

der Rechtsprechung und Rechtslehre ist die Aufrechterhaltung gegen Volkseigentum nicht möglich.

In den Vertragsformularen der Städte Gotha, Weimar und Arnstadt ist die Klausel enthalten, daß sich der Mieter bei evtl. Mietrückständen dem Verwaltungs-Zwangsverfahren unterwirft. Daß eine solche Abrede in einem Zivilrechtsverhältnis nicht möglich ist, ist bereits vor längerer Zeit geklärt und diese deshalb regelmäßig gestrichen worden. Sie sollte allerdings ganz verschwinden.

Einige Mietverträge enthalten die Abrede, daß der Mieter verpflichtet ist, den Schaden zu ersetzen, den der Vermieter dadurch erleidet, daß infolge einer von ihm ausgesprochenen fristlosen Kündigung, die ihre Gründe in der Person des Mieters hat, die Räume nach dem Auszug des Mieters eine Zeitlang leerstehen oder billiger vermietet werden müssen. Diese Klausel ist eine typisch kapitalistische, die in unserer Ordnung keinen Platz haben kann. Da das MSchG eine Kündigung durch den Vermieter nicht zuläßt, kann diese Abrede keinerlei Wirkung hervorrufen. Es ist jedoch denkbar, daß es Vermieter gibt, die diese Vorschrift dann entsprechend auf eine Räumung nach ergangenem Aufhebungsurteil angewendet wissen wollen. Eine solche Meinung darf gar nicht erst aufkommen. Deshalb muß diese Klausel herausgenommen werden.

Nach den Vertragsformularen Nordhausens und Weimars (jetzt werden diese nicht mehr verwendet) ist der Mieter verpflichtet, die sog. Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Ohne daß dieser Begriff gebraucht wird, ist eine solche Vereinbarung auch im Vertragsformular Gothas zu finden, während Arnstadt den Mietern einen Teil dieser Reparaturen übertragen will. Eine Definition des Begriffs enthält Nordhausens Vertragsformular. Hiernach ist unter Schönheitsreparatur das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Fenster und Türen sowie das Instandhalten der Rollläden, Licht- und Klingelanlagen, Schlösser und Rauchabzüge, Wasserhähne, Wasch- und Abflußbecken sowie das Ersetzen zerbrochener Glasscheiben zu verstehen. Aus dieser Definition ist ersichtlich, daß es sich in Wirklichkeit nicht um Schönheitsreparaturen, sondern um Reparaturen zur vertragsgemäßen Instandhaltung der Sache handelt, die nach der Regelung des BGB (§ 536) dem Vermieter obliegen, hier aber durch vertragliche Vereinbarung vom Mieter übernommen werden sollen. Dieser Begriff, der im BGB nicht zu finden ist, stammt aus der Preußischen Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz vom 24. April 1936 (Preuß.GS. S. 99), wo es im § 7 Abs. 1 heißt:

„Hat ein Mieter auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung die Schönheitsinstandsetzungen in seinen Mieträumen (das Tapezieren und Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Fenster und das Streichen der Türen) übernommen, so ist er berechtigt, die gesetzliche Miete um 4 v. H. der Friedensmiete zu kürzen. In diesem Falle ist er verpflichtet, die Schönheitsinstandsetzungen auf seine Kosten ausführen zu lassen.“

Interessanterweise spricht diese Vorschrift nicht von Schönheitsreparaturen, sondern von Schönheitsinstandsetzungen, obwohl der Sprachgebrauch nur den ersteren Begriff kennt.

Aus dieser Vorschrift ergibt sich, daß einige Mietverträge über die Grenzen des Begriffs „Schönheitsinstandsetzungen“ hinausgehen, wenn sie hierunter noch die Instandhaltung der Rollläden, Licht- und Klingelanlagen usw. fassen. Dies ist besonders beachtlich, wenn man bedenkt, daß bei einer solchen Abrede der Mieter von der gesetzlichen Miete 4 Prozent der Friedensmiete einbehalten kann. Wenn diese 4 Prozent bei der Vereinbarung des Mietzinses nicht berücksichtigt worden sind, dann liegt eine unberechtigte Abwälzung der Vermieterpflichten auf den Mieter vor, die in der Regel auch eine indirekte Mietpreiserhöhung bedeutet. Dies ist aber ein Verstoß gegen die Preisvorschriften, und eine solche Abrede ist deshalb nichtig.

