

die Wohngebäude entsprechend den vorgenannten Grundsätzen zu verwalten. Sie sind durch die örtlichen Staatsorgane und die Betriebe der Gebäudewirtschaft in die Gestaltung und Verbesserung der Wohnbedingungen einzubeziehen und bei der Erfüllung ihrer Pflichten zu unterstützen (§ 95 Abs. 2).

Diese Regelung verfolgt das Anliegen, alle Rechtsträger und Eigentümer von Wohnhäusern gleichermaßen auf ihre Verantwortung zur Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsfonds zu orientieren und für die Mieter — unabhängig von der Eigentumsform der von ihnen bewohnten Gebäude — im Grundsatz übereinstimmende Voraussetzungen für ihre Mitwirkung an der Pflege, Verschönerung und Verwaltung der Wohnhäuser zu schaffen.

Das Entstehen des Mietverhältnisses

Der Entwurf geht in § 96 Abs. 1 von dem auch schon in anderen Rechtsvorschriften verankerten Grundsatz aus, daß zur Gewährleistung des Grundrechts der Bürger auf Wohnraum und zur Sicherung einer gerechten Verteilung der gesamte Wohnraum der staatlichen Lenkung unterliegt (vgl. § 1 WRLVO). Die Räte der Kreise bzw. Stadtkreise, Stadtbezirke und Gemeinden gewährleisten in ihrem Territorium die Verwirklichung der staatlichen Wohnungspolitik und sind zur Sicherung der Wohnraumversorgung der Bürger dafür verantwortlich, daß der gesamte Wohnraum zweckmäßig genutzt und gerecht verteilt wird (§ 5 WRLVO).

Um allen Bürgern den engen Zusammenhang zwischen der Tätigkeit und den Aufgaben dieser staatlichen Organe und dem Entstehen eines zivilrechtlichen Mietverhältnisses erkennbar zu machen, weist § 96 Abs. 2 ausdrücklich darauf hin, daß die Vergabe und Zuweisung von Wohnraum durch das zuständige staatliche Organ unter Mitwirkung von Kommissionen der Bürger in den Wohngebieten und Betrieben erfolgt. Die Zuweisung einer Wohnung ist Voraussetzung für das Entstehen eines Mietverhältnisses (§ 99 Abs. 1). Ohne Zuweisung kann ein wirksames Wohnungsmietverhältnis nicht zustande kommen.

Auf der Grundlage der Zuweisung sind Vermieter und Mieter zum Vertragsabschluß verpflichtet. Das Mietverhältnis entsteht durch Abschluß eines Vertrags zwischen Mieter und Vermieter. Dabei legt der Entwurf ausdrücklich fest, daß der Mietvertrag schriftlich abzuschließen ist (§ 99 Abs. 1). Das Wohnungsmietverhältnis ist eine für die Gestaltung der Arbeits- und Lebensbedingungen der Bürger so wesentliche Rechtsbeziehung, daß alle sich daraus für die Partner ergebenden gegenseitigen Rechte und Pflichten klar fixiert und jederzeit nachprüfbar sein müssen. Damit wird vermieden, daß wegen fehlender oder ungenauer Absprachen zwischen Mieter und Vermieter Konflikte entstehen können.

Für den Fall, daß ein Vermieter oder ein Mieter nicht zum Abschluß des Vertrags bereit ist oder daß sich die Partner über den Inhalt des Mietvertrags nicht einigen können, sieht der Entwurf vor, daß das für die Wohnraumlentung zuständige Organ die gegenseitigen Rechte und Pflichten verbindlich festlegen kann (§ 100 Abs. 2). Hierzu bedarf es des Antrags eines der beteiligten oder beider Vertragspartner. Bis zum Abschluß des Mietvertrags ergeben sich die Rechte und Pflichten der Partner unmittelbar aus den Bestimmungen des Entwurfs über die Wohnungsmiete. Diese Regelung berücksichtigt, daß oftmals auf Grund der Zuweisung eine Wohnung bezogen und damit faktisch ein Mietverhältnis begründet wird, obwohl ein schriftlicher Vertrag noch nicht abgeschlossen wurde bzw. nur mündliche Abreden getroffen worden sind.

