

Gesellschaft und seine Bereitschaft, entsprechend zu handeln, ohne daß das Gesetz dies fordert.

Das gesellschaftliche Denken und Handeln der Menschen kann auch in Zukunft nicht im Wege der Erweiterung ihres Pflichtenkreises erreicht werden. Rechtspflichten einzelner Mieter oder der ganzen Hausgemeinschaft zur Mitwirkung an der Erfüllung der Aufgaben des Vermieters entstehen auch nicht auf Grund des Vertrages der Hausgemeinschaft mit dem Vermieter, in dem die Wünsche der Mieter zur Mitwirkung im einzelnen festgehalten werden. Diese Verträge haben auf der Mieterseite moralisch-politischen Charakter. Sie konkretisieren das Grundrecht der Bürger auf Mitwirkung. Ebenso scheidet m. E. eine rechtliche Regelung der Gemeinschaftsbeziehungen im Hause selbst aus. Die Festlegung z. B. einer Pflicht zur gegenseitigen Hilfe, zur gemeinsamen Beratung aller Fragen der Instandhaltung, zur Wahl einer Hausgemeinschaftsleitung usw. würde eine Reglementierung darstellen und völlig ungeeignet sein, die neuen Beziehungen der Menschen zueinander zu entwickeln und bewußt zu machen.

Das gilt gleichermaßen für die Beziehungen zwischen der HGL und den übrigen Mietern. Sie sind ausschließlich politisch-moralischer Art. Dem entsprechen auch die Rechte und Pflichten, die der HGL im Rahmen dieses Kollektivs gegeben sind. Ein Auftrags-, Vertretungs- oder ähnliches Zivilrechtsverhältnis kann nicht angenommen werden. Die HGL ist unmittelbarer Teil der Hausgemeinschaft, ihr Sprecher und Initiator.

Wenn es auch völlig unzweckmäßig ist, die Entwicklung der Mieterverwaltung durch Rechtspflichten gegenüber den Mietern und ihren Kollektiven oder gar durch rechtliche Ausgestaltung des Gemeinschaftslebens selbst zu fördern, so kann und muß das Recht auf diese Bewegung doch Einfluß nehmen. Diese Notwendigkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Auswirkung, die die Mitwirkung auf den Inhalt und die Verwirklichung der Rechtsverhältnisse ausübt, und daraus, daß eine bestimmte Rechtslage gegeben sein muß, wenn die Mitwirkung möglich und ökonomisch und politisch für Mieter, Vermieter und die Gesellschaft effektiv sein soll.

Zweierlei ist notwendig: Es müssen die Voraussetzungen für die Ausübung des Mitwirkungsrechts in diesem Bereich geschaffen werden und der Wert der Mitwirkung und ihre Vertiefung und Weiterentwicklung gesichert sein, und zwar durch eine Reihe von rechtlichen Konsequenzen, die an die Tätigkeit der Hausgemeinschaften zu knüpfen sind.

Die mietrechtlichen Voraussetzungen für die Mitwirkung der Hausgemeinschaften

Die mietrechtlichen Voraussetzungen sind dadurch zu schaffen, daß den Hausgemeinschaften das Recht zur Mitwirkung bei der Pflege und Erhaltung, bei der Verwaltung des Hauses über die Erfüllung bzw. Wahrnehmung der vertraglichen Rechte und Pflichten hinaus durch das Gesetz eingeräumt wird.

Dieses Recht ist mit der Pflicht aller Vermieter zu verbinden, die Mitwirkung zu gestatten und zu ermöglichen und in allen Fragen des Hauses eng mit der Nationalen Front, vor allem mit den Hausgemeinschaften, zusammenzuarbeiten. In den volkseigenen und genossenschaftlichen Häusern ist darüber hinaus die Pflicht des Vermieters zur Organisation dieser Mitwirkung festzulegen.

In privaten Häusern muß das Recht zur Mitverwaltung vorerst begrenzt, nur als Recht auf Mitwirkung bei der Planung und Durchführung der Instandhaltung, verstanden werden. Es ist eine außerordentlich wichtige

Aufgabe der örtlichen Organe der Staatsmacht, für die richtige, den jeweiligen Entwicklungsbedingungen entsprechende Handhabung und Durchsetzung des Mitwirkungsrechts zu sorgen.

