

## Fragen und Antworten

*Sind die Bestimmungen über die Wohnungsmiete auf die Nutzungsverhältnisse in Arbeiter-Wohnungsbaugenossenschaften (AWG) entsprechend anzuwenden?*

§ 132 ZGB regelt die Nutzung von Wohnungen der AWG im Grundsatz. Daran wird deutlich, daß es sich auch hierbei um eine wichtige Form der Wohnraumnutzung handelt, die mit Hilfe des Zivilrechts geleitet wird. Gleichzeitig bestimmt § 132 ZGB, daß für die Nutzungsverhältnisse über AWG-Wohnungen die dafür bestehenden speziellen Rechtsvorschriften gelten und daß die Mitgliedschaft in einer AWG Grundlage für das Nutzungsverhältnis über eine Genossenschaftswohnung ist.

Aus der Mitgliedschaft ergibt sich ein spezifisches Verhältnis des Bürgers zum Kollektiv der Mitglieder, zum kollektiven Eigentum an den Wohngebäuden der Genossenschaft und zu der von ihm genutzten Genossenschaftswohnung. Dieses Verhältnis unterscheidet sich in seinem Inhalt von den üblichen Wohnungsmietverhältnissen. Die VO über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21. November 1963 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 1973 (GBl. I S. 109) nebst Musterstatut und die auf der Grundlage dieser Rechtsvorschriften unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse beschlossenen Statuten der jeweiligen Genossenschaften tragen diesen Erfordernissen Rechnung (§ 132 Abs. 2 ZGB). Sie sind Grundlage für alle sich aus den Nutzungsverhältnissen ergebenden Rechte und Pflichten zwischen der AWG und ihren Mitgliedern.

Gleichwohl ist eine subsidiäre Anwendung der zivilrechtlichen Bestimmungen über die Wohnungsmiete auf die Nutzungsverhältnisse in AWGs nicht ausgeschlossen. Diese Bestimmungen können unter Berücksichtigung des Prinzips der innergenossenschaftlichen Demokratie immer dann angewendet werden, wenn in den Statuten oder in den Beschlüssen der Mitgliederversammlung einzelne Rechte und Pflichten nicht konkret ausgestaltet worden sind und dies unter genossenschaftsspezifischen Aspekten auch nicht erforderlich ist. So können z. B. Inhalt und Umfang der Pflicht des Nutzungsberechtigten zur malermäßigen Instandhaltung der AWG-Wohnung auf der Grundlage der Bestimmungen des § 104 ZGB näher ausgestaltet werden.

R.W.

*Zu welchem Zeitpunkt ist der Mietpreis fällig? Sind die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft berechtigt, neben der Gebühr von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises auch Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozent jährlich zu erheben?*

Die regelmäßige und pünktliche Zahlung des vereinbarten Mietpreises als Verpflichtung aller Mieter (§ 102 Abs. 1 ZGB) ist eine wichtige Voraussetzung für die planmäßige Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestands.

Mit § 102 Abs. 1 ZGB wird primär darauf orientiert, den Zeitpunkt für die Zahlung des Mietpreises im Mietvertrag zu vereinbaren. In den Verträgen der VEB Kommunale Wohnungsverwaltung und der VEB Gebäudewirtschaft ist üblicherweise der 3. des laufenden Monats als Zeitpunkt der Mietzahlung vereinbart. Es besteht keinerlei Veranlassung, an dieser bewährten Praxis etwas zu ändern. Nur für den Fall, daß keine Vereinbarung über den Zeitpunkt der Zahlung getroffen wurde, ist der Mietpreis bis zum 15. des laufenden Monats zu zahlen (§ 102 Abs. 1 Satz 3 ZGB).

Die Mehrzahl der Mieter zahlt regelmäßig und pünktlich den unter Berücksichtigung sozialer Aspekte be-

wußt niedrig gehaltenen Mietpreis. Zur erzieherischen Einflußnahme auf säumige Mieter berechtigt § 102 Abs. 2 ZGB die Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft, von Mietern, die ihrer Pflicht zur pünktlichen Zahlung des Mietpreises schuldhaft nicht nachkommen, eine Gebühr von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises zu erheben. Hat also z. B. ein Mieter bei einem monatlichen Mietpreis von 50 M für vier Monate Mietrückstand (200 M), so kann von ihm eine Gebühr von 20 M (viermal je Monat 5 M) verlangt werden.

Mit dieser Gebühr soll ein Teil des erhöhten Verwaltungsaufwands ausgeglichen werden, der dadurch entsteht, daß derartige Fälle außerhalb der EDV-Buchung bearbeitet werden müssen. Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften und Betrieben' mit Werkwohnungen entsteht ein solcher Verwaltungsaufwand nicht; sie können daher keine Gebühr nach § 102 Abs. 2 ZGB erheben. Das gleiche gilt für private Vermieter.

Dagegen räumt § 86 Abs. 3 ZGB allen Vermietern das Recht ein, bei Zahlungsverzug des Mieters Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozent jährlich zu fordern. Die Verzugszinsen nach § 86 Abs. 3 ZGB beziehen sich jeweils auf die Geldverbindlichkeit, mit deren Erfüllung der Mieter in Verzug geraten ist; das ist im vorliegenden Fall der vereinbarte Mietpreis. Die Berechnungsgrundlage für die Verzugszinsen von 4 Prozent ist daher auch bei Betrieben der Gebäude- und Wohnungswirtschaft **u s s c h l i e ß l i c h** der geschuldete Mietpreis.

Daraus ergibt sich, daß die Gebühr von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises unabhängig von den 4 Prozent Verzugszinsen erhoben werden kann. Das folgt aus dem Charakter dieser Gebühr, die ja gerade deshalb erhoben wird, weil der Verzug des Mieters bei der Erfüllung einer Geldverbindlichkeit zu zusätzlichen Aufwendungen des Vermieters führte.

Es ist jedoch nicht zulässig, auch von der 10-Prozent-Gebühr Verzugszinsen in Höhe von 4 Prozent jährlich zu erheben.

R.W.

\*

*Wer ist Partner eines Vertrags über hauswirtschaftliche Dienstleistungen und Reparaturen, wenn sog. Komplettannahmestellen tätig werden?*

Die Einrichtung von Komplexannahmestellen im Dienstleistungswesen ist Ausdruck der zunehmenden Rationalisierung, Spezialisierung und Kooperation in diesem wichtigen gesellschaftlichen Bereich. Sie wird unter dem Aspekt der Erweiterung des Annahmestellennetzes besonders in ländlichen Gebieten gefördert.

Um Komplexannahmestellen kann es sich dann handeln, wenn

a) ein Betrieb mit breitem Leistungsprogramm (z. B. Reparatur elektrischer Haushaltsgeräte, Repassierdienst, Schirmreparatur) alle Leistungsarten über eine Annahmestelle abwickeln läßt und nicht für jede Leistungsart eine Spezialannahmestelle errichtet,

b) ein Betrieb über seine Annahmestellen nicht nur seine eigenen Leistungen abwickelt, sondern auch den Vertrieb für andere Dienstleistungsbetriebe mit übernimmt,

c) mehrere Betriebe mit unterschiedlichem Leistungsprogramm die Leistungen über gemeinsame Annahmestellen abwickeln.

Im Fall a) schließt die Annahmestelle als Teil des Dienstleistungsbetriebes mit dem Bürger einen Vertrag für den Betrieb ab. Der Vertrag kommt hier zwischen dem Bürger und dem Dienstleistungsbetrieb zustande.