

Zum Verhältnis zwischen Nutzungsrecht und Pflichten des Mieters und der zum Haushalt gehörenden Personen

Nach § 99 Abs. 2 Satz 1 ZGB-Entwurf sind — in Übereinstimmung mit verfassungs- und familienrechtlichen Grundsätzen (Art. 38 Abs. 2 der Verfassung; § 11 FGB) — beide Ehegatten Mieter einer Wohnung, auch wenn nur ein Ehegatte den Mietvertrag abgeschlossen hat. Beide Ehegatten und die zum Haushalt gehörenden Personen (z. B. Kinder oder Eltern der Ehegatten) haben gemäß § 105 Abs. 1 ZGB-Entwurf gleichberechtigt das Nutzungsrecht an der Wohnung.^{/5/} Dem umfassenden Nutzungsrecht dieser Personen steht aber nur die eine Pflicht gegenüber, die Wohnung und die Einrichtungen pfleglich zu behandeln (§ 106 Abs. 2 ZGB-Entwurf). Dagegen werden solche grundlegenden Pflichten wie die der Mietzahlung oder der malermäßigen Instandhaltung nur dem Mieter (Ehegatten) auferlegt (§ 102 Abs. 1, 104 ZGB-Entwurf).

Soweit es sich bei den zum Haushalt gehörenden Nutzungsberechtigten Personen um minderjährige Kinder handelt, ist diese Konzeption des ZGB-Entwurfs richtig; sie steht mit den Bestimmungen über die Handlungsfähigkeit Minderjähriger (§§ 50 bis 52) in Einklang. Oft kommt es aber auch vor, daß die Ehegatten gemeinsam mit bereits volljährigen, meist auch wirtschaftlich selbständigen Kindern oder mit Eltern teilen die Wohnung nutzen. Hinsichtlich dieses Personenkreises ist nicht einzusehen, warum mit dem Nutzungsrecht nicht auch die Pflicht zur Mietzahlung verbunden sein sollte. Die vorgesehene Regelung widerspricht z. B. § 12 Abs. 1 FGB, wonach auch die Kinder zum Familienaufwand beizutragen haben. Diese moralisch-erzieherische Orientierung sollte im Wohnungsmietrecht nicht durchbrochen werden. Es wäre deshalb richtig, im ZGB eindeutiger festzulegen, daß außer den Ehegatten auch andere wirtschaftlich selbständige Wohnungsnutzer die Pflicht zur Mietzahlung und zur malermäßigen Instandhaltung haben.

Im sowjetischen Wohnungsrecht hat sich dieser Grundsatz bereits bewährt. Nach Art. 56 Abs. 3 der Grundlagen der Zivilgesetzgebung der UdSSR und der Unionsrepubliken erlangen alle mit dem Mieter zusammenwohnenden Familienmitglieder die gleichen Rechte und Pflichten wie der Mieter selbst. Dabei ist es unerheblich, mit wem der Mietvertrag abgeschlossen wurde. Dieser Rechtsgrundsatz hat im Zusammenhang mit ergänzenden Regelungen in den Zivilgesetzbüchern der Unionsrepubliken zur Folge, daß alle volljährigen Familienmitglieder mit einem eigenen Einkommen neben dem Mieter zur rechtzeitigen Mietzahlung gleichermaßen verpflichtet und bei Zahlungsverzug verantwortlich sind (vgl. z. B. Art. 301 Abs. 1 und 2 des ZGB der RSFSR) ^{/6/}

^{/5/} Vgl. hierzu auch W. Seifert, „Die Familie als Beteiligte an Zivilrechtsverhältnissen“, NJ 1975 S. 165 ff.

^{/6/} Vgl. A. G. Potjukow, Das Wohnungsrecht, Leningrad 1973, S. 49, 51 (russ.); S. L. Asknasi/I. L. Braude/A. L. Pergament, Das Wohnungsrecht, Moskau 1956, S. 174 (russ.).