Die genannte Pflicht der Vermieter ist näher zu bestimmen. Es ist eine Pflicht zur Zusammenarbeit, zur gemeinsamen Beratung mit der Hausgemeinschaft und der von ihr gewählten Leitung.

Das betrifft die verschiedensten Fragen, so z. B. den eventuellen Einspruch des Vermieters gegen die Zuweisung eines bestimmten Bürgers, die Instandhaltung der Wohnungen, die Durchführung von Generalreparaturen oder die Beseitigung größerer Schäden, die oft nur möglich ist, wenn auf die Durchführung kleinerer Arbeiten verzichtet wird. Das betrifft die häufige Frage der Aufrechnung oder der Kündigung eines Mieters usw. Diese Bestimmung gibt für einen Partner des Wohnungsmietverhältnisses, den Vermieter, verbindliche Hinweise für die Art und Weise, in der er unter den gegenwärtigen Bedingungen seine Rechte und Pflichten aus den Verträgen, der operativen Verwaltung bzw. dem Eigentumsrecht wahrnehmen soll. Sie gründet sich auf die Tatsache, daß die einzelnen Mietverhältnisse in den Häusern bezüglich ihrer Verwirklichung eng miteinander verknüpft sind, und auf die inzwischen gewonnene praktische Erfahrung, daß die Belange des Hauses sowie die der Mieter und des Vermieters dann am besten gewahrt sind, wenn man diesen Zusammenhang beachtet und alle Aufgaben und Probleme gemeinsam zu lösen versucht. Die Regelung wendet sich an den Vermieter vornehmlich auf Grund seiner besonderen Verantwortung, die ihm als Eigentümer oder Verwalter von Wohnraum obliegt. Sie wendet sich an ihn, weil er durch die Mietverträge einer Reihe von Bürgern gegenüber verpflichtet ist und diesen Pflichten eben auf diesem Wege am ehesten nachkommen kann.

Die Wege zur Durchsetzung dieses Mitwirkungsrechts und der ihm entsprechenden Pflicht der Vermieter dürfen sehr vielgestaltig sein und Unterschiede vornehmlich auf Grund der verschiedenen Eigentumsformen aufweisen. Dem Recht der Mieter kann durch Beschwerde über die Arbeit des Verwalters bei der Leitung der KWV, beim Verwaltungsrat der KWV oder bei der übergeordneten staatlichen Leitung, der Abteilung Wohnungswesen oder Kommunalwirtschaft, ebenso Nachdruck verliehen werden wie mit Hilfe des Volksvertreters und durch die Wahrnehmung der genossenschaftlichen Mitgliedschaftsrechte. In allen Fällen erwächst aus der genannten Bestimmung den jetzt entstehenden Schiedskommissionen und den Zivilgerichten eine große Aufgabe. Ihnen obliegt es, gegebenenfalls diese Zusammenarbeit herbeiführen zu helfen.

Bei der Festlegung des Rechts der Hausgemeinschaften auf Mitwirkung und der entsprechenden Vermieterpflicht handelt es sich um echte Normen des Zivilrechts. Sie fußen — abgesehen von den allgemeinen Grundlagen des Mitwirkungsrechts der Bürger: der» gesellschaftlichen Eigentum, der Staatsmacht der Arbeiter und Bauern und dem hohen Entwicklungsstand des gesellschaftlichen Bewußtseins der Werktätigen — in volkseigenen und genossenschaftlichen Häusern auf der Stellung der Mieter als „Miteigentümer“ und damit als „Mitverantwortliche“ und in den privateigenen Häusern auf der aus der Bedeutung des gesellschaftlichen Wohnungsfonds sich ergebenden moralischen Mitverantwortung der Mieter für den Zustand der Wohnungen und Häuser. Sie fußen auf der objektiven Interesseneinstimmung zwischen Mieter und Vermieter und haben Einfluß auf seine Eigentümer- und Vermieterstellung.

(wird fortgesetzt)