Wie gerade diese Klausel Anlaß zu Mißverständnissen und Zweifeln ist, zeigen Anfragen aus der

Bevölkerung. So wird von Mietern nicht selten die Meinung vertreten, daß sie zur Instandhaltung der Wohnung nur 4 Prozent der bisher von ihnen tatsächlich gezahlten Miete aufzuwenden brauchen und den Rest der Vermieter tragen müsse. Diese Meinung ist rechtsirrig; (denn auf Grund einer solchen Vereinbarung ist der Mieter verpflichtet, ohne jede Einschränkung seine Wohnung auf seine Kosten in vertragmäßigem Zustand zu erhalten. Umgekehrt wird auch von Vermietern, die einmal etwas von dieser 4-Prozent-Klausel gehört haben, die Ansicht geäußert, daß sie Instandsetzungen — ohne daß eine solche Abrede getroffen wurde — nur in Höhe von 4 Prozent der bisher vom Mieter tatsächlich gezahlten Miete vorzunehmen brauchen. Diese Meinung ist ebenso rechtsirrig wie die zuerst genannte; denn in diesem Falle gilt die Vorschrift des § 536 BGB.

Aus diesen Gründen erscheint es angebracht, daß auch diese Klausel aus den Formularverträgen gestrichen wird, wie es Weimar bereits getan hat. Dies nicht zuletzt auch aus dem Grund, weil die neue Rechtslehre mit Recht unter „Schönheitsreparaturen“ solche versteht, die über den Rahmen der üblichen Instandhaltung hinausgehen. Dieser Standpunkt ist auch vom Obersten Gericht in einer seiner jüngsten Entscheidungen eingenommen worden². Allein diese Definition wird auch dem Begriff selbst gerecht.

Auch Formulierungen, die grundsätzlich die Tierhaltung verbieten, können nicht anerkannt werden; denn das Gebrauchsrecht des Mieters soll so wenig wie möglich eingeschränkt werden. Es findet seine Grenzen dort, wo die Interessen anderer Mieter beeinträchtigt werden oder die Wohnung beschädigt werden könnte³.

In einigen Formularverträgen ist festgelegt, daß die Treppen-, Flur- und Kellerbeleuchtung Sache der Mieter sei. Zum Teil ist diese Verpflichtung nur in den Hausordnungen enthalten, die aber durch ausdrückliche Regelung zum Bestandteil des Vertrages gemacht wurden. Diese „Vereinbarung“ ist typisch kapitalistisch. Sie wälzt auf den Mieter eine Pflicht ab, die nach unserer heutigen Auffassung dem Vermieter obliegt*; denn Eigentum verpflichtet (Art. 24 der Verfassung). Diese Klausel ist deshalb nach § 134 BGB nichtig.

Die meisten Formularverträge enthalten die Regelung, daß Ehegatten als Gesamtschuldner haften. Hieraus ist zum Teil geschlossen worden, daß Erklärungen, deren Wirkungen beide Ehegatten berühren, nur einem gegenüber abgegeben zu werden brauchen. Nicht selten ist auch die Formulierung vorhanden, daß der Empfänger verpflichtet sei, den anderen Mieter in Kenntnis zu setzen. Diese gleiche Regelung wird zum Teil angewendet, wenn es sich um mehrere Mieter handelt, die nicht Ehegatten sind.

Bei einem Gesamtschuldverhältnis ist jeder der Gesamtschuldner selbständiger Schuldner. Hiernach sind rechtserhebliche Erklärungen, wenn sie wirksam sein sollen, grundsätzlich gegenüber jedem Schuldner abzugeben. Dies ist nur dann nicht erforderlich, wenn Vertretungsmacht vorliegt. Bei Ehegatten besteht eine gegenseitige Vertretungsbefugnis im Rahmen der gemeinsamen Haushaltsführung, auch wenn diese im einzelnen noch nicht gesetzlich geregelt ist. Sie ergibt sich aus dem Gleichberechtigungsgrundsatz und der Vorschrift des § 1357 Abs. 1 BGB. Ob Erklärungen, die das Mietverhältnis betreffen, in den Rahmen der gemeinsamen Haushaltsführung gehören, ist von der Rechtsprechung m. W. noch nicht entschieden worden. Man wird das aber bejahen müssen. Voraussetzung ist allerdings, daß noch eine gemeinsame Haushaltsführung besteht.

Unrichtig sind aber die genannten Abreden dann, wenn es sich bei den mehreren Mietern nicht um Ehegatten handelt. Auch hier kann ein gesamtschuldnerisches Verhältnis begründet werden, aber es besteht zwischen den einzelnen Mietern keine Vertretungsbefugnis, und wichtige Erklärungen sind jedem einzelnen

2 OG, Urt. vom 8. März 1957, NJ 1957 S. 415.

3 vgl. Beschluß des Bezirksgerichts Frankfurt/Oder mit Anm. Nathan, NJ 1953 S. 534.

4 vgl. Urteil des Bezirksgerichts Erfurt, NJ 1957 S. 286.