

baus muß man konkret prüfen, wie das Volkseigentum am besten geschützt und vermehrt wird, wie sich am ehesten neue, sozialistische Beziehungen zwischen Mieter und volkseigenem Vermieter entwickeln und wie der Schutz der Rechte der Bürger im Einzelfall erfolgen kann und muß. So gesehen ist ein generell aus dem Wesen des Volkseigentums abgeleitetes Verbot der Aufrechnung durch einen Mieter gegen die KWV nicht mehr vertretbar. Aufwendungen, für die der Mieter von der KWV Ersatz verlangen kann, dienen ausnahmslos der Erhaltung des Volkseigentums. Diese Instandsetzungsarbeiten entsprechen dem gemeinsamen gesellschaftlichen und individuellen Interesse. Ringen wir uns zu dieser Betrachtung durch, dann wird die KWV auf diesem Wege auch zu einer exakteren Planung, einer viel gründlicheren Überprüfung des Zustands der Wohnungen vor der Planung und zu einer viel ernsthafteren Zusammenarbeit mit allen Mietern, den Hausgemeinschaften (und nicht nur wenigen Mietervertretungen) gezwungen, als das bis jetzt der Fall ist.

Es bleiben jedoch die Argumente zu beachten, die im Zusammenhang mit der Aufrechnung in Privathäusern von Bedeutung waren und die gegenüber der KWV genauso wesentlich sind. Das ist die objektive Begrenztheit der zur Verfügung stehenden Mittel, die Notwendigkeit, Schritt für Schritt die wichtigsten Arbeiten vorzunehmen, die notwendige Abstimmung der Arbeiten in den verschiedenen Wohnungen und — aus der neuen Entwicklung — die Durchsetzung der Festlegungen der Hausgemeinschaft für die Instandhaltung.

Die Probleme, die in diesen Argumenten enthalten sind, wiegen die Bedeutung des Aufrechnungsanspruchs als Mittel zur Durchsetzung der Rechte der Mieter und als Form der materiellen Interessiertheit der Vermieter zur Einhaltung ihrer Instandhaltungspflichten nicht auf. Dagegen zeigen sie, daß ein unbedingter und unbegrenzter Aufrechnungsanspruch die Übereinstimmung der gesellschaftlichen und individuellen Interessen nicht durchsetzen kann, sondern sie zugunsten des einzelnen gefährden würde. Deshalb ist es notwendig, die Art und Weise der Aufrechnung (Höhe und Zeitpunkt) von der Beachtung einer Reihe von Fakten abhängig zu machen³⁵. Dabei ergibt sich die Schwierigkeit, daß der Mieter allein die sonst noch notwendigen Arbeiten, den Umfang der Vermieterpflichten usw. nur schwerlich übersehen kann. Deshalb ist in dem modifizierten Aufrechnungsanspruch die Pflicht zur Information, besser die Pflicht zur Beratung mit dem Vermieter und (gegebenenfalls) der HGL über den Aufrechnungsmodus enthalten. Dabei ist allerdings nicht über das Bestehen oder Nichtbestehen des Aufrechnungsanspruchs zu verhandeln³⁶, sondern über die Art und Weise seiner Durchsetzung. Aus der Bedeutung des Aufrechnungsanspruchs ergibt sich außerdem die Notwendigkeit, im Streitfall für größere Sicherheit zu sorgen. M. E. ist es vollauf gerechtfertigt, einen Mindestsatz vorzusehen. Allerdings kann das angesichts der schnellen gesellschaftlichen Entwicklung schwerlich durch das Gesetz selbst geschehen, sondern müßte der künftigen Rechtsprechung vorbehalten bleiben.

Mieterpflichten

Die Erhaltung der Wohnung in vertragsgemäßem, für den üblichen Gebrauch geeignetem Zustand ist nicht nur eine Sache des Vermieters, sondern auch die des Mieters.

³⁵ Die jetzige Fassung der These lautet: „Die Aufrechnung darf nur unter Beachtung des von der Hausgemeinschaft festgelegten oder mitbestimmten Instandhaltungsplanes und nur so erfolgen, daß durch sie die Rechte der anderen Mieter des Hauses und die Pflichten des Vermieters gegenüber dem Staat nicht verletzt werden.“

³⁶ Vorausgesetzt, daß der Anspruch auf Aufwendungsersatz gegeben ist.

