

listischer Wohnbedingungen. Die Verantwortung der Betriebe für ihre Betriebsangehörigen im Wohnbereich erhöht sich. § 3 der Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werktätigen der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen (Werkwohnungsordnung)/II/ bestimmt, daß die sich aus den Festlegungen dieser Ordnung ergebenden grundsätzlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Werktätigen in die Planung zur Verbesserung der Arbeits- und Lebensbedingungen einzubeziehen und in den Betriebskollektivvertrag aufzunehmen sind.

Gegenwärtig gibt es noch Betriebe, die nicht daran interessiert sind, Rechtsträger von Wohnhäusern zu werden. Sie wollen vielmehr nur das Verfügungsrecht über Wohnungen übernehmen und mit dem VEB KWV Nutzungs- bzw. Globalmietverträge abschließen. Die Auffassung, daß durch den Abschluß eines derartigen Vertrags zwischen dem Eigentümer bzw. Rechtsträger und dem Betrieb der letztere Vermieterrechte erlangt/12/, ist u. E. problematisch. Aus der Werkwohnungsordnung ergibt sich nicht zwingend, daß Partner des Mietvertrags der Betrieb und der Werktätige sind. Vielmehr läßt § 16 Abs. 3 die Möglichkeit offen, daß der VEB KWV mit dem Werktätigen den Mietvertrag abschließt, was in der Praxis auch häufig der Fall ist. Der VEB KWV ist hier Vermieter. Dem Betrieb steht lediglich ein Vergaberecht zu.

Wird bejaht, daß ein Betrieb zum Abschluß eines Mietvertrags berechtigt ist, dann bedeutet das, daß er Vermieterrechte erlangt, gleichzeitig aber auch Vermieterpflichten übernimmt. Ihm obliegen dann die gesetzlichen Instandhaltungspflichten (§ 6 Abs. 2 des Mustermietvertrags über eine Werkwohnung). In der Praxis ist es jedoch tatsächlich so, daß der VEB KWV für die Ausführung von Reparaturen verantwortlich ist. Das ist ein Faktor, der zur Rechtsunsicherheit beitragen und sich u. U. sogar als Quelle von Konflikten erweisen kann. Es würde u. E. dem Anliegen der Werkwohnungsordnung und des Kommunalbeschlusses (Förderung der Betriebstreue und der Bildung von Stammebelegschaften) keineswegs zuwiderlaufen, wenn bei werkgebundenen Wohnungen der VEB KWV Vermieter bleibt und dem Betrieb lediglich die Vergabe obliegt. Die Kündigung des Mietverhältnisses i. S. des § 17 Abs. 2a und b der Werkwohnungsordnung könnte dann allerdings nicht vom VEB KWV vorgenommen werden. Sie bedürfte vielmehr einer Regelung dahin, daß der Betrieb als Vertreter des Vermieters auftritt oder die Zuweisung der Wohnung ihre Gültigkeit verliert und der Mietvertrag keine Grundlage mehr hat.

Zum Mieterschutz bei Werkwohnungen sind u. E. noch einige Bemerkungen notwendig, soweit zur Aufhebung des Mietverhältnisses über Werkwohnungen zivilrechtliche Gründe angeführt werden können. Die Mietverträge über eine Werkwohnung zwischen einem VEB und dem Werktätigen enthalten in Übereinstimmung mit § 9 Abs. la bis c des Mustermietvertrags Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung des Mieters, durch Vereinbarung der Vertragspartner und durch gerichtliche Entscheidung. Sie enthalten aber darüber hinaus zumeist auch noch einen Buchst. d, unter dem bestimmt ist: Der Vermieter kann ferner kündigen, wenn der Mieter oder eine zu seinem Haushalt gehörende Person wiederholt gegen Bestimmungen dieses Vertrags verstoßen und bei Verletzung der Grundsätze des sozialistischen Gemeinschaftslebens die Mittel der gesellschaftlichen Erzie-

