

Diese breiten Bürgerinitiativen stellen — soweit sie im Rahmen der Hausgemeinschaft geschehen — auch zivilrechtlich Mitwirkungshandlungen der Mieter gemäß § 97 Abs. 2 ZGB (unter Einschluß der Schutzbestimmung des § 117 Abs. 2 ZGB) dar, unabhängig davon, ob sie — wie ganz überwiegend — unentgeltlich oder für ein angemessenes Entgelt erfolgen, wie sie auch als „Mach mit!“-Aktivitäten erfaßt werden.

Selbstverständlich ist die fördernde Einflußnahme der Gerichte auf die Entwicklung der Mieterinitiativen nicht auf die richtige Anwendung der zivilrechtlichen Bestimmungen über die Mitwirkung der Mietergemeinschaften und die weiteren in den Orientierungen genannten Aufgaben beschränkt. Wir gehen davon aus, daß die auf der 16. Plenartagung des Obersten Gerichts vom 18. Juni 1980 gegebenen Hinweise<sup>5</sup> sich in der Praxis bewährt haben und daher auch weiterhin Beachtung finden müssen. Darüber hinaus geht es vor allem darum, die Aufmerksamkeit bei der Durchführung und Auswertung der mietrechtlichen Verfahren, die fast ein Drittel aller zivilrechtlichen Verfahren ausmachen, insgesamt noch stärker darauf zu richten, daß alle Möglichkeiten und Ansatzpunkte im Zusammenwirken mit den örtlichen Staatsorganen und den Betrieben der Wohnungswirtschaft dafür genutzt werden, den Bürgerfleiß für das Gemeinwohl, die wachsenden Initiativen und Leistungen zur Wohnraumerhaltung und Verbesserung der Wohnbedingungen, wie sie sich in den „Mach mit!“-Aktivitäten und FDJ-Initiativen ausdrücken, zu fördern.

### *Wohnrauminstandhaltung und Baumaßnahmen*

Der gewachsene Wohnungsbestand mit seiner technischen Ausstattung entspricht inzwischen einem Volksvermögen von 220 Milliarden Mark. Der Frage, wie dieser Reichtum verantwortungsbewußt zu erhalten ist, wurde auf der o. g. Beratung des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates viel Aufmerksamkeit gewidmet. Dabei wird darauf orientiert, Profil und Leistungsvermögen der Wohnungswirtschaftsbetriebe und ihrer ständigen Kooperationspartner aus dem Bauhandwerk noch konsequenter auf die laufende und vorbeugende Instandhaltung unserer wertvollen Wohnsubstanz auszurichten. Zugleich gilt es, durch eine gute Arbeitsorganisation der Instandhaltungsdienste die Reparaturaufträge mit effektiven Methoden und in kürzester Zeit zu erledigen. Noch zielgerichteter ist mit Hausreparaturplänen zu arbeiten, wobei es vor allem darum geht, durch Erweiterung der planmäßigen, vorbeugenden Instandhaltung bereits das Entstehen von Schäden zu vermeiden.

An diese Aufgabenstellungen wird in Ziff. 2 der Orientierungen zu den Fragen des Hausreparaturplanes angeknüpft, und es wird auf in der Zivilrechtsprechung wiederholt aufgetretene Fragen insbesondere des Verhältnisses von Hausreparaturplan und persönlichen Rechtspflichten und -ansprüchen der Bürger eingegangen. Dabei wird vor allem darauf orientiert, die aktive Mitwirkung der Mietergemeinschaften bei der Erarbeitung und Verwirklichung der Hausreparaturpläne zu fördern, in denen Initiativen der Mieter und der Einsatz bilanzierter Reparaturkapazitäten sinnvoll miteinander koordiniert werden. Diese Orientierungen sollten über die Entscheidungstätigkeit der Gerichte hinaus vor allem dafür genutzt werden, Konflikten vorzubeugen und die eigenverantwortliche Lösung mitunter auftretender Probleme in den Beziehungen zwischen Vermieterbetrieb und Mietern im konstruktiven Sinne herbeizuführen, um die Hausreparaturpläne in noch stärkerem Maße für den Leistungsanstieg bei der Wohnrauminstandhaltung und der Entwicklung der Mieterinitiativen zu nutzen.

Neue Fragen in der Zivilrechtsprechung sind auch im Hinblick auf den Schwerpunkt im Bauwesen aufgetreten, Maßnahmen der Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung des Wohnraumes vor allem in städtischen Altbaugebieten durchzuführen. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen im Wohnbereich sollen im Zeitraum 1986 bis 1990 auf über 140 Prozent gesteigert werden. Das erfordert teilweise auch die Durchführung von Bauarbeiten unter bewohnten Bedingungen. Da die Analyse der gegenwärtigen Praxis zeigt, daß es vor allem beim Abschluß zivilrechtlicher Vereinbarungen über solche Baumaßnahmen mitunter Unklarheiten gibt, die zu Verzögerungen und Ärger führen können, wird in Ziff. 3 der Orientierungen eine Anleitung gegeben, die auf diesem dynamischen Gebiet helfen soll, die Bestimmungen des ZGB vor allem vorbeugend und noch wirksamer zur Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik anzuwenden.