Der Inhalt des Mietvertrags und die Hauptpflichten der Partner

Der Mietvertrag ist die Grundlage für die Gestaltung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Im Mietvertrag haben die Partner ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten so genau wie möglich zu vereinbaren (§ 98). Weiter ist festgelegt, daß Mieter einer Wohnung stets beide Ehegatten sind, auch wenn nur ein Ehegatte den Vertrag abgeschlossen hat (§ 99 Abs. 2). Das Recht zur vertragsgemäßen Nutzung der gemieteten Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen steht dem Mieter und den zu seinem Haushalt gehörenden Personen gemeinsam zu (§ 105 Abs. 1). In vielen Fällen werden die vertraglichen Rechte und Pflichten sowie die Art und Weise der Nutzung und Pflege von Gemeinschaftseinrichtungen durch eine Hausordnung näher bestimmt. Sie ist unter Mitwirkung der Mieter auszuarbeiten (§ 105 Abs. 2).

Zu den Hauptpflichten des Vermieters gehört es, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Darunter ist zu verstehen, daß sich die Wohnung in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand befindet, Öfen oder sonstige Heizanlagen funktionstüchtig und Farbanstriche oder Tapeten so beschaffen sind, daß sie dem Mieter gestatten, die Wohnung sofort zu nutzen. Während der Mietzeit ist die Wohnung in diesem Zustand zu erhalten. Es ist Pflicht des Vermieters, die hierfür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen zu lassen (§ 101). Ausgenommen davon sind die während des Mietverhältnisses in der Wohnung notwendigen Malerarbeiten, die dem Mieter obliegen (§ 104 Abs. 1).

Mit dieser Orientierung folgt der Entwurf der für volkseigene Wohnungsneubauten geübten Praxis, die Mietpreise im Regelfall so festzulegen, daß die Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung Sache des Mieters ist. Sie berücksichtigt aber auch die Maßnahmen zur Entfaltung der Bürgerinitiativen auf dem Gebiet der Verbesserung und Verschönerung der Wohnungsverhältnisse. Hier gilt es, alle Aktivitäten der Bürger zu nutzen, um im Rahmen der volkswirtschaftlichen Masseninitiative auch die für die malermäßige Instandhaltung der Wohnungen erforderlichen Arbeiten zu sichern, die von den Handwerkern gegenwärtig und für längere Zeit nicht erbracht werden können.

Unter diesem ökonomischen Gesichtspunkt ist es zu verstehen, daß die Mietpreise unter Berücksichtigung der Pflicht der Mieter zur malermäßigen Instandhaltung kalkuliert werden. Die mietrechtliche Regelung des Entwurfs folgt dieser Praxis, örtlichen Besonderheiten der Mietpreisfestsetzung oder sonstigen territorialen Gepflogenheiten trägt der Entwurf insofern Rechnung, als er die Möglichkeit vorsieht, von diesem Grundsatz abweichende Vereinbarungen zu treffen (§ 104 Abs. 1 Satz 3).

Pflicht des Mieters ist es, dem Vermieter den vereinbarten Mietpreis regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Im Entwurf ist festgelegt, daß die Miete bis zum dritten Werktag des laufenden Monats zu zahlen ist (§ 102 Abs. 1). Mit dieser Verpflichtung folgt der Entwurf einer in der Mehrzahl aller Mietverhältnisse geübten Praxis, insbesondere in volkseigenen Wohnhäusern; er bringt die rechtliche Regelung in Übereinstimmung mit den tatsächlichen Lebensverhältnissen. Soweit die Partner des Mietvertrags etwas anderes vereinbart haben oder eine vom gesetzlichen Zahlungstermin abweichende Regelung treffen wollen, läßt der Entwurf eine solche Möglichkeit zu (§ 102 Abs. 1).

Als Sanktion gegen säumige Mietzahler räumt § 102 Abs. 2 den Betrieben der Gebäude- und Wohnungswirt-