

# Vorbeugung von Verletzungen der Instandhaltungspflicht aus Mietverträgen

Prof. Dr. sc. GOTTHOLD BLEY und Dr. sc. REINHARD NISSEL,  
Sektion Straf-, Zivil-, Arbeits- und Agrarrecht der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR

Seit Beginn der 70er Jahre hat sich die soziale Wirksamkeit des Wohnungsbaus für die Bürger der DDR spürbar erhöht. Von 1971 bis 1983 wurden die Wohnverhältnisse für etwa 6 Millionen Bürger verbessert. Die Pläne bis 1990 sehen neue oder modernisierte Wohnungen für weitere 4,3 Millionen Menschen vor. Dabei werden in den nächsten Jahren Wohnungsneubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung von Wohnraum in noch stärkerem Maße verbunden als schon bisher.<sup>1</sup> Die Verwirklichung der programmatischen Zielstellung der Partei der Arbeiterklasse, die Wohnungsfrage in der DDR als soziales Problem bis 1990 zu lösen<sup>1, 2</sup>, erfordert, „die beträchtlichen, aber natürlich nicht unbegrenzten Mittel für den Wohnungsbau so einzusetzen, daß bis 1990 in den Städten und Kreisen der Republik alle wichtigen Wohnbedürfnisse befriedigt werden können“.<sup>3</sup> Das ist ein hoher, aber zugleich realer Anspruch, der vor allem von den staatlichen Organen, aber auch von Kombinat und Betrieben sowie von allen Werktätigen „ein sehr verantwortungsbewußtes und differenziertes Vorgehen“ verlangt.<sup>4</sup>

Zur Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse gehört nicht nur die ständige Verbesserung der materiellen Wohnbedingungen der Bürger, sondern auch die Gestaltung der Beziehungen zwischen den Bürgern in den Wohngebieten. Dabei kennzeichnen das zunehmende kameradschaftliche Zusammenwirken von Vermieter — insbesondere VEB Gebäudewirtschaft/Kommunale Wohnungsverwaltung (VEB GW/KWV) — und Mieter sowie die gewissenhafte Erfüllung der gegenseitigen Pflichten aus dem Mietvertrag die neue Qualität der Wohnverhältnisse. Hierin eingeschlossen ist die Mitwirkung der Mieter im Rahmen der Mietergemeinschaft bei der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung, Modernisierung und Verwaltung ihrer Wohnhäuser.

## Zur Vorbeugung von Pflichtverletzungen aus Wohnungsmietverhältnissen allgemein

Für die weitaus meisten Wohnungsmietverhältnisse ist das pflichtgemäße Verhalten der Vertragspartner typisch. Verletzungen von Rechten und Pflichten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigen die Lebensbedürfnisse der davon betroffenen Bürger bzw. die Interessen der Vermieterbetriebe. Derartige Verletzungen können die Leitung und Planung der Entwicklung der Wohnbedingungen vor allem dann erschweren bzw. stören, wenn sie das Resultat einer nicht dem Recht entsprechenden Arbeit der VEBs GW/KWV, der Bürger und ihrer Mietergemeinschaften oder örtlicher Staatsorgane sind. Gerade deshalb erweist sich die Vorbeugung von Rechtsverletzungen in den Wohnungsmietverhältnissen als gesellschaftlich notwendig.

Die Vorbeugung von Pflichtverletzungen aus Wohnungsmietverhältnissen ist — wie jede andere Art der Vorbeugung von Pflichtverletzungen — gemeinsames Anliegen der sozialistischen Gesellschaft, ihres Staates, der Vermieterbetriebe und jedes Bürgers. Dabei gewinnen die Formen der Mitwirkung der Bürger und ihrer Kollektive zunehmend an Bedeutung. Eine wirksame Vorbeugungsarbeit muß Bestandteil der Leitung und Planung der gesellschaftlichen Prozesse sein, d. h. sie darf nicht von der Leitungstätigkeit der staatlichen Organe und Betriebe isoliert betrachtet und behandelt werden. Unbestritten ist auch, daß sich die Vorbeugung von Vertragsverletzungen aus Mietverhältnissen nicht in der Anwendung rechtlicher Mittel erschöpft. Dennoch erweist sich die Erhöhung der Wirksamkeit des sozialistischen Rechts, die konsequente Gestaltung der Verträge in Übereinstimmung mit dem geltenden Recht, das koordinierte Zusammenwirken verschiedener staatlich-rechtlicher und gesellschaftlicher Maß-

nahmen als ein wichtiger Faktor für eine effektive Vorbeugung dieser Pflichtverletzungen.

