

# Die rechtliche Verantwortung für die Erhaltung von Wohnraum

**Dr. HARTWIG KRÜGER und Dr. MANFRED HIEKE, wiss. Oberassistenten an der Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig**

Die Partei der Arbeiterklasse hat sich das Ziel gestellt, die Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 zu lösen. Das zur Verwirklichung dieser wohnungspolitischen Zielstellung beschlossene Wohnungsbauprogramm in seiner Einheit von Neubau, Modernisierung und Erhaltung der Bausubstanz ist darauf gerichtet, schrittweise die Wohnverhältnisse der Bürger unserer Republik zu verbessern.<sup>1</sup>

Für die Erhaltung des Wohnraumbestands werden vom sozialistischen Staat allein im Fünfjahrplanzeitraum von 1975 bis 1980 mehr als 15 Mrd. Mark ausgegeben (vgl. Gesetz über den Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1976—1980 vom 15. Dezember 1976 [GBl. I Nr. 46 S. 519]). Damit werden gegenüber dem vorangegangenen Fünfjahrplan die materiellen und finanziellen Mittel für Baureparaturen erheblich erhöht.

## *Verantwortung der örtlichen Staatsorgane für die Leitung, Planung und Bilanzierung der Baureparaturen*

Entsprechend ihrer Verantwortung für die Durchsetzung der staatlichen Grundfondspolitik in ihrem Territorium haben die örtlichen Volksvertretungen und ihre Räte als gesellschaftliche Auftraggeber den Prozeß der Reproduktion des Wohnungsfonds zu leiten und zu planen.<sup>2</sup> In dieser Funktion treffen sie Leitungs- und Planentscheidungen zur Vorbereitung und Durchführung von Neubau-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in ihrem Territorium und sichern deren materielle und finanzielle Verwirklichung (vgl. §§ 4, 26, 40, 49, 51, 58 GöV).

In den Volkswirtschaftsplänen legen die örtlichen Volksvertretungen auf der Grundlage staatlich vorgegebener Kennziffern die im jeweiligen Planzeitraum durchzuführenden Maßnahmen des Neubaus, der Modernisierung und der Baureparaturen fest. Dabei haben sie zu gewährleisten, daß entsprechend den örtlichen Bedingungen ein volkswirtschaftlich effektives Verhältnis zwischen den einzelnen Reproduktionsmaßnahmen erreicht wird. Mit ihren Plan- und Bilanzentscheidungen bestimmen sie Rang- und Reihenfolge der durchzuführenden Maßnahmen der Reproduktion des Wohnungsfonds (vgl. § 40 Abs. 4 GöV).

Mit der Bilanzierung als Hauptmethode der Planung wird gewährleistet, daß die in den Volkswirtschaftsplänen enthaltenen Vorhaben materiell gesichert werden. Die Bilanzierung der Baureparaturen hat den Bedarf und das Aufkommen an Bauleistungen in Übereinstimmung zu bringen. Dazu sind die Baukapazitäten entsprechend dem volkswirtschaftlich begründeten Baubedarf zu entwickeln, und es ist ihr effektiver Einsatz zu gewährleisten (vgl. VO über die Baubilanzierung vom 3. Juni 1971 [GBl. II Nr. 53 S. 449]).

Formen der Baureparaturen sind Instandsetzungen und Instandhaltungen des Wohnraumbestands. Deshalb wird bei der Planung und Bilanzierung der Baureparaturen unterschieden nach Vorhaben der Instandsetzung und nach Maßnahmen der Instandhaltung. Die Vorhaben der Instandsetzung werden objektbezogen bilanziert, während die von volkseigenen, genossenschaftlichen und privaten Instandhaltungskapazitäten durchzuführenden Leistungen nur wertmäßig festgelegt werden.

