

und Gegenleistung unabhängig vom Verschulden folgt unmittelbar aus der Aufgabe des Zivilrechts, das sozialistische Leistungsprinzip in der Konsumtion durchzusetzen und zu schützen. Die Gewährleistungsrechte haben im Mietrecht entsprechend dem ökonomischen Inhalt des Mietverhältnisses (Dauerschuldverhältnis, stückweisen Verkauf) die Gestalt des zeitweiligen Rechts auf Minderung.

Das Wohnungsmietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Mit dieser Tatsache ist das spezifisch mietrechtliche und außerordentlich wichtige Problem der Erhaltung der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand für die Dauer des ganzen Mietverhältnisses verbunden. Die Sicherung der Äquivalenz auf Zeit erfolgt rechtlich durch die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung, d. h. zur Finanzierung und Organisierung der Reparaturen und sonstigen Arbeiten, durch die der ursprüngliche Zustand der Wohnung erhalten bleibt. Das ist, nach der Übergabe, die bedeutendste Vermieterpflicht.

Die Erhaltung der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand ist für den Mieter von größter Bedeutung, sie berührt unmittelbar seine konkreten Möglichkeiten zur Bedürfnisbefriedigung entsprechend seinen Leistungen für die Gesellschaft. Deshalb werden ihm eine Reihe von Rechten in die Hand gegeben, um von sich aus die Äquivalenz zu sichern bzw. die Instandhaltung der Wohnung durch den Vermieter zu erzwingen. Das ist das Recht auf Minderung und das Recht zur selbständigen Beseitigung des Mangels, verbunden mit dem Anspruch auf Aufwendungsersatz durch den Vermieter.

Der Anspruch auf den Aufwendungsersatz hat zur Voraussetzung, daß ein Mangel vorhanden war, der die Möglichkeiten des vertragsgemäßen Gebrauchs der Wohnung verringert oder aufgehoben hat. Damit lassen wir bewußt und zu Recht die im BGB vorgenommene Dreiteilung der Verhältnisse für den Aufwendungsersatz (Fall des Verzugs, der für die Erhaltung der Sache notwendigen und der sonstigen Verwendung)²³ hinter uns, die ganz eindeutig durch den Zweck des bürgerlichen Mietvertrages, der Realisierung von Mehrwert, bestimmt war²⁴.

Aufwendungen, die nicht zur Herstellung der Gebrauchsmöglichkeiten, sondern zu ihrer Verbesserung, Vergrößerung usw. vorgenommen werden, kann der Mieter nicht ersetzt verlangen.

Das Recht auf Minderung und auf Selbsthilfe mit Anspruch auf Aufwendungsersatz bei Übergabe und im Laufe der Mietzeit ist nicht neu, sondern war auch im BGB vorgesehen. Für uns ist interessant, inwieweit diese Rechte tatsächlich in ihrer praktischen Handhabung den Aufgaben des Wohnungsmietrechts gerecht werden, inwieweit sie durch Anwendung des Prinzips der materiellen Interessiertheit auf die Erhaltung und Pflege des Wohnungsfonds hinwirken und das Leistungsprinzip sichern. Unstreitig geht ihre Wirkung in diese Richtung; daher haben sie ihre Bedeutung und Berechtigung in den Thesen. Doch muß man ihre Effektivität nüchtern einschätzen und die Probleme sehen, die es dabei gibt²⁵.

23 Siehe §§ 538 und 547 Abs. 1 und 2 BGB.

24 Schließlich waren die größeren Rechte des Mieters auf Aufwendungsersatz für den Fall vorgesehen, in dem er für die Erhaltung der Sache (d. h. des Privateigentums) Sorge getragen hatte. Diente die Verwendung jedoch dem für den Mieter wichtigsten Zweck des Mietvertrages, nämlich der Herstellung der Gebrauchsfähigkeit der Sache, dann sind Ansprüche nur nach den Bestimmungen über die Geschäftsführung ohne Auftrag vorgesehen.

