

nation läßt sich beantworten, ob der vom Betrieb ausgehende Änderungsvertrag seine Funktion als Mittel zur effektiven Nutzung des gesellschaftlichen Arbeitsvermögens erfüllt und deshalb bestehen bleiben oder nicht erfüllt und deshalb aufgehoben werden muß.<sup>5</sup>

### 3. War der Werktätige in der Lage, die Tragweite des abgeschlossenen Änderungsvertrags zu überblicken?

Ein vom Betrieb ausgehender Änderungsvertrag bedarf in der Regel einer gründlichen Vorbereitung. Der Werk-tätige muß sich rechtzeitig auf die für ihn neuen Bedingungen einstellen können. Er muß auch Zeit haben, seine Entscheidung zu überdenken. Natürlich spielen auch die Gründe, die zum Änderungsvertrag Anlaß gaben, eine wichtige Rolle. So ist es z. B. ein maßgeblicher Unterschied, ob sich der Änderungsvertrag aus objektiven Gründen notwendig macht oder ob der Ausgangspunkt dazu in subjektiven Fehlleistungen des Werk-tätigen liegt. Grundsätzlich sollte in keinem Fall vom Werk-tätigen verlangt werden, daß er sich sofort für den Abschluß eines Änderungsvertrags entscheidet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß das AGB wie für den Arbeitsvertrag auch für den Änderungsvertrag vor dem eigentlichen Abschluß ein Informationsgespräch unter Einbeziehung der zuständigen betrieblichen Gewerkschaftsleitung fordert (§ 49 Abs. I).<sup>6</sup> Während dieses Gesprächs muß der Betrieb den Werk-tätigen

über alle wesentlichen Umstände informieren, die für dessen Entscheidung über den Abschluß des Vertrags von Bedeutung sind, vor allem auch über finanzielle Auswirkungen und über eventuell zu beachtende Schutzvorschriften (z. B. für Schwangere, stillende Mütter und Mütter mit Kindern bis zu einem Jahr — § 242 AGB), die keinen Änderungsvertrag zulassen.

Unterläßt der Betrieb solche Hinweise und erklärt sich der Werk-tätige in Unkenntnis seiner Rechte zum Abschluß eines Änderungsvertrags bereit, dem er bei richtiger Beurteilung der Sachlage nicht zugestimmt hätte, kann sich auch hieraus ergeben, daß der Werk-tätige den Änderungsvertrag mit Erfolg anfechtet.<sup>1</sup>

1 Vgl. H. Tisch, Bericht des Bundesvorstandes des FDGB an den 10. FDGB-Kongreß, Berlin 1982, S. 18.

2 Vgl. auch W. Strasberg, „Aufgaben der Arbeitsrechtsprechung nach dem 10. FDGB-Kongreß“, NJ 1982, Heft 8, S. 340 ff. (342).

3 Vgl. H. Neumann, „Rechtswirksamkeit des Abschlusses von Arbeitsverträgen“, NJ 1982, Heft 9, S. 390 ff.

4 Vgl. z. B. O.G., Urteil vom 16. Mai 1975 - Za 11/75 - (NJ 1975, Heft 14, S. 433).

5 Vgl. z. B. O.G., Urteile vom 30. März 1979 - O AK 2/79 - (NJ 1979, Heft 7, S. 323) und vom 31. Juli 1981 - O AK 19/81 - (NJ 1981, Heft 11, S. 520); J. Michas/T. Pfeifer, „Im Vordergrund: rationelle Nutzung des gesellschaftlichen Arbeitsvermögens“, Arbeit und Arbeitsrecht 1981, Heft 12, S. 562 ff.

6 Vgl. AbsChn. III der Ordnung für die Wahrnehmung der Rechte der Gewerkschaften beim Abschluß, bei der Änderung und der Auflösung von Arbeitsverträgen (Beschluß des Sekretariats des Bundesvorstandes des FDGB vom 21. Juni 1978), in: Arbeitsgesetzbuch und andere Rechtsvorschriften, Berlin 1980, S. 300 ff.

