

## *Übernahme von Pflichten zur Instandhaltung der Wohnung*

In der Praxis wird die Pflicht zur Instandhaltung des Wohnraums zwischen Vermieter und Mieter häufig geteilt. Wohnungsmietverträge zwischen dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung bzw. VEB Gebäudewirtschaft und Mietern über Neubauwohnungen enthalten grundsätzlich die Pflicht des Mieters zur Organisation und Finanzierung der malermäßigen Instandhaltung der Wohnung.<sup>/8/</sup> Auch beim Abschluß von Mietverträgen über Altbauwohnungen übernimmt in vielen Fällen der Mieter die Verantwortung für die malermäßige Instandhaltung.<sup>/1/</sup> Das hat den Vorteil, daß die malermäßige Instandhaltung der Wohnung nicht durch die finanziellen Mittel und das Verständnis des Vermieters bestimmt wird, sondern durch die kulturellen Interessen und die finanziellen Möglichkeiten des Mieters.

Mit der Übernahme der malermäßigen Instandhaltung des Wohnraums in die Verantwortung des Mieters sind jedoch die Möglichkeiten des Wohnungsmietvertrags für eine Einflußnahme auf Mieterinitiativen nicht erschöpft. Unter Beachtung der mietpreisrechtlichen Bestimmungen kann der Mieter auch bestimmte Aufgaben bei der weiteren Instandhaltung seiner Wohnung übernehmen. So wurde z. B. verschiedentlich in Wohnungsmietverträgen festgelegt, daß der Mieter Kleinstreparaturen in der Wohnung vornimmt, wobei die Gegenstände konkret bestimmt werden, für deren Instandhaltung der Mieter zu sorgen hat. Der Mieter kann bei Mängeln sofort erkennen, ob er zu deren Beseitigung verpflichtet ist. Er kann somit darauf Einfluß nehmen, daß umgehend der volle Gebrauchswert seiner Wohnung wiederhergestellt wird.

## *Selbsthilferecht des Mieters bei Verzug des Vermieters hinsichtlich der Beseitigung von Mängeln*

Mieterinitiativen sind jedoch nicht nur nach Übertragung konkreter Aufgaben zur Erhaltung der Wohnung möglich; vielmehr ist dem Mieter auch auf Grund der gesetzlichen Gewährleistungsrechte die Beseitigung von Mängeln gestattet, für deren Beseitigung der Vermieter verantwortlich ist. Die Gewährleistungsrechte sind Inhalt jedes Wohnungsmietvertrags, auch wenn sie nicht ausdrücklich in diesen aufgenommen worden sind.

Das effektivste Gewährleistungsrecht ist das Selbsthilferecht des Mieters, das er unter bestimmten Voraussetzungen ausüben kann. Obwohl er stets an der schnellen Beseitigung der in seiner Wohnung auftretenden Mängel interessiert sein wird, ist es ihm aber nicht ohne weiteres möglich, Instandhaltungsmaßnahmen umgehend vorzunehmen, weil der Vermieter dafür verantwortlich ist. Der Mieter ist erst dann zur selbständigen Beseitigung des Mangels berechtigt, wenn sich der Vermieter in Verzug befindet (§ 538 Abs. 2 BGB). Es muß also immer eine Verletzung der Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Wohnraums vorliegen, bevor der Mieter eigene Initiativen entwickeln kann. Soweit er an Stelle des verpflichteten Vermieters Erhaltungsmaßnahmen organisiert und finanziert, erwirbt er in Höhe seiner erforderlichen Aufwendungen einen Ersatzanspruch (§ 538 Abs. 2 BGB).

<sup>/8/</sup> Die Hinweise und Empfehlungen des Ministeriums der Finanzen vom 6. Juli 1966 zur Anwendung der Grundsätze für die Festsetzung der Mietpreise und der Entgelte für Nebenleistungen für volkseigene und genossenschaftliche Neubauwohnungen enthalten die Festlegung, daß der Mietpreis für Neubauwohnungen nicht die Pflicht des Vermieters für die malermäßige Instandhaltung des Wohnraums umfaßt.

