

Hervorzuheben ist, daß allein der Ablauf der gesetzten Frist den Mieter berechtigt, den Mangel selbst zu beseitigen und Erstattung seiner Aufwendungen zu verlangen. Dies ist begründet, weil der Vermieter verpflichtet ist, sich ständig einen Überblick über die laufend durchzuführenden Reparaturen zu verschaffen. Kommt er dieser Verantwortung nach, so wird er im Falle einer Mängelanzeige schnell tätig werden können. Andernfalls muß er damit rechnen, daß der Mieter an seiner Stelle die Reparaturen durchführen läßt und ihn danach auf Ersatz seiner Aufwendungen in Anspruch nimmt. Diese Regelung ermöglicht also die Entfaltung von Aktivitäten des Mieters, ohne daß ihm daraus ein finanzielles Risiko erwächst.

Aufrechnung von Aufwendungen für die Mängelbeseitigung gegen den Mietpreis

Die rechtliche Garantie dafür, daß der Mieter seine Aufwendungen für die Beseitigung von Mängeln am Wohnraum erstattet bekommt, liegt in der Möglichkeit der Aufrechnung gegen den Mietpreis. Formelle Voraussetzung ist allerdings, daß der Mieter dem Vermieter die Absicht der Aufrechnung mindestens einen Monat vor Fälligkeit des Mietpreises unter gleichzeitiger Angabe von Grund und Höhe der Aufwendungen mitteilt (§ 109 Abs. 2 ZGB-Entwurf).

Mit der Ankündigung der Aufrechnung soll offenbar verhindert werden, daß die planmäßige Verwendung der Mieteinnahmen (z. B. auch für Reparaturen) gefährdet wird. Es ist jedoch zu beachten, daß der Vermieter seiner Erhaltungspflicht ständig nachkommen und nach der Anzeige von Mängeln deren Beseitigung schnellstens veranlassen muß. Nach Kenntnis des Mangels hat der Vermieter also ohnehin entsprechende Dispositionen zu treffen, um die Finanzierung der notwendigen Reparatur zu gewährleisten. Der Vermieter muß auch damit rechnen, daß der Mieter nach erfolglosem Ablauf der Frist den Mangel beseitigen läßt, wodurch die Pflicht des Vermieters zur Erstattung der Aufwendungen begründet wird.

Es ist aus diesem Grund nicht einzusehen, weshalb dem säumigen Vermieter noch eine weitere Frist gewährt werden soll.^{7/} Da der Vermieter seiner Pflicht nicht nachgekommen ist, muß der Mieter seinen Erstattungsanspruch schnell durchsetzen können. Dies wird aber durch eine erneute Fristsetzung erschwert.

Beseitigung von Mängeln ohne Anzeige und Fristsetzung

Nach § 109 Abs. 1 Satz 3 ZGB-Entwurf bedarf es der Anzeige des Mangels und der Fristsetzung zur Mängelbeseitigung dann nicht, wenn die Beseitigung keinen Aufschub duldet, insbesondere wenn eine Ausweitung des Mangels zu befürchten oder seine sofortige Beseitigung zur Sicherung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung erforderlich ist.

Diese Regelung macht deutlich, daß Anzeige und Fristsetzung nur unter bestimmten Voraussetzungen wegfallen. Sie ist für Ausnahmesituationen gedacht und darf vom Mieter nicht dazu mißbraucht werden, um sämtliche erforderlichen Reparaturen auf ihrer Grundlage vorzunehmen. Beseitigt aber der Mieter unter Verletzung seiner Pflicht zur Anzeige und Fristsetzung Mängel, obwohl ein unverzügliches Handeln i. S. des § 109 Abs. 1 Satz 3 ZGB-Entwurf nicht notwendig war, so entsteht die Frage, ob ihm ungeachtet seiner Pflichtverletzung ein Ersatzanspruch gegen den Vermieter zuerkannt werden soll.

