

ten an der Gestaltung der Wohnverhältnisse mit und kann durch Vereinbarung mit dem Vermieter mit und ohne Begründung eines Angestelltenverhältnisses noch ein übriges tun (z. B. Betreuung der Reparaturstützpunkte durch Rentner). Das Mitwirkungsrecht, dessen Voraussetzungen hier besprochen werden, bezieht sich auf ein Kollektiv. Es ist ein gemeinsames Recht aller Bewohner eines Hauses (nicht nur der Mieter, sondern ebenso der Untermieter und Familienangehörigen). Diese Gemeinsamkeit folgt aus dem Sinn des Mitwirkungsrechts, das der Verschönerung des Lebens aller, der Beachtung des engen Zusammenhanges zwischen den Wohnverhältnissen und der Durchsetzung der Rechte der Hausbewohner und der Erfüllung ihrer Pflichten dient. Das heißt natürlich nicht, daß kollektive Mitwirkung nur möglich ist, wenn sich alle Hausbewohner an ihr beteiligen. Die Hausgemeinschaft beginnt zu leben, wenn sich die Mieter oder ein großer Teil der Mieter zusammenschließen, gemeinsame — wenn auch kleine — Vorhaben planen und durchführen und wenn sie eine Hausgemeinschaftsleitung wählen, der sie die Initiative übertragen und die nach außen für die Hausgemeinschaft tätig werden soll.

Die Hausgemeinschaft ist keine zivilrechtliche Kategorie, keine Rechtspersönlichkeit, deren Entstehung, Aufgaben, Vertretung im Rechtsverkehr usw. durch das Zivilrecht gestaltet werden können und sollten. Dennoch ist vorgesehen, diesen Gemeinschaften Rechte zu übertragen und rechtliche Konsequenzen an ihre Tätigkeit zu knüpfen. Der Verzicht auf eine rechtliche Ausgestaltung der Hausgemeinschaften und die gleichzeitige Schaffung zivilrechtlicher Voraussetzungen und Sicherungen für ihre wirksame Tätigkeit ist eine konkrete Form, in der sich der Prozeß der Verschmelzung von Recht und Moral bei der Gestaltung des gesellschaftlichen Lebens vollzieht.

Die mietrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der kollektiven Mitwirkung der Bürger bei der Pflege und Erhaltung des gesellschaftlichen Wohnungsfonds sind also durch ein Recht der Hausgemeinschaften zur Mitwirkung und eine diesem Recht entsprechende Vermieterpflicht geschaffen.

Beschlüsse der Hausgemeinschaft und subjektive Rechte und Pflichten der Mietvertragspartner

Während die grundsätzlichen Fragen der Zusammenarbeit zwischen den Bürgern, gesellschaftlichen Einrichtungen und staatlichen Organen in staatsrechtlichen Bestimmungen festgelegt werden, muß das neue sozialistische Mietrecht vor allem klären, welchen Einfluß die Mietermitverwaltung auf den Inhalt, Umfang und Bestand der subjektiven Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern, die gesetzlich oder vertraglich begründet wurden, hat.

Die Hausgemeinschaften entscheiden durch den Instandsetzungsplan, in welcher Wohnung in dem betreffenden Jahr bestimmte Reparaturen durchgeführt werden und in welcher nicht, wo Einrichtungen ausgetauscht werden und wo das noch Zeit hat bzw. noch haben muß. Es gibt eine Vielzahl von Beschlüssen, die Einfluß auf das Mietrechtsverhältnis haben.

Welche rechtliche Bedeutung kommt ihnen zu? Werden die subjektiven Rechte und Pflichten dadurch erweitert, geschmälert, beseitigt oder sonst verändert?

Die Mietermitverwaltung ist eng verbunden mit der Vertiefung der sozialistischen Demokratie, der breiten Entwicklung ehrenamtlicher Tätigkeit der Bürger und mit dem sich nun verstärkt anbahnenden Prozeß der Übertragung staatlicher Aufgaben auf gesellschaftliche Organisationen.

Die rechtlichen Konsequenzen dieser Mitwirkungsformen können nicht allgemeingültig für alle Fälle, nicht

abstrakt gezogen werden. Es ist deshalb notwendig, das Wesen der Aufgaben, an deren Erfüllung die Bürger mitwirken, genauer zu untersuchen.

