

zu ändern, seinen Pflichten ordnungsgemäß nachzukommen und die Regeln des sozialistischen Zusammenlebens einzuhalten. Erst wenn diese Bemühungen erfolglos geblieben sind, ist eine gerichtliche Klage auf Aufhebung des Mietverhältnisses geboten.

Neben den Aufhebungsgründen, die auf gröblichen Pflichtverletzungen des Mieters beruhen, sieht der Entwurf die Aufhebung des Mietverhältnisses auch für den Fall vor, daß der Vermieter die Wohnung aus gesellschaftlich gerechtfertigten Gründen dringend benötigt (Eigenbedarf). Bei der Entscheidung über eine solche Klage hat das Gericht die Interessen des Mieters und des Vermieters eingehend zu prüfen und abzuwägen, wobei in jedem Fall die örtliche Wohnraumlage zu beachten ist. Voraussetzung für die Aufhebung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters ist die Erklärung des zuständigen Organs, daß dem Vermieter die Wohnung zugewiesen wird (§ 122).

Mit der Aufhebung endet das Mietverhältnis zu dem in der gerichtlichen Entscheidung angegebenen Zeitpunkt. Daraus ergibt sich für den Mieter die Verpflichtung, die Wohnung zu räumen und an den Vermieter herauszugeben. Es gilt der Grundsatz, daß eine Räumung nur vollstreckt werden kann, wenn die Zuweisung einer anderen Wohnung für den Mieter vorliegt (§ 123 Abs. 3).

### Der Wohnungstausch

Der Wohnungstausch ist ein Mittel zur effektiven Nutzung des vorhandenen Wohnraums und hilft, Wohnraumreserven zu erschließen. Die im Entwurf für den Bürger vorgesehene Möglichkeit, seine Wohnung zu tauschen (§ 126 Abs. 1), ist deshalb für die Lösung individueller und gesellschaftlicher Wohnungsprobleme von großer Bedeutung. Der Wohnungstausch wird durch staatliche Wohnungstauschzentralen gefördert, die auf Antrag den Bürgern kostenlos einen Wohnungstausch vermitteln.

Wegen der besonderen Bedeutung der Wohnverhältnisse für die Lebensbedingungen der Bürger fordert der Entwurf — wie für den Mietvertrag — auch für den Abschluß eines Tauschvertrags die Schriftform. Der Vertrag bedarf der Zustimmung des für die Wohnraumlage zuständigen Organs und des Vermieters (§ 126 Abs. 2). Haben die Tauschpartner einen Wohnungstausch durch Vertrag vereinbart, dann hat das zur Folge, daß der jeweilige Tauschpartner mit dem Einzug in die Wohnung in das Mietverhältnis des anderen eintritt und damit dessen Rechte und Pflichten übernimmt. Mit dem Wohnungstausch werden gegenüber den jeweiligen Vermietern keine neuen Wohnungsmietverhältnisse begründet, die entsprechende Rechtsfolgen, z. B. Übergabe der Wohnung in einem zur Nutzung geeignetem malermäßigen Zustand, auslösen könnten.

Der Anspruch auf Erfüllung eines Wohnungstauschvertrags kann nur innerhalb von drei Monaten nach Wirksamkeit des Vertrags geltend gemacht und mit Hilfe des Gerichts durchgesetzt werden (§ 127 Abs. 1). Dennoch sind die Tauschpartner an ihre im Vertrag getroffenen Vereinbarungen gebunden. Sie können nicht aus nachträglich angestellten Erwägungen behaupten, daß ihre Tauschabsichten nicht verbindlich waren. Durch den Tauschvertrag wird zwischen den

Beteiligten zur Vorbereitung des Umzugs häufig eine Vielzahl von Aktivitäten ausgelöst, die zumeist mit materiellen Aufwendungen verbunden sind. Deshalb muß sich der tauschwillige Mieter auf die getroffenen Vereinbarungen verlassen können. Der Entwurf erklärt einen Rücktritt vom Tauschvertrag nur für zulässig, wenn nach Vertragsabschluß bei einem Tauschpartner Umstände eingetreten sind, durch die die Erfüllung des Vertrags für ihn unzumutbar geworden ist. In diesem Fall hat er dem anderen Tauschpartner unter Berücksichtigung aller Umstände die entstandenen Aufwendungen ganz oder teilweise zu erstatten (§ 127 Abs. 3).

### Besondere Mietverhältnisse

Die Regelungen des Entwurfs erstrecken sich auch auf Untermietverhältnisse und Mietverhältnisse über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen. Dem Mieter wird das Recht eingeräumt, einen Teil seiner Wohnung unterzuvermieten, soweit das nicht durch besondere Rechtsvorschriften ausgeschlossen ist. Gleichzeitig wird festgelegt, daß Grundlage für ein Untermietverhältnis ein Vertrag zwischen Mieter und Untermieter ist (§ 128 Abs. 1). Damit wird die in der Praxis mitunter streitig gewesene Frage, wer Partner eines Untermietverhältnisses sein kann, gelöst. Der Mieter ist zum Vertragsabschluß verpflichtet, wenn das zuständige Organ dem Untermieter den Wohnraum zugewiesen hat.

Die Unterscheidung zwischen zugewiesenem oder nicht-zugewiesenem Wohnraum ist auch für die Frage des Mieterschutzes von Bedeutung. Untermietverhältnisse über zugewiesenen Wohnraum können gegen den Willen des Untermieters nur durch eine gerichtliche Entscheidung beendet werden. Den gleichen Schutz genießt der Untermieter eines nichtzugewiesenen Wohnraums, wenn er den Raum vertragsgemäß mit seiner Familie bewohnt oder ihn ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. In den übrigen Fällen kann das Untermietverhältnis jederzeit mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt werden (§ 128 Abs. 3).

Für Mietverhältnisse über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und Garagen sieht der Entwurf Mieterschutz dann vor, wenn die Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit oder für einen vorher bestimmten längeren Zeitraum abgeschlossen worden sind (§ 129 Abs. 1).

Um dem Bürger die Orientierung über alle rechtlichen Möglichkeiten zur Nutzung von Wohnraum zu erleichtern, sind in den Entwurf auch grundsätzliche Bestimmungen über das Mietverhältnis bei Werkwohnungen sowie über das Nutzungsverhältnis bei Genossenschaftswohnungen aufgenommen worden (§§ 130-, 132). Für die Ausgestaltung dieser Verhältnisse gelten die besonderen Rechtsvorschriften über Werkwohnungen bzw. über Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (vgl. die Ordnung über die Wohnraumversorgung für die Werktätigen der Schwerpunktbetriebe und der Betriebe mit Werkwohnungen — Anlage zur VO über die Lenkung des Wohnraums vom 14. September 1967 [GBl. II S. 733] und die VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 [GBl. 1964 II S. 17] in der Neufassung vom 23. Februar 1973 [GBl. II S. 109] nebst AWG-Musterstatut).