### *Wohnungstausch zur effektiven Wohnraumnutzung*

Von wachsender praktischer Bedeutung für die effektive Auslastung des gesellschaftlichen Wohnungs fonds und für die soziale Wirksamkeit des Wohnungsbauprogramms sowie für die zügige Realisierung individueller Bedürfnisse sind die Wohnungstausch Verträge, die deshalb umfassend zu fördern sind. Hier ist es ohne zusätzlichen gesellschaftlichen Aufwand möglich, Wohnungsfragen zu lösen.

Mit den Orientierungen (Ziff. 4) sollen die entsprechenden Initiativen der Bürger durch die Gewährleistung hoher Rechtssicherheit auch mit den Mitteln des Zivilrechts, besonders das Vertrauen der Bürger in die Erfüllung gegenseitiger Verpflichtungen und in die Verlässlichkeit der Wohnungstauschverträge, unterstützt werden.

Der § 15 Abs. 2 WLVO orientiert auf die Förderung der Bereitschaft der Bürger, unterbelegten Wohnraum frei zu machen. Noch zu wenig ist in der Öffentlichkeit die materielle Stimulierung entsprechender Wohnungstausch Verträge bekannt (§ 13 Abs. 1 der DB zur WLVO).

Das gilt prinzipiell auch für die Nutzer von AWG-Wohnungen. Mit der 3. DB zur AWG-VO vom 18. September 1986 (GBl. I Nr. 32 S. 422) ist im Ergebnis nunmehr einheitlich für alle Eigentumsformen gewährleistet, daß die örtlichen Staatsorgane bzw. die AWGs Kosten für die mit dem Umzug in eine kleinere Wohnung verbundenen Aufwendungen übernehmen können. Ferner wird eine Unterstützung bei der malermäßigen Instandhaltung und Durchführung notwendiger Reparaturen, bei der Erledigung von Formalitäten und bei der Bereitstellung von Transportmitteln gewährt. Bei AWGs können die Unterstützungsmaßnahmen z. B. auch die Rückzahlung des Wertes der anteiligen Arbeitsleistungen für die bisher genutzte größere Wohnung umfassen.

Im Zusammenhang mit der vollen Nutzung des gesellschaftlichen Wohnungs fonds, der vollen sozialen Wirksamkeit des Wohnungsbauprogramms stehen auch Anforderungen, denen wir bei der Leitung der Familienrechtsprechung, z. B. bei Entscheidungen über die Ehwohnung im Scheidungsverfahren, bei der Zusammenarbeit mit den örtlichen Organen auf diesem Gebiet und bei der ganzen erzieherischen Einflußnahme in diesen Verfahren Rechnung tragen. Ich möchte vor allem auch auf die Rechtsprechung und vorbeugende Tätigkeit der Schiedskommissionen hinsichtlich des gesellschaftlichen Zusammenlebens im Wohngebiet hinweisen — eine Tätigkeit, die von großer Wirksamkeit ist und deshalb hohe gesellschaftliche Anerkennung findet.

In den vom Plenum beschlossenen Orientierungen wird ferner darauf hingewiesen, daß die Gerichte zutreffend die Gebühr von 10 Prozent gemäß § 102 Abs. 2 ZGB sowohl den VEBs Kommunale Wohnungsverwaltung/Gebäudewirtschaft als auch den Räten der Städte und Gemeinden als Vermietern sowie den VEBs mit Werkwohnungen und sonstigen Vermietern von volkseigenen Wohnungsbeständen zuerkennen. Sie steht auch den volkseigenen Vermietern zu, die Wohnungen kraft Gesetzes oder auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Verwaltervertrages betreuen.

Eingeordnet in die gesamte Tätigkeit der Gerichte<sup>6</sup> kommt es in der Zivilrechtsprechung verstärkt darauf an,

1. das Vertrauen der Bürger in die Rechtssicherheit, Gerechtigkeit und soziale Geborgenheit zu stärken und ihr Streben nach hohen Leistungen, Ordnung, Sicherheit und Disziplin zu fördern;
2. durch überzeugende Entscheidungen und Einigungen und die rechtserzieherische Arbeit zur Entwicklung des durch gegenseitige Achtung und Hilfe, Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit, Disziplin und Ordnungssinn geprägten gesellschaftlichen Zusammenlebens der Bürger beizutragen;
3. gegen im Zusammenhang mit Gerichtsverfahren oder der Rechtsauskunftstätigkeit festgestellte Verstöße gegen die Rechtsordnung mit den den Gerichten gesetzlich übertragenen Befugnissen und nach dem Grundsatz vorzugehen, daß jeder vor dem Gesetz gleich ist;
4. die örtlichen Volksvertretungen, ihre Räte und Kommissionen über für deren Tätigkeit wichtige Erfahrungen aus der Rechtsprechung inhaltsreich zu informieren.

(Dem vorstehenden Beitrag liegt das Referat zugrunde, das der Verfasser auf der 2. Plenartagung des Obersten Gerichts gehalten hat.

D. Red.)

<sup>5</sup> Vgl. dazu die Auszüge aus dem Bericht des Präsidiums des Obersten Gerichts zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 343 ff.

<sup>6</sup> Vgl. hierzu G. Sarge, „Aufgaben der Rechtsprechung und ihrer Leitung nach dem XI. Parteitag der SED“, NJ 1986, Heft 9, S. 350 ff.