Bei der rechtlichen Lösung dieses Problems ist zu berücksichtigen, daß der Mieter anstelle des verpflichteten

Vermieters tätig geworden ist. Der Vermieter erlangt insoweit in der Regel einen materiellen Vorteil, da er finanzielle Mittel, die er für die Reparatur hätte aufwenden müssen, einspart. Unter diesen Voraussetzungen hat der Mieter einen Anspruch gegen den Vermieter nach §§ 356, 357 ZGB-Entwurf, der auf Herausgabe des ohne rechtlichen Grund erlangten materiellen Vorteils gerichtet ist.

Dennoch sollte dieser Sachverhalt im Wohnungsmietrecht speziell geregelt werden. Beachtet der Mieter die rechtlichen Voraussetzungen für die selbständige Beseitigung von Mängeln nicht, dann ist das keineswegs immer darauf zurückzuführen, daß der Mieter unter bewußter Mißachtung seiner Pflichten tätig geworden ist. Oftmals wird die Fristsetzung aus rechtlicher Unkenntnis unterbleiben. Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach der gegenwärtigen Konzeption der §§ 107 Abs. 1, 109 Abs. 1 ZGB-Entwurf der Mieter in der Regel zweimal aktiv werden muß: Er hat den Mangel anzuzeigen und abzuwarten, ob der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nachkommt; geschieht das nicht, so muß der Mieter den Vermieter unter Fristsetzung auffordern, den Mangel zu beseitigen. Diese zwei Phasen wird der Mieter nicht immer unterscheiden. Nur wenn er von vornherein die Absicht hat, den Mangel selbst zu beseitigen, wird er Anzeige und Fristsetzung zugleich erklären. Entschließt er sich jedoch erst deshalb dazu, weil der Vermieter die Reparatur nicht durchführen läßt, so wird er sich für berechtigt halten, den Mangel selbst beseitigen zu dürfen, ohne die gesetzlich verlangte Fristsetzung zu berücksichtigen.

Unter diesen Voraussetzungen ist es gerechtfertigt, dem Mieter auch bei Verletzung seiner Pflicht einen speziellen Ersatzanspruch zu gewähren. Dabei muß deutlich werden, daß dieser Ersatzanspruch einen anderen Charakter hat als der Erstattungsanspruch, den der Mieter erwirbt, wenn er seiner Pflicht zur Anzeige und Fristsetzung nachgekommen ist. Entstehungsgrund und Höhe des Ersatzanspruchs müssen sich danach bestimmen, ob und inwieweit der Vermieter einen wirtschaftlichen Vorteil erlangt hat. Für dessen Berechnung muß die finanzielle Einsparung des Vermieters maßgeblich sein.

Verpflichtung zur malermäßigen Instandhaltung des Wohnraums

Die malermäßige Instandhaltung wird im ZGB-Entwurf grundsätzlich als gesetzliche Pflicht des Mieters ausgestaltet (§ 104 Abs. 1). Der Vermieter hat bei Begründung des Mietverhältnisses dem Mieter die Wohnung in einem solchen malermäßigen Zustand zu übergeben, der eine vertragsgemäße Nutzung gestattet. Während der Dauer des Mietverhältnisses obliegt dagegen dem Mieter die malermäßige Instandhaltung. Daraus erwächst ihm die Pflicht, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung dem Vermieter in einem ordnungsgemäßen malermäßigen Zustand zurückzugeben. Verletzt er diese Pflicht, hat er dem Vermieter die Kosten für die notwendige malermäßige Instandhaltung zu erstatten (§ 104 Abs. 2).

Damit folgt der ZGB-Entwurf Grundsätzen, die das Plenum des Obersten Gerichts in seiner Richtlinie Nr. 16 zu Fragen der malermäßigen Instandsetzung von Mietwohnungen vom 21. November 1962 (GBl. II S. 795; NJ 1962 S. 745) entwickelt hat.

Soziologische Untersuchungen in mehreren Bezirken haben ergeben^{8/}, daß beim Abschluß von Mietverträgen gerade Fragen des malermäßigen Zustands des Wohnraums eine besondere Rolle spielen. Da es keine einheitlichen Maßstäbe dafür gibt, in welchem Zeitraum

^m So auch K.-H. Beyer, „Einige Vorschläge zur Regelung der Wohnungsmiete im ZGB-Entwurf“, NJ 1975 S. 139 ff. (141).

^{8/} Vgl. H. Krüger, a. a. O., Fußnote 4.