

soweit kann der Rechtsträger seine Erhaltungspflicht gegenüber dem sozialistischen Staat erfüllen. Das eigenverantwortliche Handeln der Rechtsträger bei der Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen steht somit in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der staatlichen Leitung der Reproduktion des Wohnraumbestands. Dieser Zusammenhang ist in vielfacher Hinsicht von rechtlicher Bedeutung; er berührt insbesondere das Problem der Erfüllung der Instandhaltungspflichten aus den Mietverträgen.

Die Einheit von Plan, Reparaturbilanz und Erfüllung der Erhaltungspflicht bedeutet aber nicht, daß von den Rechtsträgern nur die Durchführung solcher Reparaturen zu organisieren ist, die im Volkswirtschaftsplan und damit in den Betriebsplänen der VEB GM/KWV festgelegt worden sind. Die Rechtsträger müssen vielmehr Reserven erschließen, um die staatlichen Pläne überzuerfüllen. Deshalb gewinnt die planmäßige Organisation der bezahlten freiwilligen Tätigkeit nach der AO 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) zunehmend an Bedeutung. Dennoch kann auch durch die Erschließung von Reserven der Nachholebedarf an Instandsetzungen nicht kurzfristig abgebaut werden. Daraus folgt, daß den Rechtsträgern die Erfüllung ihrer gesetzlichen Erhaltungspflicht nicht immer kurzfristig möglich ist.

Zur Verantwortung der Vermieter für die Instandhaltung der Wohnungen

Die Erhaltung des Gebrauchswerts der Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses ist für den Mieter von besonderer Bedeutung, weil davon die Befriedigung seiner Wohnbedürfnisse unmittelbar betroffen wird. Die Pflicht zur Instandhaltung der Wohnungen obliegt gemäß § 101 ZGB dem Vermieter. Dieser hat die in den einzelnen Wohnungen sowie an den Gemeinschaftseinrichtungen der Wohngrundstücke während der Dauer des Mietverhältnisses entstehenden Mängel zu beseitigen, um eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung durch die Mieter zu gewährleisten. Damit wird erreicht, daß der Mieter entsprechend den gegebenen ökonomischen Bedingungen seine Wohnbedürfnisse befriedigen kann. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß im Wirkungsbereich der Wohnungsmiete der Begriff „Instandhaltung“ sowohl Instandsetzungen als auch Instandhaltungen umfaßt.⁵

Bei der Bestimmung des Umfangs der Instandhaltungspflicht aus den Mietverträgen ist zu beachten, daß dieser durch den Gegenstand des Mietverhältnisses festgelegt wird. Danach bezieht sich die Instandhaltungspflicht auf die Wohnung und auf diejenigen Gemeinschaftseinrichtungen, auf die sich das Nutzungsrecht des Mieters und der zu seinem Haushalt gehörenden Personen erstreckt.⁶

Demnach ist die gesetzliche Erhaltungspflicht des Rechtsträgers nicht mit seiner Instandhaltungspflicht aus dem Mietvertrag identisch. Erstere erstreckt sich auf das Wohngebäude in seiner Gesamtheit und besteht gegenüber dem sozialistischen Staat, während letztere gegenüber dem Mieter besteht und sich auf diejenigen Teile des Wohngebäudes bezieht, die Gegenstand des Mietverhältnisses sind.

Eine eindeutige Abgrenzung beider Rechtspflichten ist jedoch schwierig. So können Schäden in der Dachhaut oder fehlender Putz am Mauerwerk dazu führen, daß Mängel in der Wohnung auf treten, die ihren Gebrauchswert beeinträchtigen. Dann hat der Vermieter aus § 101 ZGB die Pflicht, die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zu organisieren, damit die sich auf den Gebrauchswert der Wohnung auswirkenden Mängel am Wohngebäude beseitigt werden.

Die Organisation der Instandhaltung der Wohnungen und der Gemeinschaftseinrichtungen durch den Vermieter ist eine Aufgabe, die im Einklang mit der staatlichen Planung und Bilanzierung zu erfolgen hat. Unbedingt notwendige Instandhaltungsarbeiten sind sobald wie möglich durchzuführen. Ist das im Ausnahmefall einmal nicht möglich, dann besteht für den Vermieter die Pflicht, durch vorläufige Maßnahmen die Auswirkungen der Mängel auf den Gebrauchswert der Wohnung einzuschränken (§ 101 Satz 4 ZGB). Damit wird gewährleistet, daß zwischen den staatlich geplanten Voraussetzungen für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und ihrer Organisation

durch den Vermieter eine Einheit gegeben ist.⁷ Wenn die staatliche Planung und Bilanzierung die Durchführung von Baureparaturen im einzelnen Wohngrundstück nicht vorsieht, wird u. E. die Instandhaltungspflicht des Vermieters dahin modifiziert, daß sich der Anspruch des Mieters auf Instandhaltung seiner Wohnung in einen zeitweiligen Anspruch auf Durchführung vorläufiger Maßnahmen zur Einschränkung der Auswirkungen der Mängel auf den Gebrauchswert der Wohnung verwandelt. Das Recht des Mieters wird so mit den realen ökonomischen Möglichkeiten in Einklang gebracht. Durch eine bewegliche Gestaltung der Instandhaltungspflicht wird demnach die Einheit von staatlicher Planung und Bilanzierung der Instandhaltung und eigenverantwortlichem Handeln des Vermieters bei der Organisation der Instandhaltung hergestellt.

