

liche Festlegungen enthalten. Beim Modernisierungskomplex Leipzig-Leutzsch wurden zwischen dem Rat des Stadtbezirks Leipzig West und den Mietern Vereinbarungen getroffen, die in einem Protokoll niedergelegt wurden. Dieses Protokoll wurde nicht nur vom Rat und den Mietern, sondern auch vom Vermieter und vom Hauptauftraggeber unterzeichnet. Mit der Unterzeichnung durch den Vermieter enthielt es zugleich eine Vereinbarung über die Aufhebung des Mietverhältnisses. In dem Protokoll wurden auch der vom Rat dem Hauptauftraggeber erteilte Bauleitungsauftrag und die daraus erwachsenden Rechte und Pflichten fixiert.

Die unterschiedliche Praxis der rechtlichen Gestaltung der Beziehungen zwischen den örtlichen Staatsorganen und den Mietern macht es notwendig, dem Rechtscharakter dieser Beziehungen mehr Aufmerksamkeit zuzuwenden.

Eine geeignete Rechtsform für die rechtliche Gestaltung der Beziehungen zwischen den örtlichen Organen und den Mietern ist m. E. die verwaltungsrechtliche Vereinbarung. Nach dem in der Literatur vertretenen Standpunkt ist die Ausübung staatlicher Tätigkeit in der Rechtsform der Vereinbarung nur dann zulässig, wenn für diese eine ermächtigende Rechtsvorschrift besteht.^{1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17}

Unter Berücksichtigung dieses verwaltungsrechtlichen Standpunkts sind m. E. bei der Umsetzung der Mieter die Voraussetzungen für die Ausübung staatlicher Tätigkeit in der Rechtsform der verwaltungsrechtlichen Vereinbarung gegeben. Es wird in § 110 Abs. 2 ZGB nicht von einer staatlichen Entscheidung, sondern von einer Regelung gesprochen, so daß die Möglichkeit eröffnet ist, die Umsetzung der Mieter und die damit verbundene Erstattung der notwendigen Aufwendungen in der Rechtsform der verwaltungsrechtlichen Vereinbarung vorzunehmen. Ihre Grundlage hat die verwaltungsrechtliche Vereinbarung in der staatlichen Planentscheidung der örtlichen Volksvertretung und den darauf beruhenden Entscheidungen der örtlichen Räte. Sie hat unter Wahrung der Interessen und Belange der Mieter staatliche Planentscheidungen zu konkretisieren und durchzusetzen.¹⁷ Ebenso wie staatliche Entscheidungen sind auch verwaltungsrechtliche Vereinbarungen durch die Gerichte nicht nachprüfbar.¹⁸

Die verwaltungsrechtliche Vereinbarung ist eine spezielle Form der Mitwirkung der Bürger an der staatlichen Leitungstätigkeit. Sie ist Ausdruck der weiteren Vervollkommnung der sozialistischen Demokratie. Durch die gleichberechtigte Mitwirkung der Mieter beim Zustandekommen der verwaltungsrechtlichen Vereinbarung wird zwischen ihnen und dem staatlichen Organ Einvernehmen über die Umsetzung und die Kostenerstattung erzielt. Dabei wird den Mietern bewußt gemacht, daß ihre Interessen und Bedürfnisse im Mittelpunkt der staatlichen Leitungstätigkeit stehen. Beim Abschluß der Vereinbarung werden die mit der Umsetzung für den Mieter verbundenen Probleme beraten, um seine Belange soweit wie möglich zu berücksichtigen. Diese Arbeitsweise festigt das Vertrauensverhältnis der Bürger zu den Staatsorganen. Die Vereinbarungen müssen Festlegungen über den Ersatzwohnraum, die Verpflichtungen des staatlichen Organs zur Organisation und Bezahlung des Umzugs und zur Zahlung eines einmaligen Pauschalbetrags für erlittene materielle Nachteile sowie die Verpflichtung des Mieters, die Wohnung und das dazugehörige Nebengeläß ordnungsgemäß zu räumen u. ä. enthalten. Durch die eindeutige Festlegung der Rechte und Pflichten sowie der Termine ihrer Erfüllung werden entscheidende Voraussetzungen geschaffen, um die staatlichen Planaufgaben zum Wohle der Bürger zu verwirklichen.

Schwierig ist oft die Bestimmung der Höhe des an den Mieter zu zahlenden Entschädigungsbetrags. Da es hierfür keine verbindlichen Kriterien gibt, treten in der Praxis Unsicherheiten auf. In Ermangelung bestehender Vorschriften haben die örtlichen Räte teilweise selbst Festlegungen getroffen. Dieses Problem läßt sich jedoch durch

Beschlüsse der örtlichen Räte nur schwer lösen. Deshalb ist m. E. zur Gewährleistung der Rechtssicherheit der Erlass einer entsprechenden Rechtsvorschrift notwendig.¹⁹

Bei der Umsetzung der Mieter in eine andere Wohnung treten in der Praxis kaum rechtliche Probleme auf. Das bestehende Mietverhältnis wird beendet, wobei das staatliche Organ den Umzug organisiert und finanziert und dem Mieter begründete Aufwendungsersatzansprüche erstattet.

Dagegen bleibt bei der vorübergehenden Räumung das Mietverhältnis über die Wohnung ohne Pflicht zur Zahlung des Mietpreises bestehen.²⁰ Der Mieter hat jedoch einen Mietpreis für den Ersatzwohnraum zu zahlen. Obwohl in der Praxis bei der Nutzung von Ersatzwohnraum keine Mietverträge abgeschlossen werden, entstehen dennoch Rechte und Pflichten zwischen den Partnern, da der Mieter auf der Grundlage einer staatlichen Entscheidung den Wohnraum nutzt. Die Regelung des § 100 Abs. 2 Satz 2 ZGB kommt deshalb analog zur Anwendung.

