

außer acht lassen? Tatsächlich sind trotz obiger These in Wissenschaft und Rechtsprechung die Mittel für die Instandhaltung in privateigenen Häusern gegenwärtig geringer als in den volkseigenen. Das ist bedingt durch die enge, auf ein Grundstück begrenzte Wirtschaftsführung, die durchgängig starke Verschuldung des Hauseigentums und durch die aus den Mieten zu deckenden Steuerlasten<sup>29</sup>. Es ist selbstverständlich, daß diese ökonomische Sachlage nicht durch das Mietrecht, durch das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter, geändert werden kann. Sie wurde hier aufgeführt, nicht um die weitgehend beeinträchtigte Verwirklichung bestimmter Rechte der Mieter zu rechtfertigen oder als unumgänglich hinzustellen. Im Gegenteil; u. E. ist es notwendig, diese Lage zu kennen, um die Bürger um so gründlicher über ihre Rechte aufzuklären und um ihnen bei deren Verwirklichung besser helfen zu können.

Auf Grund der ökonomischen Lage ist hier besonders dringend die Absprache und Vereinbarung über das Wie und Wann der Verwirklichung der Rechte des Mieters, die Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter und der Mieter untereinander notwendig, aber eine Zusammenarbeit auf der Grundlage der Achtung — nicht der Negierung — der Rechte des Bürgers mit dem Ziel ihrer Verwirklichung. So sichert das Mietrecht das Leistungsprinzip und werden die ihm gegebenen Möglichkeiten genutzt, den Vermieter an der Instandhaltung des Hauses materiell zu interessieren.

Diese Möglichkeiten sind keineswegs besonders groß. Natürlich gibt es eine Reihe von Faktoren, die das Interesse des Vermieters an der Instandhaltung bewirken<sup>30</sup>. In besonderem Maße dürfte in vielen Fällen die Sorge des Vermieters vor Vergrößerung des Schadens und damit der Reparaturkosten das Interesse an schneller Instandhaltung heben. Aber schon das ist keineswegs immer der Fall. Es gibt eine ganze Reihe von Mängeln in den Wohnungen, deren Existenz den Vermieter direkt gar nicht berührt, die Interessen des Mieters dagegen empfindlich treffen kann<sup>31</sup>. Sicher gibt es — jedenfalls für die staatlich verwalteten Häuser — eine Reihe von innerbetrieblichen Möglichkeiten, dieser Sachlage zu begegnen, z. B. durch Anleitung, durch Wettbewerbe zwischen den Verwaltern und Bereichen usw. Doch uns interessiert der zivilrechtliche Hebel, der speziell durch das Mietrecht gegebene bzw. verstärkte materielle Anreiz.

Es stehen, wie bereits besprochen, Minderung und Aufwendungsersatz zur Verfügung.

So wichtig und notwendig das Recht auf Minderung ist, um zu sichern, daß der Mieter für eine mangelhafte Wohnung nicht den gleichen Mietpreis zu zahlen braucht wie für eine mangelfreie — als materieller Anreiz gegenüber dem Vermieter, seinen Instandhaltungspflichten nachzukommen, richtet es nicht viel aus. Das ist mit dem ökonomischen Wesen des Mietverhältnisses als stückweisen Verkauf gegen eine unabsehbare Zahl von Kaufpreisraten unmittelbar verbunden. Da der Mieter nur stückweise kauft und bezahlt, kann er, wenn ein Mangel auftritt, die Bezahlung auch nur in diesem Verhältnis verweigern. Im Ergebnis liegen die Dinge so, daß der Vermieter infolge der Minderung monatlich vielleicht auf 3, 4 oder 10 DM verzichten muß, während er für die Durchführung der notwendi-

gen Handwerkerarbeiten eventuell mehrere hundert DM investieren müßte. Da ist es für ihn in vielen Fällen günstiger, die Minderung in Kauf zu nehmen, d. h., er ist an der Durchführung der Reparatur nicht interessiert.

