

veranlassen (§ 101 ZGB). Auf den ersten Blick mag diese Bestimmung den Eindruck erwecken, daß damit Maßnahmen der Instandsetzung nicht erfaßt sind, zumal dieser Begriff auch an keiner anderen Stelle des Kapitels „Wohnungsmiete“ erscheint.

Instandhaltungen und Instandsetzungen sind — bautechnisch betrachtet — verschiedenartige Baureparaturen, wie das auch definitiv in § 18 Abs. 1 und in Ziff. 1 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) bestimmt ist. Danach tragen Instandhaltungsmaßnahmen überwiegend vorbeugenden Charakter, während Instandsetzungsmaßnahmen auf die Beseitigung der Auswirkungen des physischen Verschleißes gerichtet sind, ohne aber funktionelle Änderungen des Bauwerks zu bewirken.

Wenn das ZGB nur den Begriff „Instandhaltung“ verwendet, so trägt es damit dem konzeptionellen Grundgedanken Rechnung, daß seine Bestimmungen vorrangig Anleitung für das verantwortungsbewußte Handeln der Bürger und Betriebe sind.^{4/} Demgemäß sind die Vermieter verpflichtet, den von ihnen verwalteten Wohnungsfonds durch Instandhaltungsmaßnahmen vor Verschleißerscheinungen zu schützen und somit zur rationalen Nutzung finanzieller und materieller Kapazitäten beizutragen. In diesem Sinn orientiert der Gemeinsame Beschluß des Sekretariats des Zentralkomitees der SED und des Ministerrates der DDR über Maßnahmen zur besseren Versorgung der Bevölkerung mit Baureparaturen vom 6. Juni 1972 (GBl. II S. 400) auf die vorrangige Durchführung von kleinen und kleinsten Baureparaturen (Abschn. I Ziff. 3.3.). Angesichts des Bauzustands unserer Wohngebäude sind im Vergleich zu den Instandsetzungen zunehmend mehr Instandhaltungen erforderlich.^{5/}

Die Pflicht des Vermieters zur Instandhaltung ist also auf die Erhaltung des zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands des Wohnraums, nämlich das Wohnen, gerichtet. Das schließt ein, daß der Vermieter auch Instandsetzungsmaßnahmen veranlassen muß, wenn die Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr ausreichen, um dem Mieter die vertragsgemäße Nutzung zu ermöglichen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn Maßnahmen zur Verhütung von Verschleißerscheinungen am Wohnraum nicht wirkungsvoll waren. Eine ähnliche Verwendung des Begriffs „Instandhaltung“ als Oberbegriff findet sich auch auf dem Gebiet des Wirtschaftsrechts. In den §§ 23 ff. der 8. DVO zum VG — Wirtschaftsverträge im Rahmen der Reproduktion der Grundfonds — vom 12. Januar 1972 (GBl. II S. 53) wird der Begriff „Instandhaltung“ zunächst einheitlich für alle Maßnahmen verwendet, die der Erhaltung und Wiederherstellung der Grundfonds dienen, und danach wird innerhalb der Wirtschaftsverträge über die Instandhaltung der Grundfonds zwischen Wartungs- und Instandsetzungsleistungen unterschieden.^{6/}

Die dem Vermieter gemäß § 101 ZGB obliegende Pflicht zur Instandhaltung umfaßt demnach die Organisierung und Finanzierung von solchen Reparaturen und anderen Arbeiten, mit denen entstandene Mängel in der Wohnung beseitigt werden und die Wohnung im über-

^{4/} Vgl. H. Ranke, „Die Herausbildung der leitenden Prinzipien des sozialistischen Zivilrechts“, NJ 1975 S. 535.

^{5/} Beispielsweise wurden für die in der Hauptstadt der DDR Berlin ständig zu betreuenden 480 000 Wohnungen im vergangenen Jahr 60 Prozent aller verfügbaren Baureparaturkapazitäten für die Instandhaltung und 40 Prozent für die Instandsetzung benötigt; Im Laufe dieses Jahres wird der Anteil für Instandhaltungen bereits auf fast 70 Prozent anwachsen.

