

Standhaltungen und Instandsetzungen, von Modernisierungen sowie den Um- und Ausbau von Wohnungen. Dabei haben die Eigenleistungen der Mieter große gesellschaftliche Bedeutung. Mit ihnen werden gesellschaftliche Reserven erschlossen, die auf Grund der begrenzten Reparaturkapazität mobilisiert werden müssen. Wenngleich die Eigenleistungen der Mieter im Vordergrund stehen, so ist doch die Organisation von Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nicht gleichbedeutend mit ihrer Selbstdurchführung; der Mieter kann auch durch andere Aktivitäten, z. B. durch die Erteilung von Aufträgen, die erforderlichen Maßnahmen veranlassen.

### **Gesellschaftliche Bedingungen für die Entfaltung von Mieterinitiativen**

Die gesellschaftlichen Bedingungen für die Entfaltung der Mieterinitiativen sind in den volkseigenen Wohngebäuden weitaus besser entwickelt als in den privaten Mietwohngrundstücken. In den volkseigenen Wohngebäuden nutzen die Mieter den staatlich-sozialistischen Wohnungsfonds, dessen Eigentümer sie sind. Damit sind objektiv Bedingungen für eine Übereinstimmung ihrer Interessen mit den Aufgaben der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. VEB Gebäudewirtschaft gegeben, deren Hauptanliegen es ist, unter rationellstem Einsatz ihrer Fonds die Wohnbedürfnisse ihrer Mieter bestmöglich zu befriedigen.

Das staatlich-sozialistische Eigentum verändert jedoch nicht von selbst das Bewußtsein der Mieter; es bedarf auch hier einer erzieherischen Einflußnahme. Die VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. VEB Gebäudewirtschaft müssen deshalb die Initiative der Mieter zur Mitarbeit bei der Verwaltung, Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums wecken, organisieren und nutzbar machen. In zunehmendem Maße entwickeln sich sozialistische Denk- und Verhaltensweisen, die zur Herausbildung vielfältiger Initiativen der Mieter führen. Viele Mieter betrachten ihre Wohnungen bereits als etwas Eigenes, für das sie Verantwortung tragen. Dieses Bewußtsein wird sich weiter ausprägen, weil es der Rolle des Mieters als Eigentümer und Nutzer des staatlich-sozialistischen Wohnungsfonds entspricht.

Auch in den privaten Mietwohngrundstücken sind Bedingungen für Mieterinitiativen gegeben. Unter sozialistischen Verhältnissen ist durch die staatliche Verteilung des Wohnraums die gesellschaftliche Nutzung des Privateigentums garantiert. Ebenso ist die gesellschaftliche Aufgabe der privaten Vermieter, die in ihrer Doppelstellung als Werk tätige und Privateigentümer zu sehen sind, eindeutig bestimmt. Sie haben ihre Mietwohngrundstücke so zu verwalten, daß eine bestmögliche Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter erreicht wird. Dazu müssen sie die ihnen gegebenen ökonomischen Möglichkeiten für die Erhaltung ihrer Mietwohngrundstücke ausschöpfen und eng mit den Mietern zusammenarbeiten. Die gemeinsame Beratung und Entscheidung über notwendige Instandsetzungsarbeiten gewährleistet die zweckentsprechende Verwendung der vorhandenen finanziellen Mittel. Eine vertrauensvolle Zusammenarbeit ist zugleich ein Faktor, der die Initiativen der Mieter bei der Organisation von Instandhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen weckt. Mieterinitiativen bedeuten somit für den privaten Vermieter eine Unterstützung bei der Erfüllung seiner gesellschaftlichen Aufgabe.

### **Der Mietvertrag als Instrument zur Entwicklung von Mieterinitiativen**

Das Wohnungsmietrecht bestimmt die wechselseitigen subjektiven Rechte und Pflichten der Vermieter und Mieter bei der Nutzung und Erhaltung von Wohnraum.

