

ren bzw. vorhandene Mängel in der Wohnung zu beseitigen. In der Praxis ist zu verzeichnen, daß das Ursachengefüge für Verletzungen der Instandhaltungspflicht sehr differenziert ist. Teilweise sind diese Ursachen besonders hinsichtlich des Wohnungsfonds (Alt- oder Neubaugebiet) und der Eigentümer Stellung des Vermieters (volkseigener bzw. privater Bereich) unterschiedlich. Zudem liegen bestimmte Umstände für die Verletzung von Instandhaltungspflichten außerhalb des unmittelbaren Einwirkungsbereichs des Vermieters. Sie sind teilweise in Bereichen angesiedelt, die durch das Verwaltungsrecht und das Wirtschaftsrecht geregelt werden. Gerade deshalb ist das koordinierte und aufeinander abgestimmte Zusammenwirken verschiedener rechtlicher Maßnahmen unbedingt erforderlich.

Verletzungen der Instandhaltungspflicht sind in erster Linie auf Faktoren zurückzuführen, die vom Vermieter beeinflussbar sind. In Altbaugeländen ist im privaten Wohnungsfonds die Fehllhaltung des Vermieters zu seiner Instandhaltungspflicht eine häufige Ursache. Die VEBs GW/KWV verursachen solche Pflichtverletzungen insbesondere dadurch, daß sie die zur Erhaltung der Wohnsubstanz notwendigen Entscheidungen und Maßnahmen nicht treffen bzw. nicht konsequent verwirklichen. In Altbaugeländen begünstigen darüber hinaus die ungenügende Entwicklung bestimmter Gewerke in den Vermieterbetrieben, die unzureichende Gestaltung notwendiger Kooperationsbeziehungen sowie — damit verbunden — die unvollständigen bzw. nicht qualitäts-gerechten Leistungen von Handwerkern der VEBs GW/KWV diese Situation.

In Neubaugebieten, in denen objektiv alle Voraussetzungen zur planmäßigen vorbeugenden Instandhaltung bestehen, sind es insbesondere Leitungsmängel, die bei der Erfüllung dieser Aufgabe auftreten.

Ursachen für Verletzungen der Instandhaltungspflicht im sog. vorgelagerten Bereich — also außerhalb der zivilrechtlichen Vermieter-Mieter-Beziehungen — sind vor allem die nicht qualitäts-gerechte bzw. unvollständige Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten durch Kooperationspartner der Vermieterbetriebe sowie Mängel bei Neubau- bzw. Rekonstruktionsleistungen durch Baubetriebe, unzureichende Qualität von Ausrüstungsgegenständen, volkswirtschaftlich mögliche, nicht immer voll bedarfsdeckende Material- und Leistungsbilanzen sowie Bilanzänderungen zu Lasten des Vermieters, indem Kapazitäten der Wohnrauminstandhaltung und -instandsetzung zweckentfremdet eingesetzt werden.

#### *Schwerpunkte bei der Vorbeugung von Verletzungen der Instandhaltungspflicht*

Aus der Aufgabe der VEBs GW/KWV, ihre materiellen und finanziellen Mittel planmäßig und effektiv für die Erhaltung der Wohnsubstanz einzusetzen (§ 95 Abs. 1 ZGB), ergibt sich die Notwendigkeit, Verletzungen der Instandhaltungspflicht zielstrebig einzudämmen.

Ausgehend von den guten Erfahrungen verschiedener VEBs GW/KWV<sup>5</sup> bei der Wohnrauminstandhaltung und den genannten Ursachen von Pflichtverletzungen sehen wir folgende Schwerpunkte bei der Vorbeugung solcher Vertragsverletzungen:

1. Viele VEBs GW/KWV wirken bewußt konfliktvorbeugend, indem sie sich in ihrer Arbeit von den grundsätzlichen Anforderungen an die Gestaltung und Erfüllung der Mietverträge leiten lassen, die sich für sie aus ihren Pflichten zur planmäßigen Verwirklichung des staatlichen Versorgungsauftrags (§ 43 Abs. 2 ZGB), zur vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den Bürgern (§ 44 ZGB) und zur realen Vertragserfüllung (§ 47 Abs. 1 ZGB) ergeben.

