

§103

Höhe des Mietpreises

(1) Der Mietpreis ist entsprechend den Rechtsvorschriften oder den auf ihrer Grundlage ergangenen staatlichen Festlegungen zwischen Mieter und Vermieter zu vereinbaren.

(2) Wird Wohnraum durch Um- oder Ausbau erweitert oder der Wohnkomfort durch Modernisierung erhöht, können Vermieter oder Mieter beantragen, daß der zulässige Mietpreis neu bestimmt wird.

§104

Malermäßige Instandhaltung

(1) Der Vermieter ist zur Übergabe der Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand verpflichtet. Die während des Mietverhältnisses in der Wohnung durch vertragsgemäße Nutzung notwendigen Malerarbeiten obliegen dem Mieter. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist § 107 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

(2) Im Mietvertrag können Vermieter und Mieter etwas anderes vereinbaren.

§105

Nutzungsrecht des Mieters

(1) Der Mieter und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen sind berechtigt, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen vertragsgemäß zu nutzen. Sie sind verpflichtet, diese pfleglich zu behandeln.

(2) Bei der Nutzung der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen haben die Hausbewohner aufeinander Rücksicht zu nehmen.

§106

Hausordnung

Die Hausordnung dient dazu, die vertraglichen Rechte und Pflichten, insbesondere bei der Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, näher zu bestimmen. Sie ist vom Vermieter und den Mietern gemeinsam auszuarbeiten und gilt als Bestandteil des Mietvertrages.

§107

Anzeige und Beseitigung von Mängeln

(1) Mängel, die während der Mietzeit auftreten und vom Vermieter zu beseitigen sind, hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und die Mietergemeinschaft darüber zu informieren. Der Mieter hat alles Zumutbare zu tun, um ihre Ausweitung zu verhindern.

(2) Mängel, die infolge der Verletzung der Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung oder zur pfleglichen Behandlung der Wohnung entstanden sind, hat der Mieter unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

(3) Kommt der Mieter seiner Afizeigepflicht oder seiner Pflicht zur Beseitigung eines Mangels nicht oder nicht genügend nach, hat er dem Vermieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

§108

Mietpreisminderung und Schadenersatz

(1) Wird der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch einen Mangel beeinträchtigt, den der Vermieter zu beseitigen hat, ist der Mieter berechtigt, für die Zeit von der Anzeige des Mangels bis zu seiner Beseitigung einen Betrag vom Mietpreis abzuziehen, der der Beeinträchtigung des Gebrauchswertes entspricht (Mietpreisminderung). Der Umfang der Mietpreisminderung soll zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden.

(2) Verletzt der Vermieter seine Instandhaltungspflicht, hat er dem Mieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.

§109

Mängelbeseitigung, Erstattung der Aufwendungen und Aufrechnung

(1) Im Falle des § 108 Abs. 1 ist der Mieter auch berechtigt, die notwendigen Reparaturen selbst durchzuführen oder durchführen zu lassen und die Erstattung der dafür erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. Zuvor muß er dem Vermieter zur Beseitigung des Mangels eine angemessene Frist gesetzt haben, die nicht kürzer als 1 Monat sein soll. Einer vorherigen Anzeige und Fristsetzung bedarf es nicht, 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.

(2) Der Mieter ist berechtigt, seine Aufwendungen gegen den Mietpreis aufzurechnen. Die Absicht der Aufrechnung ist dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietpreises mitzuteilen unter gleichzeitiger Angabe von Grund und Höhe der Aufwendungen. Mieter und Vermieter können vereinbaren, daß eine Aufrechnung gegen den monatlichen Mietpreis in Teilbeträgen erfolgt. Die Mietergemeinschaft ist über die durchgeführten Reparaturen und über die beabsichtigte Aufrechnung zu informieren.

Dritter Abschnitt

Baumaßnahmen

§110

Gestaltung des Mietverhältnisses infolge von Baumaßnahmen

(1) Kann die Wohnung wegen Maßnahmen zum Um- und Ausbau sowie zur Modernisierung von Wohnraum zeitweilig nur beschränkt genutzt werden, sollen Mieter und Vermieter vereinbaren, welche Rechte und Pflichten sich daraus für sie ergeben.

(2) Muß die Wohnung wegen staatlich angeordneter Baumaßnahmen geräumt werden, hat das zuständige staatliche Organ eine Regelung über die Erstattung der notwendigen Aufwendungen zu treffen, die dem Mieter durch Aus- und Wiedereinzug sowie zeitweilige Unterbringung in Ersatzwohnraum entstehen.

Bauliche Veränderungen durch den Mieter

§111

Bauliche Veränderungen, die der Mieter in seiner Wohnung durchführen will, bedürfen der Zustimmung des Vermieters, die schriftlich erteilt werden soll. Der Vermieter ist verpflichtet zuzustimmen, wenn die baulichen Veränderungen zu einer im gesellschaftlichen Interesse liegenden Verbesserung der Wohnung führen. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung unbegründet, kann sie auf Antrag des Mieters durch Entscheidung des Gerichts ersetzt werden.

§112

(1) Mieter und Vermieter sollen sich über die gegenseitigen Rechte und Pflichten einigen, die sich aus baulichen Veränderungen ergeben, insbesondere darüber, ob und in welcher Höhe die Kosten erstattet werden. Die Vereinbarung soll schriftlich getroffen werden.

(2) Sind bauliche Veränderungen vom Mieter ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen worden, ist der Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Diese Pflicht entfällt, wenn die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse liegt.

(3) Ist über die Erstattung der Kosten nichts vereinbart worden, hat der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf angemessene Entschädigung durch den Vermie-