

Eigentumsverhältnisse, sondern durch zeitweilige Gebrauchsüberlassung der Sache gegen Entgelt ohne Wechsel des Eigentümers vollzogen wird. Auch die ökonomische Zielrichtung dieser Verhältnisse ist im allgemeinen einheitlich. Sie dienen der Befriedigung bestimmter individueller oder gesellschaftlicher Bedürfnisse. Das gilt auch für die Vermietung von Privateigentum. Abgesehen davon, daß die Realisierung von Mehrwert praktisch kaum noch möglich ist³, kann dieses Interesse vom sozialistischen Staat und seinem Recht nur noch als ein zweitrangiges, den Belangen der Bedürfnisbefriedigung untergeordnetes anerkannt und geschützt werden. Diese Gleichartigkeit des ökonomischen Grundinhalts aller Mietverhältnisse führt zu der Konsequenz, daß eine Reihe von gleichartigen Problemen rechtlich zu regeln sind, so z. B. die Frage der Erhaltung der Mietsache in ordnungsgemäßem Zustand und die Kündigung.

Trotz der großen Fortschritte, die wir in der DDR zur Lösung des Wohnungsproblems bereits gemacht haben, ist durch die gegenwärtige Wohnraumlage eine bestimmte Tätigkeit des sozialistischen Staates notwendig, um den vorhandenen Wohnraum entsprechend den gesellschaftlichen und persönlichen Interessen bestmöglich zu verteilen. Diese Tatsache hat unmittelbaren Einfluß auf das zivilrechtliche Wohnungsmietverhältnis, speziell auf dessen Begründung und Beendigung.

Weitere Besonderheiten bestehen für das Problem der Äquivalenz und der Sicherung des Leistungsprinzips. Ein Überblick über die — im einzelnen völlig uneinheitlichen — Mietpreise ergibt, daß nur in den seltensten Fällen tatsächlich ein Äquivalent in Form des Mietzinses geleistet wird. Das ist kaum das Ergebnis bewußter Preisdifferenzierungen durch den sozialistischen Staat, sondern im wesentlichen historisch bedingt.

Unser Staat der Arbeiter und Bauern hat an dem 1936 erlassenen Mietpreisstopp aus dem Wunsch heraus, die Lebensverhältnisse der Bürger nicht zu verschlechtern, festgehalten, obgleich inzwischen die Kosten für den Wohnungsbau und für die Instandhaltung ganz unverhältnismäßig gestiegen sind. Mehr noch, auch die Preisbildung für neu gebaute Wohnungen wurde unter Beachtung und weitgehender Anlehnung an dieses Preisniveau bis in die jüngste Zeit zu Lasten der Gesellschaft vorgenommen*. Es ist nicht möglich, im Rahmen dieser Arbeit die Berechtigung dieses Weges zu untersuchen oder gar Änderungsvorschläge zu machen. Doch war es notwendig, zu zeigen, daß man in der DDR bei der Wohnungsmiete — anders als bei einer beliebigen Sachmiete — nur in den seltensten Fällen davon sprechen kann, daß durch den Mietzins ein Äquivalent geleistet wird. Es handelt sich um ein Entgelt, eine Gebühr.

Diese für den Mieter günstige Sachlage ist m. E. wichtig für die Ausgestaltung bestimmter subjektiver Rechte und Pflichten im Wohnungsmietverhältnis⁵.

Eine weitere ökonomische Besonderheit besteht in der weitgehenden Abhängigkeit einer bestimmten Reihe oder Gruppe von Mietverhältnissen voneinander, die sich insbesondere auf die Verwirklichung der mietrechtlichen subjektiven Rechte und Pflichten auswirkt. Sie resultiert aus der Tatsache, daß die Mietverhältnisse — mit Ausnahme der Einfamilienhäuser — sich immer auf einen — verschiedenen — Teil einer öko-

nomischen und auch juristischen Einheit beziehen. Diese Einheit ist das Haus oder der Wohnblock*.

Der objektiv gegebene ökonomische Zusammenhang zwischen bestimmten einzelnen Mietverhältnissen ist vornehmlich bei der rechtlichen Regelung der Instandhaltung zu beachten⁷. Er zeigt, wie notwendig es ist, die Isolierung der einzelnen Mietverhältnisse voneinander zu überwinden und den Bürger sowohl an der Erhaltung und Pflege seiner Wohnung, darüber hinaus aber auch an der des Hauses, des Wohnblocks usw. materiell und auch sonst zu interessieren. Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß sich kein anderes Mietverhältnis auf einen Gegenstand bezieht, dessen Erhaltung und Pflege so aufwendig ist, wie dies bei Wohnungen der Fall ist.

