

die entsprechende Anwendung der §§ 932 ff. BGB auf genossenschaftliches sozialistisches Eigentum in gleicher Weise wie auf staatliches sozialistisches Eigentum.

VI

Zusammenfassend lassen sich demnach folgende Thesen aufstellen:

1. Das übernommene Eigentumsrecht kann auf beide Formen des sozialistischen Eigentums nicht direkt angewandt werden, da das sozialistische Eigentum eine neue, revolutionäre, vom BGB nicht geregelte Institution darstellt.

2. Eine entsprechende Anwendung übernommener Normen ist insoweit zulässig, als diese dem Wesen der neuen Eigentumskategorie nicht widersprechen.

3. Das Wesen des sozialistischen Eigentums, zu dessen Erschließung der Unantastbarkeitsgrundsatz ein bedeutsames Hilfsmittel darstellt, ist u. a. durch seine alleinige Ausrichtung auf den sozialistischen Aufbau gekennzeichnet. Jede diesem Ziel widersprechende Einwirkung auf das Eigentumsrecht ist „wesensfremd“.

4. Daher sind alle die Normen des BGB mit dem Wesen des sozialistischen Eigentums nicht zu vereinbaren, die einen ungewollten Verlust des Eigentumsrechts nach sich ziehen; ihre entsprechende Anwendung ist ausgeschlossen. Das gilt insbesondere auch für den Verlust des Eigentumsrechts an beweglichen Sachen durch gutgläubigen Erwerb Dritter vom Nichtberechtigten.

5. Der Verkauf von brancheentsprechenden Waren in einer Verkaufsstelle des staatlichen, genossenschaftlichen oder privaten Einzelhandels oder in einer öffentlichen Versteigerung führt — unbeschadet der Bestimmung des § 935 BGB — auch dann zum Erwerb des Eigentumsrechts durch den Käufer, wenn der Verkäufer nicht Eigentümer oder nicht Verfügungsberechtigter ist oder der Verkauf nicht dem Plan entspricht.

6. De lege ferenda ist — unbeschadet der These 5 — die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs des Eigentumsrechts vom Nichtberechtigten auch hinsichtlich der im nichtsozialistischen und persönlichen Eigentum stehenden beweglichen Sachen zu beseitigen

Die Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter

i

Von RUDOLF NICKEL, Staatsanwalt beim Generalstaatsanwalt der DDR,
und WALTER SIEBER, Staatsanwalt beim Staatsanwalt des Bezirks Dresden

Erfahrungsgemäß ergeben sich die meisten im gerichtlichen Verfahren zu klärenden Konflikte zwischen Mietparteien, wenn der Vermieter seine Pflichten aus dem Vertrag nicht erfüllt. Daß die relativ steigende Zahl der gerichtlichen Verfahren wegen Ansprüchen aus Mietrechtsverhältnissen nicht noch höher ist, liegt nicht daran, daß den berechtigten Forderungen der Bürger weitgehend durch die Vermieter entsprochen wird, sondern an der Rechtsunkenntnis und der noch weitverbreiteten Meinung, es habe keinen Zweck, sein Recht beim Gericht zu suchen. Wird dabei in Betracht gezogen, daß sich mehr als die Hälfte des gesamten Hausgrundstückbesitzes in der DDR noch in privater Hand befindet, so ergibt sich für uns allein aus dieser Tatsache die Notwendigkeit, den Fragen des Mietrechts im Zuge der Gerichtsaufsicht und der massenpolitischen Arbeit erhöhte Aufmerksamkeit zuzuwenden. Ziel der Aufklärungsarbeit muß es aber sein, dahin zu wirken, daß insbesondere dann, wenn es sich um volkseigene Vermieter handelt, denen nur plangebundene Mittel zur Verfügung stehen, erst nach Beratung mit dem Vermieter und den übrigen Mietern der Hausgemeinschaft und bei ungerechtfertigter Verweigerung der berechtigten Wünsche des Bürgers der gerichtliche Durchsetzungsanspruch geltend gemacht wird. Das führt zu einer Stärkung unserer Hausgemeinschaften und trägt dem Umstand Rechnung, daß die Folgen des zweiten Weltkrieges noch nicht überwunden sind. Unter Umständen müssen berechnete Wünsche eines Bürgers zugunsten vordringlicher, im Interesse der Gesellschaft und der Erhaltung des Wohnraums liegender Reparaturen zurückgestellt werden. Es sollen in diesem Beitrag einige Fragen behandelt werden, die sich aus der Abgrenzung der verschiedenen Ersatzansprüche des Mieters ergeben, die wir im Mietrecht gesetzlich geregelt vorfinden und die in der Gerichtspraxis gemeinhin angewendet werden.

