

zelne Bürger (vgl. insbesondere §§ 17, 20 der AO über die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Leiter von Verkaufseinrichtungen des sozialistischen Einzelhandels).

Hier könnte auch erwähnt werden: die Pflicht von Gaststätten für Garderobeablagen, die dem Gast entweder die Beaufsichtigung seiner Garderobe ermöglichen oder in anderer Weise Sicherheit für sein Eigentum bieten (§ 216 ZGB), sowie die Pflicht von Verkaufseinrichtungen (einschließlich Gaststätten und Hotels), Fundgegenstände eine Woche ordnungsgemäß zu ver-

wahren und danach an eine öffentliche Fundstelle weiterzuleiten/10/ (§ 358 Abs. 2 ZGB i. V. m. § 18 der AO über die Aufgaben, Rechte und Pflichten der Leiter von Verkaufseinrichtungen des sozialistischen Einzelhandels)-
(wird fortgesetzt)

10 In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß es zu den Arbeitspflichten von Mitarbeitern der Verkaufseinrichtungen, Gaststätten und Hotels gehört, Fundsachen abzuliefern, so daß hieraus kein Anspruch auf Finderlohn abgeleitet werden kann (vgl. hierzu M. Posch, „Schutz des Lebens, der Gesundheit und des Eigentums vor Schadenszufügung“, NJ 1974 S. 726 ff. (732. Fußnote 24J).

GÜNTER HILDEBRANDT, Richter am Obersten Gericht

Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnungen

Sowohl im Programmwurf der SED als auch im Entwurf der Direktive des IX. Parteitages der SED zur Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1976—1980 wird die große Bedeutung hervorgehoben, die der Erfüllung des Wohnungsbauprogramms, des Kernstücks der Sozialpolitik der Partei der Arbeiterklasse, beigemessen wird. Es ist festgelegt, daß von 1976 bis 1980 die Wohnbedingungen der Bürger durch Neubau von 550 000 Wohnungen und durch Modernisierung, Um- und Ausbau von 200 000 Wohnungen zu verbessern sind. Für 1,8 Millionen Bürger, insbesondere für Arbeiter- und kinderreiche Familien, haben sich die Wohnverhältnisse bereits im abgelaufenen Planjahr fünf verbessert 71/

Aus dieser sozialpolitischen Sicht sind auch die Regelungen über die Wohnungsmiete im ZGB zu sehen. Ihre Anwendung in der Praxis muß zur Erfüllung des sozialpolitischen Programms beitragen. Die ZGB-Bestimmungen sind eine konkrete Ausgestaltung des Art. 37 der Verfassung, der jedem Bürger der DDR entsprechend den volkswirtschaftlichen Möglichkeiten und örtlichen Bedingungen das Recht auf Wohnraum gewährleistet.

Zum Anspruch auf Modernisierung von Wohnraum

Unmittelbaren Bezug zum Wohnungsbau als der Einheit von Neubau, Modernisierung, Um- und Ausbau sowie Werterhaltung haben die Bestimmungen der §§ 110 bis 113 ZGB. Bei ihrer Anwendung muß stets beachtet werden, daß ein zivilrechtlicher Anspruch auf Modernisierung des Wohnraums des Mieters gegen den Vermieter grundsätzlich nicht besteht. Insofern gilt nach wie vor, was das Oberste Gericht auf seiner

7. Plenartagung am 15. September 1965 (NJ 1965 S. 594 ff.) ausgesprochen hat, nämlich daß ein Anspruch auf Verbesserung der Altbauwohnung im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen ausnahmsweise dann bestehen kann, wenn unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Wohnverhältnisse in dem betreffenden Wohnbereich die Ausstattung einer Wohnung erheblich hinter dem durchschnittlichen Ausstattungsgrad von Wohnungen gleicher Art zurückbleibt. Auch wenn die Wiederherstellung des alten Zustands nicht mehr möglich oder unverhältnismäßig schwierig ist, hat der Vermieter erforderliche Instandsetzungen ebenfalls entsprechend einem neuen Entwicklungsstand vorzunehmen./2/

Dieser Rechtslage trägt auch die Gesetzgebung Rech-

nung, und zwar zum einen durch Vorschriften, die die Bereitschaft der Vermieter auch im Bereich des privaten Mieteigentums anregen, die Wohnbedingungen der Bürger systematisch zu verbessern/3/, und zum anderen durch Vorschriften, die die örtlichen Staatsorgane zur Erteilung von entsprechenden Auflagen bzw. zur Anordnung der erforderlichen Bauarbeiten und Instandsetzungsmaßnahmen berechtigen, wenn Hauseigentümer oder Rechtsträger notwendige Baumaßnahmen nicht aus eigener Initiative durchführen./4/

Gestaltung des Mietverhältnisses infolge von Baumaßnahmen

§ 110 Abs. 1 ZGB erfaßt die Fälle, in denen der Mieter während der Erfüllung staatlich angeordneter Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnraum in seiner Wohnung verbleibt, diese aber während der Zeit der Bauarbeiten nur beschränkt nutzen kann. Er erfaßt darüber hinaus solche Fälle, in denen Vermieter Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnraum aus eigener Initiative durchführen, wenn diese gesellschaftlich gerechtfertigt sind und dabei die persönlichen Interessen der Mieter gebührend berücksichtigt werden./5/

in allen diesen Fällen orientiert das Gesetz auf eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter über die sich aus den Maßnahmen ergebenden Rechte und Pflichten. Grundlage dieser Vereinbarung sind die Beschlüsse und sonstigen Festlegungen der örtlichen Staatsorgane zur Durchsetzung der Wohnraum-instandhaltungsprogramme.

§ 110 Abs. 2 ZGB betrifft die Fälle, in denen die Wohnung wegen staatlich angeordneter Baumaßnahmen vorübergehend oder auch ständig geräumt werden muß. Bei vorübergehender Räumung bleibt das Mietverhältnis über die Wohnung bestehen, obwohl der Mieter verpflichtet ist, für eine gewisse Zeit Ersatzwohnraum zu beziehen. Über die Höhe der Aufwendungen, die dem Mieter durch den Aus- und Wiedereinzug sowie durch die zeitweilige Benutzung einer Ersatzwohnung entstehen, hat das zuständige staatliche Organ eine Regelung zu treffen. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine Verwaltungsentscheidung, die durch die Gerichte nicht überprüft werden kann. Der Inhalt des § 110 Abs. 2 ZGB entspricht der bisherigen bewährten Praxis und sichert eine im Prinzip reibungslose Regulierung derartiger Ansprüche.

1 Vgl. Einheit 1976. Heft 2. S. 141, 173, 181, 227.

2. Zur Frage, ob ein einzelner Mieter gegenüber dem Vermieter einen subjektiven Anspruch auf Modernisierung seiner Wohnung hat, vgl. auch B. Kaden, „Aufgaben der örtlichen Volksvertretungen und ihrer Organe zur Förderung der Initiativen der Bürger bei der Verbesserung ihrer Wohnbedingungen“. NJ 1975 S. 44 ff. (46); M. Mühlmann, „Mietrechtliche Probleme der Modernisierung von Wohnraum“. NJ 1972 S. 699 ff. (700).

3 Privaten Vermietern können auf der Grundlage der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) i. d. F. der 2. VO vom 14. Juni 1967 (GBl. II S. 419) Kredite zu günstigen Bedingungen gewährt werden.

4 Vgl. § 58 Abs. 3 GOV, § 16 Abs. 2 WRLVO, § 350 der Bauordnung.

5: Vgl. Fragen und Antworten. NJ 1976 S. 141 f.