<sup>/9/</sup> Die oben erwähnten Untersuchungen der Fernstudienten haben ergeben, daß die in Ziff. 3 der Richtlinie Nr. 16 des Plenums des Obersten Gerichts zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 (GBl. II S. 795; NJ 1962 S. 745) gegebene Orientierung durchgängig verwirklicht wird.

## *Mängelbeseitigung durch den Mieter ohne Verletzung der Erhaltungspflicht des Vermieters*

Der Mieter kann beim Auftreten von Mängeln in seiner Wohnung oder im Wohngebäude Initiativen in einem bestimmten Umfang auch dann entfalten, wenn eine Verletzung der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht gegeben ist. Unvorhergesehen auftretende Mängel, die die Bewohnbarkeit der Wohnung oder des Wohngebäudes beeinträchtigen oder zeitweilig aufheben, kann der Mieter umgehend beseitigen, ohne dies dem Vermieter vorher anzeigen zu müssen. In diesen Fällen erwirbt er gegen den Vermieter einen Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen (§ 547 BGB). Der aus § 547 BGB erwachsende Anspruch wird dem Mieter im Hinblick auf das Bestehen eines Wohnungsmietvertrags gewährt; er ist somit vertraglicher Natur.

Für den Mieter ist die in § 547 BGB vorgenommene Unterteilung in notwendige und sonstige Verwendungen von Bedeutung, denn sie kann die Höhe seines Ersatzanspruchs beeinflussen. Da notwendige Verwendungen des Mieters materielle und finanzielle Aufwendungen sind, die regelmäßig substanzerhaltenden Charakter haben, besteht ein Ersatzanspruch des Mieters aus § 547 Abs. 1 BGB uneingeschränkt. Hat der Mieter dagegen Instandhaltungsmaßnahmen organisiert und finanziert, die nicht diese Qualität haben, so wird ihm gegen den Vermieter ein Anspruch auf Ersatz sonstiger Verwendungen zuerkannt (§ 547 Abs. 2 BGB), der sich nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 683 ff. BGB) bestimmt. Deshalb befindet sich der Mieter beim Anspruch auf Ersatz sonstiger Verwendungen in einer schwächeren Position.

Die Regelung des § 547 BGB enthält somit ein erzieherisches Moment. Der Mieter wird dazu angehalten, sein in § 538 Abs. 2 BGB geregeltes Selbsthilferecht wahrzunehmen, um ein finanzielles Risiko auszuschließen. Außerdem gestattet § 547 Abs. 2 BGB nicht, daß der Mieter unbegrenzte Initiativen bei der Instandhaltung seiner Wohnung entwickelt. Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, den Vermieter über Mängel in seiner Wohnung zu informieren, damit dieser unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der anderen Mieter notwendige Erhaltungsmaßnahmen planmäßig organisieren und finanzieren kann. Mieterinitiativen dürfen nicht dazu führen, daß die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter durch willkürliches und eigenmächtiges Handeln des Mieters beeinträchtigt werden, sondern es muß eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vermieter und Mieter sowie auch der Mieter untereinander bei der Pflege, Erhaltung und Verschönerung der einzelnen Wohnungen, des Wohngebäudes und der unmittelbaren Wohnumgebung erreicht werden.

## **Mieterinitiativen zur Verbesserung des Wohnraums**

Neben der Erhaltung des Wohnraums spielt auch die Verbesserung seines Gebrauchswerts bei der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter eine große Rolle. Eine Verbesserung läßt sich sowohl durch Modernisierung als auch durch eine Ausstattung mit Einrichtungen erreichen.

## *Das Recht des Mieters auf Durchführung von Modernisierungen*

Unter Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zu verstehen, mit denen der Gebrauchswert der Wohnung verbessert wird. Solche Maßnahmen sind der Einbau von Bädern, Inntoiletten, Etagenheizungen, das Fliesenlegen in Bädern und Küchen u. ä. Die Modernisierung des Wohnraums ist im Wohnungsmietrecht des BGB nicht geregelt. Es besteht also keine gesetzliche Pflicht des Vermieters, während des Wohnungsmietver-