

Vertreter der Hausgemeinschaften werden von den Gerichten kaum in Wohnungsmietstreitigkeiten einbezogen. Im Rahmen der Mitwirkung von Vertretern der Hausgemeinschaft im Einzelverfahren und durch die rechtspropagandistische Tätigkeit der Gerichte kann den Hausgemeinschaften jedoch aufgezeigt werden, daß sie sich gegen Verletzungen des Wohnungsmietrechts in ihrem Bereich nicht gleichgültig verhalten dürfen, sondern ihren erzieherischen Einfluß auf Mietschuldner oder bei Verletzung der Normen des Zusammenlebens in der Wohngemeinschaft geltend machen müssen.

## **Zur Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters**

### **Aus dem Bericht des Präsidiums an das Plenum des Bezirksgerichts Schwerin am 1. Juli 1971**

Klagen, denen Instandsetzungs- oder Kostenerstattungsansprüche zugrunde liegen, sind Ausdruck noch nicht voll erkannter Rechte und Pflichten der Mietvertragspartner. Diese Rechte und Pflichten unterliegen noch subjektiver Auslegung. Die vertretenen Auffassungen stören häufig das Zusammenleben in der Hausgemeinschaft, weil sie zur Einschränkung der Rechte der Vertragspartner oder anderer Hausbewohner führen.

Die statistisch ausgewiesenen Klagen betrafen ausschließlich den privaten Wohnungssektor. Deswegen darf aber die bisherige Zusammenarbeit der Gerichte mit den Kommunalen Wohnungsverwaltungen, die insbesondere in Konsultationen und Beratungen ihren Ausdruck fand, in die je nach der Problemstellung Mitarbeiter der Wohnraumlenkungsorgane, des Referats Preise, der Staatlichen Bauaufsicht u. a. einbezogen wurden, und die mit dazu führte, daß gegenwärtig Rechtsstreitigkeiten auf diesem Gebiet zwischen Mietern und den KVV kaum noch auftreten, nicht eingeschränkt werden.

Richtig handeln deshalb die Kreisgerichte Güstrow und Ludwigslust, die neue Probleme, die insbesondere durch die Tätigkeit in der Rechtsauskunftsstelle festgestellt werden, kollektiv mit allen beteiligten Organen beraten. So erörterte das Kreisgericht Güstrow unter schwerpunktmäßiger Auswertung der Ergebnisse seiner Rechtsprechung in Mietsachen mit Vertretern des Rates des Kreises, mit den Bürgermeistern der Städte im Kreis, mit der KVV und mit Schiedskommissionsvorsitzenden Probleme des Abschlusses und des Inhalts von Mietverträgen sowie der malermäßigen Instandsetzung durch den Mieter und damit verbundene preisrechtliche Fragen. Diese Arbeitsweise ist auch deshalb von großer Bedeutung, weil die Kreisgerichte gegenwärtig gerade hinsichtlich dieses Gebiets des Wohnungsmietrechts bei Mietverhältnissen zwischen Rechtsträgern sozialistischen Eigentums und ihren Mietern fast ausschließlich in der Rechtsberatung tätig werden und auch hier eine den Möglichkeiten und objektiven Bedingungen entsprechende einheitliche Rechtsanwendung zu sichern ist.

Diese Beratungen sind eine wirksame Form der Gemeinschaftsarbeit zur Vorbeugung von Mietrechtsverletzungen. Dies gilt insbesondere für Probleme, die sich neu herausgebildet haben und die noch nicht Gegenstand der Rechtsprechung geworden sind. So treten die ersten Fälle auf, in denen die KVV von ausziehenden Mietern fordert, daß sie die vertraglich vereinbarten malermäßigen Instandsetzungsarbeiten vornehmen lassen, weil der neue Mieter den malermäßigen Zustand für nicht vertragsgemäß hält. Es werden auch Neubauwohnungen, deren Mieter grundsätzlich die malermäßige Instandsetzung übernehmen, zunächst nur mit Leimfarbenanstrich ausgestattet. Hier steht gegenwärtig die Frage, ob nicht eine Ausstattung mit Tapete

zu den Pflichten der KVV zur Grundausstattung der Wohnung gehört und ob sie deshalb die später erwachsenden Kosten übernehmen muß.