Das Vorliegen eines staatlich bestätigten Reparaturplans, der auf der staatlichen Bilanzentscheidung beruht, ist eine Garantie dafür, daß der Vermieter seine Instandhaltungspflicht gegenüber dem Mieter erfüllen kann. Bis zur Durchführung der staatlich geplanten Baureparaturen hat der Mieter daher in der Regel nur einen Anspruch gegen den Vermieter auf die Durchführung solcher vorläufigen Maßnahmen,* die zur Aufrechterhaltung der Wohnbarkeit erforderlich sind. Der Vermieter kann u. E. in diesen Fällen auch von einem Gericht nur zur Vornahme vorläufiger Maßnahmen verurteilt werden. Im übrigen hat der Mieter das Recht, eine Mietpreisminderung vorzunehmen, soweit der Vermieter diese nicht mit ihm bereits vereinbart hat (§ 108 Abs. 1 ZGB).⁸

Dagegen ist u. E. das Gericht berechtigt, bei der Geltendmachung von Instandhaltungsansprüchen, die auf die Durchführung von solchen Baureparaturen gerichtet sind, die staatlich geplant und bilanziert werden, aber noch nicht in die Baureparaturbilanz eingeordnet wurden, den Vermieter zu verurteilen, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen. Um zwischen der gerichtlichen Entscheidung und der staatlichen Bilanzierung einen Gleichklang zu erreichen, muß das Bilanzorgan in einem solchen Fall prüfen, ob es durch Erschließung von Reserven Möglichkeiten zur zusätzlichen Durchführung der Reparaturen gibt. Bestehen solche Möglichkeiten nicht, dann ist das staatliche Bilanzorgan u. E. verpflichtet, die Reparaturleistungen, zu denen der Vermieter verurteilt worden ist, in die Reparaturbilanz des nächsten Planjahrs aufzunehmen. Das ist erforderlich, um die Autorität der Gerichte durch rasche Durchsetzung ihrer Entscheidungen zu heben. Für die Einordnung von Mietwohngrundstücken in die staatliche Baureparaturbilanz sind politische, soziale und ökonomisch-technische Kriterien bedeutsam. Ebenso ist u. E. das Vorliegen einer gerichtlichen Entscheidung ein Kriterium, das bei der Erarbeitung der Baureparaturbilanz zu berücksichtigen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Einheit von staatlichem Plan, Baureparaturbilanz und Erfüllung der Instandhaltungspflicht aus dem Mietvertrag stärker in den Mittelpunkt der rechtlichen Betrachtung rücken muß. Die Rechtsprechung muß ihren spezifischen Beitrag zur Durchsetzung der Planmäßigkeit der Wohnrauminstandhaltung leisten, um so den effektivsten Einsatz der Reparaturkapazitäten sichern zu helfen. 1 2 3 4 5 6 7 8

1 Vgl. Programm der SEX, Berlin 1976, S. 23, sowie Beschluß der 5. Tagung des Zentralkomitees der SED, Berlin 1977, S. 88 ff.

2 Vgl. I. Penlg, Der komplexe Wohnungsbau als staatliche Aufgabe, Berlin 1973, S. 48, 106.

3 Die Eigentümer privater Mietwohngrundstücke haben bei der Organisation und Finanzierung der Erhaltung dieser Grundstücke mit Ausnahme der Regelung über die Finanzierung im wesentlichen die gleichen Aufgaben, wie sie die VEB GW/KWV bei der Erhaltung des volkseigenen Wohnraumbestands haben.

4 Vgl. Beschluß der 5. Tagung des Zentralkomitees der SED, Berlin 1977, S. 96.

5 Vgl. R. Nissel, „Zu einigen Bestimmungen über die Wohnungsmiete“, NJ 1976, Heft 4, S. 96 ff.; M. Mühlmann, Miete, Grundriß Zivilrecht, Heft 4, Berlin 1977, S. 27.

6 Vgl. OG, Urteil vom 16. Dezember 1976 - 2 OZK 28/76 - (NJ 1977, Heft 7, S. 212).

7 Vgl. M. Mühlmann, a. a. O., S. 29.

8 Dem hier vertretenen Rechtsstandpunkt steht nicht entgegen, daß es Fälle geben kann, in denen unbedingt notwendige Instandsetzungsarbeiten vorab durchgeführt werden müssen, auch wenn sie in dem staatlich bestätigten Reparaturplan aufgenommen worden sind. Das gilt z. B. für die Erneuerung unbrauchbarer Öfen im Wohn- oder Kinderzimmer einer Wohnung. Es bedarf wohl keiner besonderen Erörterung, daß dem Mieter nicht zugemutet werden kann, einen Winter über in einer unbeheizbaren Wohnung zu leben, bis die bilanzierte Reparatur erfolgt.