

beiten zur Instandhaltung der Wohnungen und Wohngebäude in kurzer Zeit durchgeführt werden.

Bei der Planung, Organisierung und Durchführung der Instandhaltung des von den VEB GW/KWV verwalteten Wohnraumes haben die Hausreparaturpläne in den letzten Jahren wachsende Bedeutung erlangt. „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.“^{4,5}

Mietermitwirkungsvertrag und Hausreparaturplan

Die demokratische Mitwirkung der Mieter bei der Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse vollzieht sich überwiegend in der Rechtsform des Mitwirkungsvertrages, der zwischen den VEB GW/KWV und den Hausgemeinschaften abgeschlossen wird (§ 114 ZGB).⁵ Die im Mitwirkungsvertrag enthaltenen Rechte und Pflichten der Hausgemeinschaft legen die Art und Weise fest, in der Mieter kollektiv und individuell an der Erfüllung von Rechtspflichten des VEB GW/KWV mitwirken, die diesem aus seiner Stellung als Rechtsträger volkseigener Wohngrundstücke sowie als Vermieter aus den einzelnen Mietverträgen erwachsen. Folgerichtig wird in § 116 Abs. 1 ZGB bestimmt, daß die Übernahme von Rechten und Pflichten durch die Mietergemeinschaft den Vermieter nicht von seiner Verantwortung befreit, das Wohngrundstück zu erhalten, zu pflegen und zu verwalten sowie seine Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen zu erfüllen.

In der Praxis treten mitunter Unklarheiten über das Verhältnis von Mitwirkungsvertrag und Hausreparaturplan auf. Verschiedentlich wird im Hausreparaturplan eine Weiterentwicklung des Mitwirkungsvertrages erblickt, so daß beim Vorhandensein von Hausreparaturplänen die Mitwirkungsverträge für entbehrlich gehalten werden. Manche Leitungsdokumente der VEB GW/KWV sehen vor, daß zwischen Vermieter und Mietergemeinschaften Vereinbarungen über Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen zu treffen sind, die als Hausreparaturpläne bezeichnet werden. Dazu ist folgendes zu sagen:

Der Mitwirkungsvertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. In ihm übernimmt der VEB GW/KWV u. a. die Pflicht, einen Hausreparaturplan zu erarbeiten, während der Mietergemeinschaft das Recht eingeräumt wird, an seiner Erarbeitung mitzuwirken.^{6,7} Die Aufstellung des Hausreparaturplanes wird somit durch Rechte und Pflichten im Rahmen der Mietermitwirkung organisiert. Der Hausreparaturplan selbst ist speziell auf die Instandhaltung des Wohngrundstücks gerichtet und gilt grundsätzlich nur für das jeweilige Planjahr. Mit ihm wird eine wichtige Seite der Mietermitwirkung für ein Jahr konkretisiert.

Mitunter werden Hausreparaturpläne von den VEB GW/KWV zusammen mit den Mietern aufgestellt, ohne daß Mitwirkungsverträge i. S. der §§ 114 ff. ZGB existieren. Auch dies entspricht der rechtlichen Verantwortung dieser Betriebe, die alle möglichen Initiativen der Mieter zur Instandhaltung des Wohnraums zu fördern haben (§ 95 Abs. 1 ZGB). Ausgehend von der gemeinsamen Erarbeitung des Hausreparaturplanes kann das Zusammenwirken zwischen dem VEB GW/KWV und der Hausgemeinschaft weiter entwickelt werden; es kann auf Tätigkeitsbereiche ausgedehnt werden, die über das Erbringen von Reparaturleistungen hinausgehen. So erhält das Zusammenwirken eine höhere Qualität und führt u. U. zum Abschluß eines Mitwirkungsvertrages, der wiederum Kontinuität bei der jährlichen Aufstellung von Hausreparaturplänen gewährleistet.

Mit den Hausreparaturplänen, die in der Praxis vor allem für die Instandhaltung von Wohngebäuden mit zwei und mehr Wohnungen erarbeitet werden, können die Mietergemeinschaften eigene Vorstellungen in den betrieblichen Planungsprozeß einbringen. Sie nehmen auf diese Weise Einfluß auf den Einsatz betrieblicher oder für den Vermieterbetrieb bilanzierter Reparaturkapazitäten sowie auf die Verwendung von Materialien. Die Mitwirkung der Mieter im Planungsprozeß soll auch dazu führen, daß sie als Nutzer sozialistischen Eigentums ihre Möglichkeiten für die Erbringung von Eigenleistungen ausschöpfen und sich gegenüber ihrem Vermieterbetrieb verpflichten, Aufgaben bei der Instandhaltung zu übernehmen.

Da der Hausreparaturplan Bestandteil der betrieblichen Planung ist und aus staatlichen Plankennziffern für das konkrete Wohngrundstück abgeleitete Kennziffern enthält, die durch Eigenleistungen der Mieter optimiert werden, hat er den Charakter einer betrieblichen Planentscheidung.

Zustandekommen und Inhalt des Hausreparaturplanes

Die zeitliche Erarbeitung der Hausreparaturpläne wird durch die Ordnung für die Planung der Volkswirtschaft der DDR bestimmt.⁸ Die übergeordneten örtlichen Räte haben die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß die VEB GW/KWV ihre Aufgaben bei der Planung, Organisierung und Durchführung der Instandhaltung des Wohnraumes termingemäß erfüllen können. Mit der Übergabe der Plankennziffern für das kommende Planjahr sind den VEB GW/KWV Vorbilanzen über die Instandhaltungskapazitäten, unterteilt nach Gewerken, zu übergeben. Dadurch erhalten sie einen Überblick über den Umfang der für sie vorgesehenen Kapazitäten.