## *Zur Verantwortung der Rechtsträger für die Erhaltung der Wohngrundstücke*

Die Rechtsträger der Wohngrundstücke sind zur Erhaltung der ihnen anvertrauten Grundstücke verpflichtet. Für die VEB Gebäudewirtschaft bzw. VEB Kommunale Wohnungsverwaltung (im folgenden: VEB GW/KWV) erwächst die Erhaltungspflicht aus § 2 Abs. 3 der AO über die Rechtsträgerschaft an volkseigenen Grundstücken vom

7. Juli 1969 (GBl. II Nr. 68 S. 433). Ebenso sind die Eigentümer privater Mietwohngrundstücke gegenüber dem Staat zur Erhaltung ihres Eigentums verpflichtet.<sup>3</sup>

Die Erhaltungspflicht der Rechtsträger erstreckt sich auf das jeweilige Wohngrundstück in seiner Gesamtheit und hat einen zweifachen Inhalt: Die Rechtsträger müssen den Zustand des Wohngrundstücks in periodischen Zeitabständen überprüfen. Es obliegt ihnen demnach gemäß § 349 der Deutschen Bauordnung eine aus der Erhaltungspflicht erwachsende Prüfungspflicht, die sie unter Einbeziehung der Mieter zu erfüllen haben. Außerdem haben sie Schäden an den Wohngrundstücken zu beseitigen, wenn sie von solchen Kenntnis erhalten.

Diese Verpflichtung erfordert, die Durchführung von Baureparaturen zu organisieren. Die VEB GW/KWV haben mit den ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln und Kapazitäten vorbeugende Maßnahmen und dringliche Reparaturen selbst durchzuführen.<sup>4</sup> Durch den planmäßigen Einsatz eigener und zubilanzierter Kapazitäten haben sie zu gewährleisten, daß die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen mit hoher Effektivität ausgeführt werden. Sind dagegen Schäden zu beseitigen, die Instandsetzungsmaßnahmen erfordern, dann haben die VEB GW/KWV den Reparaturbedarf anzumelden, damit dieser in die Baureparaturbilanz eingeordnet wird.

Mit der Anmeldung des Baureparaturbedarfs ist jedoch noch nicht immer gewährleistet, daß die Baumaßnahmen auch durchgeführt werden, weil das Aufkommen an Bauleistungen gegenwärtig noch nicht ausreicht, um den Bedarf an Baureparaturen abzudecken. Der Baureparaturbedarf wird durch staatliche Plankennziffern über den Umfang von Baureparaturen sowie durch fortschrittliche Bauaufwands- und Bauzeitnormative bestimmt. Den Plankennziffern liegen wirtschaftspolitische Grundentscheidungen der Partei der Arbeiterklasse und des sozialistischen Staates zugrunde, die auch andere volkswirtschaftliche und politische Erfordernisse berücksichtigen. Der volkswirtschaftlich begründete Bedarf an Baureparaturen bestimmt sich demnach für die einzelnen Planperioden nicht allein nach dem baulichen Zustand des Wohnungsbestands.

Die VEB GW/KWV wirken an der Aufstellung der Baureparaturbilanzen mit, indem sie Objektlisten erarbeiten, in die diejenigen Wohngrundstücke aufgenommen werden, an denen im Planzeitraum Reparaturen vorgenommen werden sollen. Bei der Ermittlung der reparaturbedürftigen Wohngrundstücke haben die VEB GW/KWV eng mit den Mietergemeinschaften zusammenzuarbeiten (vgl. § 115 Ziff. 1 ZGB).

Welche Reparaturvorhaben in die Bilanz aufgenommen werden sowie Umfang, Reihenfolge und Zeitpunkt ihrer Durchführung entscheidet das bilanzierende Organ, nicht der Rechtsträger. Dieser ist jedoch verpflichtet, die Durchführung der in die Reparaturbilanz aufgenommenen Vorhaben zu organisieren, um seine gesetzliche Erhaltungspflicht zu erfüllen. Plan, Reparaturbilanz und Erfüllung der Erhaltungspflicht bilden eine Einheit, in der dem Plan das Primat zukommt. Der Plan, der durch das organisierte Zusammenwirken von staatlichen Organen, Betrieben und Bürgern entsteht, ist Ausdruck der auf dem sozialistischen Eigentum an den Produktionsmitteln beruhenden Leitung der gesellschaftlichen Entwicklung, die auch die Erhaltung und Modernisierung des Wohnraumbestands umfaßt. Die Einheit von Plan, Reparaturbilanz und Erfüllung der Erhaltungspflicht ist als dialektisches Wechselverhältnis zu begreifen, wobei das Notwendige mit dem jeweils Möglichen so in Übereinstimmung zu bringen ist, daß die höchste Effektivität erreicht wird.

Inhaltlich ist diese Einheit dadurch gekennzeichnet, daß die Planentscheidungen die Aufgaben der Rechtsträger bei der Organisation der Instandsetzung bestimmen. Nur in-