

Eigenverantwortliche Gestaltung des Wohnraums durch den Mieter

Die individuelle Ausgestaltung des Wohnraums wird auch im Sozialismus grundsätzlich Sache des Nutzers sein. Alle Vorstellungen der Art, daß den Bürgern von der Gesellschaft einmal fertig eingerichtete Wohnungen zur Verfügung gestellt und diese von der Gesellschaft auch gepflegt werden, decken sich nicht mit unserem Bild von der sozialistischen Persönlichkeit und ihrer Stellung in der Gesellschaft. Derartige Vorstellungen könnten auch — von Ausnahmen wie Hotels, Internaten usw. abgesehen — aus ökonomischen Gründen nicht auf breiter Basis realisiert werden.

Der Mieter einer Wohnung wird daher auch künftig in der Regel eine Leerwohnung zur Verfügung gestellt bekommen, die er nach seinen Bedürfnissen, seinem Geschmack und seinen materiellen Möglichkeiten mit eigenen Möbeln ausstattet. Unter dem Begriff „wohnen“ ist daher heute schon nicht nur der ständige Aufenthalt von Menschen in einer Wohnung zu verstehen; er umfaßt vielmehr auch den für die Persönlichkeitsentwicklung so wichtigen Prozeß des Gestaltens der Wohnung.

Dieses Gestalten der Wohnung geht jedoch — und zwar gleichfalls in zunehmendem Maße — über das Aufstellen von Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen des persönlichen Eigentums hinaus. Es umfaßt mehr und mehr auch solche Maßnahmen, die als immobile Wohnraumgestaltung bezeichnet werden können. Dabei geht es insbesondere um die farbliche Gestaltung der Wände und Decken, des Fußbodens, der Türen und Fenster sowie um die eng mit der farblichen Gestaltung verbundene materialmäßige Gestaltung (Tapeten, Holzverkleidungen, Stückwerk, Fußbodenbelag usw.)

Der malermäßige Zustand einer Wohnung entspricht sehr häufig nicht den Bedürfnissen und Vorstellungen des neu einziehenden Mieters. Oft vernachlässigten die Vormieter die malermäßige Instandhaltung ihrer Wohnung, weil sie aus dieser ausziehen und dem Nachmieter die individuelle Gestaltung der Wohnräume überlassen wollten. Aber selbst dann, wenn die Wände noch ordnungsgemäß tapeziert oder gemalt sind, verursachen Bilder oder hohe Möbelstücke bereits nach wenigen Monaten im Farbton abweichende Stellen, die den Gebrauchswert der Wohnung für den neu einziehenden Mieter mindern. Das kann im Einzelfall so weit gehen, daß bereits die gegenwärtig von § 536 BGB geforderte „Eignung für den vertragsgemäßen Gebrauch“ nicht mehr gegeben ist. Auch durch den Auszug aus einer Wohnung können kleinere Beschädigungen der Wände, Fußböden und Türen eintreten, so daß ein Maler tätig werden muß.

Hat der Vermieter die Kosten dafür zu tragen, so wird er in der Regel dem neuen Mieter Gelegenheit geben, seine Wünsche zu äußern oder sogar selbst die Aufträge zu spezifizieren. Dabei werden oft über das notwendige Maß hinausgehende Sonderwünsche realisiert, deren Mehrkosten vom Mieter getragen werden. Aber auch dann, wenn der neu einziehende Mieter noch eine „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete“ Wohnung vorfindet oder aus irgendeinem Grunde seine persönlichen Vorstellungen von der malermäßigen Gestaltung seines Wohnraumes nicht äußern konnte, wird — wie die Praxis (beweist — trotz der Kosten relativ oft ein Handwerker erneut bemüht. Er soll durch eine den individuellen Vorstellungen des Mieters entsprechende farbliche und materialmäßige Gestaltung der Räume eine solche kulturvolle Einheit mit den vorhandenen Möbeln schaffen, die den verschiedenen und unterschiedlich anspruchsvollen Wohnmotiven und subjektiven Wohnbedürfnissen am besten entspricht.

