

Zweites Kapitel

Wohnungsmiete

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§94

Aufgaben und Ziele

(1) Der sozialistische Staat gewährleistet jedem Bürger und seiner Familie das Recht auf Wohnraum. Die staatliche Wohnungspolitik wird durch den Wohnungsneubau, die Modernisierung, den Um- und Ausbau, die Erhaltung und rationelle Nutzung des Wohnungsfonds sowie durch die gerechte Verteilung des Wohnraums verwirklicht.

(2) Die Bestimmungen über die Wohnungsmiete regeln die Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter, zwischen Mietergemeinschaften und Vermietern sowie zwischen Mietern untereinander. Sie fördern die Initiative der Betriebe und Bürger bei der Verwirklichung der staatlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse. Sie dienen der Sicherung der Rechte und der Erfüllung der Pflichten aus dem Mietverhältnis, der Pflege, Erhaltung und Modernisierung des Wohnraums und der Entwicklung sozialistischer Beziehungen zwischen den Bürgern im Wohngebiet.

§95

Aufgaben der Betriebe als Vermieter zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger

(1) Die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft, die Wohnungsbaugenossenschaften und die Betriebe mit Werkwohnungen sind verpflichtet, die ihnen zur Verfügung stehenden materiellen und finanziellen Mittel planmäßig und mit hohem Nutzeffekt für die Pflege, Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen einzusetzen. Die Initiative der Mieter und Nutzer von Wohnungen und anderer Bürger ist hierbei durch geeignete Maßnahmen, wie Einrichtung von Baureparaturstützpunkten und Bereitstellung von Bau- und Reparaturmaterialien, zu fördern. Die Bildung und Tätigkeit von Mietergemeinschaften ist zu unterstützen.

(2) Andere Vermieter sind verpflichtet, die Wohngebäude entsprechend den Grundsätzen des Abs. 1 zu verwalten. Sie haben dafür vorrangig die Mieteinnahmen zu verwenden. Sie sind durch die örtlichen Staatsorgane und die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft in die Gestaltung und Verbesserung der Wohnverhältnisse einzubeziehen und bei der Erfüllung ihrer Pflichten zu unterstützen.

§96

Staatliche Lenkung des Wohnraums

Zur Gewährleistung des Grundrechts der Bürger auf Wohnraum und zur Sicherung einer gerechten Verteilung unterliegt der gesamte Wohnraum der staatlichen Lenkung unter Mitwirkung von Kommissionen der Bürger in den Wohngebieten und Betrieben. Die Lenkung des Wohnraums erfolgt nach den dafür geltenden Rechtsvorschriften.

§97

Stellung der Mieter

(1) Die Stellung der Mieter wird bestimmt durch ihr Recht auf Wohnraum, ihr demokratisches Recht auf Mitgestaltung der Wohnverhältnisse, ihre gesellschaftliche Verantwortung für den Schutz und die pflegliche Behandlung der Wohngebäude und ihr Recht auf Schutz vor Kündigung.

(2) In Ausübung ihres demokratischen Rechts auf Mitgestaltung der Wohnverhältnisse wirken die Mieter im Rahmen der Mietergemeinschaft und in anderen Formen insbesondere bei der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung und Modernisierung ihrer Wohnhäuser mit.

Zweiter Abschnitt

Entstehen des Mietverhältnisses und Hauptpflichten der Partner

§98

Grundsatz

Der Mietvertrag ist die Grundlage für die Gestaltung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Im Mietvertrag haben Vermieter und Mieter, ausgehend von den Bestimmungen dieses Gesetzes, ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten zu vereinbaren. Die Vereinbarungen dienen dazu, die Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen durch die Mieter bestmöglich zu nutzen und ein harmonisches Zusammenleben im Wohnhaus zu fördern.

§99

Zuweisung des Wohnraums

Voraussetzung für die Begründung eines Mietverhältnisses ist die Zuweisung des Wohnraums durch das zuständige Organ. Auf der Grundlage der Zuweisung sind Vermieter und Mieter verpflichtet, einen Mietvertrag abzuschließen.

§100

Vertragsabschluß

(1) Das Mietverhältnis entsteht durch Abschluß eines Vertrages zwischen Vermieter und Mieter. Der Vertrag soll schriftlich abgeschlossen werden.

(2) Ist der Vermieter oder der Mieter zum Abschluß des Mietvertrages nicht bereit oder einigen sie sich nicht über seinen Inhalt, werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten auf Antrag durch das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ verbindlich festgelegt. Bis zum Abschluß des Mietvertrages ergeben sich die Rechte und Pflichten der Partner aus diesem Gesetz.

(3) Mieter einer Wohnung sind beide Ehegatten, auch wenn nur ein Ehegatte den Vertrag abgeschlossen hat. Für die Gestaltung des Mietverhältnisses im Falle der Scheidung der Ehe gelten die Bestimmungen des Familiengesetzbuches.

§101

Gebrauchsüberlassung und Instandhaltung

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, der es ihm gestattet, sie sofort zu nutzen. Die Wohnung ist während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Die dafür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen hat der Vermieter durchführen zu lassen. Kann ein Mangel in der Wohnung, der die Nutzung beeinträchtigt, in angemessener Zeit nicht beseitigt werden, ist der Vermieter verpflichtet, durch vorläufige Maßnahmen die Auswirkungen des Mangels einzuschränken.

§102

Zahlung des Mietpreises

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den vereinbarten Mietpreis regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Den Zeitpunkt der Zahlung können Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Ist nichts vereinbart, hat die Zahlung bis zum 15. des laufenden Monats zu erfolgen.

(2) Die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft sind berechtigt, von den Mietern, die ihrer Pflicht zur pünktlichen Zahlung des Mietpreises schuldhaft nicht nachkommen, eine Gebühr von 10 % des rückständigen Mietpreises zu erheben.