Für den konkreten Fall heißt das zu untersuchen, wie die Mietermitverwaltung bei der Erfüllung der Aufgaben der KWV wirksam wird.

Die KWV sind in ihrer überwiegenden Mehrzahl volkseigene Betriebe⁶, denen die operative Verwaltung des volkseigenen und die treuhänderische Verwaltung eines Teils des privateigenen Wohnungsfonds übertragen ist. Sie arbeiten nach dem Prinzip der wirtschaftlichen Rechnungsführung und sind gegenüber den örtlichen Räten für die ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungen, für ihre bestmögliche Verwendung zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse, für Gewinnerzielung im Interesse der Vergrößerung des volkseigenen Wohnungsbestandes und für weitere ihnen ausdrücklich übertragene Aufgaben verantwortlich⁷. Die KWV erfüllt ihre Aufgaben zu einem großen Teil durch Begründung und Verwirklichung einer Vielzahl von Zivilrechtsverhältnissen mit Bürgern, indem sie mit ihnen hinsichtlich der einzelnen Wohnungen Ware-Geld-Beziehungen begründet. Dadurch unterscheidet sich die Tätigkeit der KWV z. B. von der eines Wohnraumlenkungsorgans — dessen Ziele ebenfalls auf die bestmögliche Befriedigung der Wohnbedürfnisse gerichtet sind — sehr wesentlich. Der ökonomische Charakter der von der KWV zu den Mietern bestehenden Beziehungen bestimmt nicht nur den Inhalt dieser Verhältnisse selbst, sondern auch den Inhalt und die rechtlichen Konsequenzen der auf dieses Verhältnis Einfluß nehmenden kollektiven Mitwirkungsformen.

Aus der Begründung von Ware-Geld-Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter ergeben sich die wichtigsten mietrechtlichen Rechte und Pflichten. Sie haben die Äquivalenz der Leistung und Gegenleistung, damit das Leistungsprinzip und die materielle Interessiertheit von Mieter und Vermieter an der bestmöglichen Erhaltung der Wohnungen zu sichern. Dieses ökonomische Wesen der Mietverhältnisse wird durch die kollektive Mitwirkung nicht beseitigt oder verändert, ebensowenig seine rechtliche Widerspiegelung. Deshalb kann die kollektive Mitwirkung der Mieter bei der Pflege und Erhaltung der Wohnungen weder zur Beseitigung noch zur Vergrößerung oder Verringerung der subjektiven Rechte und Pflichten der Mieter oder Vermieter führen.

Mit der Tätigkeit der Hausgemeinschaften ist eine tiefgreifende Veränderung des Wesens der Gläubiger-Schuldner-Verhältnisse im Mietrecht verbunden. Auf der Grundlage der kapitalistischen Warenproduktion ist dieses Schuldverhältnis wie auch jedes andere durch den Interessengegensatz zwischen Gläubiger und Schuldner bestimmt. Eine Mitarbeit der Berechtigten bei der Erfüllung der Pflichten des Verpflichteten ist undenkbar. Auf der Grundlage des sozialistischen Eigentums und der ihm entsprechenden Warenproduktion und Zirkulation ist eine solche Mitarbeit nicht nur denkbar, sondern durch die Gemeinsamkeit der Interessen bereits nützliche Praxis. Damit wird jedoch nicht das Gläubiger-Schuldner-Verhältnis selbst beseitigt, überwunden wird das Gegeneinander; es wird ersetzt

6 In kleinen Gemeinden wird die Wohnungsverwaltung vom Sachbearbeiter für Wohnungsfragen beim Rat mit durchgeführt. Außerdem gibt es in einer Reihe von Städten noch haushaltsgebundene Wohnungsverwaltungen, da eine Veränderung ihrer Struktur und Umwandlung in wirtschaftlich selbständige volkseigene Betriebe, wie sie nach dem Gesetz über die Finanzierung des volkseigenen Wohnungsbaus möglich ist, von den örtlichen Organen nicht als notwendig erachtet wurde.

7 Vgl. § 3 des Gesetzes über die Finanzierung des volkseigenen Wohnungsbaus vom 9. Januar 1958 (GBl. S. 69) und § 3 des Musterstatuts des VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (Anlage zur 6. DB zu diesem Gesetz vom 26. Januar 1962 - GBl. II S. 77).