beiten können. Hierbei ist vor allem die Bereitschaft der Mieter zu wecken, an der Instandhaltung durch Eigenleistungen mitzuwirken. In den Hausreparaturplänen ist deshalb festzulegen, welche Arbeiten von Handwerkern und welche von den Mietern erbracht werden sollen. Dadurch erweitern sich die jährlichen Instandhaltungsmöglichkeiten.

Eigenleistungen können als bezahlte freiwillige Tätigkeiten¹¹ von einzelnen Mietern oder von solchen Mietern erbracht werden, die sich zu Heimwerkerbrigaden zusammengeschlossen haben. Diese Form der Vergütung ist vorrangig dann anzuwenden, wenn die Instandhaltungsmaßnahmen eine bestimmte fachliche Qualifikation voraussetzen. Andere Instandhaltungs- und Pflegeleistungen sollten von den VEB GW/KWV gegenüber der Mietergemeinschaft als Ganzes abgerechnet werden. Hierdurch erhalten die Mietergemeinschaften finanzielle Mittel, deren Höhe im Mitwirkungsvertrag festzulegen ist. Diese Mittel können zur Anschaffung von Gemeinschaftseinrichtungen, zur Verschönerung und Ausgestaltung des Hauses, für politische und kulturelle Veranstaltungen und andere Gemeinschaftszwecke verwendet werden.

Zugleich haben die VEB GW/KWV die Pflicht, die Eigenleistungen der Mieter dadurch zu unterstützen, daß sie das erforderliche Material und die notwendigen Werkzeuge zur Verfügung stellen, die Mieter fachlich beraten und anleiten, Selbsthilfewerkstätten einrichten u. ä.¹²

Die VEB GW/KWV haben die von den Mietergemeinschaften erarbeiteten Hausreparaturpläne zu bestätigen, um zu gewährleisten, daß mögliche Veränderungen im Planungsprozeß auch bei den Hausreparaturplänen berücksichtigt werden können. Mit der Bestätigung wird der Hausreparaturplan für das jeweilige Planjahr verbindlich. Vermieter und Mieter sind dann auch an die festgelegte Reihenfolge der Reparaturen gebunden. Damit tragen die Hausreparaturpläne dazu bei, daß Instandhaltungsmaßnahmen entsprechend der Dringlichkeit erfolgen. Die kollektive Mitwirkung der Mieter erweist sich unter diesem Gesichtspunkt als eine Garantie dafür, daß die Mieterrechte im Einklang mit den ökonomischen Möglichkeiten, also bestmöglich i. S. des § 116 Abs. 2 Satz 1 ZGB, verwirklicht werden.

Die Verbindlichkeit des Hausreparaturplans erfordert von den VEB GW/KWV, die Reparaturaufträge in Übereinstimmung mit diesem Plan zu erteilen. Ein willkürliches Abweichen hiervon ist eine Mißachtung der demokratischen Mitwirkung der Mieter und entwertet deren Bereitschaft zur Erbringung von Eigenleistungen. Notwendige Änderungen des Plans oder Schwierigkeiten bei seiner Erfüllung sind deshalb schnellstens der Mietergemeinschaft mitzuteilen.

Eine qualifizierte Arbeitsweise der VEB GW/KWV mit den Hausreparaturplänen überzeugt die Mieter, daß alle der Verbesserung der Wohnbedingungen dienenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Das sich hierauf gründende Vertrauen motiviert die eigene Mitwirkung.

Klein- und Kleinstreparaturen werden von der Planung der Instandhaltungsmaßnahmen in den Hausreparaturplänen nicht erfaßt. Werden sie erforderlich, dann muß operativ verfahren werden. Vielfach helfen sich die Mieter selbst. In den Mitwirkungsverträgen sollte bei entsprechender Bereitschaft des Mieterkollektivs durchgängig der bewährten Praxis Rechnung getragen werden, daß die Mietergemeinschaft bei kleineren Reparaturen selbständig Reparaturaufträge erteilen darf. Das Limit für den Jahresbetrag bzw. den einzelnen Auftrag sollte im Mitwirkungsvertrag festgelegt werden (§ 115 Ziff. 2 ZGB). Die Verwendung von Auftragsformularen der VEB GW/KWV dokumentiert auf unkomplizierte Weise, daß hier Verträge in Vertretung des Vermieters abgeschlossen werden (§ 117 Abs. 1 ZGB).

Die verschiedenen Formen der Mitwirkung der Mieter bei der Instandhaltung stehen in einem bestimmten Verhältnis zu den mietvertraglichen Rechten und Pflichten.

