

bautechnischen Begriff, der nur Maßnahmen mit überwiegend vorbeugendem Charakter beinhaltet.<sup>4</sup> § 101 ZGB bezieht vielmehr je nach Notwendigkeit Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung an der Wohnung sowie — im Rahmen des vertraglichen Nutzungsrechts — der Gemeinschaftseinrichtungen ein. Weitergehende Erhaltungsarbeiten am Wohngrundstück (z. B. Dach- und Schornsteinreparaturen, Außenputzarbeiten u. a.) sind nur dann in diese zivilrechtliche Pflicht eingeschlossen, wenn Mängel an der Gebäudehülle unmittelbar den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beeinträchtigen.

Diese Einschränkung der zivilrechtlichen Pflicht zur Instandhaltung gegenüber der Erhaltungspflicht insgesamt hat ihre Grundlage im Gegenstand des Mietvertrags, dem Nutzungsrecht der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen, und in der darauf ausgerichteten Höhe des Mietpreises. Deshalb können sich die Instandhaltungsrechte des Mieters auch nur auf diesen Vertragsgegenstand beziehen.

Es ist aus zweierlei Sicht sehr wichtig, diese differenzierte inhaltliche Einordnung der Instandhaltung in der Tätigkeit der VEB GW/KWV zu beachten: Zum einen identifiziert der Mieter die Leistungen des VEB GW/KWV oft mit den wohnungspolitischen Ergebnissen des Staates generell. In diesem Zusammenhang wies E. Honecker darauf hin, daß die schnelle Erledigung von Reparaturen maßgeblich das politische Klima in den Städten und Gemeinden beeinflusst.<sup>5</sup> Für den Mieter ist dabei gewöhnlich nicht die Werterhaltung schlechthin das entscheidende Kriterium, sondern vor allem der unmittelbar für ihn spürbare Zustand der Wohnung und — schon mit Abstrichen — der Gemeinschaftseinrichtungen. Das verdeutlicht auch die Auswertung von Eingabenanalysen aus mehreren Bezirken. Häufig wenden sich Bürger dann mit Werterhaltungsproblemen an die örtlichen Organe, wenn ihre Wohnung unmittelbar betroffen ist, wenn es also um Probleme der zivilrechtlichen Instandhaltung geht.

Zum anderen hat die genannte Differenzierung der Instandhaltung Bedeutung für die Gestaltung der Arbeit der VEB GW/KWV. Klein- und Kleinstreparaturen, also Instandhaltungen, sind von den VEB GW/KWV weitgehend mit eigenen Handwerkern auszuführen. Deren Leistungsauftrag ist in erster Linie die schnelle Beseitigung von Mängeln in der Wohnung. Dabei darf der Wertumfang einschließlich Material je Einzelauftrag und Reparaturobjekt maximal 600 M betragen. In einer gemeinsamen Richtlinie des Ministeriums für Bauwesen und des Ministeriums der Finanzen vom 31. Januar 1980<sup>6</sup> ist neben dieser Festlegung auch für genau bestimmte Instandsetzungen (z. B. im Dachbereich und bei Fassadenreparaturen) die Anerkennung als Klein- und Kleinstreparaturen fixiert, sofern der Wertumfang einschließlich Material nicht die Höchstgrenze von 1 800 M je Reparaturobjekt übersteigt. Eine richtige Gewerkestruktur vorausgesetzt, kann der VEB GW/KWV solche Maßnahmen bedarfsgerecht durchführen, d. h. er kann auf Reparaturmeldungen schnell reagieren. Der Vorteil gegenüber dem Einsatz von Reparaturkapazitäten „fremder“ Betriebe (PGHs, private Handwerker) besteht zudem darin, daß flexibler gearbeitet werden kann, weil die eigenen Handwerker jederzeit dort eingesetzt werden können, wo das am dringendsten erforderlich ist.

Kooperationsbeziehungen zu „fremden“ Betrieben sollten dagegen vornehmlich für Instandsetzungen genutzt werden, die in der Regel langfristiger und objektbezogen bilanziert werden können und müssen. Es gibt dabei gute Erfahrungen, wenn — wie dies allerdings noch nicht überall geschieht — jede dem VEB GW/KWV zubilanzierte Kapazität vertraglich gebunden wird.

Das Schwergewicht muß auf der laufenden Instandhaltung liegen. Am Beispiel des VEB KWV Rathenow ist ersichtlich, daß diese schon über viele Jahre geübte Praxis zu einer im wesentlichen gesunden Bausubstanz beigetragen

hat und die Störanfälligkeit der Wohngebäude mit Ausnahme der normal verschleißenden Einrichtungen gering ist.

