

Wichtig ist, daß gemäß § 28 Abs. 1 der 2. DVO zum VG — Wirtschaftsverträge über Investitionen und über die Instandsetzung von Grundmitteln — vom 25. März 1982 (GBl. I Nr. 16 S. 329) die Interessen der Mieter bei der gesamten Planung des Bauablaufs — also auch bei der Gewährleistung der Baufreiheit — zu berücksichtigen sind und dementsprechend Art und Umfang der Leistungen zur Schaffung der Baufreiheit in der jeweiligen wirtschftsvertraglichen Vereinbarung zu konkretisieren sind.⁶ Auf dieser Grundlage sind die vom Mieter zu erbringenden Leistungen detailliert in der zivilrechtlichen Vereinbarung zwischen dem Betrieb der Wohnungswirtschaft und dem Mieter zu bestimmen.

Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter

Die Vereinbarungen der Betriebe der Wohnungswirtschaft mit den Mietern gemäß § 110 ZGB sind in Übereinstimmung mit den Wirtschaftsverträgen so zu fassen, daß den Mietern während des Baugeschehens keine über das vertretbare Maß hinausgehenden Nachteile entstehen. Neben gründlich vorbereiteten Wirtschaftsverträgen und ihrer konsequenten Durchsetzung sind deshalb in den Vereinbarungen der Betriebe der Wohnungswirtschaft mit den Mietern die konkreten örtlichen Bedingungen und im Rahmen der Möglichkeiten die persönlichen Belange des Mieters und seiner Haushaltsangehörigen zu berücksichtigen.

Für die Vereinbarungen gemäß § 110 ZGB wurde ein Muster erarbeitet und den Betrieben der Wohnungswirtschaft zur Anwendung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Bedingungen empfohlen.⁷ In dieser Mustervereinbarung sind insbesondere erfaßt: Umfang und Termine der Baumaßnahmen, Mitwirkungshandlungen des Mieters, Verpflichtungen des Vermieters, Mietpreisvereinbarungen (zeitweilige Mietpreisminderung, neu bestimmter Mietpreis o. ä.). Die Vereinbarung wird ergänzt durch Anlagen zur Präzisierung der Arten der Baumaßnahmen, der Mieterleistungen zur Gewährleistung der Baufreiheit sowie der Mieterleistungen in Form von unbezahlter freiwilliger Tätigkeit bzw. vergüteter zusätzlicher Leistung.

Die Mustervereinbarung wird als Orientierung empfohlen. Die einzelnen Vereinbarungen können sowohl mit diesem Muster übereinstimmen als auch nur einen Teil des Musters oder über das Muster hinausgehende Absprachen enthalten. Der für den Inhalt der Vereinbarung maßgebliche Wille beider Partner hat nur in der grundsätzlichen Rechtslage, die in diese Mustervereinbarung eingegangen ist, seine Grenze. Schematismus sollte angesichts der hochrangigen sozialpolitischen Aufgabe, die das Bauen unter bewohnten Bedingungen darstellt, vermieden werden.

In der Mustervereinbarung wurde auf ausdrückliche Verantwortungskedsregeln für Pflichtverletzungen verzichtet. Es ist davon auszugehen, daß bei Verletzungen von Pflichten aus der Vereinbarung durch die Betriebe der Wohnungswirtschaft sowie durch Mieter nach den Bestimmungen des ZGB zu verfahren ist. Nach bisherigen Erfahrungen wird es als richtig erachtet, Mieter für die nicht vertragsgemäße Erfüllung ihrer Pflichten (besonders der Mitwirkungspflicht bei der Schaffung der Baufreiheit und der Duldungspflicht) sowie freiwillig übernommener Mitwirkungshandlungen (besonders bestimmte Eigenleistungen) und den dadurch verursachten Schaden in der Regel nur bei vorsätzlicher Schadenszufügung verantwortlich zu machen.

Eine solche Praxis steht in Übereinstimmung mit den erhöhten Anforderungen an die betroffenen Bürger beim Bauen unter bewohnten Bedingungen. Ihnen wird trotz gleichbleibender persönlicher Aufgaben im Beruf, im gesellschaftlichen Leben und in der Familie großes Verständnis für meist mehrere Wochen andauernde zusätzliche Erschwernisse abverlangt; darüber hinaus helfen sie meist aktiv bei der Verwirklichung der Baumaßnahmen mit.

Die Realisierung der Mietenpflichten aus der Vereinbarung sollte vor allem durch die Mietergemeinschaften beeinflusst werden. Das kann durch tätige Unterstützung geschehen oder durch kameradschaftliche Auseinandersetzung mit den Mietern, die ihren Pflichten nicht nachkommen. Für die Be-

triebe der Wohnungswirtschaft heißt das auch, gemeinsam mit den Ausschüssen der Nationalen Front in der Zeit des Bauens unter bewohnten Bedingungen verstärkt mit den Mietergemeinschaften zusammenzuarbeiten.

