

der Sanktionsregelungen in § 107 Abs. 2 und 3 ZGB auf die schuldhaft handelnden Mieter ausbleiben und im Gegensatz dazu sogar eine gewisse negative Beeinflussung des Rechts- und Staatsbewußtseins bestimmter Bürger — vor allem in ihrer Haltung zum sozialistischen Eigentum — möglich ist.

Sicher ist es oft schwierig festzustellen, ob ein Mangel vom Mieter verursacht wurde. Ein typisches Beispiel dafür sind Mängel an der Sanitärkeramik. So können Risse sowohl durch Spannung als auch durch Einwirkung des Mieters entstehen. In solchen Zweifelsfällen ist stets zugunsten des Mieters zu entscheiden. Wenn aber ein Mangel eindeutig vom Mieter verursacht wurde, ist auch konsequent gegen ihn Schadenersatz geltend zu machen.

4. Von großer Bedeutung für eine ordnungsgemäße Arbeit der VEB GW/KWV sind die Rechtskenntnisse und der Stand des Rechtsbewußtseins der Mitarbeiter überhaupt. Die Kenntnisse über die mietrechtlichen Bestimmungen des ZGB sind noch nicht in allen Betrieben ausreichend. Das kann zur Verunsicherung und deshalb zur Passivität von Mitarbeitern bzw. zu fehlerhaften Entscheidungen führen. Deshalb sollten alle Betriebe regelmäßig Schulungen — besonders von neu eingestellten Mitarbeitern — über rechtliche Regelungen durchführen, wie das beispielsweise im VEB GW Halle schon seit längerem geschieht. Neben den innerbetrieblichen Schulungen sollten auch auf bezirklicher Ebene speziell zu mietrechtlichen Fragen Qualifizierungsveranstaltungen stattfinden. Hierfür könnte die Erzeugnisgruppe Wohnungswirtschaft die Verantwortung tragen. Die Schulungen könnten über den Erzeugnisgruppenrat vorbereitet werden und sollten vor allem diejenigen Mitarbeiter erfassen, die in ihrer Tätigkeit Entscheidungen zu treffen haben, die mietrechtliche Probleme beinhalten.

Die leitungsmäßige Vernachlässigung der notwendigen Vermittlung von Rechtskenntnissen offenbart sich derzeit in verschiedenen VEB GW/KWV darin, daß die bei Inkrafttreten des ZGB durchgeführten Schulungen nicht kontinuierlich fortgesetzt oder gar als eine einmalige Aufgabe angesehen wurden. Um bessere Rechtskenntnisse der Mitarbeiter zu erreichen, sollte auch die mitunter noch einseitige Rolle des Justitiars als Bearbeiter wirtschaftsrechtlicher Regreßforderungen verändert werden. So gibt es z. B. schon eine solche nachahmenswerte Methode, daß der Justitiar für die Wohnungsverwalter regelmäßig schriftliche Arbeitsinformationsblätter erarbeitet. Sie enthalten zu bestimmten Fragen (z. B. zu Schadenersatzansprüchen gegenüber Mietern) kurze rechtliche Erläuterungen und Hinweise zur praktischen Anwendung. Überhaupt sollten u. E. zur Verbesserung der Rechtsarbeit die vielfältigen Erfahrungen, die die Justitiare in Betrieben anderer Bereiche der Volkswirtschaft bei der Gestaltung und Entwicklung der Rechtsarbeit gesammelt haben, genutzt werden. Notwendig scheint uns auch zu sein, die bisher meist nur für größere VEB GW/KWV wirksame Justitiartätigkeit auf alle Betriebe auszudehnen. Ein rationeller Weg bestünde über die Erzeugnisgruppenarbeit, in deren Rahmen ein Justitiar mehrere VEB GW/KWV betreuen könnte.

5. Eine wirksamere Instandhaltung verlangt auch, die Mieter noch stärker unmittelbar einzubeziehen. In vielen Gesprächen wird immer wieder die Bereitschaft breiter Bevölkerungsschichten deutlich, selbst etwas für die Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse zu tun. In der Vergangenheit haben viele Mietergemeinschaften schon beachtliches geleistet. Trotzdem gibt es noch Reserven. So kommt es vor allem darauf an, daß die zwischen den VEB GW/KWV und den Mietergemeinschaften abgeschlossenen Mitwirkungsverträge mit der erforderlichen Qualität umgesetzt werden. Die Instandhaltungsleistungen der Mieter dürfen nicht auf Einzelaktionen beschränkt bleiben.

Schließlich sei noch darauf verwiesen, daß die Aktivitäten der Mietergemeinschaften zur Instandhaltung maßgeblich durch Reparaturstützpunkte gefördert werden können. Doch auch hier muß die Einheit von Qualität und

Quantität gewährleistet sein. Das bedeutet vor allem, daß die technische Ausstattung der Stützpunkte ein Niveau haben muß, mit dem die berechtigten Ansprüche der Mieter erfüllt werden können.