Die Hausreparaturplanung erfolgt in drei Etappen:

In der *ersten Etappe* sind Schäden an den Wohngebäuden und Mängel in den Wohnungen zu ermitteln, die beseitigt werden sollen. Hier ist ein enges Zusammenwirken des VEB GW/KWV und der Mietergemeinschaft erforderlich. Wichtig ist, daß der tatsächliche Bedarf an Instandhaltungsleistungen in den einzelnen Wohngrundstücken exakt ermittelt wird. Dabei hat es sich bewährt, die für das Territorium zuständigen Reparaturbetriebe in die Bedarfsermittlung einzubeziehen. Auf diese Weise werden Grundlagen für eine reale Planung der Reparaturleistungen geschaffen. Die Bedarfsermittlung ist auf einem Formblatt festzuhalten. Aus den Formblättern haben die VEB GW/KWV den Gesamtbedarf nach Gewerken und Umfang der Leistungen zusammenzufassen. Bereits in dieser Etappe kommt es darauf an, die Angebote der Mietergemeinschaften für Eigenleistungen entgegenzunehmen.

In der *zweiten Etappe* sind staatliche Vorentscheidungen über die Materialbilanz zu treffen, um das Materialaufkommen mit dem ermittelten Bedarf in Übereinstimmung zu bringen. Auf dieser Grundlage haben die VEB GW/KWV das verfügbare Aufkommen an Material und gewerblichen Kapazitäten auf den ermittelten Reparaturbedarf aufzuschlüsseln. Wenn Umfang sowie Rang- und Reihenfolge der im kommenden Planjahr durchzuführenden Maßnahmen zu bestimmen sind, hat die Mitwirkung der Mieter besonderes Gewicht. Der Überblick über die Dringlichkeit wichtiger anderer Vorhaben erleichtert es ihnen, die Entscheidungen zu verstehen und mit durchsetzen zu helfen. So kann auch die Bereitschaft der Mieter zur Übernahme bestimmter Arbeiten zielgerichtet geweckt werden. Ihre in den Hausreparaturplan aufzunehmenden Eigenleistungen können dann konkret bestimmt werden.

Die Aufstellung des Hausreparaturplanes erfordert, auf der Basis der Material- und Kapazitätsbilanzen die einzelnen Instandhaltungspositionen und den Zeitraum ihrer Durchführung zu bestimmen und den Ausführenden festzulegen. Nur ein kapazitätsmäßig, materiell und finanziell bilanzierter Hausreparaturplan kann als Instrument zur effektiven Organisierung und Durchführung von Instandhaltungsleistungen dienen.

In der *dritten Etappe* findet die Hausreparaturplanung ihren Abschluß. Der unter Mitwirkung der Mieter erarbeitete Hausreparaturplan ist vom VEB GW/KWV zu bestätigen. Die Bestätigung sollte erst nach erfolgreicher Verteidigung des Betriebsplanes vor dem übergeordneten örtlichen Rat erfolgen, um zu gewährleisten, daß mögliche Veränderungen im Planungsprozeß berücksichtigt werden können. Entsprechend ihrer politischen Bedeutung sollten die Hausreparaturpläne Bestandteil der den Wahlkreisen übergebenen Plandokumente werden und in politisch wirksamer Form wohngebietsweise an die Hausgemeinschaften übergeben werden.

Der Inhalt der Hausreparaturpläne wird von den Erfordernissen der Instandhaltung des Wohnraumbestandes be-

4 „Aus den Orientierungen des Plenums des Obersten Gerichts zu Aufgaben der Gerichte bei der Unterstützung der sozialistischen Wohnungspolitik“, NJ 1987, Heft 1, S. 39 f.

5 Vgl. M. Mühlmann, „Zum Charakter der Pflichten im Mietermitwirkungsvertrag“, NJ 1987, Heft 3, S. 108 ff., und die dort zitierte Literatur.

6 Vgl. Abschn. II Ziff. 4 und Abschn. IV Ziff. 2 der von der Arbeitsgruppe Wohnungswirtschaft, Facharbeitsgruppe Primärdokumente, erarbeiteten Musterverträge über die Mitwirkung der Mietergemeinschaft bei der Pflege, Instandhaltung und Bewirtschaftung der Wohngrundstücke, in: Informationen des Zentralen Erzeugnisgruppenrates Wohnungswirtschaft der DDR 1985, Nr. 13.

7 Vgl. Rahmenordnung über Inhalt und Form der Hausreparaturpläne vom 30. Mai 1986 (Hrsg. Ministerrat der DDR, Arbeitsgruppe Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft) sowie „Erfahrungen zur Arbeit mit den Hausreparaturplänen in der Hauptstadt der DDR, Berlin“, in: Informationen des Zentralen Erzeugnisgruppenrates Wohnungswirtschaft der DDR 1985, Nr. 6.

8 Vgl. AO über die Ordnung der Planung der Volkswirtschaft der DDR 1986—1990 vom 7. Dezember 1984, Teil H — Planung des komplexen Wohnungsbaus und der Wohnungswirtschaft — (GBl.-Sdr. Nr. 1190 h).