

Wohnungen malermäßig herzurichten sind, um den zur vertragsgemäßen Nutzung geeigneten Zustand zu erreichen, bestehen insbesondere zwischen privaten Vermietern und Mietern darüber unterschiedliche Auffassungen. Das führt oft dazu, daß beim Bezug einer Wohnung nicht der Vermieter, sondern der Mieter diese herrichten läßt, wobei sich der Vermieter meistens anteilig an der Finanzierung der Arbeiten beteiligt.

Nach Ziff. 6 der Richtlinie Nr. 16 begründet die vertragliche Übernahme der Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung für den Mieter die Verpflichtung, den Wohnraum während der Dauer des Mietverhältnisses in bestimmten Zeitabständen malermäßig herzurichten und ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses so zurückzugeben, daß er noch dem vertragsgemäßen Gebrauch dienen kann.

In der Praxis gibt es auch bei der Rückgabe des Wohnraums an den Vermieter häufig unterschiedliche Auffassungen darüber, ob der malermäßige Zustand noch für eine vertragsgemäße Nutzung ausreichend ist. Diesmal ist es der Mieter, der den malermäßigen Zustand noch als vertragsgemäß beurteilt, während der Vermieter oft gegenteiliger Auffassung ist.

Durch die Rückgabe der Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand soll verhindert werden, daß dem Vermieter beim Wechsel von Mietern Kosten für die malermäßige Instandhaltung entstehen. Hat der ausziehende Mieter die Wohnung nicht in einem ordnungsgemäßen Zustand an den Vermieter zurückgegeben, dann ist er nach Ziff. 6 der Richtlinie Nr. 16 dem Vermieter zum Schadenersatz verpflichtet. Der Schadenersatzbetrag soll den Vermieter in die Lage versetzen, die erforderliche malermäßige Herrichtung des Wohnraums zu finanzieren.

Die Praxis zeigt, daß nur wenige Vermieter die Gerichte zur Durchsetzung von Schadenersatzansprüchen in Anspruch nehmen. Die meisten ziehen es vor, mit dem neuen Mieter eine Klärung herbeizuführen.

Ein Wohnungswechsel ist dem Mieter in der Regel längere Zeit vorher bekannt. Deshalb ist er im allgemeinen auch nicht mehr bereit, finanzielle Aufwendungen oder Eigenleistungen für die malermäßige Instandhaltung seiner Wohnung zu erbringen. Für ihn ist die Ausgestaltung seiner neuen Wohnung wichtiger.

Untersuchungen der Praxis haben ergeben, daß fast alle Mieter vor ihrem Einzug die gesamte Wohnung malermäßig neu herrichten bzw. herrichten lassen, und zwar selbst dann, wenn sich einzelne Räume der Wohnung noch in einem ordentlichen malermäßigen Zu-

stand befinden. Das entspricht zwar einerseits dem berechtigten Bedürfnis der Bürger nach einem kulturvollen Wohnen, ist jedoch andererseits unter dem Gesichtspunkt der Materialökonomie wie auch des rationalen Einsatzes von Arbeitskraft unvertretbar.

Eine den gesellschaftlichen Erfordernissen besser gerecht werdende Regelung wird m. E. dann erreicht, wenn die Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung nicht erst während der Dauer des Mietverhältnisses, sondern bereits mit dem Abschluß des Wohnungsmietvertrags entsteht. Der Mieter hat dann nach der Übernahme die Wohnung malermäßig herzurichten, soweit ihr Zustand dies erforderlich macht. Die Übergabe der Wohnung an den Mieter in einem nichtvertragsgemäßen malermäßigen Zustand beeinträchtigt dessen Interessen in der Regel schon deshalb nicht, weil ihm daran gelegen ist, bereits bei Beginn des Mietverhältnisses für Malerarbeiten finanzielle Mittel aufzuwenden oder Eigenleistungen zu erbringen, um die Wohnung in einen seinen persönlichen Wohnbedürfnissen entsprechenden Zustand zu versetzen. Dagegen empfindet der Mieter es immer als Härte, wenn er für seine ehemalige Wohnung noch Aufwendungen erbringen muß, ohne selbst einen Nutzen davon zu haben.

Die hier vorgeschlagene Regelung würde bedeuten, daß der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung in einem malermäßigen Zustand zurückgeben kann, der nicht den Anforderungen an eine vertragsgemäße Nutzung zu entsprechen braucht.^{1/)}

Der Vorschlag bricht zwar mit traditionellen Vorstellungen von den Rechten und Pflichten von Mieter und Vermieter, würde aber niemand benachteiligen. Im Gegenteil: Er steht — wie dargelegt — mit den wohnungskulturellen Interessen des Mieters im Einklang; er beeinträchtigt den Vermieter nicht, weil dieser bei einem Mieterwechsel keine finanziellen Aufwendungen für die malermäßige Instandhaltung hat^{10/}; er entspricht schließlich gesellschaftlichen Erfordernissen, weil die malermäßige Instandhaltung des Wohnungsfonds in Übereinstimmung mit den Prinzipien der Materialökonomie stets gewährleistet ist.

^{9/} Die Wohnung darf jedoch nicht verwahrlost sein, sondern nur allgemein übliche Abnutzungserscheinungen aufweisen. Ist dagegen eine Verwahrlosung eingetreten, die meist auch Einfluß auf die Gebäudesubstanz hat, dann sind regelmäßig die Voraussetzungen der vertraglichen materiellen Verantwortlichkeit des Mieters gegenüber dem Vermieter gegeben.

^{10/} Eine Ausnahme bestünde nur bei der Erstvergabe von Neubauwohnungen, die dem Mieter ohnehin immer in einem ordnungsgemäßen malermäßigen Zustand übergeben werden.

Berichte

*Dr. rer. nat. HANS-HERMANN FRÖHLICH, wiss. Oberassistent
an der Sektion Rechtswissenschaft der Humboldt-Universität Berlin*

Wissenschaftliche Konferenz über Sexualverhalten und gesellschaftliche Verantwortung

Die Medizinische Gesellschaft der DDR zum Studium der Lebensbedingungen und der Gesundheit beschäftigte sich in ihrer X. Tagung, die vom 21. bis 23. November 1974 in Berlin stattfand, mit dem Thema „Sexualverhalten und unsere gesellschaftliche Verantwortung“. Das Interesse an dieser Thematik war außerordentlich groß: Annähernd 800 Wissenschaftler und Praktiker aus verschiedenen natur- und gesellschaftswissenschaftlichen Bereichen nahmen an der Tagung teil; in 31 Referaten und angemeldeten Diskussionsbeiträgen wurde die Thematik interdisziplinär behan-

delt. Neben endokrinologischen, gynäkologischen, andrologischen, sozial-hygienischen, psychiatrisch-psychotherapeutischen, psychologischen und pädagogischen Problemen wurden philosophische, ethische, soziologische und juristische Fragen des Sexualverhaltens erörtert.

Die Beratung führte zu einer Vielzahl von Erkenntnissen, Schlußfolgerungen und Vorschlägen, die in verschiedene gesellschaftliche Bereiche, wie Familie, Vorschuleinrichtungen, Schulen, Massenmedien, Gesundheitseinrichtungen, Rechtspraxis, hineinreichen. Im