

Die Pflicht zum Abschluß des Mietvertrages ist eine echte Rechtspflicht mit der üblichen Konsequenz der Schadensersatzpflicht bei ihrer schuldhaften Verletzung.

Als Konsequenz aus der gegenseitigen Pflicht zum Vertragsabschluß und der besonders großen Bedeutung des Wohnungsmietvertrages sehen die Thesen des ZGB-Entwurfs einen Anspruch des Mieters wie des Vermieters auf Gestaltung des Vertrages durch das Gericht vor. Das ist ein neuer Weg, der starke Ähnlichkeit mit der Rechtslage beim Vertragsabschluß im Vertragssystem (§ 23 VG) hat. Der bisherige, zugunsten des Mieters vorgesehene und durch Entscheidung der Wohnraumlenkungsorgane entstehende Zwangsmietvertrag ist dann nicht mehr nötig. Es ist nicht so sehr erforderlich, die staatliche Zuweisung durchzusetzen, als vielmehr auf ihrer Grundlage trotz Meinungsverschiedenheiten ein Zivilrechtsverhältnis zu begründen und dabei echte zivilrechtliche Streitfragen zu entscheiden. Diese Aufgabe entspricht dem Wesen der zivilgerichtlichen Tätigkeit¹⁴. Diese neue Aufgabe gäbe dem Gericht die Möglichkeit, von einer neuen Warte rechtzeitig und erfolgreicher Einfluß auf die Mietverhältnisse zu nehmen.

Die Ausgestaltung des umstrittenen Vertrages wird nicht immer einfach sein, sofern nicht der Vertragsabschluß überhaupt oder gesetzlich zwingend festgelegte Fragen den Streitpunkt bilden. Die Thesen des ZGB-Entwurfs weisen als Anleitung auf das Gesetz, auf frühere Verträge bezüglich der gleichen Wohnung und auf die örtlichen Gewohnheiten hin. Besonders wichtig ist, daß das Gericht auch bei der Vertragsgestaltung den engen Zusammenhang zwischen den verschiedenen Mietverhältnissen eines Hauses beachtet. So dürften Wünsche des neuen Mieters grundsätzlich nur insoweit gerechtfertigt sein, als auch die anderen Mieter entsprechende Rechte genießen¹⁵.

Schließlich bleibt noch zu klären, welche Rechtslage besteht, wenn kein Vertrag abgeschlossen oder gerichtlich gestaltet, die Wohnung aber dennoch genutzt wird. Hier sind zwei Fälle voneinander zu unterscheiden, nämlich die Unwirksamkeit oder das Nichtzustandekommen des Vertrages wegen Fehlens der staatlichen Zuweisung und das Nichtzustandekommen des Vertrages trotz vorliegender Zuweisung aus den verschiedensten Gründen.

Im ersten Fall existiert kein Mietrechtsverhältnis. Der „Mieter“ hat kein Recht zur Nutzung der Wohnung, sondern ist verpflichtet, sie zu räumen. Seine Pflicht zur Zahlung des Mietpreises folgt allein aus der tatsächlichen Inanspruchnahme der Wohnung. Der Vermieter bleibt auch unter diesen Umständen zur Instandhaltung verpflichtet, aber nicht aus dem Mietverhältnis, nicht gegenüber dem „Mieter“, sondern auf Grund seiner Eigentümerstellung.

Wesentlich anders liegen die Dinge im zweiten Fall. Hier entsteht mit dem tatsächlichen Einzug in die zugewiesene Wohnung ein gesetzliches Mietrechtsverhältnis, und damit werden alle im Gesetz vorgesehenen gegenseitigen Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters begründet¹⁶. Die überaus große Bedeutung des Mietvertrages ist unmittelbar aus der Bedeutung der Wohnungen und ihrer Pflege sowie aus der Rolle des Mietverhältnisses im Leben der Bürger abgeleitet. Sie

¹⁴ Eventuell wird hier auch eine Aufgabe der künftigen Schiedskommissionen gegeben sein.

¹⁵ So wird ein neuer Mieter auch die malermäßige Instandhaltung vertraglich übernehmen müssen, wenn das im Hause allgemein üblich ist, weil er sonst Vorteile zu Lasten anderer Mieter erlangen würde. Allerdings darf man hier nicht schematisch verfahren. Es sind auch unterschiedliche Verträge denkbar, so z. B. zugunsten eines Körperbehinderten, der bestimmte Nebenpflichten nicht übernehmen kann.

