

Gebäude noch mindestens 30 Jahre genutzt werden können./10/

Zur Gewährleistung einer hohen Effektivität hat sich die Praxis der komplexen Modernisierung bewährt. Auf diesem Gebiet sind auch die erforderlichen rechtlichen Grundlagen für die Einbeziehung privater Grundstücke in die Modernisierungskomplexe vorhanden, so z. B. die VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351). Die komplexe Modernisierung bietet für die Nutzer der Wohnungen die günstigsten Bedingungen zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse, auch wenn damit vorübergehend Erschwernisse verbunden sind.

Auch bei der komplexen Modernisierung ist von den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten auszugehen. Sie kann immer nur einen Teil des vorhandenen Wohnraums erfassen. Daneben sind rechtliche Voraussetzungen zu schaffen, mit denen die Initiativen der Werktätigen, ihre Wohnbedingungen selbständig zu verbessern, gefördert werden. Das gilt vor allem für jene Gebäude, deren Modernisierung in absehbarer Zeit nicht komplex geplant und durchgeführt werden kann, in denen aber Modernisierungsmaßnahmen volkswirtschaftlich gerechtfertigt sind. Eine wichtige Regelung enthält in dieser Hinsicht § 111 des ZGB-Entwurfs, der bestimmt, daß der Vermieter den vom Mieter beabsichtigten Baumaßnahmen zustimmen muß, wenn die Baumaßnahmen zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führen.

Unterstützung der Bürger bei der individuellen Verbesserung ihrer Wohnbedingungen

Die auf dem Gebiet des Um- und Ausbaus sowie bei der Modernisierung von Wohnraum erreichten Ergebnisse machen deutlich, daß viele Bürger bereit sind, umfangreiche Aktivitäten zur Verbesserung ihrer individuellen Wohnbedingungen zu entwickeln und selbst oft erhebliche Kosten zu tragen./11/ Diese Aktivitäten sind durch die örtlichen Räte zu fördern, weil sie zur Lösung einer gesellschaftlichen Aufgabe beitragen. Dabei sind solche Maßnahmen zu entwickeln, die am effektivsten zu einer Verbesserung der Wohnbedingungen führen. Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Realisierung der neuen Befugnisse zu, die das Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen und ihre Organe den Räten auf dem Gebiet der Modernisierung übertragen hat. Der Ausgestaltung und Ausübung dieser Befugnisse wird gegenwärtig große Aufmerksamkeit geschenkt. Dabei stehen zwei Fragen im Mittelpunkt der Diskussion:

1. Haben bei bestehenden Mietverhältnissen die Mieter subjektive Ansprüche auf Modernisierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen ?/12/
2. Sind die Räte der Städte und Gemeinden berechtigt, einzelnen Eigentümern und Rechtsträgern von Wohngrundstücken Auflagen zur individuellen Modernisierung zu erteilen ?/13/

/10/ Eine exakte Definition der Modernisierungskategorie enthält die Anlage 2 der DB zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung des Prozesses der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaues vom 30. Juni 1972 (GBl. II S. 499).

Vgl. auch G. Wegner, „Aufgaben der Volksvertretungen und ihrer Organe bei der Festigung der sozialistischen Rechtsordnung und zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit“, NJ 1973 S. 623 ff. Wegner, der sich besonders für eine Klärung des Inhalts und des Umfangs der Modernisierung ausspricht, hebt ausdrücklich die Befugnis der örtlichen Organe hervor, zur Modernisierung von Wohnraum an die Eigentümer und Rechtsträger Auflagen zu erteilen (a. a. O., S. 629).

/11/ Vgl. dazu auch H. Krüger, „Die Entwicklung von Mieterinitiativen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums mit Hilfe des Wohnungsmietvertrags“, NJ 1974 S. 389 ff.

/12/ Vgl. M. Mühlmann, „Mietrechtliche Probleme der Modernisierung von Wohnraum“, NJ 1972 S. 699 ff. (700).

