

mieter möglichst vor Beginn der Arbeiten über die von ihnen anteilig zu tragenden Kosten und über die Art und Weise ihrer Erstattung einigen sollen (§111 Abs. 1). Ist keine Vereinbarung getroffen worden, steht dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses ein Anspruch auf angemessene Entschädigung zu, soweit der Vermieter infolge der Baumaßnahmen wirtschaftliche Vorteile erlangt (§ 111 Abs. 3). Hat der Mieter jedoch ohne Zustimmung des Vermieters in der Wohnung bauliche Veränderungen vorgenommen, dann ist er auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Ansprüche auf Kostenerstattung stehen ihm dann nicht zu (§111 Abs. 2 und 3).

Die Mitwirkung der Mietergemeinschaft

Im Rahmen der Mietermitverwaltung tragen die Hausgemeinschaften aktiv dazu bei, sozialistische Beziehungen der Mieter zueinander und zu den Betrieben der Gebäude- und Wohnungswirtschaft bzw. der Kommunalen Wohnungsverwaltung zu entwickeln. In Ausübung ihres demokratischen Rechts auf Mitbestimmung helfen sie tatkräftig bei der Erhaltung, Instandsetzung, Verschönerung und Modernisierung der Wohnhäuser mit und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Anlage und Pflege von Grünflächen, gesellschaftlich genutzten Freiflächen sowie von Straßen und Fußwegen. Die Mitglieder der Mietergemeinschaft übernehmen vielfach vertragliche Pflichten und werden dabei auch für den Vermieter tätig. Sie gehen innerhalb dieser gesellschaftlichen Tätigkeit auch zivilrechtliche Beziehungen ein und übernehmen Rechte und Pflichten. Um hier klare Verhältnisse zu schaffen, orientiert der Entwurf Mieter und Vermieter auf den Abschluß von Verträgen über die Mitwirkung der Mietergemeinschaften, in denen die beiderseitigen Rechte und Pflichten festgelegt werden (§ 114). In den Verträgen sollen über die bereits erwähnten Aufgaben der Mietergemeinschaft hinaus z. B. auch Vereinbarungen getroffen werden über die Aufstellung von Reparatur- und Instandhaltungsplänen, die Höhe der Mittel, über die die Mietergemeinschaft zur Erfüllung ihrer Aufgaben verfügen kann, sowie über die pflegliche und schonende Behandlung der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen durch die Mieter. Weitere wesentliche Punkte der Vereinbarungen sollen Festlegungen über die Einflußnahme der Mietergemeinschaften auf eine regelmäßige und pünktliche Mietzahlung durch alle Mieter, über die Inkassovollmacht der Mietergemeinschaft sowie über solche Maßnahmen sein, die beim Auftreten von Mietrückständen gegen säumige Mietschuldner anzuwenden sind (§ 115 Ziff. 1 bis 4).

Die von der Mietergemeinschaft gefaßten Beschlüsse dienen dazu, die Rechte und Pflichten aus den einzelnen Mietverträgen bestmöglich zu verwirklichen. Die Rechte und Pflichten der Partner der Mietverträge können jedoch durch die Beschlüsse der Mietergemeinschaft weder erweitert noch begrenzt oder etwa sogar aufgehoben werden. Auch können durch Beschluß der Mietergemeinschaft keine neuen Rechte und Pflichten begründet werden (§116 Abs. 2).

Werden Mitglieder der Mietergemeinschaft in Erfüllung vertraglicher Pflichten für den Vermieter tätig, handeln sie insoweit als dessen Vertreter (§ 117 Abs. 1). So können sie z. B. einen Handwerker mit der Vornahme von Reparaturen beauftragen, einen Kaufvertrag über Material für die malermäßige Instandhaltung oder sonstige für die Ausübung ihrer Mitwirkungsrechte erforderliche Verträge abschließen.