Diese Betonung des Aspekts der eigenverantwortlichen Gestaltung der Wohnumwelt durch den Mieter gerät m. E. mehr und mehr in Widerspruch zu der bisherigen rechtlichen Regelung, wonach der Vermieter weitgehend der Verantwortung für die Überlassung und Erhaltung der Wohnung in einem zum Gebrauch geeigneten Zustand trägt. Dieser Widerspruch wird sich sicher mit der weiteren gesellschaftlichen Entwicklung verstärken. Das zeichnet sich bei der Betrachtung einiger perspektivischer Aspekte der modernen Wohnkultur bereits deutlich ab. So wird das Wohnen in Großwohneinheiten mit zahlreichen Gemeinschaftseinrichtungen und einem hohen Niveau der gemeinschaftlich genutzten technischen Gebäudeausrüstung bestimmte neue Anforderungen an das Verhalten der Mieter stellen. Solche technischen Entwicklungen wie flexible Trennwände, die Raumstruktur bestimmende Behältnismöbel, erhöhter Technikkomfort innerhalb der Wohnungen (z. B. Tapetenheizung, organisches Fensterglas u. a.) werden sich nur in Verbindung mit einer verantwortungsbewußten Einstellung zu den materiellen Werten der unmittelbaren Wohnumwelt realisieren lassen.

Dieser sich ankündigenden Entwicklung sollte die Neuregelung des ZGB Rechnung tragen. Einerseits sollte dem Mieter eine weitgehend eigenverantwortliche Entscheidungsmöglichkeit auch über die immobile Wohnraumgestaltung eingeräumt werden, andererseits sollte aber eine Gefährdung der Bausubstanz sowie anderer gesellschaftlicher Interessen dadurch vermieden werden, daß diese Eigenverantwortung des Mieters begrenzt wird und dem Vermieter entsprechende Rechte zur Kontrolle und ggf. zur Beseitigung einer evtl. Gefährdung gegeben werden. Es erscheint mir wenig zweckmäßig, dem Vermieter weiterhin eine Verpflichtung zur Übergabe einer malermäßig einwandfreien Wohnung aufzuerlegen, solange nicht etwa eine Wertminderung der baulichen Substanz eingetreten ist oder einzutreten droht. Nur in diesem Falle und beim Erstbezug einer Neubauwohnung erscheint es mir auch weiterhin angebracht, dem einziehenden Mieter eine malermäßig hergerichtete einwandfreie Wohnung zu übergeben, wobei der Mieter u. U. dafür die Kosten dann tragen sollte, wenn es ihm möglich war, auf die Wohnraumgestaltung Einfluß zu nehmen, und seine Wünsche berücksichtigt werden konnten. Anderenfalls würde er gegenüber Mietern, die in eine Altbauwohnung einzuziehen, ungerechtfertigte Einsparungen erzielen.

Bei einer derartigen gesetzlichen Regelung wäre es auch überflüssig, vorzusehen, daß ein Mieter bei Auflösung des Mietverhältnisses die Wohnung dem Vermieter in einem solchen Zustand übergibt, in dem sie malermäßig noch zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist. Lediglich für Schäden an der Bausubstanz, die durch Vernachlässigung der Pflichten des Mieters bereits eingetreten sind, oder für Aufwendungen, die der Vermieter hatte, um den Eintritt solcher Schäden abzuwenden, würde es noch der gesetzlichen Regelung einer Ersatzpflicht des Mieters bedürfen.

Im Staatsverlag der DDR erscheint
im III. Quartal 1970:

Dr. Erika Oemke / Dieter Sander:

Schutz der Kinder und Jugendlichen

Erläuterung der Verordnung
zum Schutze der Kinder und Jugendlichen
vom 26. März 1969

Etwa 72 Seiten; Preis: etwa 1,50 Mark.