Die Wohnungsmietverhältnisse haben in besonders hohem Maße politischen Charakter und Bedeutung. Es sind Verhältnisse, die — nach der Arbeit — auf das Leben der Menschen, vor allem aber auf das Zusammenleben und dessen Veränderung von größtem Einfluß sind. Deshalb ist es notwendig, die Wohnungsmietverhältnisse in ihrem ökonomischen Inhalt und zugleich als Bestandteil der Entwicklung der sozialistischen Wohngemeinschaft zu erfassen.

Selbstverständlich wird diese Entwicklung im Wohngebiet nur in begrenztem Umfang mit Hilfe rechtlicher Regelungen gestaltet. Der Bereich der politisch-moralischen Normen ist hier besonders groß. Soweit das Recht einzusetzen ist, sind nahezu alle Rechtszweige auf diese oder jene, direkte oder indirekte Weise angesprochen⁸ ⁹. Der Anteil des Mietrechts dabei ist durchaus beachtlich, denn es bezieht sich auf Probleme und Verhältnisse, die den Bürgern besonders handgreifliche und konkrete Aufgaben geben und ihnen die Übereinstimmung der gesellschaftlichen Interessen mit den persönlichen plastisch und leicht erkennbar machen. Nicht zufällig haben sich in den Häusern die besten Hausgemeinschaften entwickelt, in denen es mit der Pflege, Erhaltung und Verschönerung am meisten Arbeit Probleme und Sorgen gegeben hat und in denen die Mieter zusammen mit dem Vermieter Veränderungen herbeigeführt haben.

Zusammenfassend ergibt sich, daß die spezielle Regelung eines Wohnungsmietrechts auf Grund der objektiv gegebenen und sich entwickelnden ökonomischen und ideologischen Verhältnisse sowohl berechtigt als auch notwendig ist¹⁰.

Der Gegenstand des Wohnungsmietrechts

Mit den Ausführungen zu dieser Frage ist zugleich auch das Wichtigste über den Gegenstand und die Aufgaben des Wohnungsmietrechts gesagt.

Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger erfolgt gegenwärtig und noch für längere Zeit durch die zeitweilige Gebrauchsüberlassung von Wohnungen gegen Entgelt, also durch Ware-Geld-Beziehungen zwischen einem volkseigenen, einem genossenschaftlichen oder privaten Eigentümer von Wohnungen und den Bürgern. Diese Beziehungen werden durch das Mietrecht über die Entstehung, Verwirklichung und Beendigung von Wohnungsmietverhältnissen rechtlich gestaltet, bilden also den Gegenstand des Wohnungsmiet-

³ Das Alter des privaten Hausbesitzes und die Verteuerung der Instandhaltung bei gleichbleibenden Mieten hat zu dieser Lage geführt.

* So ist der Mietpreisberechnung für volkseigene Neubauwohnungen eine Amortisationsfrist von 100 Jahren zugrunde gelegt. In jüngster Zeit gibt es in einigen Städten gewisse Veränderungen in der Mietpreisfestsetzung.

⁵ So kann man diese Lage m. E. bei der Verteilung der Instandhaltungslasten zwischen Mieter und Vermieter (Schönheitsreparatur) nicht außer acht lassen.

⁶ Für volkseigene Häuser gilt das nur in bestimmter Beziehung, nur bezüglich der Instandhaltung. Im übrigen besteht gerade in der Möglichkeit der Bewirtschaftung in großem Stil einer der wesentlichen Vorteile dieses Eigentums.

⁷ So für den Umfang der Instandhaltungspflichten des Vermieters, der Aufrechnungsmöglichkeiten des Mieters usw.

⁸ Vor allem das Staatsrecht, Strafrecht, Zivil- und Arbeitsrecht.

⁹ Ob man eine Regelung der Sachmiete der Wohnungsmiete voranstellt, wie es in den sowjetischen Grundlagen geschehen ist, oder sie zusammen mit anderen Nutzungsverhältnissen vornimmt, kann hier nicht näher behandelt werden.