Es hat aber auch dazu beizutragen, daß die Mieterinitiativen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums immer stärker entfaltet werden. Zwar kann das vom sozialistischen Staat sanktionierte Wohnungsmietrecht des BGB auf Grund seiner Struktur nur begrenzt auf die Herausbildung von Mieterinitiativen Einfluß nehmen; dennoch müssen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die es für ein initiativreiches Handeln der Mieter eröffnet.

Für das Wohnungsmietrecht als Ausdruck und Instrument der zentralen staatlichen Leitung der auf die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Werktätigen gerichteten gesellschaftlichen Beziehungen ist es kennzeichnend, daß die mit seiner Hilfe durchzusetzenden gesellschaftlichen Erfordernisse nicht administrativ, sondern durch eigenverantwortliches Handeln der beteiligten Partner verwirklicht werden. Die Eigenverantwortung der Partner ist ein notwendiges Element des Prinzips des demokratischen Zentralismus. Das Mittel zur organischen Verbindung des Wohnungsmietrechts mit der Eigenverantwortung der Partner ist der Wohnungsmietvertrag, der die rechtliche Organisationsform zwischen Vermieter und Mieter bei der zeitweiligen Gebrauchsunterlassung von Wohnraum gegen Entgelt ist.

Zur Verwirklichung ihrer Interessen und Aufgaben setzen die Partner mit dem Wohnungsmietvertrag gesellschaftliche Erfordernisse in konkrete subjektive Rechte und Pflichten um, die die rechtliche Grundlage für beiderseitige Initiativen bilden. Der Wohnungsmietvertrag wird immer dann ein Instrument zur Entwicklung der Mieterinitiativen, wenn er dem Mieter durch konkrete subjektive Rechte und Pflichten bewußt macht, daß die Erhaltung seiner Wohnung nicht allein dem Vermieter obliegt, sondern daß auch er Verantwortung für ihre Pflege und Instandhaltung trägt. Deshalb müssen die aus dem Wohnungsmietvertrag erwachsenden subjektiven Rechte und Pflichten den Mieter veranlassen, Initiativen bei der Erhaltung und Verbesserung des Gebrauchswertes seiner Wohnung zu entfalten.

Beim Abschluß und bei der inhaltlichen Gestaltung des Wohnungsmietvertrags geht es um die Konkretisierung und Optimierung der in den gesetzlichen Regelungen vorgegebenen subjektiven Rechte und Pflichten. Da das Wohnungsmietrecht nur Mindestanforderungen für die inhaltliche Gestaltung des Wohnungsmietvertrags enthält, können die Partner durch eigene Überlegungen und Entscheidungen Wege zur Erreichung eines für sie und die Gesellschaft höchstmöglichen Nutzeffekts selbst erschließen. Dies stellt hohe Anforderungen an ihr eigenverantwortliches Handeln. Eine Unterstützung erhalten sie dabei durch den Mustermietvertrag (Anlage 1 zur I. DB zur WRLVO).

### **Mieterinitiativen zur Erhaltung des Wohnraums**

Wesentlicher Bestandteil des Wohnungsmietvertrags muß die Festlegung sein, welche wechselseitigen subjektiven Rechte und Pflichten die Partner bei der Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnraums haben. Die Erhaltung des Wohnraums in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand ist für den Mieter von außerordentlicher Bedeutung, weil sie unmittelbar die konkreten Möglichkeiten zur Befriedigung seiner individuellen Wohnbedürfnisse berührt. Nach § 536 BGB obliegt die Pflicht zur Erhaltung des Wohnraums dem Vermieter. Der Mieter braucht an der Erhaltung seiner Wohnung nicht mitzuwirken; er kann die laufende Instandhaltung dem Vermieter überlassen. Der dispositive Charakter der gesetzlichen Erhaltungspflicht gestattet jedoch eine Teilung dieser Pflicht zwischen Vermieter und Mieter im Wohnungsmietvertrag; der Mieter kann bestimmte Aufgaben bei der Erhaltung seiner Wohnung übernehmen.