25 Die Minderung dürfte ganz allgemein als zwar notwendige, aber doch gewissermaßen behelfsmäßige Form der Durchsetzung des Leistungsprinzips angesehen werden. Sie wird gewährt bei Mangelhaftigkeit der Sache, so daß der Bürger, wenn er sie wählt (oder ihm das nahegelegt wird, wie häufig durch den Handel) oder auf sie angewiesen ist (wie vielfach bei der Miete) bezüglich des ganz konkreten Bedürfnisses eben nicht seiner Leistung gemäß leben kann. Er hat gut gear-

Zunächst zeigen sich all die Erscheinungen, die gegenwärtig im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der subjektiven Rechte durch die Bürger im Zivilrecht allgemein auftreten, auch bei diesen Rechten. Auch hier ist die Wirkung des Prinzips der Gegenseitigkeit durch eine Reihe vornehmlich subjektiver Faktoren (Rechtskenntnis, Erfahrung, Auskunft usw.) durchaus beeinträchtigt. Dazu kommen noch eine Reihe von Problemen, die speziell im Wohnungsrecht Bedeutung haben. Das ist z. B. der noch vorhandene Wohnraumangel. Die Abteilungen für Wohnraumlückung bieten den Bürgern, die mit ihrem Antrag an der Reihe sind, in der Regel drei Wohnungen zur Auswahl an. Wird keine davon genommen, so geschieht es nicht selten, daß der Antragsteller erst im nächsten Jahr oder gar nicht wieder berücksichtigt wird^{23 24 25 * 26}.

In dieser Situation bewirkt nicht selten allein die Behauptung des Vermieters, daß er bestimmte Mängel zu beseitigen vorläufig nicht in der Lage sei, den Entschluß, die Sache selbst zu machen bzw. die Wohnung so zu nehmen, wie sie ist.

Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten haben sich in den vergangenen Jahrzehnten wesentlich erhöht, während die Mieten im großen und ganzen konstant geblieben sind. Regelmäßig besteht ein Mißverhältnis zwischen den Mieteinnahmen und den Instandhaltungspflichten, so daß die vorhandenen Mittel genauestens eingeteilt werden müssen. Die Instandhaltungsansprüche der Mieter eines Hauses sind miteinander verknüpft, weil alle Instandhaltungen aus den Mieteinnahmen finanziert werden müssen.

Diese enge Begrenztheit der vorhandenen Mittel macht die Verwirklichung vollauf berechtigter Ansprüche in bestimmten Fällen unmöglich bzw. gibt der entsprechenden Behauptung des Vermieters zunächst großen Anschein von Glaubwürdigkeit. Das gilt auch für die von der KWV verwalteten Häuser. Mehr als das von der KWV — übrigens unseres Wissens ohne jede Mitwirkung der Bürger — festgelegte Limit steht für laufende Reparaturen nicht zur Verfügung^{27 28}. Gegenüber dem privaten Hausbesitzer wird diese Begrenzung — jedenfalls offiziell — nicht angenommen, sondern davon ausgegangen, daß er mit seinem ganzen Vermögen, nicht nur mit den Mieteinnahmen, für die Instandhaltungspflichten einzustehen habe²⁶. Das ist jedoch mehr als problematisch, jedenfalls in dieser absoluten Form. Schließlich ist der durch Vermietung von Wohnraum Mehrwert realisierende und möglichst auch sonst noch arbeitsloses Einkommen beziehende Hauseigentümer bei uns selten geworden. Viele Hauseigentümer sind Rentner; ebenso viele sind Werkätige wie die Mieter ihres Hauses. Sollte man tatsächlich mit dem abstrakt-juristischen Hinweis, daß das Mietverhältnis schuldrechtlicher Art ist und deshalb für die Erfüllung der aus ihm folgenden Verbindlichkeiten nicht nur das Haus, sondern das gesamte Vermögen des Schuldners hafte, diesen Bürgern gegenüber das Leistungsprinzip

beitet und ist bereit, für eine gute Sache einen guten Preis zu bezahlen; doch er bekommt eine mangelhafte. Der Ausgleich, den die Minderung schafft, ermöglicht lediglich, das Geld nun für etwas anderes zu verwenden.

26 „Antragsteller, die mindestens drei entsprechend der örtlichen Wohnraumlage zumutbare Wohnungen abgelehnt haben, sind im Vergabeplan, gegebenenfalls auch in der Liste der Wohnungssuchenden nach Rücksprache mit der Wohnungskommission zu streichen.“ (Aus der Richtlinie des Magistrats von Groß-Berlin über die Grundsätze der sozialistischen Wohnungspolitik in Berlin vom 22. Juni 1962.)

27 Daneben gibt es von der Volksvertretung der Höhe nach bestimmte Mittel für die große Instandsetzung, und regelmäßig ist auch eine Reserve für unvorhergesehene Fälle vorhanden.

28 Vgl. dazu OG, Urteil vom 14. Juni 1960 - 2 Zz 1/60 - (NJ 1960 S. 806). Dagegen stellt es § 8 der VO über die Finanzierung von Baumaßnahmen zur Schaffung und Erhaltung von privatem Wohnraum vom 28. April 1960 (GBl. I S. 351) für die Fragen der Rückzahlung des Kredits und der Zinsen eindeutig auf die Mieteinnahmen ab.