

schaft sowie den Kommunalen Wohnungsverwaltungen die Berechtigung ein, von den Mietern, die ihre Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung schuldhaft verletzen, eine Verzugsgebühr in Höhe von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises zu erheben. Mit dieser Verzugsgebühr sollen zusätzliche Verwaltungskosten abgegolten werden, die infolge verspäteter und unregelmäßiger Mietzahlung durch nachträgliche — außerhalb der EDV-Abrechnung erfolgende — manuelle Buchungen entstehen. Gleichzeitig soll die Erhebung von Verzugsgebühren der erzieherischen Einflußnahme auf säumige Mietzahler dienen und sie zur Erfüllung ihrer Rechtspflicht zur pünktlichen Mietzahlung anhalten.

Rechte und Pflichten der Partner eines Mietvertrags beim Auftreten von Mängeln

Der Mieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sind verpflichtet, die Wohnung und die mit ihr versehenen Einrichtungen pfleglich zu behandeln (§ 106 Abs. 2). Dazu gehört auch, daß der Mieter kleinere Reparaturen vornimmt, die keine besonderen Fachkenntnisse voraussetzen oder wesentliche Kosten verursachen. Auch Mängel, die dadurch entstehen, daß der Mieter seine Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung oder zur pfleglichen Behandlung der Wohnung vernachlässigt, hat der Mieter unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen (§ 107 Abs. 2). Treten jedoch während der Mietzeit Mängel auf, die vom Vermieter zu beseitigen sind, hat das der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Gleichzeitig ist er verpflichtet, alles ihm Zumutbare zu tun, um die Ausweitung des Mangels zu verhindern (§ 107 Abs. 1).

Das aktive Handeln des Mieters zur Verhütung oder Beschränkung von durch Mängel verursachten Schäden liegt sowohl im Interesse des Mieters als auch des Vermieters und trägt dazu bei, die Wohnräume in bewohnbarem Zustand zu erhalten. Kommt der Mieter seiner Anzeigepflicht oder seiner Pflicht zur Beseitigung eines Mangels nicht oder nicht genügend nach, hat er dem Vermieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen (§ 107 Abs. 3).

Ist in der Wohnung ein Mangel vorhanden, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung beeinträchtigt, und ist dieser Mangel vom Vermieter zu beseitigen, gibt der Entwurf dem Mieter das Recht, den Mietpreis zu mindern. Er kann nach § 108 für die Zeit von der Anzeige des Mangels bis zu seiner Beseitigung einen Betrag vom Mietpreis abziehen, der der Beeinträchtigung des Gebrauchswertes der Wohnung entspricht (Mietpreisminderung). Der Mieter ist außerdem berechtigt, die notwendigen Reparaturen selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen vom Vermieter zu verlangen (§ 109 Abs. 1).

Um dem Vermieter die Möglichkeit einzuräumen, zur Beseitigung des Mangels eigene Dispositionen zu treffen, z. B. einen Handwerker zu bestellen und mit der Beseitigung des Mangels zu beauftragen, verpflichtet der Entwurf den Mieter, dem Vermieter eine angemessene Frist zu setzen, die nicht kürzer als vier Wochen sein soll. Das ist jedoch nicht erforderlich, wenn die Beseitigung des Mangels keinen Aufschub duldet, insbesondere, weil er sich erheblich auszuweiten droht oder weil seine sofortige Beseitigung zur Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung erforderlich ist (§ 109 Abs. 1).

Damit der Mieter seine zur Beseitigung des Mangels vorausgabten Geldmittel schnell wieder zurückerhalten kann, räumt der Entwurf ihm das Recht ein, seine Aufwendungen gegen den Mietpreis aufzurechnen (§ 109 Abs. 2). Dieses Recht besteht unabhängig davon, ob es sich um eine Wohnung in einem privaten oder in

einem volkseigenen Wohnhaus handelt. Das Recht zur Aufrechnung steht allen Mietern gleichermaßen zu; deshalb läßt der Entwurf die bisher gegen volkseigene Forderungen nicht mögliche Aufrechnung in dem speziellen Fall der Wohnungsmiete zu.