hung nicht wirksam wurden, so daß dem Vermieter oder den übrigen Mietern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Mit dieser Formulierung soll offenbar erreicht werden, daß der Betrieb das Mietverhältnis kündigen kann, wenn zivilrechtliche Gründe i. S. der §§ 2, 3 MSchG vorliegen. Abgesehen davon, daß eine solche Kündigung unwirksam wäre/13/, da gemäß § 1 MSchG das Mietverhältnis nur durch gerichtliches Urteil aufgehoben werden kann, erscheint uns eine solche Regelung bedenklich. Sie läuft doch darauf hinaus, dem Werktätigen den gesetzlichen Richter zu entziehen. Den Betrieben ist daher zu empfehlen, die von ihnen abgeschlossenen Mietverträge auf ihre Übereinstimmung mit der sozialistischen Gesetzlichkeit zu überprüfen und sich in Zweifelsfällen durch die Gerichte beraten zu lassen. Nach dem Gesetz ist bei Kündigung eines Mietverhältnisses durch den Betrieb bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses des Werktätigen die vorherige Zustimmung der AGL bzw. BGL erforderlich/14/. Dabei sollte folgendermaßen verfahren werden: Die zuständige Gewerkschaftsleitung sollte zunächst mit dem Werktätigen ein Gespräch führen, um die Gründe für die Beendigung des Arbeitsverhältnisses festzustellen. Dadurch kann u. U. erreicht werden, daß der Werktätige seine Kündigung zurücknimmt oder die Ursachen bekannt werden, die das Arbeitsmilieu ungünstig beeinflusst haben. Die Gewerkschaftsleitung hat dann das Recht, deren Beseitigung zu verlangen (§ 12 Abs. 2 Ziff. 15 GBA). Dadurch können die Arbeitsbedingungen verbessert und es kann einer Fluktuation von Arbeitskräften vorgebeugt werden. Auf diese Weise können die Gewerkschaften auch über Wohnungsmietfragen ihre sich aus den Art. 44, 45 der Verfassung ergebenden Pflichten und Rechte verwirklichen.

Das Mitgestaltungsrecht der Mieter — eine wesentliche Voraussetzung zur Schaffung sozialistischer Wohnbedingungen

Das Recht auf Mitbestimmung und Mitgestaltung bei der Entwicklung sozialistischer Wohnbedingungen ist eine wichtige Form der Verwirklichung des demokratischen Grundrechts der Bürger auf die umfassende Gestaltung des politischen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens (Art. 21 der Verfassung). Die aktive Durchsetzung des Mitgestaltungsrechts der Mieter trägt wesentlich zur Festigung des Mieterkollektivs und zur Herausbildung sozialistischer Lebensgewohnheiten und Verhaltensweisen bei. Die Wahrnehmung dieses Rechts ist in den einzelnen Wohnbereichen noch sehr unterschiedlich entwickelt. Neben Wohnbereichen mit gut arbeitenden Hausgemeinschaften gibt es auch noch solche volkseigene und genossenschaftliche Wohnbereiche, in denen es als unmöglich angesehen wird, Hausgemeinschaften zu gründen oder eine andere Form der Mitwirkung (z. B. Hausvertrauensleute) zu organisieren.

Ab und zu kommt es auch vor, daß ehemals gut arbeitende Mietermitverwaltungen sich später passiv verhalten. Das ist besonders dort der Fall, wo durch Zentralisierung der Wohnungsverwaltung Zweigstellen des VEB KWV aufgelöst worden sind und vorherige enge Kontakte zu den Mietern abrissen. Bei dieser notwendigen Rationalisierungsmaßnahme hat es der VEB KWV oft nicht verstanden, die Mietermitverwaltungen so zu stabilisieren, daß sie ihre Interessen selbständig wahrnehmen bzw. daß die notwendigen Kontakte blieben. Teilweise bestand auch keine Verbindung zu den Wohnbezirksausschüssen der Nationalen Front, so daß

/II/ Anlage zur VO über die Lenkung des Wohnraums vom 14. September 1967 - WRLVO - (GBl. n. S. 737).

/12/ Vgl. Rudelt, „Aufgaben der Konfliktkommissionen sowie der Kammern und Senate für Arbeitsrechtssachen bei Streitigkeiten aus Mietverhältnissen über Werkwohnungen“, NJ 1971 S. 68 ff. (69).

/13/ Vgl. Rudelt, a. a. O., S. 72.

/14/ Rudelt, a. a. O., S. 69.