

Dokumente des Obersten Gerichts

Aus den Orientierungen des Plenums des Obersten Gerichts zu Aufgaben der Gerichte bei der Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik, beschlossen auf der 2. Plenartagung am 26. November 1986

Der XI. Parteitag der SED leitete einen qualitativ neuen Abschnitt bei der weiteren Gestaltung der entwickelten sozialistischen Gesellschaft in der DDR ein. Er hat erneut die Aufgabe bekräftigt, die Wohnungsfrage als soziales Problem bis 1990 zu lösen. Seine Beschlüsse bilden auch die Grundlage für die gerichtliche Tätigkeit zur Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik, insbesondere zur Verwirklichung des Grundrechts der Bürger auf Wohnraum als bedeutende Errungenschaft unseres Volkes. Das Wohnungsbauprogramm als Kernstück des sozialpolitischen Programms wird in der Einheit von Neubau, Rekonstruktion, Modernisierung und Erhaltung realisiert. Seine Verwirklichung wird durch die aktive Mitwirkung der Bürger beim Schutz des sozialistischen Eigentums, bei der pfleglichen Behandlung der Wohngebäude und des Wohnraumes sowie bei der Instandhaltung der Wohnungen und der Verbesserung der Wohnbedingungen im Rahmen der Bürgerinitiative „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ wesentlich gefördert.

Durch die konsequente Anwendung der Regelungen des Zivilgesetzbuchs haben die Gerichte einen wirksamen Beitrag zur Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik geleistet. Die hierzu von der 16. Plenartagung des Obersten Gerichts vom 18. Juni 1980 gegebenen Hinweise haben sich dabei als wesentliche Hilfe erwiesen. Durch die Rechtsprechung und ihre Auswertung sowie durch die wirksame Rechtserläuterung haben die Gerichte im Zusammenwirken mit den örtlichen Volksvertretungen und ihren Räten sowie den Ausschüssen der Nationalen Front die Initiativen der Mieter zur Erhaltung und Modernisierung des Wohnraumes gefördert und auf die Durchsetzung der Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter nachdrücklich hingewirkt. In diesem Prozeß leisteten die Schiedskommissionen insbesondere zur Vorbeugung und Überwindung aufgetretener Konflikte im Wohngebiet eine erfolgreiche Arbeit. Das haben Untersuchungen des Obersten Gerichts und von Bezirksgerichten sowie insbesondere der Erfahrungsaustausch auf der 2. Plenartagung am 26. November 1986 auf der Grundlage von Berichten der Direktoren der Bezirksgerichte Leipzig und Magdeburg bestätigt. Gleichzeitig ist sichtbar geworden, daß in der gesellschaftlichen Praxis bei der Durchsetzung des Mietrechts zur Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik neue Fragen aufgetreten sind, die in Umsetzung des gemeinsamen Dokuments des Obersten Gerichts und des Ministeriums der Justiz vom 16. Juli 1986 „Aufgaben der Gerichte der DDR zur Verwirklichung der Beschlüsse des XI. Parteitages der SED“ einer Lösung bedürfen.

Zur weiteren Erhöhung der gesellschaftlichen Wirksamkeit der Mietrechtsprechung werden deshalb folgende Orientierungen gegeben:

1. Zu Fragen der Bürgerinitiative „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ bei der Instandhaltung der Wohnungen und Gestaltung der Wohnumwelt

1.1. Die Entwicklung der Bürgerinitiative „Schöner unsere Städte und Gemeinden — Mach mit!“ ist Ausdruck für das wachsende Engagement der Bürger bei der Leistung ihres Beitrages zur Durchsetzung der Politik der Hauptaufgabe in ihrer Einheit von Wirtschafts- und Sozialpolitik. Die erbrachten Ergebnisse wirken sich immer spürbarer auf die Gestaltung der Wohnbedingungen und einer schöneren Wohnumwelt aus. So wurden in den Jahren 1981 bis 1985 Eigenleistungen zur Erhaltung, Modernisierung, zum Um- und Ausbau des Wohnraumes in Höhe von 20,2 Milliarden Mark erbracht. Diese Leistungen werden in vielfältigen Formen realisiert. Sie beziehen sich im Rahmen der Hausgemeinschaften in bewährter Weise besonders auf die Renovierung von Treonenhäusern, Streichen der Außenfenster, Einrichten von Hausklubs, Anlegen und Säuberung von Grünflächen, Pflege von Vorgärten, Begrünen von Höfen und andere Arbeiten an Gemeinschaftseinrichtungen zur Verschönerung der Wohnumwelt.