## Bedeutung des Mietvertrags für die Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse

Dozent Dr. sc. HARTWIG KRÜGER,

Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Die Mehrheit der Bürger der DDR verwirklicht ihr in Art. 37 der Verfassung verankertes Grundrecht auf Wohnraum im Rahmen eines Mietverhältnisses, das für die Befriedigung der Wohnbedürfnisse große Bedeutung hat. Die Gestaltung der Mietverhältnisse wird von sozialpolitischen, ökonomischen und rechtlichen Faktoren bestimmt. Ein wichtiges Instrument, mit dem der sozialistische Staat auf diese Gestaltung einwirkt, sind die Bestimmungen des ZGB über die Wohnungsmiete. Sie beruhen auf den politischen und ökonomischen Grundlagen unserer sozialistischen Gesellschaft.<sup>1</sup> Kernstück dieser Bestimmungen sind die den Vermietern und Mietern obliegenden Rechte und Pflichten (§§ 98 bis 113 ZGB).

Das Grundmodell unseres sozialistischen Mietrechts bilden die Beziehungen zwischen dem VEB GebäudeWirtschaft/Kommunale Wohnungsverwaltung (GW/KWV) und dem Mieter.<sup>2</sup> Die Bestimmungen über die Wohnungsmiete legen die Anforderungen fest, denen der VEB GW/KWV bei der Erfüllung des staatlichen Versorgungsauftrags zu entsprechen hat (§95 Abs. 1 ZGB). Ebenso regeln sie die Verantwortung der privaten Vermieter bei der Verwaltung, Bewirtschaftung und Instandhaltung ihrer Mietwohngrundstücke (§ 95 Abs. 2 ZGB).

Für die Wirkungsweise der Bestimmungen über die Wohnungsmiete ist kennzeichnend, daß sie durch das eigenverantwortliche Handeln der Partner verwirklicht werden.<sup>3</sup> Das Mittel zur organischen Verbindung des Mietrechts mit der Eigenverantwortung der Partner ist der Mietvertrag. Er ist die rechtliche Organisationsform zwischen Vermieter und Mieter bei der zeitweiligen Gebrauchsüberlassung von Wohnraum gegen Entgelt und damit die Rechtsform, in der die VEB GW/KWV und die privaten Vermieter ihre Aufgabe, die Wohnbedürfnisse der Mieter entsprechend den gegebenen ökonomischen Möglichkeiten zu befriedigen, erfüllen.

### Vertragsmuster für die rechtliche Gestaltung der Mietverhältnisse über Wohnraum

Eine wesentliche Aufgabe der VEB GW/KWV sowie der privaten Vermieter besteht darin, ihre rechtlichen Beziehungen zu den Mietern effektiv zu organisieren. Ein geeignetes Mittel dafür sind Vertragsmuster, in denen die wichtigsten Rechte und Pflichten vorgegeben werden, die für den jeweiligen Mietvertrag notwendig sind.

Die Verwendung von Vertragsmustern durch die VEB GW/KWV ist aus mehreren Gründen erforderlich.

Erstens rationalisieren Vertragsmuster den Abschluß von Mietverträgen. Eine spezielle Vereinbarung der einzelnen Rechte und Pflichten in jedem einzelnen Mietvertrag wäre ökonomisch uneffektiv. Vertragsmuster vermindern den Zeitaufwand der Mitarbeiter der VEB GW/KWV beim Vertragsabschluß beträchtlich. Ohne die Verwendung von Vertragsmustern wäre es den VEB GW/KWV kaum möglich, mit den rechtlichen Anforderungen stets in Einklang stehende einheitliche Abschlüsse der Mietverträge zu erreichen.

Zweitens gewährleisten Vertragsmuster die einheitliche Verwirklichung der gesetzlichen Bestimmungen. Die Mietverträge haben einen einheitlichen Inhalt. Das erhöht die Rechtssicherheit. Besonders bei Mietverhältnissen über Neubauwohnungen, von denen in der Regel eine Vielzahl zum gleichen Zeitpunkt abgeschlossen werden, besteht auf Grund der einheitlichen Wohnbedingungen das Erfordernis, für alle Mieter gleiche Rechte und Pflichten zu fixieren.

Die einheitliche Verwirklichung der gesetzlichen Bestimmungen bedeutet dabei jedoch nicht, daß Differenzierungen völlig ausgeschlossen sind. Diese sind vielmehr dann notwendig, wenn die Wohnbedingungen Unter-