

muß der Mieter die Mietergemeinschaft unterrichten, wenn er Mängel in seiner Wohnung beseitigt hat und mit seinem Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen gegen den monatlichen Mietpreis aufrechnen will (§ 109 Abs. 2 ZGB). Die Erfüllung dieser Informationspflichten wird dem Mieter erleichtert, wenn die Leitung der Mietergemeinschaft diese Informationen entgegennimmt.

Zweitens hat die Leitung die Interessen der Hausbewohner gegenüber dem VEB GW/KWV zu vertreten. Die Mieter nehmen ihre Rechte aus dem Mietvertrag gegenüber dem Vermieter durch ihre gewählte Leitung wahr. Außerdem können sie ihre Anliegen, Hinweise und Kritiken über die Leitung an den Vermieter herantragen. Damit wird zugleich die Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter vereinfacht. Zu den Rechten und Pflichten der Leitung gehört das Recht, Reparaturaufträge zu erteilen, ein Hauskonto zu eröffnen, Verfügungen über dieses Konto zu treffen usw. Die wichtigsten Pflichten der Leitung bestehen darin, die Erfüllung des Mitwirkungsvertrags durch die Mieter zu organisieren, die Einhaltung der von diesen übernommenen Pflichten zu kontrollieren und Rechenschaft über ihre Tätigkeit vor der Mietergemeinschaft abzulegen.

Drittens ist bedeutsam, daß die Tätigkeit der Leitung sowohl tatsächliches wie auch rechtliches Handeln umfaßt. Ein Mitglied der Leitung kassiert den Mietpreis und quittiert dessen Erhalt. Es werden Informationen der Mieter über Mängel in der Wohnung sowie über durchgeführte Reparaturen und geplante Aufrechnungen entgegengenommen, Aufträge zur Durchführung von Reparaturen an Handwerksbetriebe erteilt usw. Durch die Wahrnehmung dieser Aufgaben wird die Leitung der Vertreter des Vermieters sowohl in den Innenbeziehungen zu den Mietern als auch in den Außenbeziehungen zu Dritten. Die Leitung ist außerdem Vertreter der Mietergemeinschaft gegenüber dem Vermieter, und zwar im Umfang der ihr im Mitwirkungsvertrag eingeräumten Befugnisse. Nur in diesem Rahmen kann sie die Mietergemeinschaft berechtigen und verpflichten.

Die Mitwirkungsverträge erfüllen ihre Funktion als Instrumente zur Organisation der kollektiven Mitwirkung insbesondere dann, wenn ihr Inhalt die im Gesetz vorgegebene Grundrichtung der Tätigkeit der Mietergemeinschaft unter Berücksichtigung der realen Wohnbedingungen und der Zusammensetzung der Mieter konkretisiert. Durch eine eindeutige Bestimmung der auf die Mitwirkung bei der Verwaltung, Pflege, Instandhaltung sowie Verschönerung der Wohngrundstücke bezogenen Rechte und Pflichten im Mitwirkungsvertrag wird erreicht, daß Initiativen und aktives Handeln der Mieter maßgeblich gefördert werden.

Die Aufgaben der Mietergemeinschaft bei der *Verwaltung der Wohngrundstücke* sind in den Mitwirkungsverträgen in konkrete Rechte und Pflichten umzusetzen. Dabei sind die Aufgaben der Verwaltung arbeitsteilig zwischen den VEB GW/KWV und den Mietergemeinschaften festzulegen. So wird gewährleistet, daß die Mietergemeinschaften und ihre Leitungen nicht überfordert werden. Die VEB GW/KWV sind verpflichtet, die Leitungen von Kündigungen in Kenntnis zu setzen, damit diese ihre im Mitwirkungsvertrag zu übernehmende Pflicht, beim Auszug eines Mieters ein Protokoll über den Zustand der Wohnung zu errichten, erfüllen können. Der Leitung ist außerdem das Recht einzuräumen, sich vor dem Einzug eines neuen Mieters davon zu überzeugen, ob die staatliche Wohnraumzuweisung vorliegt, da erst beim Vorliegen der Zuweisung der Wohnungsschlüssel an den neuen Mieter übergeben werden sollte. Ebenso ist die Leitung berechtigt, den Abschluß des Mietvertrags zu prüfen. Diese Kontrollrechte gewährleisten die Einhaltung der entsprechenden Rechtsvorschriften.