Die verstärkte Mitwirkung der Mieter erfordert auch, diese besser mit ihren Rechten und Pflichten vertraut zu machen. Gerade für mietrechtliche Fragen besteht ein großes Interesse unserer Bürger. Deshalb ist es zu begrüßen, daß immer mehr Wohnbezirksausschüsse der Nationalen Front sich auch diesen Fragen zuwenden und so zur sachkundigen Mitarbeit der Bürger beitragen.¹⁴

Der VEB KWV Rathenow ist bestrebt, Mieter noch gezielter und dauerhafter in die Instandhaltung einzubeziehen. Durch die Bildung von Instandhaltungsstützpunkten auf der Grundlage einer Vereinbarung führt der betreffende Mieter handwerkliche Leistungen in seinem Wohnhaus und in der näheren Umgebung durch. Diese Instandhaltungsstützpunkte bieten eine Reihe von Vorteilen. So müssen u. a. keine Räume mehr zur Verfügung gestellt werden, der Handwerker verfügt über das erforderliche Werkzeug, und nicht zuletzt tragen seine handwerklichen Fähigkeiten dazu bei, an ihn herangetragene Reparaturwünsche schnell und gut zu erfüllen.

Hinzu kommt noch, daß in der Regel diese Arbeiten außerhalb der Geschäftszeit des VEB KWV erledigt werden, ja selbst das Wochenende dafür verwendet werden kann. Entscheidend ist, daß diese Instandhaltungsstützpunkte durch entsprechende Veröffentlichungen den Mietern zur Kenntnis gebracht werden. Die ersten Erfahrungen berechtigen uns zu einer optimistischen Einschätzung, weil die Inanspruchnahme dieser Instandhaltungsstützpunkte von Monat zu Monat steigt. Es wird dadurch schon in nächster Zeit eine spürbare Entlastung für die Handwerker des VEB KWV Rathenow geben.

- 1 Vgl. Direktive des X. Parteitages der SED zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR in den Jahren 1981 bis 1985, Berlin 1981, S. 64.
- 2 Vgl. Schlußwort des Generalsekretärs des Zentralkomitees der SED und Vorsitzenden des Staatsrates der DDR, Genossen E. Honecker, in: Protokoll der 7. Baukonferenz des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR, Berlin 1980, S. 190.
- 3 Vgl. dazu ausführlich H. Krüger/M. Hieke, „Die rechtliche Verantwortung für die Erhaltung von Wohnraum“, NJ 1979, Heft 7, S. 301 f.
- 4 Vgl. R. Nissel, „Zu einigen Bestimmungen über die Wohnungsmiete“, NJ 1976, Heft 4, S. 96 ff. (97 f.); OLG, Urteil vom 16. Dezember 1976 - 2 OZK 28/76 - (NJ 1977, Heft 7, S. 212).
- 5 Vgl. E. Honecker, Die nächsten Aufgaben der Partei bei der weiteren Durchführung der Beschlüsse des IX. Parteitages der SED, Berlin 1980, S. 45 f.
- 6 Richtlinie vom 31. Januar 1980 über die Förderung der beschleunigten Durchführung von Klein- und Kleinstreparaturen an Wohn- und Gesellschaftsbauten und den dazugehörigen baulichen Anlagen, die vorrangig durch die Bevölkerung genutzt werden (unveröffentlicht).
- 7 Vgl. Direktive des X. Parteitages der SED, a. a. O., S. 65.
- 8 Vgl. H. Krüger/M. Hieke, a. a. O., S. 302. Ähnlich ist auch Mühlmann zu verstehen, der die Übereinstimmung eines einklagbaren Instandhaltungsanspruchs mit den staatlich geplanten Voraussetzungen für Baureparaturen statuiert (vgl. M. Mühlmann, Miete, Grundriß Zivilrecht, Heft 4, Berlin 1977, S. 29).
- 9 Marxistisch-leninistische Staats- und Rechtstheorie, Lehrbuch, Berlin 1980, S. 431.
- 10 Vgl. ND vom 11. Juni 1981, S. 4.
- 11 Befragungen von Mietern in einer Bezirksstadt — die sicher keine allgemeingültige Aussagekraft haben, jedoch verschiedene Erfahrungswerte bestätigen — ergaben, daß nur 54 Prozent dieser Mieter ihre Anzeigepflicht kannten.
- 12 Vgl. Autorenkollektiv, Die Einführung der planmäßig vorbeugenden Instandhaltung im komplexen Wohnungsbau, Schriftenreihe KDT-Lehrgang, Berlin 1977, S. 9.
- 13 A. a. O., S. 37.
- 14 Vgl. W. Kirchoff, „Nationale Front und sozialistische Gesetzlichkeit“, NJ 1981, Heft 5, S. 197.

Im Staatsverlag der DDR Ist erschienen

Autorenkollektiv:

Wissenschaftliche Organisation der staatlichen Leitung

— Grundriß —

176 Seiten; EVP (DDR): 13,50 M

Die Autoren wollen ihren Grundriß als Beitrag zur Erhöhung von Qualität und Wirksamkeit der sozialistischen staatlichen Leitung bei der Verwirklichung der Beschlüsse des X. Parteitages der SED auf dem Wege zur entwickelten sozialistischen Gesellschaft verstanden wissen. Ihre Vorschläge zur wissenschaftlichen Organisation der staatlichen Leitung richten sich an die Leiter und Kollektive der zentralen und örtlichen Staatsorgane, staatlichen Einrichtungen, wirtschaftsleitender und anderer Leitungsorgane in der Hoffnung, daß sie ihnen bei der Lösung ihrer Aufgaben Anregung und Unterstützung sein mögen.