Wichtig sind dabei zwei Momente: Erstens sind Mietverhältnisse (wie auch andere gesellschaftliche Verhältnisse) sehr „komplexer“ Natur, d. h. sie lassen sich nicht aus der Sicht eines Rechtszweigs oder nur eines staatlichen Organs erfassen. Zweitens sind Inhalt und Ursachen dieser Pflichtverletzungen sehr differenziert. Die Beachtung dieser Differenziertheit ist eine wesentliche Voraussetzung für die wirksame Anwendung geeigneter Maßnahmen, Mittel und Methoden in der Vorbeugung.

## Inhalt und Ursachen von Verletzungen der Instandhaltungspflicht

Unter den Vertragsverletzungen auf dem Gebiet der Wohnungsmiete spielt die Verletzung der Instandhaltungspflicht des Vermieters (§ 101 ZGB) eine nicht unbedeutende Rolle. Hierbei ist u. a. die unterschiedliche Stellung der Vermieter zu beachten: Bei privaten Vermietern überwiegt die schuldhaftige Verletzung der Instandhaltungspflicht. Objektiv pflichtwidriges Handeln ist demgegenüber vor allem für volkseigene Vermieter charakteristisch, die generell verantwortungsbewußt ihre Eigentümerfunktion ausüben und sich in die gesellschaftliche Aufgabe zur Gestaltung guter Wohnbedingungen einordnen. Bei der inhaltlichen Beurteilung der Verletzung der Instandhaltungspflicht volkseigener Vermieterbetriebe muß außerdem noch das sehr unterschiedliche Alters- und Ausstattungsniveau der Wohnungen berücksichtigt werden. Wenn auch ein Teil der Verletzungen der Instandhaltungspflicht inhaltlich als objektiv pflichtverletzende Handlung zutage tritt, sind jedoch im größeren Maße subjektiv zurechenbare Handlungen (i. S. des § 334 ZGB) kennzeichnend.

Unabhängig von den genannten inhaltlichen Differenzierungen zeigt sich die Verletzung der Instandhaltungspflicht in zwei Alternativen:

1. Nichterhaltung des vertragsgemäßen Wohnungszustands (§ 101 Satz 2 ZGB);
2. Nichtdurchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands (§ 101 Satz 3 ZGB).

Die erste Alternative überwiegt. Sie ist dadurch gekennzeichnet, daß vorbeugende Maßnahmen, um dem Auftreten eines Mangels in der Wohnung entgegenzuwirken und damit der Rechtspflicht zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustands gerecht zu werden, nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt werden, oder daß objektiv unvorhersehbar ein plötzlicher Mangel auftritt. Für die zweite Alternative ist es in den letzten Jahren typisch, daß insbesondere Reparaturen größeren Umfangs — also Instandsetzungsarbeiten — Konfliktschwerpunkt sind. Bei einzelnen Pflichtverletzungen, die sich auf bestimmte Reparaturgewerke konzentrieren, ist festzustellen, daß mitunter bis zur Beseitigung des Mangels mehrere Monate vergehen.

Zur Feststellung der Ursachen für die Verletzung der Instandhaltungspflicht sind die Umstände aufzudecken, die den Vermieter daran hinderten, vorbeugende Maßnahmen zur Erhaltung des vertragsgemäßen Wohnungszustands durchzuführen.

1 Vgl. E. Honecker, Aus der Diskussionsrede auf der 7. Tagung des Zentralkomitees der SED, Berlin 1983, S. 34 und 36.

2 Vgl. Programm der SED, Berlin 1976, S. 23.

3 E. Honecker, a. a. o., S. 35.

4 E. Honecker, ebenda. Vgl. dazu: Die Aufgaben der örtlichen Staatsorgane für die weitere allseitige Stärkung der DDR (Beratung des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR mit den Vorsitzenden der Räte der Kreise am 1. und 2. März 1984 in Berlin), Berlin 1984, S. 24 ff. und S. 84 ff.