Ausgleichs- und Ersatzansprüche des Mieters

Die Sicherung der Rechte der Bürger erfordert, daß dem Mieter durch Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen keine über das vertretbare Maß hinausgehenden materiellen Nachteile entstehen dürfen. Deshalb hat der Mieter Anspruch auf

— Ersatz der durch die Baumaßnahmen entstandenen materiellen Nachteile (Ersatz für Sachbeschädigung, erhöhte Ausgaben für Elektroenergie u. ä.);

— Vergütung von freiwilligen Mitwirkungshandlungen (Malerarbeiten, Reinigungsarbeiten u. ä.) auf der Grundlage der AO über die Zulässigkeit, Vergütung und Kontrolle von zusätzlicher Arbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen vom 25. August 1975 (GBl. I Nr. 35 S. 632)⁸ bzw. entsprechend der Vereinbarung zwischen dem Staatssekretariat für Arbeit und Löhne und dem Bundesvorstand des FDGB über die stunden- und tageweise Beschäftigung von Werkträgern zur Durchführung von Reinigungsarbeiten vom 30. Oktober 1978⁹;

— Entschädigung für Lohn- und Gehaltsausfall infolge unbezahlter Freistellung (§ 188 AGB), die zur mit dem VEB GW/KWV vereinbarten Anwesenheit in der Wohnung erforderlich war; diese Vereinbarung schließt den Ersatz des Verdienstauffalls ein.

Im Einzelfall kann der Betrieb der Wohnungswirtschaft unter Berücksichtigung aller sozialen Umstände auch die Erstattung von notwendigen Unkosten übernehmen, die dem Mieter bei der Erfüllung seiner Verpflichtung zur Schaffung der Baufreiheit entstanden sind.

Der Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Wert- oder Naturalersatz für persönliche Sachen, die er trotz vorhandener Gelegenheit — sie besteht im Rahmen seiner Verpflichtung zur Schaffung der Baufreiheit — nicht entfernt hat und die deshalb beschädigt wurden.

6 Vgl. ZitC. 3.1.2.2.2. der Grundsätzlichen Feststellung №. 6/1983...

7 Die Mustervereinbarung zwischen Betrieben der Wohnungswirtschaft und Mietern bei der Durchführung staatlich geplanter Baumaßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung ist veröffentlicht in: Information des Zentralen Erzeugnisgruppenrates Wohnungswirtschaft der DDR 1986, №. 7.

8 Der Vergütungssatz für Pflegearbeiten bzw. Malerarbeiten oder die Objektvergütungssumme (§ 7 der AO mit Anlage 3) sind analog anzuwenden.

9 Verfügungen und Mitteilungen des Staatssekretariats für Arbeit und Löhne 1978, №. 1 (Beilage zu Arbeit und Arbeitsrecht 1978, Heft 12).

Neu im Staatsverlag der DDR

Autorenkollektiv (Leitung: Prof. Dr. Gerhard Pflücke):
Wirtschafts- und Außenwirtschaftsrecht für Ökonomen

2., überarbeitete Auflage
400 Seiten; EVP (DDR): 25,80 M

Seit Erscheinen der 1. Auflage dieses Lehrbuchs (1977) haben sich in Verwirklichung der ökonomischen Strategie bedeutende Veränderungen vollzogen, die u. a. durch die Kombinatbildung und die Vervollkommnung der Leitung, Planung und wirtschaftlichen Rechnungsführung charakterisiert sind. Das bestimmt auch die Weiterentwicklung des Wirtschaftsrechts.

In 7 Kapiteln behandeln die Autoren Grundfragen des Wirtschaftsrechts, die Rechtsstellung der wirtschaftsleitenden Staatsorgane und der Wirtschaftseinheiten, die rechtliche Regelung der Planung, der Produktions- und Effektivitätsbedingungen, der Kooperationsbeziehungen zwischen Wirtschaftseinheiten und ausgewählter Teilbereiche des volkswirtschaftlichen Reproduktionsprozesses sowie Fragen des staatlichen Rechtsschutzes, der Rechtskontrolle und der wirtschaftsrechtlichen Verfahren. Besonderes Anliegen der Autoren war es, die Wechselwirkungen zwischen dem nationalen Recht und der rechtlichen Regelung der internationalen Wirtschaftsbeziehungen zu erfassen.

Autorenkollektiv (Leitung: Prof. Dr. Ludwig Penig):
Wirtschaftsrecht (Grundriss)

192 Seiten; EVP (DDR): 15 M

In dieser vorwiegend für die staatswissenschaftliche Aus- und Weiterbildung gedachten Darstellung ausgewählter Gebiete des Wirtschaftsrechts werden neben grundsätzlichen Fragen der Rolle des Wirtschaftsrechts und der rechtlichen Regelung der staatlichen Leitung der Industrie und der Wirtschaftseinheiten spezifische Fragen der rechtlichen Regelung der Planung und Bilanzierung, der Wirtschaftsverträge, der Beziehungen zwischen örtlichen Staatsorganen und Wirtschaftseinheiten, von Wissenschaft und Technik, der Investitionen, des Konsumgüterbinnenhandels sowie der ökonomischen Sicherstellung der Landesverteidigung behandelt.