Beim Wiedereinzug in die modernisierte Wohnung muß der Inhalt des bestehenden Mietverhältnisses mit den verbesserten Wohnbedingungen in Einklang gebracht werden.

- 1 Programm der SED, Berlin 1976, S. 23; Direktive des IX. Parteitages der SED zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDK in den Jahren 1976-1980, Berlin 1976, S. 101; Das Wohnungsbauprogramm der DDR für die Jahre 1976-1990, Materialien der 10. Tagung des Zentralkomitees der SED, Berlin 1973.
- 2 Vgl. Abschn. V Ziff. 1 des Gesetzes über den Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1976-1980 vom 15. Dezember 1976 (GBl. X S. 519).
- 3 W. Eichelkraut, „Erhaltung und Rekonstruktion im komplexen Wohnungsbau - Erfahrungen und Aufgaben“, Bauzeitung 1973, Heft 4, S. 203. Zu rechtlichen Problemen, die bei der Modernisierung sowie dem Um- und Ausbau von Wohnungen durch Mieter auftreten können, vgl. G. Hildebrandt u. H. Krüger in NJ 1976 S. 261 fl. u. 619 fl.
- 4 R. Spohr, „Modernisierung der Altbaugebiete“, Bauzeitung 1976, Heft 4, S. 203 fl.
- 5 Vgl. §§ 7, 26, 40, 49, 51, 58 GöV sowie 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. H S. 499).
- 6 Programm der SED, Berlin 1976, S. 41.
- 7 Komplexmaßnahmen der Modernisierung sind nach den Grundsätzen des Neubaus langfristig vorzubereiten, zu bestätigen und auszuführen. Das bedeutet, daß eine Investitionsentscheidung und eine Grundsatzentscheidung zu treffen sind (vgl. §§ 17 Abs. 1, 7 bis 15 der DB vom 30. Juni 1972 [a. a. O.]).
- 8 Die Funktionen des Hauptauftraggebers werden hauptsächlich von Fachbereichen der VEB Gebäudewirtschaft wahrgenommen. Teilweise bestehen die Hauptauftraggeber aber auch in der Organisationsform der Einrichtung bei den örtlichen Räten.
- 9 Vgl. Ziff. 4.1. des Gemeinsamen Beschlusses des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972 (GBl. n S. 400).
- 10 W. Herzig, „Bürgerinitiativen bei der Werterhaltung“, in: Baureparaturen an Wohn- und Gesellschaftsbauten, Berlin 1976, S. 47; R. Spohr, „Modernisierung der Altbaugebiete“, a. a. O.
- 11 Nach § 12 Abs. 3 der VO über die Baubilanzierung vom 3. Juni 1971 (GBl. II S. 449 fl.) haben die Räte der Kreise zu sichern, daß die Initiative der Bevölkerung grundsätzlich auf die planmäßigen Baumaßnahmen gelenkt wird. Deshalb hat die Baubilanz als Instrument des zielgerichteten Einsatzes der Initiative erhebliche Bedeutung.
- 12 Vgl. W. Herzig, „Bürgerinitiativen bei der Werterhaltung“, a. a. O., S. 42 fl. (47).
- 13 Vgl. Fragen und Antworten, NJ 1976 S. 142.
- 14 Ebenda.
- 15 K. Dunkel, „Leistungssteigerung bei Baureparaturen im Wohnbereich - eine vordringliche Aufgabe in den nächsten Jahren“, Bauzeitung 1975, Heft 8, S. 393 fl.
- 16 Vgl. K. Bönninger in: Themenreihe Verwaltungsrecht der DDR, Leipzig 1973, Heft 3, Teil 1, S. 1 fl.
- 17 Wenn keine Umsetzvereinbarung zwischen dem staatlichen Organ und dem Mieter zustande kommt, hat das staatliche Organ die Möglichkeit, einen Wohnungswechsel gemäß § 12 Abs. 4 WRLVO anzuordnen, um so die staatlichen Planentscheidungen durchzusetzen.
- 18 Die von W. Strasberg in NJ 1977 S. 65 fl. vertretene Auffassung, daß bei komplexen Instandsetzungen oder anderweit staatlich angeordneten Baumaßnahmen der Mieter auf Klage des Vermieters zur zeitweiligen Räumung zu verurteilen ist, wenn die Baumaßnahmen die Räumung erfordern, gründet sich m. E. darauf, daß allein der Rechtsträger oder Eigentümer des Wohngrundstücks Adressat der staatlichen Planentscheidung ist, auf deren Grundlage er einen Betreuungsvertrag mit dem Hauptauftraggeber abzuschließen hat. Damit der Vermieter die aus der staatlichen Planentscheidung erwachsende Pflicht erfüllen kann, ist es erforderlich, ihm einen Anspruch auf zeitweilige Räumung gegen den Mieter zuzuerkennen. Hierbei geht es demnach um die Durchsetzung einer Rechtspflicht des Vermieters, nicht aber um die Durchsetzung einer verwaltungsrechtlichen Vereinbarung, die allein auf dem Verwaltungsweg vollstreckt werden kann.
- 19 Vgl. auch G. Rohde, Die Bereitstellung von Boden für Investitionen, Berlin 1974, S. 304.
- 20 Vgl. W. Strasberg, a. a. O., S. 65 fl. (68 f.).