Der Mieter ist jedoch verpflichtet, dem Vermieter seine Absicht zur Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietpreises mitzuteilen unter gleichzeitiger Angabe von Grund und Höhe der Aufwendungen. Grundsätzlich ist die Aufrechnung gegen den Mietpreis nicht auf eine bestimmte, monatlich prozentual festgelegte Höhe beschränkt, vielmehr können die vom Mieter auf die Erhaltung der Wohnräume gemachten Aufwendungen in vollem Umfang gegen den monatlichen Mietpreis aufgerechnet werden. Ist jedoch im konkreten Fall einer besonderen finanziellen Lage des Vermieters Rechnung zu tragen, insbesondere unter dem Gesichtpunkt der Verwendung der zur Verfügung stehenden Mittel für die Unterhaltung des Wohnhauses, dann können Mieter und Vermieter vereinbaren, daß eine Aufrechnung gegen den monatlichen Mietpreis in Teilbeträgen erfolgt. Gleichzeitig soll, falls im Wohnhaus eine Mietermitverwaltung vereinbart worden ist, der Mieter die Mietergemeinschaft über die durchgeführten Reparaturen und die beabsichtigte Aufrechnung informieren (§ 109 Abs. 2).

Gestaltung der Mietverhältnisse beim Um- und Ausbau sowie bei der Modernisierung von Wohnräumen

Der Entwurf enthält differenzierte Regelungen für die Gestaltung der Mietverhältnisse bei der Durchführung staatlicher Baumaßnahmen und für solche Maßnahmen, die der Mieter in eigener Initiative in seiner Wohnung vornehmen will.

Werden im Rahmen staatlicher Programme des komplexen Wohnungsbaus Maßnahmen des Um- und Ausbaus, der Modernisierung sowie Baureparaturen an Wohnhäusern ausgeführt und kann der Mieter deswegen bestimmte Wohnräume zeitweilig nur beschränkt nutzen, dann sollen Mieter und Vermieter vereinbaren, welche Rechte und Pflichten sich daraus für sie ergeben (§ 110 Abs. 1). Machen es die staatlichen Baumaßnahmen erforderlich, die Wohnung vollständig zu räumen, hat das zuständige staatliche Organ eine Regelung über den Ersatz der notwendigen Aufwendungen zu treffen, die dem Mieter durch Aus- und Wiedereinzug sowie durch die zeitweilige Unterbringung in Ersatzwohnraum entstehen (§ 110 Abs. 2). Wird die Wohnung modernisiert, kann das staatliche Organ für die dadurch eingetretenen Verbesserungen einen entsprechend höheren Mietpreis auf der Grundlage der Rechtsvorschriften festsetzen lassen (§ 110 Abs. 3).

Die spürbare Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen erfordert es, die Bereitschaft der Bürger, zur Erhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Verschönerung der vorhandenen Wohnsubstanz beizutragen, zu nutzen und ihre Initiativen auch auf die Gewinnung zusätzlichen Wohnraums durch Um- und Ausbau zu lenken. Deshalb muß dem Mieter im Rahmen des Wohnungsmietrechts die Möglichkeit eingeräumt werden, in seiner Wohnung Baumaßnahmen durchzuführen, wobei aber dem Vermieter das Mitspracherecht gesichert sein muß. Der Entwurf sieht deshalb vor, daß Baumaßnahmen des Mieters der Zustimmung des Vermieters bedürfen. Der Vermieter kann seine Zustimmung nicht unbegründet versagen; er ist verpflichtet, diese zu erteilen, wenn die Baumaßnahmen zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führen (§ 111).

Hinsichtlich der Finanzierung der Baumaßnahmen orientiert der Entwurf darauf, daß sich Mieter und Ver-