

Die Entwicklung von Mieterinitiativen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums mit Hilfe des Wohnungsmietvertrags

Ein wesentlicher Bestandteil des sozialpolitischen Programms zur Erfüllung der vom VIII. Parteitag der SED beschlossenen Hauptaufgabe ist die weitere Verbesserung der Wohnbedingungen der Werktätigen, insbesondere der Arbeiterklasse. Die Wohnungspolitik des sozialistischen Staates ist darauf gerichtet, die Wohnbedingungen als Teil der materiellen Lebensbedingungen schrittweise zu verbessern.^{1/} Die auf der 9. und besonders auf der 10. Tagung des Zentralkomitees der SED gezogene Zwischenbilanz hat bestätigt, daß das komplexe Wohnungsbauprogramm, in dem der Wohnungsbau, die Modernisierung, der Um- und Ausbau sowie die Werterhaltung des vorhandenen Wohnraumbestandes eine Einheit bilden, zielgerichtet erfüllt wird. Entsprechend den Beschlüssen der Partei- und Staatsführung haben sich die Bauschaffenden die Aufgabe gestellt, gemeinsam mit den Werktätigen der Zulieferindustrie die Wohnungsfrage als die bedeutendste sozialpolitische Aufgabe der Gegenwart und Zukunft bis zum Jahre 1990 zu lösen.^{2/}

Bei der Verwirklichung des komplexen Wohnungsbauprogramms spielt die Bürgerinitiative im Rahmen des Wettbewerbs der Nationalen Front „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ eine große Rolle.^{3/} Im Rahmen dieses Wettbewerbs entfalten die Werktätigen vielfältige Aktivitäten und Initiativen, um zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen beizutragen. Wachsende Bedeutung haben dabei die Initiativen, die die Mieter in kollektiver und individueller Form bei der Erhaltung und Verbesserung ihrer Wohnungen entwickeln, um so die Voraussetzungen für eine ständig bessere Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse zu schaffen.^{4/}

Die breite Entfaltung der Initiativen der Mieter bei der Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums bedarf der Führung durch die sozialistische Staatsmacht. Eine wirksame staatliche Einflußnahme erfordert erstens die Schaffung der materiell-technischen Voraussetzungen für die Unterstützung dieser Initiativen^{5/}, zweitens die

politisch-moralische Einflußnahme auf die Mieter^{6/} und drittens die rechtliche Gestaltung der zur Verwirklichung der Mieterinitiativen entstehenden gesellschaftlichen Beziehungen.

Wesen und Inhalt der Mieterinitiativen

In der sozialistischen Gesellschaft hat die Wohnungsnutzung einen grundlegend anderen Charakter als im Kapitalismus. Die Wohnung ist Bestandteil des vom sozialistischen Staat zu bevorzugten Bedingungen bereitgestellten gesellschaftlichen Konsumtionsfonds.^{7/} Dabei bestehen jedoch bei den einzelnen Eigentumsformen Unterschiede. Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse in den privaten Mietwohngrundstücken in einer der sozialistischen Gesellschaft gemäßen Weise wird durch relativ niedrige Mietpreise und eine großzügige staatliche Kreditpolitik bei der Finanzierung der Erhaltung dieses Teils des gesellschaftlichen Wohnungsfonds gewährleistet. Beim volkseigenen Wohnungsfonds dagegen werden für die Finanzierung der Wohnungsnutzung neben dem vom Mieter aufzubringenden Mietpreis, dessen Höhe maßgeblich durch soziale Faktoren bestimmt wird, umfangreiche Mittel aus dem gesellschaftlichen Fonds zur Verfügung gestellt.

Bei der Nutzung des volkseigenen Wohnungsfonds steht demnach nicht der Ware-Geld-Austausch im Vordergrund, sondern die optimale Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Werktätigen. Die Wohnungsnutzung ist damit Ausdruck neuer gesellschaftlicher Beziehungen, die zugleich die Mitwirkung der Mieter an der Verwaltung, Instandhaltung und Verbesserung des Wohnungsfonds zu einem gesellschaftlichen Erfordernis machen. Ohne diese Mitwirkung können die ständig wachsenden Wohnbedürfnisse nicht befriedigt werden. Grundlage für die Aktivitäten und Initiativen der Mieter sind ihre materiellen und kulturellen Interessen an der Erhaltung und Verbesserung des Gebrauchswerts ihrer Wohnungen, weil diese Maßnahmen das Niveau der Befriedigung ihrer Wohnbedürfnisse entscheidend bestimmen.

