

besteht. iDa ein defekter Badeofen in der Regel auch zu keiner Ausweitung des Mangels führt, wären auch keine vorläufigen Maßnahmen notwendig, so daß der Mieter in der Stadt B. faktisch überhaupt keinen unmittelbaren Rechtsanspruch hätte. Eine solche Konsequenz ist nicht zu akzeptieren. Denn „es würde die Durchsetzung der Gesetzlichkeit erheblich stören, wenn sich verschiedenartige Bewertungsmaßstäbe für gleichartige Sachverhalte herausbilden würden“⁹, d. h. wenn das Bestehen eines Mangels an der Wohnung nicht einheitlich als unabdingbarer Anspruch des Mieters auf Beseitigung der Verletzung seines subjektiven Rechts auf einen einwandfreien Zustand der Wohnung bewertet würde. Und nicht zuletzt verlangt die Gleichheit der Bürger vor dem Gesetz als weiteres Prinzip der Gesetzlichkeit die einheitliche Bewertung gleichartiger Tatbestände.

Zu einigen Problemen in der Arbeit der VEB GW/KWV

Wir gehen also vom einheitlichen Rechtsanspruch aller Mieter auf Instandhaltung aus. Eine solche klare Ausgangsposition wird dadurch bestärkt, daß E. Honecker während eines Wählergesprächs in Karl-Marx-Stadt ohne jede Einschränkung herausstellte, daß „wir rechtzeitig Wohnungen instandsetzen“ müssen.¹⁰ * Diese keinesfalls einfache Aufgabe zwingt dazu, die bestehenden Probleme bei der Erfüllung der zivilrechtlichen Instandhaltungspflicht aufzudecken und Wege zur noch umfassenderen und schnelleren Realisierung von Instandhaltungsansprüchen zu finden. Dabei wollen wir besonders solche Fragen aufwerfen, deren allseitige Inangriffnahme vor allen VEB GW/KWV steht.

Eines der wichtigsten Probleme für alle Betriebe ist die konsequente Ausnutzung der vorhandenen Baukapazität. Es geht darum, mit ihr noch mehr Wohnraum instand zu halten. Ein solcher Arbeitsstil entspricht der Orientierung des X. Parteitages der SED. Die Intensivierung der handwerklichen Leistungen in den VEB GW/KWV mit eigenen Handwerkern ist in vielschichtiger Weise notwendig und auch möglich. So werden z. B. im VEB KWV Rathenow durch eine entsprechende Arbeitsorganisation erhebliche Transport-, Warte- und Wegezeiten eingespart, die sich in produktive Arbeitszeit umschlagen.

Weitere Intensivierungsfaktoren sind nach wie vor die möglichst hohe Auslastung der zur Verfügung stehenden Arbeitszeit durch eine gute Arbeitsvorbereitung sowie die Kontrolle größerer Instandhaltungsarbeiten. Nicht unerheblich ist die Planaufschlüsselung auf jedes Gewerk durchschnittlich für jeden Handwerker pro Jahr, Monat, Woche und Tag, so daß von seiten des Meisters bzw. des Brigadiers unmittelbar Einfluß auf die Planerfüllung genommen werden kann. Die Analyse der nominellen Arbeitszeit nach Ausfallzeiten usw. läßt Rückschlüsse auf Reserven zu,¹ die noch erschlossen werden können.

Durch Extensivierung der Baukapazität kann ein Leistungszuwachs dagegen nur dann angestrebt werden, wenn das Normativ für die verwalteten Wohnungseinheiten im eigenen Verwaltungsbereich noch nicht erreicht worden ist bzw. wenn dies durch den Zugang weiterer Wohnungseinheiten und die Übernahme von Instandhaltungsarbeiten in gesellschaftlichen Einrichtungen und ähnliches notwendig wird.

Aus Untersuchungen in mehreren Bezirken und gewonnenen Erfahrungen ergeben sich folgende hauptsächliche Probleme:

1. Angesichts der realen Situation wird in den meisten VEB GW/KWV ausschließlich oder zumindest vorwiegend so verfahren, daß Instandhaltungsmaßnahmen erst nach der Anzeige eines Mangels durch den Mieter durchgeführt werden. Unter diesem Aspekt tragen alle Mieter eine große Mitverantwortung für die Instandhaltung. Die Gründe dafür, daß nur ein Teil der Mieter seine Anzeigepflicht gemäß § 107 Abs. 1 ZGB erfüllt, sind insbesondere fehlende Rechtskenntnisse¹¹ und der mit der Durchführung der An-

zeige evtl. verbundene Verlust an Freizeit oder Arbeitszeitausfall, z. B. wegen teilweise langer Wartezeiten an den Sprechtagen bei den VEB GW/KWV. In Rathenow wird dies durch die Bildung einer zentralen Reparaturannahmestelle vermieden.