Wirklich ernsthaften Einfluß auf den Willen und die Bereitschaft des Vermieters zur Instandhaltung vermag das Recht des Mieters auf Ersatz der Aufwendungen nach eigener Beseitigung des Mangels auszuüben, das um so mehr, als die Kosten für die Handwerkerarbeiten in diesen Fällen oft höher sind als bei Verträgen des Vermieters<sup>32</sup>. Allein das Recht des Mieters, diesen Weg zu gehen, zwingt den Vermieter dazu, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um die Durchführung der Arbeiten in der Hand zu behalten, seine Anweisungen zu geben usw. \*

Jedoch muß festgestellt werden, daß dieser an sich sehr geeignete Anspruch gegenwärtig durch die herrschende Meinung und Rechtsprechung zur Aufrechnung in Mietsachen seine Wirksamkeit stark eingebüßt hat. Die Aufrechnungsmöglichkeit stellt die einfachste und sicherste Form der Verwirklichung des Anspruchs auf Ersatz der Verwendungen dar. Gerade beide Rechtsinstitute zusammen sind sehr geeignet, die Initiative und Bereitschaft des Vermieters zu fördern. Doch ist eine Aufrechnung im Mietrecht gegenwärtig nahezu gar nicht möglich. Gegenüber Volkseigentum ist das ganz offenkundig und unzweideutig ausgesprochen, gegenüber Privateigentum werden zwar Differenzierungen vorgenommen, die jedoch am Ende zum gleichen Ergebnis, nämlich zum Ausschluß der Aufrechnung führen<sup>33 34</sup>. Problematisch sind dabei nicht die Hinweise auf die verschiedenen Faktoren<sup>35</sup>, die zu beachten seien, sondern das Ergebnis, nach dem eine Aufrechnung gegen den Privateigentümer von 100—0 % möglich, die Sache also vollständig ungewiß und in den verschiedenen Häusern völlig uneinheitlich ist.

Das Ergebnis dieser Rechtslage ist kurios und erscheint vom Standpunkt der dringenden Notwendigkeit der Entfaltung der Initiative von Mieter und Vermieter für die Instandhaltung als sehr problematisch. Derjenige Mieter, der keine eigene Initiative zur Beseitigung von Mängeln in der Wohnung entwickelt, findet einen einfachen Weg zur Wahrung seiner Rechte vor, die Minderung. Ihr zuzufolge sind die Mittel des Vermieters zur Instandhaltung (oft über lange Zeit) systematisch verringert, und gleichzeitig ist der Mangel nicht behoben, sondern im Gegenteil die Möglichkeit seiner Vergrößerung gegeben, und ein Teil der Mittel des Mieters, der an sich für die Mietsache und damit auch für die Instandhaltung des Hauses vorgesehen war, wird auf andere Weise verbraucht. Derjenige Mieter aber, der sich um die Wohnung kümmert und zur Not Mängel selbst beseitigt bzw. beseitigen läßt, sieht sich bei der Durchsetzung seines Anspruchs auf Aufwendungsersatz einer Unzahl von Einwänden und einer völlig unsicheren Rechtslage gegenüber, die ihm nicht einmal eine Aufrechnung in Höhe des andernfalls ganz selbstverständlich gewährten Minderungsanspruchs sichert. Es ist offensichtlich, daß dieses Ergebnis nicht befriedigen kann.

Wie aber sollte nun bei der *Aufrechnung* künftig verfahren werden? Eine unterschiedliche Behandlung nach Eigentumsformen ist nicht mehr zu begründen. Unter den Bedingungen des entfalteten sozialistischen Auf-

29 Der KWV sind bekanntlich durch die VO über die Verbesserung der Verwaltung volkseigenen Wohnraumbesitzes vom 24. Januar 1957 (GBL I S. 89) alle Steuerlasten abgenommen.

30 so der Wunsch des Privateigentümers, sein Eigentum zu erhalten; das Wissen der Funktionäre der staatlichen und genossenschaftlichen Wohnungsverwaltungen um die Bedeutung der Wohnungen für die Gesellschaft und den einzelnen.

31 So die Unbenutzbarkeit des Badeofens, die schwache Heizkraft eines Kachelofens usw. Besonders gilt das für Erneuerungen, z. B. Auswechslung der Abwaschtische u. ä.

32 Zum Beispiel dadurch; daß er die Materialien gleich in größeren Mengen einkaufen, sie vielleicht selbst transportieren würde usw.

33 vgl. dazu Nathan, „Ersatzanspruch des Mieters und Aufrechnung“, NJ 1953 S. 737.

34 so auf die Notwendigkeit der Rücksichtnahme auf die Interessen der anderen Mieter und die sonstigen Pflichten des Vermieters.