Es entspricht der von der Partei der Arbeiterklasse real eingeschätzten Situation bei der Wohnraumwerterhaltung, wenn für die Jahre 1981 bis 1985 die Baureparaturleistungen gegenüber dem vergangenen Fünfjahrplanzeitraum auf ca. 125 Prozent steigen sollen.<sup>7</sup> Die gegenwärtigen Möglichkeiten lassen noch keine uneingeschränkte alsbaldige Durchführung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu, obwohl gerade in den letzten 5 bis 10 Jahren auf diesem Gebiet deutliche Fortschritte erzielt wurden.

#### Zum Inhalt des § 101 ZGB

Die Analyse von Zivilrechtskonflikten bestätigt, daß der Schwerpunkt mietrechtlicher Vertragsverletzungen in der Verletzung der Instandhaltungspflicht durch den Vermieter besteht. Dabei ist u. E. ohne Einschränkung davon auszugehen, daß der Vermieter solange seine Pflicht zur Instandhaltung des Wohnraums im konkreten Einzelfall noch nicht erfüllt hat, wie ein Mangel besteht, der die Wohnungsnutzung beeinträchtigt und der nicht vom Mieter zu vertreten ist. Insoweit kann H. Krüger / M. Hieke nicht zugestimmt werden, die von einer „beweglichen Gestaltung der Instandhaltungspflicht“ ausgehen und je nach Planung und Bilanzierung dem Mieter bei Vorliegen eines Mangels einen Instandhaltungsanspruch oder seine Verwandlung in einen auf die Durchführung vorläufiger Maßnahmen gerichteten Anspruch zubilligen.<sup>8</sup>

Eine solche Auslegung der Bestimmung des § 101 ZGB beruht zwar auf der generell richtigen theoretischen Ausgangsposition, die Rechtsnorm nicht losgelöst von den konkreten gesellschaftlichen Bedingungen zu betrachten. Doch im hier zur Rede stehenden Sachverhalt ist u. E. weder historisch noch verbal eine solche Auslegung zu bejahen. Aus historischer Sicht ist beachtenswert, daß zum Zeitpunkt des Erlasses des ZGB die gesellschaftlichen Bedingungen auf dem Gebiet der Wohnrauminstandhaltung in der Grundproblematik den gegenwärtigen Bedingungen entsprachen. Sie sind mithin in der Fassung des § 101 ZGB berücksichtigt, nämlich in Satz 4 durch die Festlegung vorläufiger Maßnahmen, wenn der Mangel nicht in angemessener Zeit beseitigt werden kann. Auch rechtfertigt es u. E. der Wortlaut des Gesetzes nicht, diese Regelung als selbständige, von der Instandhaltungspflicht abgewandelte Vermieterpflicht anzusehen. Wir gehen vielmehr von der Einheit der Sätze 3 und 4 des § 101 ZGB aus und meinen, daß die Verpflichtung des Vermieters, erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen (Satz 3), u. U. die vorläufigen Maßnahmen (Satz 4) einschließt. Das Anliegen der Festlegung in Satz 4 ist u. E. mithin nicht die Verwandlung der Pflicht, sondern die Untermauerung der gesellschaftlichen Notwendigkeit, den Vermieter auch dann nicht von seiner Instandhaltungspflicht zu befreien, wenn die Mängelbeseitigung objektiv zeitweilig nicht möglich ist.

Die von H. Krüger/M. Hieke getroffene Auslegung erscheint auch unter dem Gesichtspunkt der sozialistischen Gesetzlichkeit bedenklich. Mit ihr würde ein wesentlicher Grundzug der sozialistischen Gesetzlichkeit, nämlich deren Einheitlichkeit, angetastet werden. Da die bestehenden Niveauunterschiede in der Arbeit der VEB GW/KWV bzw. in der Entwicklung der Baureparaturkapazitäten in den Kreisen auch einen verschiedenartigen Stand in der Erfüllung von Instandhaltungsverpflichtungen bedingen, ist sogar die Realisierung gleichartiger Instandhaltungsfordernungen der Mieter nicht in gleicher Weise möglich. Damit würde die Folge eintreten, daß der Mieter beim VEB GW der Stadt A. einen Instandhaltungsanspruch hätte, der Mieter beim VEB GW der Stadt B. wegen nicht vorhandener staatlicher Bilanzen dagegen nur einen Anspruch auf vorläufige Maßnahmen, obwohl in beiden Fällen der Mangel z. B. in der nicht mehr möglichen Nutzung des Badeofens