Die Kreisgerichte unterscheiden zutreffend zwischen der allgemeinen Instandsetzungspflicht des Vermieters gemäß § 536 BGB und der Verpflichtung zur malermäßigen Instandsetzung. Daß der Vermieter auch für die malermäßige Instandsetzung verantwortlich ist, ist die Regel geblieben, soweit es sich um Altbauwohnungen handelt. Der teilweise unbefriedigende malermäßige Zustand mancher Altbauwohnungen ist vielfach darauf zurückzuführen, daß Renovierungen durch schadhafte Dächer und andere grundlegende Schäden überhaupt in Frage gestellt sind. Hier ist die Initiative in Ludwigslust nachahmenswert. Dort werden die Kommissionen für Bau- und Wohnungswesen informiert. Diese vermitteln Dachdecker und Klempner und organisieren vor allem die Eigeninitiative der Mieter, um die Grundmängel beseitigen zu helfen.

Das Kreisgericht Perleberg hat zu diesem Problem den richtigen Rechtssatz aufgestellt, daß Malerarbeiten dann nicht unter den Begriff malermäßige Instandsetzung fallen, wenn sie durch außergewöhnliche Ereignisse (im konkreten Fall Eindringen von Wasser durch ein undichtes Dach) entstanden sind.

Die in Ziffer 5 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 (NJ 1962 S. 747) behandelte Frage der Instandsetzungspflicht des Vermieters bei Erst- und Neuvermietung hat in der Rechtsberatung mehrfach eine Rolle gespielt. Die Kreisgerichte sind richtig von der Entscheidung des Obersten Gerichts vom 13. Oktober 1967 (NJ 1968 S. 315) ausgegangen, wonach bei einem Wohnungstausch auf Initiative des Mieters die Tauschpartner in die jeweiligen Mietverträge eingetreten sind, ein neues Mietverhältnis nicht begründet wurde und die Vermieter zur malermäßigen Instandsetzung nicht verpflichtet waren.

Bei Streitfällen kommt es häufig zu Übereinkommen, denen grundsätzlich zugestimmt werden kann. Besonders wenn hohe Kosten entstehen, beteiligen sich Mieter daran, z. B. durch unentgeltliche Eigenleistungen. Die Mieter sind besonders dann dazu bereit, wenn sie sich wohnraummäßig verbessern können.

Die Gerichte sollten aber immer die finanzielle Lage des Vermieters prüfen, ob er nicht doch in der Lage ist, die gesamten Kosten oder den größten Teil derselben zu übernehmen. Grundsätzlich wird man aber bei allen Renovierungsklagen davon ausgehen können, daß Vereinbarungen zwischen den Parteien, wonach der Mieter einen (nach Möglichkeit geringeren) Teil der Kosten übernimmt, Ausdruck anzuerkennender Übereinkommen in den Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter sind, so daß gegen ihren Abschluß keine Bedenken bestehen.

Verfahren, die Probleme der sonstigen Wohnungsrenovierung betrafen, wurden ausschließlich gegen private Vermieter anhängig gemacht. Die Vermieter argumentieren oft, daß Renovierungen dann vorgenommen würden, wenn das dazu erforderliche Geld aus den Mieteinnahmen genommen werden könne. Dieser Begründung kann grundsätzlich nicht gefolgt werden.

Nach ständiger Rechtsprechung kann die Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung erforderlicher Renovierungsarbeiten nicht davon abhängen, ob er die erforderlichen Mittel zur Finanzierung aus der laufenden Miete entnehmen kann oder nicht. Es ist zu verlangen, daß er diese Mittel auch aus seinen sonstigen Einnahmen oder Guthaben (z. B. Arbeitseinkommen, Bankkonten) zur Verfügung stellt oder sie sich durch Kredit-