Diejenigen VEBs GW/KWV, die nach diesen Maßstäben arbeiten, stellen ihre hauptsächliche Funktion in den Mittelpunkt, als Vermieter auf der Grundlage zivilrechtlicher Verträge die entsprechenden Leistungen für die Bürger zu erbringen und damit den ihnen obliegenden Versorgungsauftrag wirksam zu erfüllen. So steht z. B. im VEB KWV Rathenow die vertragsgerechte und den zivilrechtlichen Bestimmungen entsprechende Realisierung der übernommenen Verantwortung aus den Mietverträgen im Vordergrund

## Auszeichnungen

### Artur-Becker-Medaille in Gold

*Christina Fesser,*  
Staatsanwalt beim Staatsanwalt der Stadt und  
des Landkreises Jena,

*Rosemarie Lorenz,*  
Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Kreises Rathenow,

*Gerd Krebs,*  
Abteilungsleiter beim Staatsanwalt des Bezirks Suhl,

*Dieter Rößler,*  
Staatsanwalt des Saalkreises,

*Heide Schallert,*  
Staatsanwalt beim Staatsanwalt  
des Stadtbezirks Berlin-Friedrichshain.

der Leitungstätigkeit. Dagegen handeln diejenigen VEBs GW/KWV, die eine formale Steigerung der Arbeitsproduktivität zum Gradmesser ihrer Tätigkeit machen und dabei sehr materialintensiv arbeiten, nicht nach diesen Anforderungen. Sie richten sich in erster Linie nach den Kennziffern der Bauproduktion und nicht nach ihrer eigentlichen Versorgungsaufgabe. Das spiegelt sich auch in oben genannten Ursachen wider, besonders in fehlenden Materialkapazitäten. Während sich verantwortungsbewußt handelnde Betriebe der Wohnungswirtschaft überwiegend der laufenden Instandhaltung des Wohnraums bis hin zur schrittweisen Einbeziehung in die planmäßig vorbeugende Instandhaltung zuwenden und dabei je Reparaturauftrag wertmäßig im Durchschnitt unter 100 M bleiben (das ist im VEB KWV Rathenow schon jahrelang Standard), dominieren bei anderen Betrieben noch kosten- und materialintensive Reparaturen. Im Republikmaßstab liegt der durchschnittliche Auftragswert bei 200 M.

Nun steht beim Rathenower Beispiel nicht in erster Linie die Frage nach der Anzahl der Aufträge oder nach den Kosten je Auftrag. Vielmehr geht es um die kontinuierliche Instandhaltung, also insbesondere darum, mögliche Schäden durch vorbeugende Pflege- und Wartungsarbeiten zu vermeiden bzw. kleine Mängel schnell und mit geringem Aufwand zu beheben, bevor sie sich möglicherweise ausweiten. Für den Betrieb bedeutet das allerdings niedrige Auftragswerte. Dennoch — oder gerade deswegen — ist das der wirksamste Weg, um zivilrechtliche Konflikte bei der Instandhaltung von Wohnraum zu vermeiden. Es gibt seit Jahren keine gerichtlichen Verfahren gegen den VEB KWV Rathenow und nur wenige Eingaben zur Wohnrauminstandhaltung.

Demgegenüber waren gerade bei VEBs GW/KWV mit überdurchschnittlichen Auftragswerten, die vor allem aus hohem Materialeinsatz resultieren, relativ viele Verletzungen der Instandhaltungspflicht festzustellen, die von den Betrieben insbesondere mit fehlendem Material begründet wurden. Deshalb besteht ein Hauptweg zur Vorbeugung von Verletzungen der Instandhaltungspflicht darin, mit den vorhandenen Materialien und Arbeitskräften intensiver instanzduhulden (z. B. planmäßige sowie planmäßig vorbeugende Instandhaltung, Schnellreparaturen, neue Reparaturtechnologien). Im Kreis Rathenow wie in anderen ebenso erfolgreichen Kreisen gibt es nicht mehr Material- und Arbeitskräftekapazitäten als anderswo. Jedoch wird dort im Sinne der Verpflichtung aus § 95 Abs. 1 ZGB stets nach den besten Möglichkeiten gesucht, um die zur Verfügung stehenden Mittel planmäßig und mit hohem Nutzeffekt für die Instandhaltung von Wohnungen einzusetzen.<sup>6</sup>

2. Eng mit der planmäßigen, kontinuierlichen Erfüllung der Instandhaltungspflicht verbunden besteht eine weitere Anforderung darin, daß die VEBs GW/KWV eigenverantwort-

<sup>5</sup> Beispielhaft war hier in den letzten Jahren der VEB KWV Rathenow.

<sup>6</sup> Vgl. R. Nissel / H.-J. Sturm, „Erfüllung zivilrechtlicher Instandhaltungspflicht — Beitrag zur Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms“, NJ 1981, Heft 10, S. 448 ff. (450 f.).