

## Zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen

Gedanken zur Richtlinie Nr. 16 des Obersten Gerichts

Die Richtlinie zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 — RP1. 5/62 — (NJ 1962 S. 745) hatte weniger als andere Richtlinien den Ausgangspunkt in einer uneinheitlichen oder fehlerhaften Rechtsprechung auf diesem Gebiet. Ihr Erlaß wurde vielmehr notwendig, weil viele Eingaben der Bürger erkennen ließen, daß ein dringendes Bedürfnis dafür bestand. Sie zeigten, daß es viele Streitigkeiten dieser Art gab, die jedoch nur selten im gerichtlichen Verfahren ausgetragen wurden. Zumeist bezogen sich Mieter oder Vermieter auf mündliche oder schriftliche Rechtsauskünfte, auch auf solche der Rechtsauskunftsstellen der Kreisgerichte, oder auf Veröffentlichungen in Fachzeitschriften und Tageszeitungen, um damit ausgerüstet den Partner von der Richtigkeit ihrer Ansicht zu überzeugen und so den Fall zu regeln. Da die Rechtsauskünfte und sonstigen Meinungsäußerungen recht unterschiedlich waren, ist es erklärlich, daß viele Fälle nicht für beide Teile befriedigend gelöst wurden, so daß es zu den Eingaben an das Oberste Gericht kam.

### Es gibt keine landesrechtlichen Sonderregelungen für die malermäßige Instandsetzung

Aus der Rechtsprechung lag nur wenig Material vor, das den Erlaß der Richtlinie erfordert hätte. Eine bedenkliche Praxis entwickelte sich im Bezirk Karl-Marx-Stadt. Dort begann sich in der Tendenz die Meinung herauszubilden, daß im Gebiet des früheren Landes Sachsen wegen einer angeblich besonderen Mietpreisgestaltung der § 536 BGB, soweit von ihm die malerische Instandhaltung erfaßt ist, nicht gelte. Im Gegensatz zum übrigen Gebiet der DDR sei es ohne besondere vertragliche Vereinbarung selbstverständlich, daß der Mieter die malermäßige Instandsetzung auf seine Kosten besorge. Falls der dem § 536 BGB entsprechende Zustand gelten solle, wonach der Vermieter die Wohnung auch malermäßig instandzuhalten habe, bedürfte dies einer vertraglichen Vereinbarung. Dieser Ansicht kann nicht zugestimmt werden, und auch einige Eingaben aus den sächsischen Bezirken beweisen, daß es eine solche Sonderstellung nicht gibt.

Sogar sächsische Hausbesitzer gehen ohne weiteres davon aus, daß sie die malermäßige Instandsetzung auf eigene Rechnung zu besorgen haben, sofern der Vertrag nichts anderes vorsieht. Das Bezirksgericht Karl-Marx-Stadt folgert die Sonderstellung Sachsens daraus, daß dieses Land nach Erlaß des Reichsmietengesetzes vom 24. März 1922 bzw. 20. April 1936 auf die danach zu ermittelnde „Friedensmiete“ zur Bildung der „gesetzlichen Miete“ einen geringeren Zuschlag erhoben habe als andere Länder. Daraus müsse gefolgert werden, daß von da ab die Mieter ohnehin verpflichtet gewesen seien, die malermäßige Instandhaltung zu besorgen. Abgesehen davon, daß die meisten damaligen deutschen Länder keinen höheren Zuschlag als Sachsen festgesetzt haben (vgl. Roquette, Mietgesetze, Berlin 1943, S. 87), hat das Bezirksgericht übersehen, daß bereits die „Friedensmiete“ gem. § 2 Abs. 1 des Reichsmietengesetzes so bemessen sein mußte, daß danach der Vermieter sämtliche Leistungen gem. § 536 BGB zu erbringen hatte. Die Höhe des Zuschlages konnte also, mag er

noch so niedrig gewesen sein, nichts daran ändern\* daß vom Betrag des Mietpreises her gesehen der Vermieter auch die malermäßige Instandsetzung vorzunehmen hatte. Übernahme der Mieter vertraglich diese Pflicht, darin war der Mietpreis entsprechend herabzusetzen. Eine angebliche Sonderstellung läßt sich insoweit aus der Mietpreisgestaltung der zwanziger Jahre nicht herleiten, wie überhaupt eine bloße Veränderung des Preises keineswegs für sich allein eine Veränderung des sonstigen Vertragsinhalts herbeiführt.

Es gibt folglich keine Sonderstellung für Sachsen oder den Bezirk Karl-Marx-Stadt. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des BGB ließen sie auch nicht zu, da sie für das gesamte Gebiet der DDR gleichermaßen verbindlich sind.

### Die Richtlinie schuf keine gesetzliche Neuregelung

Viele Bürger haben sich in Zuschriften an das Oberste Gericht zustimmend zur Richtlinie geäußert, weil durch sie endlich eine ganze Reihe von Zweifeln und Streitpunkten ausgeräumt worden ist. Gewöhnlich werden mit diesen Stellungnahmen noch Wünsche für weitere Regelungen verbunden, wie z. B. über die Bürgersteig- und Straßenreinigung oder die Pflicht zur Reinigung von Öfen.

Es wurde auch angefragt, ob nach dem Erlaß der Richtlinie die Verordnung über Wohnungen für Werk-tätige der volkseigenen und ihnen gleichgestellten Betriebe vom 6. November 1952 (GBl. S. 1187) noch gelte, wonach die Pflicht zur malermäßigen Instandsetzung (Schönheitsreparaturen) nicht auf die Mieter zu übertragen ist. Die Geltung dieser Verordnung wird natürlich durch den Erlaß der Richtlinie nicht berührt. Das Oberste Gericht kann zwar bestehende Gesetze in einer Richtlinie für alle Gerichte verbindlich auslegen, es kann jedoch keinerlei gesetzliche Bestimmungen — und dazu gehört auch die genannte Verordnung — aufheben oder ändern.

Die Richtlinie hat überhaupt keine „Neuregelung“ in Fragen der malermäßigen Instandsetzung geschaffen. Ihre Aufgabe war es vielmehr, die Einheitlichkeit der Anwendung des geltenden Rechts herzustellen.

Sie weist darauf hin, daß nach dem geltenden Gesetz (§ 536 BGB) der Vermieter verpflichtet ist, die Wohnung dem Mieter in dem „zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand“ zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er muß also die Wohnung auch malermäßig in dem zum vertragsmäßigen Gebrauch — dem Wohnen — geeigneten Zustand übergeben und während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten (vgl. Ziff. 2 der Richtlinie). Diese Regelung gilt immer dann, wenn in dem Mietvertrag hinsichtlich der malermäßigen Instandsetzung keine abweichende Regelung getroffen wurde, wonach nicht der Vermieter, sondern der Mieter dafür zu sorgen hat. Der Mieter hat die malermäßige Instandsetzung also nur in den Fällen auf eigene Kosten vorzunehmen, in denen der Mietvertrag eine derartige besondere Vereinbarung enthält (vgl. Ziff. 3 der Richtlinie).

### Der Mietvertrag verlangt keine Schriftform

Viele Bürger meinen, nur eine schriftlich niedergelegte Vereinbarung sei ein Vertrag. Das trifft nicht