

Genossenschaftsmitglied im Ergebnis einer Verpflichtung zum Schadenersatz durchaus zeitweilig eine Reduzierung der persönlichen Hauswirtschaft in Kauf nehmen muß.

Ist eine zeitweilige Reduzierung des Tierbestandes bestimmter Tierarten gegen den Willen des Mitglieds unter den genannten Voraussetzungen rechtlich zulässig, reduziert sich auch der Umfang der zur Führung der persönlichen Hauswirtschaft benötigten Futtermittel, für die nur in dem benötigten Umfang ein Vollstreckungsschutz besteht.

Auch die Durchsetzung des Anspruchs der LPG auf Herausgabe von Sachen, hier insbesondere in dem erläuterten Zusammenhang mit Diebstahlshandlungen, setzt einen voll-

streckbaren Titel im Ergebnis eines gerichtlichen Verfahrens voraus, sofern das Mitglied die Forderung der LPG nicht freiwillig erfüllt. Auch in diesen Fällen ist nicht einfach ein Herausholen von Vieh oder Futtermitteln aus dem Stall des Mitglieds möglich.

Macht man den Genossenschaftsmitgliedern die rechtliche Durchsetzbarkeit der Ansprüche der LPG bewußt, dann wird in der überwiegenden Zahl der Anwendungsfälle deren freiwillige Erfüllung erreicht werden, so daß in der Praxis nur in seltenen Ausnahmefällen eine Vollstreckung mittels des dafür vorgesehenen rechtlichen Instrumentariums erforderlich werden wird.

## Die Gestaltung des Mietverhältnisses bei Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen

Dr. sc. REINHARD NISSEL,

Sektion Staats-, Wirtschafts- und Verwaltungsrecht der Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft der DDR

Die vom XI. Parteitag der SED erneut bestätigte Aufgabe, bis 1990 die Wohnungsfrage als soziales Problem zu lösen, verlangt, in diesem Fünfjahrplanzeitraum mit dem Neubau bzw. der Modernisierung von insgesamt 1 064 000 Wohnungen für etwa 3 200 000 Bürger die Wohnbedingungen spürbar zu verbessern. Dabei spielt die verstärkte Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen und Wohnhäuser eine wesentliche Rolle.<sup>1</sup>

Maßnahmen dieser Art, vor allem in städtischen Altbaugebieten, erfordern u. a., daß auch im unmittelbaren Wohnbereich und sogar unter Bedingungen gebaut wird, bei denen die Mieter in den Wohnungen wohnen bleiben. Schwerpunkt sind dabei Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung im Funktionsbereich Küche/Bad/WC. Vielfach haben örtliche Volksvertretungen und ihre Räte in Beschlüssen klare Festlegungen zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen unter bewohnten Bedingungen getroffen. Sie sehen eine umfassende Erläuterung der dabei entstehenden Probleme gegenüber den von den Baumaßnahmen betroffenen Bürgern, eine langfristige Vorbereitung der Bauarbeiten sowie die Einhaltung der geplanten Termine und des Umfangs der einzelnen Maßnahmen durch die bauausführenden Betriebe vor. Dazu gehört das kameradschaftliche Zusammenwirken der Betriebe der Wohnungswirtschaft (VEB GW/KWV) mit den Mietern (§ 44 ZGB), wobei auch die Baubetriebe einbezogen werden.

Die Praxis zeigt, daß Baureparaturmaßnahmen in bewohnten Wohnungen bei sorgfältiger Planung zügig realisiert werden. Fehlt es aber an einer planmäßigen Arbeit oder erfassen die Baumaßnahmen mehrere Funktionsbereiche der Wohnung, so werden für die Mieter oft die Grenzen der Zumutbarkeit des Bauens unter bewohnten Bedingungen erreicht. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind zuerst soziale Aspekte zu berücksichtigen. So spielen die Bedürfnisse von Schichtarbeitern, Kindern und Kranken, die Auswechsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung, arbeitsrechtlich vereinbarte Heimarbeit u. a. m. eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus wird die Zumutbarkeit wesentlich durch die Rechte und Pflichten innerhalb des Mietverhältnisses berührt.