Mieterinitiativen sind ihrem Wesen nach Teil der Verwirklichung des Grundrechts der Bürger auf Mitgestaltung des gesellschaftlichen und damit des eigenen Lebens (Art. 21 der Verfassung). Die umfassende Einbeziehung der Mieter in die staatliche Leitung und Planung der Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsfonds sowie ihre Mitwirkung bei der Verwaltung, Instandhaltung und Verbesserung der Wohngebäude ist Ausdruck ihrer politischen und ökonomischen Machtausübung. Mieterinitiativen sind somit eine Erscheinungsform der sozialistischen Demokratie in den Wohngebieten.

Mieterinitiativen umfassen die Organisation von In-

^{1/} Vgl. Abschn. m des Gesetzes über den Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1971 bis 1975 vom 20. Dezember 1971 (GBL I S. 175), Abschn. III des Gesetzes über den Volkswirtschaftsplan 1974 vom 19. Dezember 1973 (GBL I S. 563) sowie die DB zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung des Prozesses der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaus vom 30. Juni 1972 (GBL II S. 499).

^{2/} Vgl. E. Honecker, Zügig voran bei der weiteren Verwirklichung der Beschlüsse des VE. Parteitages der SED, Berlin 1973, S. 57; W. Junker, Das Wohnungsbauprogramm der DDR für die Jahre 1976 bis 1990, Berlin 1973, S. 6 ff.

^{3/} Vgl. 25 Jahre Deutsche Demokratische Republik - ein Vierteljahrhundert Kampf für Frieden, Demokratie und Sozialismus, Thesen des Nationalrats der Nationalen Front der DDR zum 25. Jahrestag der DDR, Berlin 1974, S. 25.

^{4/} Eine im Rahmen des Forschungsprogramms Wohnungsmietrecht von Fernstudierenden in vier Bezirken durchgeführte Untersuchung von über 500 Wohnungsmietverhältnissen ergab, daß die Mieter in großem Umfang Initiativen bei der Erhaltung und Verbesserung ihrer Wohnungen entwickeln. Neben der malermäßigen Herrichtung werden zur Erhaltung des Wohnraums kleinere Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen; wie Erneuerung von Dichtungen in Wasserhähnen, Reparaturen an Klingelanlagen, Auswechseln defekter Lichtschalter und Türschlösser, Beseitigung von Mängeln an Heiz- und Koch-einrichtungen usw. Die von den Mietern zur Verbesserung ihrer Wohnungen organisierten und oft auch selbst finanzierten Maßnahmen umfassen das Legen von Fliesen in Bädern und Küchen, die Installation von zusätzlichen sanitären Anlagen, Warmwasserspeichern und Durchlauferhitzern, den Einbau von Doppelfenstern, Innentooiletten, Bädern, Gas- und Etagenheizungen u. ä.

^{5/} Vgl. Abschn. I Ziff. 4 des Gemeinsamen Beschlusses des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Minister-rates der DDR über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972 (GBL II S. 400).

^{6/} Die Eigenleistungen der Bürger bei der Modernisierung, dem Um- und Ausbau, der Instandhaltung und Instandsetzung sind geplante Größen in den Volkswirtschaftsplänen der örtlichen Organe. Deshalb haben z. B. die Volksvertretungen und die Räte der Städte und Gemeinden die Initiativen und Aktivitäten der Bürger auf diesem Gebiet zu fördern (vgl. § 58 Abs. 5 des Gesetzes über die örtlichen Volksvertretungen und ihre Organe in der DDR vom 12. Juli 1973 [GBL I S. 313]). Außerdem existieren in vielen Städten und Gemeinden gemeinsame Wettbewerbsprogramme der örtlichen Organe und der Ausschüsse der Nationalen Front der DDR für den „Mach mit-Wettbewerb“, die unter Berücksichtigung der Volkswirtschaftspläne konkrete Festlegungen über die von den Bürgern zur Verbesserung ihrer Wohnbedingungen zu verwirklichenden Vorhaben enthalten.

^{7/} Vgl. L. Penig / W. Schmidt, „Wohnungspolitik und Wohnungsbau als staatliche Aufgaben“, Staat und Recht 1974, Heft 1, S. 40 ff. (41).