Aus diesen der Mietergemeinschaft übertragenen Vollmachten ergibt sich die Frage der Verantwortlichkeit

ihrer Mitglieder für den Fall, daß durch Verletzung übernommener Pflichten dem Vermieter ein Schaden entsteht. Hier sieht der Entwurf eine eingeschränkte Verantwortlichkeitsregelung vor. Er berücksichtigt, daß die Mitglieder der Mietergemeinschaften im gesellschaftlichen Interesse tätig werden und ihre Aktivitäten nicht durch zu strenge Anforderungen an ihre Verantwortlichkeit gehemmt werden dürfen. Sie müssen daher gegenüber dem Vermieter nur für den Schaden eintreten, den sie durch vorsätzliche oder grob fahrlässige Verletzung der von ihnen übernommenen Pflichten verursacht haben (§ 117 Abs. 2), wobei unter grober Fahrlässigkeit ein besonders leichtfertiges oder disziplineloses Verhalten oder eine erhebliche Mißachtung bestehender Rechte und Pflichten zu verstehen ist.

Zur Mitwirkung der Mietergemeinschaft bei der Gestaltung sozialistischer Wohnverhältnisse gehört auch die Einflußnahme auf solche Mieter, die ihre Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis nicht erfüllen. Dieser Aufgabe kommt deshalb besondere Bedeutung zu, weil oftmals aus Pflichtverletzungen Konflikte entstehen, die den unmittelbaren Lebensbereich der Beteiligten betreffen, das Zusammenleben im Wohnhaus beeinflussen und häufig auch ernste ökonomische Auswirkungen haben. Der Entwurf orientiert deshalb die Mietergemeinschaft darauf, sich insbesondere mit solchen Mietern kameradschaftlich auseinanderzusetzen, die den Mietpreis nicht regelmäßig und pünktlich zahlen, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen nicht pfleglich behandeln oder die Regeln des gutnachbarlichen Zusammenlebens mißachten. Konflikten vorzubeugen und, wenn trotzdem welche entstanden sind, diese beizulegen ist ein wichtiges Anliegen der Mietergemeinschaft (§ 119).

Die Beendigung des Mietverhältnisses

Eine wesentliche Garantie des verfassungsmäßigen Rechts auf Wohnraum ist das im Entwurf näher ausgestaltete Recht eines jeden Mieters auf Kündigungsschutz. Die Gewährung von Rechtsschutz bei Kündigung bedeutet, daß der Mieter nicht durch das einseitige Verlangen des Vermieters gezwungen werden kann, seinen Wohnraum aufzugeben, "wenn ein rechtswirksames Mietverhältnis besteht. Gegen den Willen des Mieters kann das Mietverhältnis nur durch das Gericht aufgehoben werden, sofern hierfür einer der im Gesetz bezeichneten Gründe vorliegt. Dagegen kann der Mieter das Mietverhältnis jederzeit kündigen. Das muß schriftlich geschehen, und zwar zwei Wochen bevor das Mietverhältnis beendet werden soll. Mieter und Vermieter können vereinbaren, daß das Mietverhältnis jederzeit beendet werden kann (§ 120).

Gegenüber dem einseitigen Verlangen des Vermieters auf Beendigung des Mietverhältnisses genießt der Mieter Schutz. In diesen Fällen kann das Mietverhältnis nur auf eine gerichtliche Klage des Vermieters aufgehoben werden, wenn der Mieter seine Pflichten aus dem Mietvertrag wiederholt gröblich verletzt oder wenn er bzw. andere zu seinem Haushalt gehörende Personen die Rechte der anderen Hausbewohner gröblich verletzen (§ 121 Abs. 1). Pflichtverletzungen, die zur Aufhebung des Mietverhältnisses führen können, sind z. B. die wiederholte Verletzung der Pflicht zur regelmäßigen und pünktlichen Mietzahlung oder die erhebliche Belästigung anderer Hausbewohner.

Bevor sich der Vermieter jedoch an das Gericht wendet, soll er sich gemeinsam mit der Mietergemeinschaft oder einem anderen Kollektiv, z. B. dem Arbeitskollektiv des Mieters, bemühen, diesen durch kameradschaftliche Aussprachen zu veranlassen, sein Verhalten