

tragspartner verständlich und überschaubar zu gestalten und hierzu eindeutige Begriffe zu verwenden.<sup>1/</sup> Dies ist m. E. im ZGB-Entwurf noch nicht ausreichend geschehen.

### **Verwendung einheitlicher Begriffe im Wohnungsmietrecht**

Zur Regelung der Rechte und Pflichten der Partner bei der Erhaltung des Wohnraums wird im ZGB-Entwurf eine Vielzahl von Begriffen verwendet, was zu Mißverständnissen führen kann. So wird von Pflege, Erhaltung, Modernisierung, Verbesserung, notwendiger Reparatur und Instandhaltung gesprochen (§§ 95, 101, 108 Abs. 2, 109 Abs. 1 ZGB-Entwurf), ohne daß damit immer das technisch-ökonomische Wesen der einzelnen Maßnahmen zutreffend erfaßt wird.

Der Begriff „Erhaltung des Wohnraums“ umfaßt seine Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung. Dabei werden die Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ unter dem Oberbegriff „Reparatur“ zusammengefaßt.<sup>3/</sup> Der Inhalt der Begriffe „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ ist in Ziff. 1.1. und 1.2. der Anlage 2 zur DB zur Verwirklichung der Grundsätze für die Planung und Leitung des Prozesses der Reproduktion der Grundfonds auf dem Gebiet des komplexen Wohnungsbaues vom 30. Juni 1972 (GBl. II S. 499) definiert.

Die im Wohnungsmietrecht des künftigen ZGB verwendeten Begriffe sollten mit den für die Reproduktion des Wohnungsfonds gebildeten Begriffen übereinstimmen. Deshalb sollte der ZGB-Entwurf als Oberbegriff nicht „Instandhaltung“ verwenden, sondern „Reparatur“. Es wäre dann von einer gesetzlichen Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Wohnraums auszugehen (§ 101 ZGB-Entwurf), die er durch die Organisation und Finanzierung von Reparaturen zu erfüllen hat. Nicht erfaßt werden von dieser Pflicht die Aufgaben der Pflege und malermäßigen Instandhaltung der Wohnung, die im ZGB-Entwurf als Pflichten des Mieters ausgestaltet sind (§§ 104, 106 Abs. 2).<sup>4/</sup>

### **Zum Recht des Mieters, bei Begründung des Mietverhältnisses vorhandene Mängel zu beseitigen**

Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Mieter wird maßgeblich von der Ausstattung und dem Zustand des Wohnraums beeinflusst. Deshalb muß die Wohnung dem Mieter bei Begründung des Mietverhältnisses in einem zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand übergeben und während der Dauer der Mietzeit in diesem Zustand erhalten werden.

Für die während der Mietzeit in der Wohnung auftretenden Mängel, deren Beseitigung dem Vermieter obliegt, werden dem Mieter bestimmte Rechte gewährt, z. B. Mietpreisminderung, Schadenersatz, Anspruch auf Mängelbeseitigung bzw. auf Erstattung von Aufwendungen, wenn der Mieter Mängel selbst beseitigt hat (§§ 108, 109 ZGB-Entwurf). Dagegen enthält der ZGB-Entwurf für Mängel, die bereits bei Begründung des Mietverhältnisses vorhanden sind, keine speziellen Rechte des Mieters. Dieser wird vielmehr auf seinen Anspruch auf Erfüllung der Vermieterpflichten verwiesen. Daneben kann er Minderung des Mietpreises geltend machen, da dieses Recht nicht auf Mängel beschränkt ist, die erst während der Mietzeit entstehen (§ 108 Abs. 1 ZGB-Entwurf)<sup>5/</sup>

<sup>1/</sup> Vgl. G.-A. Lübchen, „Aufbau und Gliederung des Entwurfs des Zivilgesetzbuchs“, NJ 1974 S. 668 ff. (669).

<sup>3/</sup> Vgl. R. Bechmann, Wohnraumerhaltung - Grundfragen ihres Nutzeffekts, Berlin 1970, S. 42.

<sup>4/</sup> Vgl. hierzu die Überlegungen im letzten Abschnitt des vorliegenden Beitrags.

<sup>5/</sup> Vgl. R. Wüstneck, „Die Wohnungsmiete“, NJ 1974 S. 687 S. (689).