Die Mieter unterstützen als sozialistische Eigentümer die VEB GW/KWV bei der Wahrnehmung ihrer Verantwortung als Rechtsträger volkseigener Wohngrundstücke und wirken damit in vielen Fällen zugleich an der Erfüllung der dem Vermieter nach § 101 ZGB obliegenden Instandhaltungspflicht mit. Im letzteren Fall (die Mieter übernehmen z. B. das Streichen der Außenseite der Fenster) gibt es Auswirkungen auf die mietvertraglichen Rechte und Pflichten, obwohl die diesbezügliche Instandhaltungspflicht beim Vermieter verbleibt und nicht auf den Mieter übergeht. Die beim Vermieter liegende Verantwortung kommt z. B. darin zum Ausdruck, daß er einen Teil der Leistung zumeist unmittelbar erbringt (z. B. Material) und die Tätigkeit der Mieter in einer der beiden genannten Formen vergütet.

Eine Veränderung tritt aber insoweit ein, als der Mieter die Erfüllung des Instandhaltungsanspruchs nur in der durch seine eigene Mitwirkung gekennzeichneten Art und Weise verlangen kann. Die kollektive oder individuelle Leistungsverpflichtung von Mietern hat eine den Mitwirkungshandlungen des Gläubigers ähnlichen Charakter. Werden sie nicht erbracht, kommt der Vermieter mit seiner Instandhaltungsleistung nicht in Verzug, und es entstehen auch nicht die Voraussetzungen für das Selbsthilfe-recht des Mieters nach § 109 ZGB.

Problematisch ist, ob der Vermieter einen Anspruch auf die vertraglich vereinbarte Mitwirkungsleistung des Mieters hat. Ein solcher Anspruch des Vermieters ist u. E. zu verneinen. Auf Mieter, die im Rahmen der Mietergemeinschaft vereinbarte Leistungen nicht erbringen, ist mit gesellschaftlichen Mitteln einzuwirken.

Kann ein Mieter eine übernommene Verpflichtung nicht mehr persönlich oder nur unter erschwerten Bedingungen erfüllen (z. B. wegen Krankheit oder eines Auslandsaufenthalts), wird, soweit Nachbarschaftshilfe nicht möglich ist, eine Verpflichtung nicht mehr anzuerkennen sein.^{12 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12}

- 1 Vgl. St. Supranowitz, „Das Zivilgesetzbuch - ein lebensnahes und praxiswirksames Gesetzeswerk“, und W. Strasberg, „Die Tätigkeit der Gerichte zur Durchsetzung des Zivilgesetzbuches“, in: Erfahrungen bei der Verwirklichung des Zivilgesetzbuches, Schriftenreihe: „Aus der Tätigkeit der Volkskammer und ihrer Ausschüsse“, Heft 2, Berlin 1977, S. 14 und 26.
- 2 Diese Feststellung beruht auf Informationen, die die Autoren u. a. in den Städten Leipzig, Karl-Marx-Stadt, Torgau, Dresden und Gera erhalten haben.
- 3 Vgl. Dem Jubiläum der DDK entgegen, Berlin 1978, S. 61.
- 4 Vgl. St. Supranowitz (a. a. O., S. 14) und W. Kirchhoff, „Die weitere Ausgestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse - Schwerpunkt der Bürgerinitiative“, in: Erfahrungen bei der Verwirklichung des Zivilgesetzbuches, a. a. O.
- 5 Die weiteren Aufgaben der politischen Massenarbeit, Berlin 1977, S. 82.
- 6 Vgl. H. Lieske, „Zur Ausgestaltung des Grundrechtes auf demokratische Mitwirkung im Zivilgesetzbuch der DDR und Probleme seiner Verwirklichung“, Staat und Recht 1977, Heft 5, S. 502 ff. (505).
- 7 Für die Begriffsbildung „Mietergemeinschaft“ ist auch ein gesetzssystematischer Grund bedeutsam. Die §§ 94 ff. ZGB regeln die Wohnungsmiete, also Rechtsbeziehungen in Häusern, in denen eine Hausgemeinschaft eine Gemeinschaft von Mietern ist. In den AWGs und GWGs gibt es auch Mitwirkungsverträge, die zwischen den jeweiligen Vorständen und den Hausgemeinschaften abgeschlossen werden. Hier verbietet sich, der Begriff „Mietergemeinschaft“. Das hat Konsequenzen auch insofern, als die §§ 114 ff. ZGB in Anbetracht der Spezifik genossenschaftlichen Eigentums und der auf der Mitgliedschaft beruhenden Nutzungsverhältnisse nur subsidiär Anwendung finden.
- 8 Es ist deshalb zutreffend, wenn H. Lieske feststellt, daß das ZGB nicht die Grundstruktur der Mietergemeinschaft fixiert; a. a. O., S. 504.
- 9 Vgl. R. Nissel, „Zu einigen Bestimmungen über die Wohnungsmiete“, NJ 1976, Heft 4, S. 96 ff. (99).
- 10 Vgl. H. Lieske, a. a. O., S. 508.
- 11 Vgl. A.O. über die Zulässigkeit, Vergütung und Kontrolle von zusätzlicher Arbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen vom 25. August 1975 (GBL I Nr. 35 S. 632).
- 12 Vgl. W. Seidel, „Reserven für Kleinstreparaturen an Wohngebäuden werden erschlossen“, Organisation 1977, Heft 5, S. 38.