

Wann und wie eine Wohnung hergerichtet wird, ist dann von seinen materiellen Mitteln, seinem Geschmack, seinen individuellen Anforderungen an die Wohnkultur usw. abhängig. Für eine Verpflichtung des Vermieters sprechen auch die voraussichtlichen Veränderungen in der Bedeutung der Wohnung für die Freizeitgestaltung. Sie wird mit der Entwicklung des Lebens im Wohngebiet nicht mehr eine so dominierende Rolle spielen wie gegenwärtig. Auch wird es nicht mehr selbstverständlich sein, daß jede Familie jede Wohnung völlig selbst herrichtet und möbliert. Schon heute werden die Küchenmöbel eingebaut. Später werden die Menschen auch andere Möbel vorfinden und der Wohnung durch ihre Kenntnisse über die Heimkultur usw. eine individuelle Note geben. Trotz dieser Entwicklung ist es gegenwärtig nicht möglich, uneingeschränkt die Pflicht des Vermieters auch zur malermäßigen Instandhaltung festzulegen. Da gegenwärtig eine entsprechende Pflicht der Mieter eindeutig überwiegt, würde diese Regelung zu einer faktischen Herabsetzung der ohnehin niedrigen Mietpreise führen und den Staatshaushalt mit einer nach Millionen zu berechnenden Summe belasten, zumal er diese Mittel nicht nur für die volkseigenen Häuser aufbringen müßte, sondern auch für die privateigenen über den Umweg von Krediten. Auch reicht die gegenwärtige Anzahl der Handwerker nicht aus, um die Realisierung einer solchen Vermieterpflicht zu sichern.

Andererseits erwies es sich aber auch als unmöglich, generell den Mieter für die Durchführung dieser Arbeiten verantwortlich zu machen. Dem stand die Pflicht der Gesetzgebung, durch ihre Regelung die Perspektive der Entwicklung deutlich zu machen, und die Tatsache entgegen, daß sie für eine Reihe von Mietern, die gegenwärtig entsprechende Pflichten nicht haben, zu einer Verschlechterung ihrer Lage führen würde.

Der nun vorgeschlagene Ausweg ist ein Kompromiß, eine weitgehende Anlehnung an den derzeitigen Rechtszustand. Zunächst wurde die gesetzliche Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung, einschließlich der malermäßigen, festgelegt. Für die letztere ist die Möglichkeit ihrer vertraglichen Übernahme durch den Mieter vorgesehen. Damit übernimmt dieser gegenüber dem Vermieter die Pflicht, kontinuierlich die malermäßige Instandhaltung der Wohnung zu organisieren und zu finanzieren. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung ist ihre Beachtung bei der Mietpreisfestsetzung. Durch die niedrigen Mietpreise in der DDR ist diese Lösung vertretbar und ist es auch gerechtfertigt, daß eine entsprechende Klausel in nahezu alle Mietverträge aufgenommen wird. Mit dieser Regelung ist jedoch eine weitere, noch nicht diskutierte Frage verbunden, und zwar die nach der Rechtslage bei Übergabe und bei Rückgabe der Wohnung für den Fall, daß die malermäßige Instandhaltung vertraglich vom Mieter übernommen wurde. Zwei Möglichkeiten kommen zur Sicherung einer gewissen Äquivalenz der Leistungen in Betracht.

### Malermäßige Instandsetzung bei Mieterwechsel

Die vertraglichen Beziehungen können so ausgestaltet werden, daß der Mieter die Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung von Anfang an, nicht erst für die Dauer des Mietverhältnisses übernimmt. In diesem Fall würde er die Wohnung schon bei Einzug herrichten (oder sie eben so übernehmen, wie sie ist) und müßte dann auch berechtigt sein, sie in normal abgewohntem Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. So vollziehen sich die Dinge gegenwärtig sehr häufig. Das entspricht auch den Wünschen der Bürger, die eigenen Bemühungen und Ausgaben jeweils auf die neue Wohnung (und nicht etwa vor oder nach Auszug auf die