¹⁶ So z. B. Pflicht zur Mietzahlung, zur pfleglichen Nutzung der Wohnung, zur Instandhaltung seitens des Vermieters usw.

verlangt die exakte, jederzeit überprüfbare Festlegung der Verantwortlichkeiten, die bewußte Übernahme der Pflichten und die Möglichkeit der individuellen Ausgestaltung der Beziehungen in Einzelfragen. Und gerade diese Bedeutung im gesellschaftlichen Leben verbietet die Annahme eines rechtlich nicht gestalteten Verhältnisses, falls der Vertrag nicht zustande kommt, und zwingt zur Begründung des gesetzlichen Rechtsverhältnisses, das die notwendige Mindestregelung enthält und die Fragen regelt, die im gemeinsamen Interesse der Partner und dem der Gesellschaft unbedingt einer eindeutigen Klärung bedürfen¹⁷.

Bei Mietverhältnissen über eine Ehwohnung sind beide Ehegatten Vertragspartner, auch wenn nur einer den Vertrag unterschrieben hat. M. E. ist das bereits geltendes Recht. Für die Zukunft wird die Frage in den Thesen ausdrücklich in obigem Sinne geklärt. Das ist eine Konsequenz aus dem Gleichberechtigungsgrundsatz. Praktisch handelt es sich hier um einen besonders wichtigen Fall der im Familienrecht geregelten gegenseitigen gesetzlichen Vertretung der Ehegatten. Sie ist für alle Rechtsgeschäfte vorgesehen, die der gemeinsamen Haushaltsführung dienen, und führt zu Gesamtgläubiger- und Gesamtschuldnerschaft der Ehegatten¹⁸.

Zur Beendigung von Wohnungsmietverhältnissen »

Ebenso wie die Entstehung des zivilrechtlichen Wohnungsmietverhältnisses ist auch seine Beendigung wesentlich durch die staatliche Wohnraumlenkung und ihre Ziele bestimmt. Die Wohnraumlenkung dient der bestmöglichen Verteilung des Wohnraumes. Dieses Anliegen wird zivilrechtlich dadurch geschützt, daß das Mietverhältnis für bewirtschafteten Wohnraum nicht willkürlich beendet werden kann. Eine Kündigung des Vertrages ohne Angabe von Gründen ist nur dem Mieter gestattet. Der Vermieter kann die Aufhebung des Mietverhältnisses nur aus bestimmten, aufgezählten Gründen betreiben. Die im Mieterschutzgesetz genannten Aufhebungsgründe haben sich in der Praxis der DDR bewährt. Sie sind nach wie vor geeignet, die berechtigten Interessen der Vertragspartner und die der Gesellschaft sinnvoll durchzusetzen, und wurden deshalb ohne wesentliche Änderung wieder in die Thesen aufgenommen¹⁹. Dazu wurde der seit langem praktizierte, das Wesen des Staates der DDR charakterisierende Grundsatz ausdrücklich ausgesprochen, nach dem die Räumung einer Wohnung nur unter Zurverfügungstellung von Ersatzwohnraum erfolgt.

Bei den Gründen, aus denen das Mietverhältnis durch Klage auf Wunsch des Vermieters aufgehoben werden kann, handelt es sich — mit Ausnahme des dringenden Eigenbedarfs — immer um Vertragsverletzungen durch den Mieter. Das Räumungsurteil ist die stärkste Sanktion für dieses Verhalten. Es ist notwendig, sich Gedanken über die Effektivität dieser Sanktion zu machen. Zwar ist das Interesse des Vermieters an einem vertragsgemäßen Verhalten seiner Mieter besonders unmittelbar, doch ist ein solches Interesse von seiten der anderen Bewohner des Hauses und der ganzen Gesellschaft ebenso gegeben. Ein vertragswidriges Verhalten der Bürger in bezug auf die Wohnung widerspricht dem Wesen der sozialistischen Persönlichkeit. Dazu kommt, daß wir den betreffenden Mieter nicht auf die Straße setzen oder ihn auf Elendsbehausungen ver-

¹⁷ Damit wird die strenge Trennung zwischen gesetzlichen und vertraglichen Schuldverhältnissen, wie sie das BGB vornimmt, nicht mehr weitergeführt.

¹⁸ Siehe § 1357 BGB in seinem durch die Verfassung der DDR gewandelten Inhalt.

¹⁹ Eine wesentliche Änderung wurde nur für die Untermiete vorgenommen. Sie soll künftig für staatlich erfaßten Wohnraum immer gesetzlich geschützte Miete sein, unabhängig davon, ob das Zimmer selbst möbliert wurde oder nicht. Für nicht erfaßten Wohnraum ist kein Mieterschutz vorgesehen.