Deshalb sehen aht» Thesen auch für den Mieter eine Reihe von Pflichten vor, die der bestmöglichen Erhaltung der Wohnung dienen.

Den Mieter trifft für die übliche, mit dem normalen Gebrauch verbundene Abnutzung der Wohnung keine Verantwortung. Dagegen ist er für die Mängel und Schäden schadensersatzpflichtig, die durch mangelnde Sorgfalt oder sonstige nicht vertragsgemäße Nutzung schuldhaft von ihm verursacht wurden. Sein Recht zur Nutzung der Wohnung ist verbunden mit der Pflicht zur Sorgfalt, zur sofortigen Anzeige auftretender Mängel, gegebenenfalls zur Abwendung von Gefahren und ihrer möglichen Eindämmung. Die schuldhafte Verletzung auch dieser Pflichten führt zur Schadensersatzpflicht des Mieters³⁷.

Für die Pflicht des Mieters, auftretende Mängel anzuzeigen, enthalten die Thesen eine interessante neue Regelung. In den Häusern, in denen Mitverwaltungsverträge abgeschlossen wurden, hat der Mieter seiner Pflicht zur Mängelanzeige auch dann entsprochen, wenn er ein Mitglied der HGL verständigt hat. Bereits hier wird deutlich, wie die neuen kollektiven Mitwirkungsformen in die Verwirklichung des Mietrechtsverhältnisses eingreifen, worauf im einzelnen in einem gesonderten Beitrag eingegangen werden wird.

Die maiermäßige Instandhaltung

Besonders praktisch und viel diskutiert ist die Frage, ob das ZGB alle Instandhaltungsfragen einheitlich regeln sollte «oder ob nicht vielmehr Differenzierungen im Gesetz oder durch Vertrag vorgesehen werden müßten. Das ist die Problematik der sog. Schönheitsreparaturen oder, besser gesagt, die der malermäßigen Instandhaltung³⁸. Diese Fragen sind durch ihre Bedeutung und ihre ökonomischen Konsequenzen, durch die historische Entwicklung in Deutschland, die Uneinheitlichkeit der Rechtslage in den verschiedenen Teilen der DDR, durch Schwankungen in der Rechtsprechung und durch den Widerspruch zwischen den gegenwärtigen objektiven Möglichkeiten und der perspektivischen Entwicklung auf diesem Gebiet sehr kompliziert und kaum zufriedenstellend zu beantworten.

Bekanntlich legt das BGB alle Instandhaltungspflichten dem Vermieter auf. Die zulässige vertragliche Übernahme dieser Pflichten durch den Mieter war z. T. mit einem Mietpreinsnachlaß, meist in Höhe von 4 %, verbunden.

Eine gewisse Verteilung der Instandhaltungspflichten zwischen Mieter und Vermieter ist auch für uns durchaus naheliegend. Schließlich berühren die Malerarbeiten als Teil der individuellen Ausgestaltung einer Wohnung unmittelbar den persönlichen Geschmack des Mieters, gibt es für ihn große Möglichkeiten der selbständigen Ausführung von Arbeiten und ist der Einsatz eigener Mittel angesichts der niedrigen, regelmäßig kein echtes Äquivalent darstellenden Mietpreise auch gerechtfertigt.

Die Entwicklung der Technik, der Rationalisierung, der komplexen Durchführung spricht aber sehr für eine Verpflichtung des Vermieters, da er nicht nur für eine, sondern für viele Wohnungen verantwortlich ist und deshalb komplexe und planmäßige Instandhaltung unter vollem Einsatz der Technik organisieren könnte. Gerade die Planmäßigkeit der zugleich der Erhaltung des Wohnraums dienenden Arbeiten wird bei der Instandhaltungspflicht des Mieters ungenügend gesichert.

³⁷ In diesen Komplex der Rechte und Pflichten des Mieters gehört auch die Regelung, nach der der Mieter bauliche Veränderungen an der Wohnung nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen darf, und sein Wegnahmerecht bezüglich der Gegenstände, die er in die Wohnung eingebaut hat.

³⁸ Diese Bezeichnung wird auch in der Richtlinie Nr. 16 des Obersten Gerichts vom 21. November 1962 (NJ 1962 S. 745) gebraucht.