

### 11.3. Die rechtlichen Regelungen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft

Die Aufgaben der Organe des Staatsapparates auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft bestehen darin, den gesellschaftlichen Wohnungsfonds aller Eigentumsformen, vor allem jedoch den volkseigenen, zu erhalten und zu verwalten. Das Ziel der Wohnungswirtschaft ist es, für alle Bürger solche Wohnverhältnisse zu sichern, die den sozialistischen Lebensbedingungen entsprechen. Dazu sind die noch vorhandenen Mängel hinsichtlich des Zustandes und der Ausstattung des Wohnraumes schrittweise zu überwinden. Darüber hinaus muß die Funktionstüchtigkeit des Wohnraumes erhalten werden.

Die Räte der Bezirke und Kreise fassen die Aufgaben zur Instandhaltung und Verwaltung des Wohnraumes in einem Planteil „Wohnungswirtschaft“ im Fünfjahrplan und in den Jahresplänen zusammen. Die Räte der Kreise und Städte schlüsseln die staatlichen Plankennziffern der Wohnungswirtschaft auf die Betriebe der Wohnungswirtschaft und die AWG auf und übergeben sie ihnen.

Die *Verwaltung des Wohnraumes* hat die ständige bestimmungsgemäße Nutzung des Wohnraumes zu gewährleisten, indem sie dafür sorgt, daß die Eigentümer, Rechtsträger oder Nutzer ihre diesbezüglichen Rechte und Pflichten wahrnehmen. Diese Rechte und Pflichten sind sowohl zivilrechtlicher als auch verwaltungsrechtlicher Natur. In breitem Umfange werden sie durch das ZGB geregelt, z. B. in den §§ 94 bis 130 (Wohnungsmiete). Verwaltungsrechtliche Verpflichtungen sind z. B. die Gewährleistung des Brandschutzes\* und die Durchführung der Schädlingsbekämpfung (§ 12 Abs. 3 Brandschutzgesetz, § 3 Abs. 3 Hyg.Insp.-VO). Auch wirtschaftsrechtliche Verträge, z. B. zwischen dem VEB KWV bzw. VEB Gebäudewirtschaft und dem VEB Stadtwirtschaft zur Regelung der Straßenreinigung oder der Müllabfuhr, spielen eine wichtige Rolle.

Die *Instandhaltung und Instandsetzung* von Gebäuden und baulichen Anlagen dienen dazu, den physischen Verschleiß der Bausubstanz und der Gebäudeausrüstung zu verhindern oder zu verzögern, mit dem Ziel, die vorgesehene Nutzungsdauer zu erreichen oder zu verlängern. Dabei kommt es darauf an, die bereitgestellten Fonds effektiv einzusetzen und die Initiative der Bürger in breitem Umfange zu erschließen.

*Modernisierung sowie Um- und Ausbau* sind solche Baumaßnahmen an Gebäuden, die einen höheren Nutzungsgrad sichern und durch vollkommenere Ausstattung die Wohnbedingungen verbessern.<sup>8</sup> Dabei zielt jeder Um- oder Ausbau in der Regel gleichzeitig auf die Modernisierung der Wohnung hin, und die Modernisierung schließt meist auch Um- und Ausbauten ein. Zur Realisierung der Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, einschließlich des Um- und Ausbaus, werden wirtschaftsrechtliche oder zivilrechtliche Verträge zwischen dem Eigentümer, Rechtsträger oder Nutzer (bei der Instandhaltung) oder dem Hauptauftraggeber (bei der komplexen Modernisierung) und dem jeweiligen Reparatur- oder Baubetrieb abgeschlossen.

<sup>8</sup> Vgl. DB zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung des Prozesses der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaues vom 30. 6.1972, GBl. II 1972 Nr. 44 S. 499, Ber. GBl. II 1972 Nr. 73 S. 853.