Diese und weitere Tätigkeiten im Rahmen der Bürgerinitiative „Mach mit!“ stellen Mitwirkungshandlungen der Mieter im Rahmen des § 97 Abs. 2 ZGB dar, und zwar unabhängig davon, ob sie ohne Vergütung oder für ein angemessenes

Entgelt (z. B. AO über die Zulässigkeit, Vergütung und Kontrolle von zusätzlicher Arbeit bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen vom 25. August 1975 [GBI. I 1975 Nr. 35 S. 632]) ausgeführt werden. Um Handlungen im Rahmen der Bürgerinitiative „Mach mit!“ handelt es sich auch, wenn damit Festlegungen in der Hausordnung entsprochen wird, die sich nicht aus den Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis ergeben, wie z. B. die Ausübung von Anliegerpflichten durch Mieter von Mehrfamilienhäusern. Die Gestaltung der rechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern in diesen Fällen kann daher nur auf der Grundlage der §§ 114 ff. ZGB erfolgen. Die Bestimmungen über den Dienstleistungsvertrag (§§ 162 ff. ZGB) sind dagegen nicht anzuwenden.

1.2. Zur Sicherung einer planmäßigen Instandhaltung des Wohnraumes wurden die Gerichte auf der 16. Plenartagung darauf hingewiesen, in ihrer Tätigkeit der Einhaltung der Verpflichtung des Mieters, aufgetretene Mängel anzuzeigen und alles Zumutbare zu tun, um ihre Ausweitung zu verhindern (§ 107 Abs. 1 ZGB), stärkere Beachtung beizumessen. Das gilt nach wie vor. Führt ein Mieter anzeigepflichtige Reparaturen in der Wohnung auf eigene Kosten durch, ohne dies dem Vermieter gemäß § 109 ZGB vorher mitzuteilen, stehen ihm Ansprüche auf Ersatz seiner Aufwendungen allein auf der Grundlage der Bestimmungen über die Pflicht zur Rückgabe von unberechtigt erlangten Leistungen (§§ 356, 357 ZGB) und nur insoweit zu, als diese Reparaturen objektiv notwendig waren. Das kommt auch dann in Betracht, wenn der Mieter als Partner eines Ausbaurates zur Erreichung des Vertragszweckes Leistungen erbracht hat, die den vertraglich vereinbarten Umfang überschreiten, aber für die Erfüllung des Vertragszweckes unerlässlich waren.

2. Zu Fragen des Hausreparaturplanes

2.1. Zur Realisierung der Instandhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 101 ZGB wenden die Betriebe der Wohnungswirtschaft immer stärker die Methode der Hausreparaturplanung an. Die Hausreparaturpläne werden unter aktiver Mitarbeit der Mietergemeinschaften erarbeitet und erfassen auch Maßnahmen, die durch die Mietergemeinschaft oder einzelne Bürger im Rahmen der Bürgerinitiative „Mach mit!“ durchgeführt werden. Die Arbeit mit den Hausreparaturplänen trägt dazu bei, einen Leistungsanstieg bei der Wohnrauminstandhaltung zu erzielen, und beugt Rechtskonflikten zwischen Mieter und Vermieter wegen erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen vor. Im Jahre 1985 gab es für etwa eine Million Wohnungseinheiten Hausreparaturpläne. Das stellt gegenüber 1983 eine Verdoppelung dar.

Der Hausreparaturplan ist ein betriebliches Instrument zur Leitung, Planung und Bilanzierung von Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, die durch Betriebe der Wohnungswirtschaft bzw. durch Kooperationspartner sowie im Rahmen der Bürgerinitiative „Mach mit!“ verwirklicht werden. Die diesbezügliche Orientierung geht dahin, ihn für ein Planjahr aufzustellen.

2.2. Die Eingrenzung der Hausreparaturplanung auf Instandhaltungsmaßnahmen vorbeugender oder mangelbeseitigender Art kleineren Umfangs entbindet die Betriebe nicht von ihrer Pflicht, auch nicht geplante Maßnahmen der Instandhaltung sowie Reparaturen größeren Umfangs — in der Praxis als Instandsetzungsmaßnahmen eingeordnet — entsprechend den Anforderungen der Bestimmungen des § 101 ZGB zu gewährleisten. Die Vermieter bleiben auch verpflichtet, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen früher als im Plan festgelegt auszuführen, wenn das im rechtlich begründeten Interesse des betreffenden Mieters erforderlich ist. Enthalten die Hausreparaturpläne Festlegungen für einen längeren Zeitraum als für ein Jahr, kann sich der Vermieter in der Regel hierauf nicht berufen.

2.3. Die im Hausreparaturplan als selbständiger Teil aufgenommenen Instandhaltungsmaßnahmen, die die Mietergemeinschaft erbringt, beruhen auf bestehenden Mietermitwirkungsverträgen. Die für das Handeln der Mietergemeinschaft maßgeblichen gesetzlichen Festlegungen, daß sie gemäß §§ 116 Abs. 1 und 117 Abs. 1 ZGB für den Vermieter in Er-