

Hauses in engem Zusammenhang stehen. So wird der Mieter aufgefordert, bei der Nutzung der Wohnung die Grundsätze des kameradschaftlichen Zusammenlebens und der gegenseitigen Hilfe zu achten, und er wird verpflichtet, die Interessen und Rechte anderer Mieter zu wahren.

Das ist eine rechtliche Regelung neuer Art, die auch zu einem bisher nicht bekannten gesetzlichen Rechtsverhältnis zwischen den Mietern führt. Damit werden keine Ware-Geld-Beziehungen rechtlich gestaltet, sondern Verhältnisse, die im Zusammenhang mit mehreren Ware-Geld-Beziehungen entstehen. Der Vorschlag zur Aufnahme dieser Bestimmung ergibt sich aus dem objektiv gegebenen Zusammenhang zwischen mehreren Mietverhältnissen zusammen mit dem Umstand, daß die Sicherung einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung durch den Mieter (dazu gehört z. B. die Unterlassung ruhestörender Lärms) zum Teil gar nicht so sehr für den Vermieter, wohl aber für andere Mieter des Hauses wichtig ist.

Der rechtliche Inhalt dieser Beziehung besteht, in der Pflicht zum rücksichtsvollen Verhalten und in dem Anspruch jedes Mieters, von den anderen eben dieses Verhalten zu verlangen, nötigenfalls mit Hilfe einer Unterlassungsklage. Damit erübrigt es sich künftig, auf die umwegige Besitzstörungsklage zurückzugreifen. Das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter ist dadurch nicht beeinflusst.

Soweit die genannte Bestimmung auf die Grundsätze des kameradschaftlichen Zusammenlebens und der gegenseitigen Hilfe verweist, hat sie keinen rechtlichen, sondern politisch-moralischen Charakter. Sie enthält die für das Zusammenleben der Menschen im Hause und für die Art und Weise der Verwirklichung der Vertragspflichten durch den Mieter wohl wichtigste allgemeine Orientierung. Sie ist von so großem erzieherischem Wert, daß sie ins Gesetz aufgenommen werden sollte, obgleich sie allein nicht zur Entstehung konkreter Rechtspflichten führt, da es nicht möglich ist, das neue, sozialistische Verhalten der Menschen zueinander zu dekretieren.

Das Nutzungsrecht des Mieters ist in den Thesen noch weiter ausgebaut. Er hat das Recht zur Nutzung der Gegenstände und Räume, die für den Gebrauch durch alle Mieter vorgesehen sind, z. B. des Treppenhauses, der Waschküche, des Trockenbodens, und das Recht zur Nutzung der vorhandenen Dienstleistungseinrichtungen, z. B. eines Waschhauses. Sowohl dieses Nutzungsrecht als auch die Pflicht zur Wahrung der Rechte und Inter-

essen der anderen Mieter bei der Nutzung der eigenen Wohnung sollen nach der jetzigen Fassung der Thesen durch die Hausordnung eine nähere Ausgestaltung erfahren. Damit ist gesagt, daß die Bestimmungen der Hausordnung einmal Bestandteil des Rechtsverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter werden und daß sie in anderen Teilen die Pflicht der Mieter zur gegenseitigen Rücksichtnahme näher konkretisieren.

#### Vorschläge für die Regelung der Gewährleistungsrechte

Einige aus dem Austausch Charakter der Mietverhältnisse folgende subjektive Rechte und Pflichten des BGB wurden ganz bewußt nicht in die Thesen aufgenommen. So soll der Mieter künftig seine Gewährleistungsrechte nicht mehr — wie nach dem BGB (§ 539) — verlieren, wenn er den Mangel bei Abschluß des Vertrages kannte oder ihn infolge grober Fahrlässigkeit nicht kannte. Ebenso wenig ist die Möglichkeit des vertraglichen Ausschlusses dieser Rechte vorgesehen (vgl. § 540 BGB). Der Wegfall der Gewährleistungsrechte nach dem BGB brachte sehr deutlich die Gegensätzlichkeit der Interessen der Partner zum Ausdruck, wenig zu geben. Die sozialistischen Austauschbeziehungen dagegen entsprechen objektiv übereinstimmenden Interessen der Partner und werden zunehmend durch Kameradschaftlichkeit und gegenseitige Hilfe bestimmt. Der Wegfall der Gewährleistungsrechte des Mieters wegen Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis der Mängel würde das Leistungsprinzip verletzen und seine Rechte schmälern, ohne daß damit ein gesellschaftlicher Nutzen verbunden wäre, ohne daß damit der Mieter oder der Vermieter zu besserer Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten angehalten wäre. Der Fall, in dem der Mieter eine Wohnung nimmt, obgleich er vorhandene Mängel kennt, ist nachgerade an der Tagesordnung.

Die Möglichkeit des vertraglichen Ausschlusses der Gewährleistungsrechte war eine direkte Unterstützung des ökonomisch Stärkeren durch den bürgerlichen Gesetzgeber. Selbst bei Übernahme aller Instandhaltungspflichten durch den Mieter, wie es gegenwärtig in Großstädten bei schwervermietbaren Wohnungen durchaus nicht selten geschieht, sind die Gewährleistungsrechte nicht vertraglich ausgeschlossen. Die Übernahme der Pflichten durch den Mieter ist nur wirksam und zulässig, wenn sie durch den Mietpreis ausgeglichen, die Instandhaltung abgewohnt, also Aufrechnung über einen längeren Zeitraum vertraglich vereinbart wird.

## &us dar Praxis — ßAr die Praxis

### Verhandlungen vor erweiterter Öffentlichkeit

Ein Mittel zur Mobilisierung der Werktätigen bei der Überwindung von Gesetzesverletzungen ist, „geeignete Verhandlungen unmittelbar in sozialistischen Betrieben, Genossenschaften und Einrichtungen sowie zu einer Tageszeit durchzuführen, die es den Werktätigen ermöglicht, daran teilzunehmen“ (Rechtspflegeerlaß des Staatsrates, Zweiter Teil, erster Abschnitt, IV B 2). Das Kreisgericht Hagenow hat seit Inkrafttreten des Rechtspflegeerlasses mehrere Strafverfahren an Ort und Stelle durchgeführt.

In einem Strafverfahren hatten sich die Angeklagten Se., Gemeindebuchhalter, und So., Landarbeiter in einer LPG, wegen fortgesetzter Unterschlagung bzw. wegen Diebstahls von genossenschaftlichem Eigentum zu verantworten. Se. hatte sich aus der von ihm verwalteten Gemeindekasse im Laufe der Zeit etwa 240 DM angeeignet, während So. aus dem genossenschaftlichen Stall ein Ferkel gestohlen hatte. Beide waren in der Gemeinde als Trinker bekannt. Die strafbaren Handlungen des Se. wurden dadurch begünstigt, daß der Bürgermeister

nur unzureichende finanztechnische Kenntnisse besaß und keine Kontrolle ausübte. Der Angeklagte So. vernachlässigte durch den Alkoholgenuß häufig seine Arbeit in der Genossenschaft. Dagegen schritt der Vorstand nicht mit der notwendigen Konsequenz ein. Das Kreisgericht beschloß, die Hauptverhandlung in der betreffenden Gemeinde durchzuführen, um durch die Teilnahme der Einwohner an der Verhandlung die Herausbildung einer Atmosphäre der Unduldsamkeit gegenüber Trunksucht und Disziplinlosigkeiten in der Gemeinde zu fördern.

Bei der Vorbereitung der Hauptverhandlung entwickelten der Rat der