Nach Art. 37 der Verfassung ist das Recht jedes Bürgers auf Wohnraum für sich und seine Familie so ausgestaltet, daß es durch jeden Bürger unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Gegebenheiten verwirklicht werden kann. Damit ist zugleich der Weg zu einer ständigen Verbesserung der Wohnbedingungen fixiert, denn mit dem Wachstum der Volkswirtschaft steigen auch die Möglichkeiten, die individuellen Wohnbedingungen zu verbessern. Es ist deshalb m. E. gerechtfertigt, aus dem verfassungsmäßigen Recht auf Wohnraum auch das Recht auf eine ständige Verbesserung der Wohnbedingungen abzuleiten./14/ Das schließt unter Beachtung des obengenannten Rahmens auch das Recht des Mieters auf Gestaltung seiner Wohnung entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten ein.

Die generelle Feststellung, daß die Gestaltung der Wohnbedingungen keine einmalige Aufgabe, sondern ein ständiger Prozeß ist, der sowohl das Wachstum der Bedürfnisse als auch ihre immer bessere Befriedigung einschließt, ist auch die Grundlage der Tätigkeit der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Räte auf dem Gebiet der Modernisierung von Wohnraum.

Mühlmann hat die Auffassung vertreten, daß ein einzelner Mieter, dessen Wohnung nicht in Vorhaben der komplexen Modernisierung einbezogen wurde, gegenüber dem Vermieter keinen subjektiven Anspruch auf Modernisierung seiner Wohnung hat, daß aber der Vermieter verpflichtet ist, es dem Mieter zu ermöglichen, seine Wohnung mit eigenen Leistungen und Mitteln zu modernisieren./15/ Dem entspricht auch die bereits zitierte Regelung des § 111 des ZGB-Entwurfs.

Der Auffassung von Mühlmann ist zuzustimmen, jedoch reicht m. E. die Festlegung der Vermieterpflichten in der von ihm dargelegten Weise nicht aus. Vielmehr hat der Vermieter auch die für die individuelle Modernisierung durch den Mieter notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, die zwar außerhalb des Wohnbereichs des Mieters liegen, zur Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen aber unerlässlich sind.

Hierunter fällt u. a. die Ausrüstung des Gebäudes mit einem höheren Energieanschlußwert, um die vom Handel angebotenen technischen Gebrauchsgüter (Heißwasserspender, hochleistungsfähige Elektroherde u. ä.) aufstellen zu können. Nur auf dieser Grundlage ist es auch möglich, ein so umfassendes Programm der Ausstattung der Wohnungen mit 10-A-Elektroinstallation zu verwirklichen, wie es der Gemeinsame Beschluß des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrats der DDR über Maßnahmen zur Verbesserung der Versorgung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972 vorsieht.

Erteilung von Auflagen an Eigentümer und Rechtsträger von Wohngrundstücken

Die in §§ 14 ff. WRLVO enthaltenen rechtlichen Möglichkeiten, die eine wesentliche Grundlage für die Tätigkeit der örtlichen Räte bilden und eine gute Unterstützung der Bürger bei der Erhaltung und Erweiterung des Wohnraums darstellen, werden durch § 58 Abs. 3 GöV und künftig auch durch das Zivilgesetzbuch (vgl. §§ 94, 110 des ZGB-Entwurfs) erweitert. Obwohl den Baureparaturen an Wohngebäuden eindeutig der Vorrang eingeräumt werden muß und Modernisierungsmaßnahmen nicht auf Kosten der Baureparaturen durchgeführt wer-

n.3/ Vgl. dazu u. a. R. Nissel/H. Reinwarth, „Rechtsprobleme zum Um- und Ausbau von Wohnungen durch volkseigene Betriebe“, Staat und Recht 1973, Heft 9, S. 1481 ff. (1485).

/14/ Vgl. G. Breitenfeld, „Sozialistische Wohnbedürfnisse und Vermieterpflichten nach § 536 BGB“, NJ 1971 S. 18 ff.

/15/ M. Mühlmann, a. a. O., S. 700.