Die im Hinblick auf die Wohnkultur ständig steigenden Bedürfnisse der Bürger können grundsätzlich nicht unter Berufung auf ein bestehendes Vertragsverhältnis durchgesetzt werden. Hat der Bürger eine auch durchschnittlichen Anforderungen nicht entsprechende Wohnung gemietet, so wird er gewöhnlich auch einen unter dem Durchschnitt liegenden Mietzins zahlen. Die Leistung des Vermieters entspricht dem Wert der Gegenleistung. Es ist deshalb in jedem Streitfall, der den Umfang der gegenseitigen Leistungen zum Gegenstand hat, zu prüfen, welche Leistung des einen Partners der Gegenleistung entspricht. Jeder Bürger unserer Republik hat einen aus Verwaltungsrecht begründeten An-

spruch auf eine gesunde, d. h. die Gesundheit und den Körper des Mieters nicht gefährdende Wohnung.

Für die Abgrenzung des in § 536 BGB enthaltenen Begriffs „zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneter Zustand“ können vergleichsweise unserer fortschreitenden sozialistischen Entwicklung entsprechende Wohnverhältnisse, z. B. wie in der Stalinallee von Berlin, Stalinstadt, Hoyerswerda, herangezogen werden. Sie zeigen, in welchem Umfang sich unser sozialistischer Staat um die Befriedigung des ständig steigenden Bedürfnisses an Wohnraumkomfort bemüht.

In der Rechtsprechung wird dieser Anspruch auf Wohnkomfort häufig versagt, und zwar mit der Begründung, daß z. Z. diese Ansprüche von §§ 536 ff. BGB noch nicht umfaßt werden. Die Gerichte vertreten damit die Auffassung, daß allein der Stand der gesellschaftlichen Entwicklung den Vertragsinhalt bestimmt. Wir wollen damit nicht sagen, daß er ohne Einfluß auf die Gestaltung der vertraglichen Beziehungen bliebe. Wird die Befriedigung solcher durch Vertrag begründeter Forderungen vom Gericht versagt, dann entsteht ein Mißverhältnis zwischen den Pflichten des Vermieters und in der Regel der Pflicht des Mieters, die gesetzliche Höchstmiete zu entrichten.

Eine solche Entscheidung verletzt das Gesetz. Dafür ein Beispiel: Das Kreisgericht Leipzig hat in einer Entscheidung ausgeführt: „... Es entspricht der derzeitigen Gepflogenheit und ist allgemein üblich, daß Schönheitsreparaturen in Wohnungen vom Mieter getragen werden. Mithin ging die Forderung der Verklagten zu weit, wenn sie ihre Aufwendungen für das Anbringen von Walzmuster und das Lackieren von Türen erstattet verlangt, obgleich die §§ 536, 538, 547 BGB eine solche Auslegung unter der Voraussetzung einer weiter zum Sozialismus fortschreitenden Entwicklung zulassen.“ Nach Meinung des Kreisgerichts sollen hier nach Ortsbrauch in unzulässiger Weise gesetzliche Pflichten des Vermieters auf den Mieter übertragen werden, weil es z. Z. üblich sei, daß Mieter Malerarbeiten auf eigene Kosten ausführen lassen. Es läßt dabei unberücksichtigt, daß

a) der Mieter erst neu in die Wohnung eingezogen war und lediglich die Herstellung des vertragsmäßigen Zustands verlangte, da die Wohnung in 23 Jahren durch andere Mieter stark abgewohnt war,

b) der Mieter bereits seit mehreren Monaten die behördlich festgesetzte Höchstmiete gezahlt hat,

c) im Mietzins die Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache durch den Vermieter berücksichtigt wurde.