die Befriedigung gemeinsamer materieller und kultureller Bedürfnisse. In dieser Bewegung spiegelt sich das Wachsen des sozialistischen Menschen, der Prozeß der Überwindung des Individualismus und Egoismus wider. Hier zeigt sich das wachsende Verantwortungs- und Bewußtsein des einzelnen für das Kollektiv und die

1 Diese Ausführungen vervollständigen die Vorschläge für die Ausgestaltung eines sozialistischen Wohnungsmietrechts, die von der Verfasserin in NJ 1963 S. 530 ff. unterbreitet wurden. —

2 Die selbständige Begleichung der Rechnungen für die kommunalen Dienstleistungen durch jede einzelne Hausgemeinschaft (und nicht durch die KWV für viele Häuser zugleich) hat sich als unzweckmäßig erwiesen und ist jetzt nicht mehr üblich.

3 Das betrifft die Auseinandersetzung mit Mietschuldner, Ruhestörern, die Beratung mit Mietern, die in eine vorübergehende Notlage geraten sind, über die Möglichkeiten einer ratenweisen Mietzahlung und einen entsprechenden Vorschlag an den Vermieter. Es gibt auch Fälle, in denen Hausgemeinschaften aus besonderen Gründen einzelne Mieter bei der Erfüllung ihrer Pflichten direkt unterstützen, durch Übernahme der malcrmäßigen Instandsetzung oder Mietzahlung aus dem Konto der Hausgemeinschaft usw.