^{6/} Vgl. Kommentar zum Vertragsgesetz, Berlin 1975, Anm. 1.1. zu § 67 VG (S. 387).

lassenem vertragsgemäßen Zustand erhalten wird.^{7/} Wenn auch ein Anspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter auf Modernisierung seiner Wohnung oder auf eine sonstige Werterhöhung grundsätzlich nicht besteht, so ist doch der vom Obersten Gericht aufgestellte Grundsatz aufrechtzuerhalten, daß die Instandhaltung entsprechend „dem Stand der erreichten gesellschaftlichen Entwicklung für die Ausgestaltung der jeweiligen Wohnung“ durchzuführen ist, selbst wenn dadurch ein qualitativ besserer als der ursprüngliche vertragsgemäße Zustand eintritt.^{8/} Demgemäß wird eine wertverbessernde Instandhaltung immer dann angebracht sein, wenn die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht mehr möglich oder unverhältnismäßig schwierig und kostenaufwendig ist.

Dessenungeachtet wirkt das sozialistische Zivilrecht weitergehend auf die Entfaltung und Nutzung von Initiativen der Mieter zur Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse ein. Es werden ihnen zur Erhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung, Modernisierung und Verschönerung der vorhandenen Wohnungen vielfältige gesellschaftliche Unterstützungen gewährt. Dem dienen auch die in den Bestimmungen der §§ 111 bis 113 ZGB enthaltenen Festlegungen, die die beiderseitigen Rechte und Pflichten bei baulichen Veränderungen durch den Mieter ausgestalten.

§ 101 ZGB legt dem Vermieter erhöhte Anforderungen auf, insbesondere durch die ihm in Satz 4 erteilte Auflage, die Auswirkungen eines nicht in angemessener Zeit behebbaren Mangels durch vorläufige Maßnahmen einzuschränken. Diese Festlegung entspricht dem wichtigen Prinzip, daß Betriebe und Bürger verpflichtet sind, das sozialistische Eigentum zu schützen und vor Schäden zu bewahren (§§ 20 Abs. 2, 21 Abs. 3 ZGB). Dabei ist unter einem Mangel in der Wohnung i. S. des § 101 ZGB ggf. auch ein Schaden am Wohngebäude zu verstehen, der sich auf den Wohnraum auswirkt oder auswirken kann.

Rechte des Mieters bei Verletzung der Instandhaltungspflicht

Verletzt der Vermieter seine Pflicht zur Instandhaltung, dann räumt das Gesetz dem Mieter verschiedene Rechte ein, vorausgesetzt, er hat gemäß § 107 Abs. 1 ZGB dem Vermieter den Mangel unverzüglich angezeigt.

Mietpreisminderung

Die Mietpreisminderung gemäß § 108 Abs. 1 ZGB, deren Umfang zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden soll, ist hauptsächlich bei kurzzeitigen Verzögerungen der Instandhaltung von Bedeutung. Eine Stimulierung des Vermieters, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen, geht angesichts der in der Regel sehr niedrigen Minderungsbeträge von diesem Recht jedoch nicht aus. So war es schon deshalb nicht angebracht, den Vermieter im Gesetz ausdrücklich zu verpflichten, von sich aus bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Mietpreisminderung zu gewähren. Das hätte dahin orientiert, daß sich der Vermieter, anstatt die Instandhaltung zu veranlassen, für die kostengünstigere Pflicht zur Mietpreisminderung entscheiden könnte. Die Regelung des Gesetzes schließt jedoch nicht aus, daß der Vermieter dem Mieter bis zur alsbaldigen Mängelbeseitigung die Minderung des Mietpreises vorschlägt. Das wird gegenwärtig schon verschiedentlich praktiziert —

^{7/} Ausgenommen von dieser Vermieterpflicht ist gemäß § 104 ZGB die Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung, die dem Mieter obliegt, soweit nichts anderes vereinbart ist. Vgl. dazu F. Ebert, a. a. O., S. 407; St. Supranowitz, a. a. O., S. 416.

^{8/} Vgl. OG, Urteil vom 3. März 1964 - 2 Zz 3/64 - (NJ 1964 S. 501).