Dr. HARTWIG KRÜGER, wiss. Oberassistent an der Sektion Rechtswissenschaft der Karl-Marx-Universität Leipzig

Ausgestaltung der Rechte und Pflichten der Mietvertragspartner zur Erhaltung des Wohnraums

Im Mittelpunkt der Regelung der Wohnungsmiete im ZGB-Entwurf stehen die Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter, insbesondere bei der Pflege, Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Wohnraums. Dabei geht es darum, die Rechte und Pflichten der Partner des Wohnungsmietverhältnisses in Übereinstimmung mit den gesellschaftlichen Erfordernissen

Zu den Konsequenzen der Nichteinhaltung elementarer Regeln des sozialistischen Zusammenlebens durch volljährige Personen im Haushalt des Mieters

§ 121 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB-Entwurf sieht vor, daß das Mietverhältnis gerichtlich aufgehoben werden kann, wenn der Mieter oder andere zu seinem Haushalt gehörende Personen die Rechte der anderen Hausbewohner gröblich verletzen. Damit wird die gegenwärtige Praxis nach § 2 MSchG übernommen.

Soweit Rechte anderer Hausbewohner durch die Ehegatten als Mieter oder durch ihre minderjährigen Kinder gröblich verletzt werden, ist diese Regelung bedenkenfrei, weil die Mietaufhebung hier die äußerste Sanktion für gröbliche Vertragsverletzungen des Mieters ist. Hat aber eine zum Haushalt gehörende volljährige Person (z. B. ein wirtschaftlich selbständiges Kind der Eheleute) die Rechte anderer Hausbewohner gröblich verletzt, dann müßte nach der Konstruktion des § 121 der Mieter auch für diese schuldhaft rechtsverletzende Handlung eines uneingeschränkt Handlungsfähigen (i. S. des § 49 ZGB-Entwurfs) eintreten. Damit wird aber das Prinzip der Einheit von Rechten und Pflichten und ebenso der Grundsatz der Individualität der Schuld durchbrochen. Das wird an folgendem deutlich:

Gemäß § 121 Abs. 2 ZGB-Entwurf soll vor der Mietaufhebung der Vermieter gemeinsam mit der Mietergemeinschaft oder einem anderen Kollektiv erzieherisch auf den Mieter und nicht etwa auf den eigentlichen Störenfried einwirken. Den gleichen Ausgangspunkt hat § 121 Abs. 3 ZGB-Entwurf, wonach das Verfahren ausgesetzt werden kann, wenn zu erwarten ist, daß der Mieter sein Verhalten ändert. Das würde bedeuten, daß die Eltern rechtsverletzendes Verhalten ihrer volljährigen Kinder zu vertreten hätten, obwohl gemäß § 43 FGB die Vertretung des Kindes durch die Eltern mit seiner Volljährigkeit endet.

Das Ergebnis des § 121 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB-Entwurf ist also, daß das volljährige Familienmitglied des Mieters zwar das Wohnrecht hat, von konkreten mietrechtlichen Pflichten aber weitgehend ausgenommen ist und selbst die Nichteinhaltung elementarer Regeln des sozialistischen Zusammenlebens nicht persönlich zu vertreten hat. Damit würde § 121 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB-Entwurf in diesen Fällen seine eigentliche Zielstellung verlieren, die in Anbetracht des verfassungsmäßig geschützten Rechts auf Wohnraum (Art. 37) vordergründig in erzieherischer Richtung liegt und deshalb auch nur dann wirksam werden kann, wenn die zu erziehende Person direkt angesprochen wird. Das ist auch schon deshalb notwendig, weil die Sanktion an das Handeln gebunden ist. Sie muß als Rechtsfolge auf das Handeln desjenigen volljährigen Familienmitglieds eintreten, das andere Hausbewohner gröblich belästigt hat, und kann sich nicht direkt gegen den Mieter auf Grund seiner Stellung als unmittelbarer Vertragspartner richten.

so zu bestimmen und auszugestalten, daß Initiativen der Mieter in bezug auf den Wohnraum gefördert werden.^{/1/} Das verlangt, die Rechte und Pflichten der Ver-

^{/1/} Zum gegenwärtigen Rechtszustand vgl. H. Krüger, „Die Entwicklung von Mieterinitiativen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnraums mit Hilfe des Wohnungsmietvertrags“, NJ 1974 S. 389 ff.