Das Gesetz über die Bereitstellung von Grundstücken für Baumaßnahmen — Baulandgesetz — vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 291) sieht in § 15 vor, daß u. a. die Nutzungsberechtigten von Grundstücken und Gebäuden in geeigneter Weise über vorgesehene Baumaßnahmen zu informieren sind. Der Inhalt dieser Information ist im § 10 Abs. 1 und 2 der DVO zum Baulandgesetz vom 15. Juni 1984 (GBl. I Nr. 17 S. 205) vorgeschrieben. Wichtig ist, daß in den vorbereitenden Gesprächen mit den Mietern für die notwendig werdenden Baumaßnahmen überall die gleichen rechtlichen Maßstäbe angelegt werden. Das ist letztlich auch ein Faktor für die Effektivität der Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen.

Da das geltende Recht keine ausdrücklichen Regelungen für die Rechtsbeziehungen zwischen Vermietern und Mietern unter den Bedingungen des Bauens in bewohnten Wohnungen enthält, sind in der Praxis zunehmend Fragen aufgeworfen worden, die mit der Duldung von Baumaßnahmen, Mitwirkungshandlungen der Mieter (insbesondere bei der Schaffung der Baufreiheit), Ausgleichs- und Ersatzansprüchen des Mieters u. a. m. Zusammenhängen. Auf einige davon soll im folgenden näher eingegangen werden.<sup>2</sup>

### Duldung von Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen

Bei der komplexen Instandsetzung und Modernisierung handelt es sich um staatlich geplante Baumaßnahmen, die der Mieter in seiner Wohnung zu dulden hat. Diese Duldungspflicht leitet sich aus § 110 ZGB ab.<sup>3</sup> Angesichts zunehmender Dimensionen des Bauens unter bewohnten Bedingungen ist es zutreffend, ausdrücklich die Duldungspflicht des Mieters auch für derartige Baumaßnahmen zu bejahen.

Da diese Baumaßnahmen den Interessen der Bewohner selbst entsprechen und auftretende Probleme und Fragen durch entsprechende Öffentlichkeitsarbeit (vorbereitende Gespräche) geklärt werden, ist die Realisierung der Duldungspflicht gewöhnlich eine Selbstverständlichkeit. Dort, wo die Bereitschaft eines Mieters nicht gleich vorliegt, führen in der Regel weitere, eingehende Gespräche unter Einbeziehung von Vertretern der Hausgemeinschaft zum Erfolg. Lehnt es jedoch ein Mieter strikt ab, daß in seiner bewohnten Wohnung Baumaßnahmen durchgeführt werden, so muß im gesellschaftlichen Interesse — das durch die komplexe Instandsetzung und Modernisierung gegeben ist — eine rechtliche Lösung zur Absicherung dieser Baumaßnahmen gefunden werden.

Soweit die Voraussetzungen — insbesondere in Gestalt von Ersatzwohnraum — bestehen, gibt es zwei rechtliche Möglichkeiten, die Wohnung für Baumaßnahmen freizumachen:

- 1 Vgl. E. Honecker, Bericht des Zentralkomitees der SED an den XI. Parteitag der SED, Berlin 1986, S. 35; Direktive des XI. Parteitages der SED zum Fünfjahrplan für die Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR in den Jahren 1986 bis 1990, Berlin 1986, S. 93; W. Junker, „Die wichtigsten Aufgaben des Bauwesens bei der konsequenten Durchführung der Beschlüsse des X. Parteitages der SED und zur Vorbereitung des Fünfjahrplanes 1986 bis 1990 (Referat auf der 8. Baukonferenz)“, in: Protokoll der 8. Baukonferenz des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR, Berlin 1986, S. 16.
- 2 Die nächstehenden Standpunkte wurden im Auftrag der Sektion Zivil-, Familien- und Arbeitsrecht der Vereinigung der Juristen der DDR erarbeitet und mit Justizpraktikern, Zivil-, Verwaltungs- und Wirtschaftswissenschaftlern sowie mit Mitarbeitern der Abteilungen Wohnungswirtschaft örtlicher Staatsorgane beraten (vgl. R. Nissel, „Zu Rechtsfragen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen unter bewohnten Bedingungen“, Informationen und Berichte der Vereinigung der Juristen der DDR 1985, Heft 4, S. 9 ff.).
- 3 Vgl. ZGB-Kommentar, 2. Aufl., Berlin 1985, Anm. 1.1. zu § 110 (S. 151).