alte) zu richten. Dieser Modus widerspricht allerdings der in der kürzlich erlassenen Richtlinie des Obersten Gerichts vertretenen Meinung<sup>30</sup> und einer ebenfalls weit verbreiteten Praxis, nach der der Vermieter bei Einzug eines neuen Mieters die Wohnung — wenn nötig — erst einmal herrichtet und die vertraglichen Pflichten des Mieters erst dann einsetzen. Damit müßte allerdings die Pflicht des Mieters verbunden sein, die Wohnung in annähernd dem gleichen Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sie notfalls vor Auszug noch einmal herzurichten oder sich an den Aufwendungen des Vermieters zur malermäßigen Instandhaltung zugunsten des neuen Mieters zu beteiligen. Diese Konsequenz zieht auch die Richtlinie. Weniger geschieht das in der Praxis. Nur selten werden Ansprüche gegen den alten Mieter geltend gemacht und durchgesetzt. Der Vermieter zieht es regelmäßig vor, mit dem neuen Mieter zu verhandeln. Die neue Gesetzgebung sollte das von der Rechtsprechung und weitgehend auch von der Praxis anerkannte Recht des Mieters auf Übergabe einer auch vom Standpunkt der malermäßigen Instandhaltung zum üblichen Gebrauch geeigneten Wohnung nicht ignorieren und seinen diesbezüglichen Pflichtenkreis nicht vergrößern.

Der beste Ausweg liegt darin, daß nach Übergabe einer gut erhaltenen oder hergerichteten Wohnung der Mieter selbst und auch der Vermieter möglichst zusammen mit der Hausgemeinschaft<sup>39</sup> dafür sorgen, daß die Wohnung entsprechend der vertraglich übernommenen Pflicht tatsächlich während der Dauer des Mietverhältnisses regelmäßig hergerichtet wird<sup>41</sup>. Die gegenwärtige und häufige Erscheinung, daß die völlige oder weitgehende Verwahrlosung einer Wohnung erst nach Auszug des alten Mieters bekannt oder beachtet wird, muß zur Ausnahme werden. Der Vermieter hat auf Grund der 'vertraglichen Übernahme der malermäßigen Instandhaltung durch den Mieter einen Anspruch gegen ihn. Er ist dem Vermieter nicht so sehr gegeben, damit dieser seinerseits seinen Pflichten gegenüber einem neuen Mieter gerecht werden kann, sondern damit rechtzeitig alles Notwendige für die Pflege des gesellschaftlichen Wohnungsfonds getan wird. Bei einer solchen Handhabung der gesetzlichen und vertraglichen Regelung, deren Einheitlichkeit unbedingt anzustreben ist<sup>42</sup>, werden nur noch in seltenen Fällen bei Beendigung des Mietverhältnisses Pflichten des Mieters dieser Art gegeben sein<sup>43</sup>.

### Regelung des Nutzungsrechts

Das wichtigste, dem Sinn dieser Ware-Geld-Beziehung direkt entsprechende Recht des Mieters, die Wohnung vertragsgemäß zu nutzen, hat in den Thesen eine nähere, neuartige Ausgestaltung erfahren. Sie ist die unmittelbare Schlußfolgerung aus der Tatsache, daß die Mietverhältnisse der verschiedenen Mieter eines

39 a. a. O., NJ 1962 S. 746.

40 Die Hausgemeinschaft sollte immer einen Überblick über den Zustand der Wohnungen haben und gegebenenfalls auf eine Renovierung drängen, und sie sollte außerdem Bürgern, denen es aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen schwerfällt, der Instandhaltungspflicht nachzukommen, dabei direkt und tatkräftig unterstützen.

41 Dabei ist in Übereinstimmung mit der Richtlinie festzustellen, daß eine generelle Festlegung des Zeitpunktes, zu dem die Wohnung bzw. einzelne Räume herzurichten sind, nicht möglich ist.

42 Eine uneinheitliche Handhabung dieser Frage könnte zu völlig ungerechtfertigten Nachteilen oder Vorteilen einzelner Bürger führen.

43 Der Thesenvorschlag lautet: „Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum üblichen, vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben und ihm dessen ungestörte Nutzung zu ermöglichen. Der Vermieter ist verpflichtet, den Wohnraum während der Dauer des Mietverhältnisses in diesem Zustand zu erhalten und die notwendigen Reparaturen durchzuführen zu lassen.“

Im Mietvertrag kann unter Wahrung der preisrechtlichen Bestimmungen vereinbart werden, daß während der Dauer des Mietverhältnisses der Mieter verpflichtet ist, die malermäßige Instandsetzung durchzuführen.“