

rechts. Im Prozeß der Verwirklichung dieser Mietverhältnisse entstehen in der DDR täglich Beziehungen völlig neuer Art zwischen den Mietern und zwischen Kollektiven der Mieter und den Vermietern. Soweit diese Beziehungen der rechtlichen Gestaltung zugänglich sind und die Regelung von direktem Einfluß auf den Inhalt und die Verwirklichung der einzelnen Mietverhältnisse ist, gehören sie ebenfalls zu den vom Wohnungsmietrecht zu regelnden gesellschaftlichen Verhältnissen und damit zum Gegenstand dieses Teils des Zivilrechts.

Die Sorge um die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger ist unmittelbarer Bestandteil des Kampfes um die materiell-technische Basis des entfaltenen Sozialismus¹⁰. Das Wohnungsmietrecht hat die Schaffung dieser Basis zu unterstützen. Das geschieht in dem Maße, wie es zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse und zur Erhaltung, Verschönerung und auch Vermehrung des gesellschaftlichen Wohnungsfonds beiträgt.

Im Rahmen und in Verwirklichung dieser Zielsetzung muß das neue Wohnungsmietrecht die Entwicklung sozialistischer Wohnverhältnisse weiter fördern und die neuen Beziehungen zwischen den Bürgern und zwischen ihnen und dem Staat weiter festigen helfen.

Zur Entstehung von Mietrechtsverhältnissen

Das Mietrechtsverhältnis entsteht durch den Abschluß eines Mietvertrages. Damit wird weder der Auffassung gefolgt, daß das Zivilrechtsverhältnis mit der staatlichen Zuweisung der Wohnung entstehe, noch angenommen, daß ein Vertrag zur Begründung und Ausgestaltung dieses Rechtsverhältnisses infolge sehr weitgehender gesetzlicher Festlegung der Rechte und Pflichten nicht erforderlich sei.

Die Zuweisung könnte nur ein abstraktes Zivilrechtsverhältnis begründen ohne konkrete Rechte und Pflichten. Sie kann nicht mehr aussagen, als auf welche Wohnung sich das Rechtsverhältnis bezieht. Selbst die elementaren mietrechtlichen Rechte und Pflichten, wie Übergabe, Nutzung der Wohnung, Mietpreiszahlung usw., könnte sie nicht begründen. Schließlich ist der Vermieter nicht mit Aushändigung der Zuweisung zur Übergabe der Wohnung in jedem Fall verpflichtet¹¹, und auch der Mieter ist nicht durch die Zuweisung zur Zahlung des Mietzinses verpflichtet. Ein abstraktes Rechtsverhältnis, das keine konkreten Hinweise für das Verhalten der Beteiligten gibt, ist ohne Wert. Eine Zuweisung jedoch, die konkrete Festlegungen enthielte, z. B. den Termin für den Einzug in die Wohnung, ist weder erforderlich noch angebracht. Durch sie würde ohne jede Notwendigkeit Bevormundung und Reglementierung an die Stelle von Vereinbarungen gleichberechtigter, ökonomisch selbständiger Zivilrechtspartner treten.

In den Verträgen werden die gesetzlich festgelegten und unabdingbaren Rechte und Pflichten (Übergabe, pflegliche Behandlung, Instandhaltung usw.) nochmals ausdrücklich genannt, bewußt gemacht und für die Dauer des Mietverhältnisses festgehalten. Außerdem werden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert (so die Pflicht zur Übergabe durch Terminfestlegung, die Anzahl der Räume, Nebengelaß usw.) und Vereinbarungen zu den Fragen getroffen, für die das im Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist (Termin für Mietzahlung, Regelung der malermäßigen Instandsetzung). Schließlich einigen sich die Vertragspartner über bestimmte Nebenfragen, wie die Treppenreinigung, Hof- und Gartenbenutzung usw. Die Gestaltung der Wohnverhältnisse mittels des Mietrechts geschieht durch

eine weitgehende zentrale, allgemeingültige und unabdingbare Regelung und zugleich mittels bestimmter Möglichkeiten der individuellen, vereinbarten Ausgestaltung der Beziehungen. Beides — zentrale Festlegung und Vertrag — bringt die übereinstimmenden gesellschaftlichen und persönlichen Interessen zum Ausdruck. Der durch die zentrale Regelung gegebene Rahmen, in dem die vertraglichen Vereinbarungen möglich sind, ist entsprechend dem jeweiligen Stand der gesellschaftlichen Entwicklung durch die staatliche Wohnraum- und Preispolitik und durch die Aufgaben des Mietrechts bestimmt.

