

vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (§ 536 BGB). In diesem Falle wird jedoch — anders als bei der erstmaligen Vermietung einer Wohnung — nicht immer verlangt werden können, daß die Wohnung neu hergerichtet sein muß.

Soweit die malermäßige Herrichtung der Wohnung in Betracht kommt, gewährleistet sie nicht nur zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern während eines längeren Zeitraums den zum vertragsmäßigen Gebrauch — dem Wohnen — geeigneten Zustand der Wohnung. Dieser Zeitraum kann sehr unterschiedlich sein. Er hängt z. B. von der Benutzungsart der Zimmer (Küche, Korridor, Wohn-, Schlafzimmer), von der Anzahl der Personen, die sie benutzen, von der örtlichen Lage der Wohnung und anderen Umständen ab. Deshalb gibt es keinen einheitlichen Maßstab dafür, nach welchen Zeiträumen die Wohnung bzw. die einzelnen Zimmer soweit abgewohnt sind, daß die malermäßige Instandsetzung vorgenommen werden muß, um den zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnung wiederherzustellen. Im Streitfall muß diese Frage daher an Hand des konkreten Falles geprüft werden.

Befindet sich die bereits vermietet gewesene und an den einziehenden Mieter zu übergebende Wohnung in vorstehend genanntem Sinne noch in zum vertragsmäßigen Gebrauch geeignetem Zustand, dann hat dieser Mieter keinen Anspruch darauf, daß ihm die Wohnung auf Kosten des Vermieters neu hergerichtet wird.

6. Hat der Mieter die Verpflichtung zur malermäßigen Instandsetzung der Wohnung vertraglich (schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten) übernommen, so muß er sie bei Auflösung des Mietverhältnisses in einem Zustand dem Vermieter übergeben, in dem sie malermäßig noch zum vertragsmäßigen Gebrauch geeignet ist.

Befindet sich der Mieter mit der Vornahme der notwendig gewordenen malermäßigen Instandsetzung im Verzug (§ 284 BGB), so kann der Vermieter auf Erfüllung (§ 286 BGB) oder Schadensersatz wegen Nichterfüllung klagen. Ist der Mieter ausgezogen, ohne daß die Instandsetzungsarbeiten ausgeführt sind, so wird es zur Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs gemäß § 326 BGB in der Regel nicht der in dieser Bestimmung vorgesehenen Fristsetzung bedürfen, weil in dem Auszug aus der Wohnung eine Leistungsverweigerung liegen wird. Der Schadensersatzanspruch wird in solchen Fällen dadurch verwirklicht, daß der Vermieter die malermäßige Instandsetzung umgehend selbst vornehmen läßt und vom ausgezogenen Mieter den dazu erforderlichen Geldbetrag verlangt (§ 249 Satz 2 BGB). Auf diese Weise erfüllt der Vermieter zugleich seine Pflicht, die Wohnung schnell für eine neue Vermietung bereitzuhalten und den durch das vertragswidrige Verhalten des Vormieters entstandenen Schaden zu mindern (§ 254 Abs. 2 BGB). Ein unmittelbares Forderungsrecht des einziehenden Mieters gegenüber dem Vormieter besteht nicht.

Zur Vermeidung eines Rechtsstreites über den zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand der Wohnung ist es im Interesse beider Vertragspartner ratsam, bei Aufgabe der Wohnung den malermäßigen Zustand unter Hinzuziehung von Angehörigen der Hausgemeinschaft festzustellen.

7. Unter den gegenwärtigen ökonomischen Bedingungen wird empfohlen — insbesondere in zu beziehenden Neubauten —, unter Beachtung der preisrechtlichen Bestimmungen nur noch solche Mietverträge abzuschließen, nach denen der Mieter für die malermäßige Instandsetzung selbst zu sorgen hat. Wenn die preisrechtlich genehmigte Mietkalkulation diesem Umstand Rechnung trägt, erleidet der Mieter dadurch keine finanziellen Nachteile. Andererseits ermöglicht diese Regelung eine weitgehende Ausschöpfung der Arbeitskraftreserven, die insbesondere die kommunalen Wohnungsverwaltungen wegen des außerordentlich großen zahlenmäßigen Umfangs der zu betreuenden Wohnungen nicht so vollständig mobilisieren können. Diese Regelung läßt keinen Streit darüber aufkommen, nach welchem Zeitraum die malermäßige Vorrichtung zu erfolgen hat, und gestattet dem Mieter, die Wohnung weitgehend nach seinen Wünschen zu gestalten.

Die vertragliche Regelung, wonach der Mieter die malermäßige Instandsetzung besorgt, entspricht somit dem dringenden Erfordernis, vorhandenen

- i Wohnraum in gutem Zustand zu erhalten, am besten.

Sie liegt im Sinne der sich immer mehr abzeichnenden Entwicklung, wonach die Hausgemeinschaften in steigendem Maße Einfluß auf die Instandhaltung der Häuser und Wohnungen nehmen; sie unterstützen den Vermieter auch dann bei der Ausführung von Instandsetzungs- und Verschönerungsarbeiten, wenn diese in seinen Pflichtenbereich fallen.

**Das Plenum des Obersten Gerichts
der Deutschen Demokratischen Republik**

Dr. Toeplitz
Präsident

**Anordnung
zur Aufhebung der Anordnung über den Einsatz
von Nichteisen-Metallen für Schilder.
— Staatliches Herstellungs- und Verwendungs-
verbot Nr. 12 —**

Vom 15. November 1962

§ 1

(1) Die Anordnung vom 24. März 1962 über den Einsatz von Nichteisen-Metallen für Schilder — Staatliches Herstellungs- und Verwendungsverbot Nr. 12 — (GBl. II S. 198) wird aufgehoben.

(2) Für die Herstellung von Schildern gelten mit Inkrafttreten dieser Anordnung unter Beachtung des § 9 der Anordnung vom 19. Februar 1959 über den Einsatz von Werkstoffen (GBl. I S. 141) wieder die Staatlichen Materialeinsatzlisten Nr. 2 bis 247.

§ 2

Diese Anordnung tritt mit ihrer Verkündung in Kraft.

Berlin, den 15. November 1962

**Der Vorsitzende
des Volkswirtschaftsrates
der Deutschen Demokratischen Republik**

I. V. Markowitsch
Erster Stellvertreter des Vorsitzenden