Für die VEB GW/KWV kommt es gegenwärtig und in nächster Zukunft vorrangig darauf an, solche Voraussetzungen zu schaffen, daß auf gemeldete Mängel schnell reagiert werden kann. Ist das erreicht, dann kann auch die planmäßige vorbeugende Instandhaltung stärker in den Mittelpunkt der Bemühungen der Betriebe rücken. Dagegen wäre es u. E. verfehlt, die planmäßige vorbeugende Instandhaltung auf Kosten der Mängelbeseitigung zu forcieren. Das könnte dazu führen, daß die Handwerker der VEB GW/KWV vorwiegend in der planmäßigen vorbeugenden Instandhaltung tätig sind und aktuelle Reparaturmeldungen der Mieter nur schleppend berücksichtigt werden können.

Die planmäßige vorbeugende Instandhaltung ist als effektivste Form der Erhaltung der Wohnsubstanz volkswirtschaftlich von besonderer Bedeutung. Sie ist eine Intensivierungsmethode, die vor allem aus der metallurgischen und chemischen Industrie bekannt ist.¹² Ihre Einführung in die VEB GW/KWV kann nach den bisherigen Erfahrungen nur schrittweise erfolgen. Dabei kann z. B. an Erkenntnisse aus der Volksrepublik Ungarn angeknüpft werden, die von 1,7 Betriebshandwerkern für jeweils 100 Wohnungseinheiten ausgehen.¹³ Ein solches Normativ ist eine wichtige Voraussetzung für die Anwendung der planmäßigen vorbeugenden Instandhaltung.

2. Die wirksamere Gestaltung der Instandhaltungsarbeiten erfordert auch, sie kontrollfähiger zu organisieren. Angezeigte Mängel (Zeitpunkt/Art) werden zwar in den meisten VEB GW/KWV überschaubar erfaßt. Jedoch fehlen oft weitere Angaben, insbesondere über die Durchführung von Reparaturen und über die Beseitigung des angezeigten Mangels. Es besteht also keine Kontrolle, wie die Betriebe ihre Instandhaltungspflicht realisiert haben. Das wäre nur durch eine aufwendige Einsicht in Akten möglich.

Notwendig erscheint uns auch, daß dann, wenn Mietern, die am Sprechtag erscheinen und einen Mangel anzeigen, sofort ein Reparaturauftrag ausgestellt wird, dies auch registriert wird. Nur dadurch kann insoweit ein kontrollfähiger Überblick geschaffen werden. In Rathenow wird nach dem Rücklauf erledigter Reparaturaufträge stets die Erledigung vermerkt. So können für jedes Gewerk die Anzahl der unerledigten Reparaturen, der Tag der Meldung des Mangels und die Personalien des Mieters festgestellt werden. Daher besteht mit vertretbarem Aufwand ein kontrollfähiger Überblick.

Die Erfahrungen des VEB KWV Rathenow und auch anderer VEB GW/KWV sprechen gegen die verschiedentlich empfohlene Einrichtung von Reparaturkarteien für jede Wohnung. Solche Karteien erfordern viel Arbeitsaufwand, der in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen steht.

3. Es kommt gegenwärtig noch relativ häufig vor, daß Mieter unmittelbar nach Zuweisung und Bezug einer Wohnung Mängel anzeigen. Die vorherigen Mieter hatten ihre Anzeigepflicht verletzt oder die Mängel sogar selbst verursacht. Richtig ist, wenn die VEB GW/KWV gegenüber dem neuen Mieter für ein; schnelle Mängelbeseitigung sorgen. Zu kritisieren ist jedoch, daß gegenüber den vorherigen Mietern zumeist keine Kostenerstattung gemäß § 107 Abs. 2 ZGB oder mögliche Schadenersatzansprüche gemäß § 107 Abs. 3 ZGB geltend gemacht werden. Dieser Verzicht auf zustehende Ansprüche widerspricht der Verpflichtung zum Schutz und zur Mehrung des dem Betrieb anvertrauten Volkseigentums (§ 31 Abs. 1 der VO über die volkseigenen Kombinate, Kombinatbetriebe und volkseigenen Betriebe vom 8. November 1979 [GBl. I Nr. 38 S. 355]). Hinzu kommt, daß durch diesen Verzicht zwangsläufig auch die beabsichtigten erzieherischen Wirkungen