Im Rahmen der Verwaltung obliegt den Mietergemeinschaften die monatliche Kassierung des Mietpreises. Diese Pflicht ist im Mitwirkungsvertrag unter Festlegung des

Inkassobevollmächtigten und der Termine der Einzahlung der Mieteinnahmen konkret zu bestimmen. Weiterhin sollten die Mietergemeinschaften die Pflicht übernehmen, zur Beseitigung entstandener Mietrückstände sich mit Mietschuldnern kameradschaftlich auseinanderzusetzen und durch erzieherische Maßnahmen zur Überwindung der Mietrückstände und zur pünktlichen künftigen Mietzahlung beizutragen.

Bei der inhaltlichen Ausgestaltung des Mitwirkungsvertrags ist die konkrete Festlegung der Mitwirkung der Mieter an der Planung und Durchführung der *Instandhaltung des Wohnraums* von besonderer Bedeutung, weil die Mieter durch ihre tätige Mithilfe einen Beitrag zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse leisten sollen. Dafür bestehen unterschiedliche Voraussetzungen, weil für die Instandhaltung von Wohnraum in Neubaugebieten andere Bedingungen gegeben sind als in anderen Wohngebieten. Das ist bei der Festlegung der Rechte und Pflichten im Mitwirkungsvertrag zu berücksichtigen.

In den Mitwirkungsverträgen sollten sich die Leitungen der Mietergemeinschaften verpflichten, unter Einbeziehung der Hausbewohner jährlich einen *Hausreparaturplan* zu erarbeiten. Dabei ist zwischen Fremd- und Eigenleistungen zu unterscheiden. Das setzt voraus, die Möglichkeiten des Mieterkollektivs für die Durchführung von Eigenleistungen festzustellen, damit diese in die Hausreparaturpläne aufgenommen werden können.

Umgekehrt müssen die VEB GW/KWV den Mietergemeinschaften die für die Erarbeitung des Hausreparaturplans notwendigen Kennziffern vorgeben, denn die Leitung der Mietergemeinschaft muß die materiellen und finanziellen Plankennziffern kennen, um den Umfang der im jeweiligen Planjahr durchzuführenden Instandhaltungsarbeiten festlegen zu können. In den Mitwirkungsverträgen ist die Pflicht des VEB GW/KWV zur Bestätigung der Planvorschläge zu fixieren. Dadurch wird die Rechtssicherheit in den Beziehungen zwischen Vermieter und Mietergemeinschaft erhöht⁷

Entsprechend dem Inhalt der kollektiven Mitwirkung beteiligen sich die Mietergemeinschaften an der Erfüllung von Pflichten, die den VEB GW/KWV als Rechtsträger obliegen. Dazu gehört z. B., daß jährlich eine Kontrolle des Bauzustands und der Beschaffenheit des Wohngebäudes und der Wohnungen durchgeführt wird und daß sie die Reinigung der Gemeinschaftseinrichtungen außerhalb des Hauses sowie die Reinigung der Gehwege und die Bäumung der Straßen von Schnee und Eis übernehmen. Gerade diese Arbeiten sind von den Mietern nach einem von der Leitung aufgestellten Plan durchzuführen, weil die VEB GW/KWV kapazitätsmäßig hierzu kaum in der Lage sind.⁸

Die Effektivität der Tätigkeit der Mietergemeinschaften wird maßgeblich durch die Unterstützung der VEB GW/KWV bestimmt. Diese sollte deshalb in den Mitwirkungsverträgen konkret festgelegt werden. Dazu gehören die Pflichten zur Förderung eines sozialistischen Gemeinschaftslebens im Wohngrundstück, zur Unterstützung der Mietergemeinschaft bei der erzieherischen Einflußnahme auf Mieter, die die Regeln des Zusammenlebens mißachten, zur Mithilfe bei der Überwindung entstandener Konflikte, zur Anleitung und Beratung bei der Durchführung von Reparaturen u. a. m. Erst dadurch wird gewährleistet, daß eindeutig bestimmte Verantwortungsbereiche existieren, was für die Erfüllung des Mitwirkungsvertrags wichtig ist.

Der Mitwirkungsvertrag ist nur dann ein effektives Leitungsmittel für die VEB GW/KWV, wenn berücksichtigt wird, daß bestimmte Aufgaben der Mietergemeinschaft einer jährlichen Konkretisierung bedürfen. Deshalb sollten nicht alle Einzelheiten der kollektiven Mitwirkung im Vertrag festgelegt werden. Dieser muß vielmehr eine stabile Rahmenbeziehung zwischen Vermieter und Mietergemeinschaft schaffen, die Spielraum für weitere Festlegungen läßt. Zudem unterliegen die dem Mitwirkungsvertrag zugrunde liegenden sozialen Bedingungen in den Wohngrund-