Die Belange der staatlichen Wohnraumpolitik führen u. a. dazu, daß für die Mehrzahl der Wohnverhältnisse nicht vereinbart werden kann, welche Wohnung gemietet wird. Das wird vielmehr durch die staatliche Zuweisung entschieden. Deshalb ist — soweit es sich um staatlich bewirtschafteten Wohnraum handelt — die Rechtswirksamkeit des Vertrages von der staatlichen Zuweisung abhängig. Fehlt sie und wird sie auch nachträglich nicht erteilt, dann ist selbst bei exakter Festlegung der gegenseitigen Rechte und Pflichten kein Mietvertrag zustande gekommen.

Mit der Zuweisung soll die Aufnahme einer Vertragsabschlußpflicht im Mietrecht, und zwar für Mieter und Vermieter, vorgesehen werden. Die Pflicht entsteht mit der Übergabe der Zuweisung an den künftigen Mieter. Für den Vermieter wurde eine solche Pflicht schon seit langem angenommen (§ 9 der WohnraumlengungsVO). Diese einseitige Pflicht ist das Resultat der Entwicklung der Wohnverhältnisse in Deutschland, die lange Zeit durch die Monopolstellung der Vermieter und ihre ständigen Versuche bestimmt war, den Wohnraumangel auszunutzen. Sie ist noch beeinflusst durch den von der Monopolbourgeoisie künstlich vertieften Widerspruch zwischen Mieter und Vermieter¹². Auch in der DDR war der Gedanke des Schutzes des Mieters gegen den Vermieter durch die objektive Wohnraumlage und die ideologische und politische Haltung der privaten Vermieter lange Zeit nachgerade bestimmend für das Mietrecht und auch die Mietrechtsprechung. Der Schutz des Mieters gegen den Vermieter ist aber in der DDR heute kein grundsätzlicher Ausgangspunkt mehr für die Gestaltung der Mietbeziehungen. Sowohl die gesamtgesellschaftlichen Verhältnisse als auch die Wohnraumlage und nicht zuletzt die Haltung und Stellung der Vermieter hat sich so verändert¹², daß die Gesetzgebung, ausgehend von der Gleichberechtigung der Partner, Wege zu einer bestmöglichen Zusammenarbeit zwischen ihnen suchen kann und muß. Damit ist schon bei den Fragen des Vertragsabschlusses zu beginnen. Dazu kommt die Tatsache, daß längst nicht mehr nur vom Vermieter in einigen Fällen der Vertragsabschluß abgelehnt wird. Auch Mieter tun das bzw. versuchen, den Vertragsabschluß entsprechend ihren Interessen hinauszuzögern.

Die Pflicht zum Vertragsabschluß ist eine Pflicht zur Begründung konkreter Rechte und Pflichten bezüglich der in der Zuweisung genannten Wohnung, zur Klärung der gegenseitigen Verantwortung, eine Pflicht zur gemeinsamen Beratung und Verständigung. Es versteht sich von selbst, daß diese Regelung auf der gegenwärtigen Zuweisungspraxis der Wohnraumlengungsorgane aufbaut, wonach der Bürger die Zuweisung erst dann erhält, wenn er die Wohnung besichtigt und erklärt hat, daß er sie haben will. Wird die Zuweisung zurückgegeben, dann entfällt die Vertragsabschlußpflicht.

¹² Zu den Methoden dabei siehe Kellner, „Das antidemokratische und antinationale Miet- und Wohnrecht in Westdeutschland“. NJ 1960 S. 726 ff.

¹³ Siehe z. B. Hager, Begründung zum Änderungsvorschlag im Programm der SED vor dem VI. Parteitag, wonach keine Veranlassung mehr besteht, den Begriff Mittelschichten in der DDR zu verwenden, Neues Deutschland vom 22. Januar 1963.

¹⁰ Siehe Programm der SED, Einheit 1963. Heit 1, S. 48.

¹¹ Das ist z. B. dann der Fall, wenn sich die Räumung der Wohnung durch den Vermieter verzögert oder größere Instandsetzungsarbeiten notwendig sind.