

Zweiter Abschnitt
**Entstehen des Mietverhältnisses
 und Hauptpflichten der Partner**

**§ 98
 Grundsatz**

Der Mietvertrag ist die Grundlage für die Gestaltung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter. Im Mietvertrag haben Vermieter und Mieter, ausgehend von den Bestimmungen dieses Gesetzes, ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten zu vereinbaren. Die Vereinbarungen dienen dazu, die Wohnräume und Gemeinschaftseinrichtungen durch die Mieter bestmöglich zu nutzen und ein harmonisches Zusammenleben im Wohnhaus zu fördern.

**§ 99
 Zuweisung des Wohnraums**

Voraussetzung für die Begründung eines Mietverhältnisses ist die Zuweisung des Wohnraums durch das zuständige Organ. Auf der Grundlage der Zuweisung sind Vermieter und Mieter verpflichtet, einen Mietvertrag abzuschließen.

Anmerkung: Vgl. hierzu §§ 9ff. WLVO; § 6 Abs. 3 der DB zur "WLVO; § 28 Abs. 2 LPG-Gesetz.

**§ 100
 Vertragsabschluss**

(1) Das Mietverhältnis entsteht durch Abschluß eines Vertrages zwischen Vermieter und Mieter. Der Vertrag soll schriftlich abgeschlossen werden.

(2) Ist der Vermieter oder der Mieter zum Abschluß des Mietvertrages nicht bereit oder einigen sie sich nicht über seinen Inhalt, werden die gegenseitigen Rechte und Pflichten auf Antrag durch das für die Wohnraumlenkung zuständige Organ verbindlich festgelegt. Bis zum Abschluß des Mietvertrages ergeben sich die Rechte und Pflichten der Partner aus diesem Gesetz.

(3) Mieter einer Wohnung sind beide Ehegatten, auch wenn nur ein Ehegatte den Vertrag abgeschlossen hat. Für die Gestaltung des Mietverhältnisses im Falle der Scheidung der Ehe gelten die Bestimmungen des Familiengesetzbuches.

Anmerkung: Vgl. hierzu § 34 FGB.

**§ 101
 Gebrauchsüberlassung
 und Instandhaltung**

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, der es ihm gestattet, sie sofort zu nutzen. Die Wohnung ist während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Die dafür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen hat der Vermieter durchführen zu lassen. Kann ein Mangel

in der Wohnung; der die Nutzung beeinträchtigt, in angemessener Zeit nicht beseitigt werden, ist der Vermieter verpflichtet, durch vorläufige Maßnahmen die Auswirkungen des Mangels einzuschränken.

Anmerkung: Zur mairmäßigen Insumdiu'.c •: •: vgl. § 104 ZGB; bei Auftreten "Von Mängeln bo-u-sachte §§ 107—109 ZGB.

Hinsichtlich der Pflicht zur Instandhaltung von Gebäuden vgl. AG vom 8. 11, 1985 über die Wahrnehmung der Verantwortung der Rechtsträger und Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und baulichen Anlagen (GBI I Nr 32 S. 363);

**§ 102
 Zahlung des Mietpreises**

(1) Der Mieter ist verpflichtet, den vereinbarten Mietpreis regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Den Zeitpunkt der Zahlung können Vermieter und Mieter im Mietvertrag vereinbaren. Ist nichts vereinbart, hat die Zahlung bis zum 15. des laufenden Monats zu erfolgen.

(2) Die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft sind berechtigt, von den Mietern, die ihrer Pflicht zur pünktlichen Zahlung des Mietpreises schuldhaft nicht nachkommen, eine Gebühr von 10 % des rückständigen Mietpreises zu erheben.

Anmerkung: Zum Zeitpunkt der Zahlung vgl. § 87 Abs. 2 ZGB; § 3 Abs. 2 AbbuchimngsAO' (Reg. Rep. Nr. 24); vgl. ferner § 45 ZGB
 Bei Zahlungsverzug beachte § 86 Abs. 3' ZG B.

**§ 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.

Anmerkung: Zu den Rechtsvorschriften vgl. § 2 B Preis A O Nr. 415 und VO von 19. 1 I. 1981 über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und gossenschaftlichen Neubauwohnungen ti »B'i I FGB Nr. 34 S. 389).

(2) Wird Wohnraum durch Um- oder Ausbau erweitert oder der Wohnkomfort durch Modernisierung erhöht, können Vermieter und 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