Bei Altbauwohnungen gibt es häufig Mängel, ohne deren vorherige Beseitigung der Mieter die Wohnung nicht beziehen kann. Die Praxis zeigt, daß die Mieter in der Regel viel Initiative entwickeln, um schnell einen vertragsgemäßen Zustand der Wohnung herbeizuführen. Dabei erbringen sie teilweise erhebliche materielle und finanzielle Aufwendungen.

Bei diesen realen gesellschaftlichen Gegebenheiten sollte dem Mieter in § 107 Abs. 1 ZGB-Entwurf das Recht eingeräumt werden, Mängel, die bei der Übergabe der Wohnung vorhanden sind und die der Vermieter zu beseitigen hat, selbst zu beseitigen oder beseitigen zu lassen und vom Vermieter die Erstattung der hierfür erforderlichen Aufwendungen zu verlangen. § 109 Abs. 1 Satz 3 ZGB-Entwurf, der dem Mieter die sofortige Beseitigung vorhandener Mängel gestattet, wenn dies zur Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung erforderlich ist, erfaßt m. E. diesen Sachverhalt nicht, weil er sich auf Mängel bezieht, die erst während der Mietzeit entstehen.

Der Mieter sollte befugt sein, ohne Anzeige und Fristsetzung den Mangel zu beseitigen oder beseitigen zu lassen, wenn ihm die Wohnung mit Mängeln übergeben wird.<sup>6/</sup> Einer Anzeige und Fristsetzung bedarf es deshalb nicht, weil sich der Vermieter vom Zustand der Wohnung vor ihrer Übergabe an den Mieter Kenntnis verschaffen muß, um vorhandene Mängel beseitigen zu lassen. Unterläßt er dies, so muß der Mieter gesetzlich berechtigt sein, den Gebrauchswert der Wohnung herzustellen, damit er seine Wohnbedürfnisse entsprechend den gegebenen Möglichkeiten befriedigen kann.

### **Zu den Rechten des Mieters, wenn der Vermieter während der Mietzeit Pflichten zur Erhaltung des Wohnraums verletzt**

Die Rechte des Mieters bei Verletzung der Vermieterpflicht zur Erhaltung des Wohnraums während der Mietzeit müssen sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter einen Anreiz schaffen, sich ständig um die Erhaltung des Gebrauchswerts des Wohnraums zu bemühen. Die Unbrauchbarkeit eines Ofens, eines Kochherdes oder eines Badeofens, verfaulte Fußbodendielen, schadhafte Fensterrahmen und ähnliche Mängel werden den Mieter immer zu eigenen Aktivitäten veranlassen, wenn der Vermieter seiner Verantwortung für die Beseitigung dieser Mängel nicht nachkommt.

Diese Initiativen der Mieter können durch das Wohnungsmietrecht nur dann wirksam unterstützt werden, wenn u. a. eindeutig geklärt ist, ob und inwieweit der Vermieter die dem Mieter bei der Beseitigung eines Mangels entstehenden Kosten zu erstatten hat.

#### *Anzeige von Mängeln und Fristsetzung zur Mängelbeseitigung*

Beim Auftreten eines Mangels, der den Gebrauchswert der Wohnung beeinträchtigt und den der Vermieter zu beseitigen hat, ist der Mieter unverzüglich zur Anzeige verpflichtet, damit der Vermieter die notwendigen Reparaturen veranlassen kann (§ 107 Abs. 1 ZGB-Entwurf). Der Mieter kann den Mangel erst dann selbständig beseitigen, wenn eine dem Vermieter gesetzte angemessene Frist zur Durchführung der Reparatur, die nicht kürzer als vier Wochen sein soll, abgelaufen ist, ohne daß die Reparatur inzwischen durchgeführt wurde (§ 109 Abs. 1 ZGB-Entwurf). Der Mieter sollte deshalb, wenn er selbst Möglichkeiten zur Mängelbeseitigung hat, die Anzeige des Mangels mit der Fristsetzung verbinden, um Zeitverlust zu vermeiden.

<sup>6/</sup> Nach geltendem Recht gerät der Vermieter regelmäßig in Verzug, wenn er dem Mieter die Wohnung mit Mängeln übergibt, so daß dieser sein Selbsthilferecht ausüben kann (§§ 284 Abs. 2, 538 Abs. 2 BGB).