

Rechtsfragen bei der komplexen Modernisierung und Rekonstruktion von Wohnungen

Dr. HARTWIG KRÜGER, wiss. Oberassistent an der Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Sowohl im Programm der SED als auch in der Direktive des IX. Parteitagess zur Entwicklung der Volkswirtschaft wird die Bedeutung hervorgehoben, die das Wohnungsbauprogramm! für die Verwirklichung der Hauptaufgabe hat. Die wohnungspolitischen Zielsetzungen der Partei der Arbeiterklasse werden durch einen umfangreichen Wohnungsbau sowie durch die Erhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsfonds verwirklicht. Für die Erhaltung des Wohnraumbestands werden allein in diesem Fünfjahrplanzeitraum mehr als 15 Mrd. Mark eingesetzt.² Außerdem wird das Netz der Reparaturstützpunkte ausgebaut, um für die vielfältigen Initiativen unserer Bürger, im „Mach-mit-Wettbewerb“ ihre Wohnhäuser zu verschönern und zu modernisieren, günstige materielle Voraussetzungen zu schaffen.

Neben der Erhaltung des Wohnraumbestands spielt dessen Modernisierung eine große Rolle. Mit ihr ist die Qualität der Altbauwohngebiete an die der Neubauwohngebiete weiter anzugleichen, um so zunehmend für alle Mieter dem Sozialismus gemäße Wohnbedingungen zu schaffen. Die Modernisierung eines Teils des vorhandenen Wohnraumbestands unserer Republik ist ein gesellschaftliches Erfordernis, das aus dem Alter der Wohnungen und deren baulichem Zustand erwächst.³ Die Modernisierung des Wohnungsfonds ist jedoch keineswegs eine Aufgabe, die nur in der gegenwärtigen Entwicklungsstufe unserer Gesellschaft Bedeutung hat. Mit der ständigen Erhöhung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus der Werktätigen wachsen auch die Anforderungen an die Ausstattung des Wohnraums. Zudem führt der wissenschaftlich-technische Fortschritt zur ständigen Verbesserung der gesamten technischen Ausstattung des Wohnraums. Da die konstruktiven Teile eines Wohngebäudes eine längere Lebensdauer als die technischen Ausrüstungen haben, die weit früher verbraucht sind und deshalb während der Nutzungsdauer des Wohngebäudes mehrmals erneuert oder ausgewechselt werden müssen, eröffnet sich die Möglichkeit der Modernisierung. Diese ist somit eine ständige Aufgabe.

Bei der Verbesserung der Wohnverhältnisse gewinnt die Rekonstruktion innerstädtischer Altbauwohngebiete zunehmend an Bedeutung. Sie ist — insbesondere nach 1980 — darauf gerichtet, durch komplexe Instandsetzungen, Modernisierung, Um- und Ausbau, Teilabriss und Neubau einzelne Straßenzüge und Stadtgebiete zu erneuern. Damit verbunden ist die Entkernung von Hinterhöfen, der Abriss von Hinter- und Seitengebäuden, um durch die Schaffung von Grünanlagen, Spielplätzen und Gemeinschaftseinrichtungen die Wohnumwelt zu verbessern.⁴ Die Aufgaben der Modernisierung und der Rekonstruktion stellen hohe Anforderungen an die staatliche Leitung und Planung dieser Prozesse.

Anforderungen an die staatliche Leitung und Planung der Modernisierung sowie des Um- und Ausbaus von Wohnraum

Die örtlichen Volksvertretungen und ihre Räte haben als gesellschaftliche Auftraggeber den Prozeß der Reproduktion des Wohnungsfonds zu leiten und zu planen.³ Auf der Grundlage der staatlich vorgegebenen Kennziffern legen sie die im jeweiligen Planungszeitraum durchzuführenden Maßnahmen des Neubaus, der Modernisierung, des Um- und Ausbaus sowie der Baureparaturen fest. Dabei sind die Standorte für die Modernisierung des Wohnraumbestands

nach Komplex- und Einzelstandorten unter Berücksichtigung politischer, sozialer und ökonomischer Faktoren auszuwählen. Maßnahmen der Modernisierung und Rekonstruktion sind vor allem in Arbeiterwohngebieten durchzuführen, um die Wohnverhältnisse der Arbeiterklasse zu verbessern.

Die Mitwirkung der Bürger an der Leitung des Staates wird immer mehr zum bestimmenden Merkmal des Lebens in unserer Gesellschaft.[®] Das hat auch für die Leitung, Planung und Durchführung der Modernisierung und Rekonstruktion des Wohnungsfonds große Bedeutung. Eine wichtige Aufgabe der staatlichen Organe besteht deshalb darin, den Mietern die geplanten Vorhaben und deren Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse zu erläutern und sie für die Mitwirkung zu gewinnen.

Die Mieter sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen einzubeziehen, damit ihre Hinweise für die Gestaltung der Wohnungen und des Wohngebiets berücksichtigt werden können.² Die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den örtlichen Volksvertretungen und ihren Organen, den Ausschüssen der Nationalen Front, den Vermietern, dem Hauptauftraggeber³, dem als Hauptauftragnehmer eingesetzten Baubetrieb und den Mietern muß das bestimmende Moment bei der Vorbereitung und Durchführung der staatlichen Vorhaben sein. Die Einbeziehung der Mieter in die langfristige Vorbereitung der Baumaßnahmen trägt dazu bei, das erforderliche Verständnis für die durch das Bauen vorübergehend auftretenden Erschwernisse zu erreichen.

Besondere Bedeutung hat die Verteidigung der Modernisierungsprojekte durch den Hauptauftragnehmer vor den Mietergemeinschaften. Damit können die Mieter das ihnen in § 97 Abs. 1 ZGB eingeräumte Recht auf Mitgestaltung ihrer Wohnverhältnisse wahrnehmen und bei der Verschönerung und Modernisierung ihrer Wohnhäuser mitwirken.

Die organisatorischen Voraussetzungen für die Verteidigung des Modernisierungsprojekts haben die Vermieter zu schaffen. Die Mietergemeinschaften werden durch die Verteidigung mit den geplanten Bauvorhaben vertraut gemacht. Gleichzeitig können die Mieter für eine aktive Mitwirkung an den Modernisierungsvorhaben gewonnen werden. Effektive Modernisierungsvorhaben erfordern mit den Mietergemeinschaften abgestimmte Ablaufpläne, um die Eigenleistungen der Mieter zu erfassen und die Mitwirkung konkret festzulegen.⁹ Die individuellen und kollektiven Initiativen der Mieter sollten vor allem auf die Bäumung von Kellern, Böden und Wohnungen, die Beseitigung von Schutt, die Übernahme der Feinreinigung usw. gelenkt werden.

Bei komplexen Modernisierungen können die als Hauptauftragnehmer tätigen Baubetriebe Vereinbarungen mit den Mietern abschließen, in denen deren Anteil an der Durchführung der Modernisierung konkret bestimmt wird. Im Vordergrund steht dabei die malermäßige Herrichtung der Wohnungen. Die Mieter übernehmen diese Aufgaben gegen Entgelt, wobei ihnen Material und Werkzeug vom Baubetrieb geliefert wird.¹⁰ Sie helfen so, ihre Wohnverhältnisse zu verbessern. Zugleich können die Kapazitäten der Baubetriebe für Arbeiten eingesetzt werden, die von den Mietern nicht durchgeführt werden können. Die staatlichen Organe haben dabei über die Baubilanzierung darauf Einfluß zu nehmen, daß die Baubetriebe die möglichen Initiativeleistungen nutzen¹¹, um die Effektivität ihrer Leistungen zu erhöhen.