

so z. B. vom VEB Gebäudewirtschaft Suhl —, um objektiv zeitweilig nicht mögliche Instandhaltungen gegenüber dem Mieter im Mietpreis auszugleichen.

Mängelbeseitigung, Erstattung von Aufwendungen und Aufrechnung

Ein wirksames Mittel, um die Instandhaltung des Wohnraums zu gewährleisten, ist das dem Mieter zuerkannte Recht, die notwendigen Reparaturen selbst durchzuführen (§ 109 Abs. 1 ZGB). Für den Mieter ist dabei die finanzielle Ausgleichsregelung von Interesse. Das Gesetz sieht dafür zwei Möglichkeiten vor: die sofortige Erstattung der für die Reparaturen notwendigen Aufwendungen durch den Mieter (§ 109 Abs. 1 ZGB) oder die Aufrechnung dieser Aufwendungen gegen den Mietpreis (§ 109 Abs. 2 ZGB).

Den Interessen des Mieters entspricht es, wenn er die sofortige Erstattung seiner Aufwendungen anstrebt. Das ist auch für den Vermieter vorteilhaft. Einmal fördert er durch die sofortige Kostenerstattung das kameradschaftliche Zusammenwirken, indem er die Initiative des Mieters zur Beseitigung von Mängeln auch auf diese Weise entsprechend anerkennt. Zum anderen kann der Vermieter durch die sofortige Kostenerstattung sichern, daß die monatlichen Mietzahlungen nicht geschmälert werden und somit — insbesondere bei volkseigenen Vermietern — mögliche Schwierigkeiten (z. B. buchungs-technischer Art) ausgeschlossen werden.

Der Mieter muß jedoch selbst dann, wenn ein Vermieter einmal nicht in diesem gesellschaftlichen Sinne handelt, keine finanziellen Nachteile befürchten. Ihm steht die Möglichkeit offen, seine Forderung auf Kostenerstattung auf dem Gerichtsweg durchzusetzen. Das empfiehlt sich besonders bei relativ hohen Geldbeträgen, die der Mieter für notwendige Aufwendungen verausgabt hat.

Außerdem kann der Mieter seine Aufwendungen gegen den Mietpreis aufrechnen. Das ist m. E. vor allem in den Fällen sinnvoll, in denen die Geldforderung relativ gering und eine monatelange Aufrechnung deshalb nicht erforderlich ist. Die Höhe des Betrags, der monatlich gegen den Mietpreis aufgerechnet wird, können Vermieter und Mieter vereinbaren. § 109 Abs. 2 ZGB läßt die Aufrechnung bis zur vollen Höhe des monatlichen Mietpreises zu.

Die Mitwirkung der Mietergemeinschaft

Ein leitendes Prinzip des ZGB besteht in der Entfaltung der sozialistischen Demokratie; das ZGB fördert insbesondere die Mitwirkung der Bürger und ihrer Kollektive an der Entwicklung ihrer Arbeits- und Lebensbedingungen.^{9/} Ausgehend von der Grundsatzbestimmung des § 9 ZGB, enthalten die §§ 114 ff. ZGB erstmals eine geschlossene Regelung der kollektiven Mitwirkung der Mieter auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts.^{10/}

Die Mietergemeinschaft als Rechtssubjekt des Zivilrechts ist von der staatsrechtlich bedeutsamen Form der kollektiven Mitwirkung der Einwohner in den Wohngebieten — der Hausgemeinschaft — zu unterscheiden. Die Hausgemeinschaft ist eine Organisationsform der Nationalen Front und hat umfangreichere Aufgaben als

die Mietergemeinschaft. Jedoch kann eine Hausgemeinschaft auch gleichzeitig als Mietergemeinschaft tätig sein, wenn die Mieter eines Hauses sich sowohl organisatorisch zur Hausgemeinschaft zusammengeschlossen als auch mit dem Vermieter einen Vertrag gemäß §§ 114, 115 ZGB abgeschlossen haben. In jedem Falle aber setzen Bildung und Tätigkeit einer Mietergemeinschaft nicht das Bestehen einer Hausgemeinschaft voraus.

Die Bestimmung des § 114 Abs. 2 ZGB, nach der auch andere Vermieter Verträge über die Mitwirkung der Mietergemeinschaft abschließen sollen, wird mitunter dahin ausgelegt, daß vor allem die privaten Vermieter angesprochen seien.^{11/} Das wird zwar nicht ausgeschlossen, doch sind mit dieser Bestimmung in erster Linie Betriebe mit Werkwohnungen gemeint. Die in § 115 ZGB vorgegebenen Orientierungen auf den Inhalt des Vertrags über die Mitwirkung zeigen, daß es um Aufgaben geht, die hauptsächlich Vermieter betreffen, denen ein größerer Wohnfonds untersteht. So sind Fragen der gemeinsamen Planung oder des Verfügungsrechts der Mietergemeinschaft über Mittel des Vermieters besonders für den volkseigenen Wohnbereich typisch und aktuell.

Entsprechend den durch das ZGB gesetzten Maßstäben widmen die volkseigenen Betriebe der Gebäude- und Wohnungswirtschaft der Mitwirkung der Mietergemeinschaft zunehmende Aufmerksamkeit. Besonders in städtischen Neubaugebieten richten sie ihr Augenmerk darauf, die Voraussetzungen für die kollektive Mietermitwirkung zu schaffen und entsprechende Verträge abzuschließen. Andere Betriebe sind bestrebt, bereits bestehende Mitwirkungsverträge den Bestimmungen des ZGL anzupassen. Dabei werden nicht nur formelle Abweichungen beseitigt, sondern zugleich und hauptsächlich die inhaltlichen Seiten der Mitwirkung der Mieter entsprechend den durch das ZGB ausgedrückten gesellschaftlichen Anforderungen neu festgelegt.

§ 117 Abs. 2 ZGB enthält eine spezielle Verantwortlichkeitsregelung für den Fall, daß ein innerhalb der Mietergemeinschaft tätig gewordener Mieter einen Schaden verursacht. Diese Bestimmung hat im Verhältnis zu den anderen Regelungen über die Mietergemeinschaft nur sekundäre Bedeutung, da es in erster Linie um die Orientierung der Mietergemeinschaft auf verantwortungsbewußtes und gesellschaftsgemäßes Handeln geht. Weil jedoch Schadensfälle nicht auszuschließen sind, bedurfte es im Interesse der Mieter und Vermieter einer Verantwortlichkeitsregelung, die mit der Beschränkung auf die beiden Schuldformen „Vorsatz“ und „grobe Fahrlässigkeit“ gleichzeitig bewirken soll, daß die Mieter in ihrer gesellschaftlichen Aktivität nicht gehemmt werden. Ein Mieter soll im Rahmen seiner gesellschaftlichen Tätigkeit nicht strenger rechtlich verantwortlich gemacht werden als ein bei einem Vermieter in einem Arbeitsverhältnis stehender Werkträger.

§ 117 Abs. 2 ZGB bezieht sich nur auf das Innenverhältnis zwischen Mieter und Vermieter und regelt die Verantwortlichkeit des Mieters, der im Rahmen der Mietergemeinschaft tätig wird, für die Verletzung von Pflichten, die er übernommen hat. Die Höhe des Schadenersatzes und die Realisierung des Anspruchs durch den Vermieter richten sich nach den Bestimmungen über die arbeitsrechtliche materielle Verantwortlichkeit (§§ 112 ff. GBA). Dabei entspricht es der erzieherischen Funktion der rechtlichen Verantwortlichkeit, wenn bei der Anwendung dieser rechtlichen Bestimmungen das tatsächliche monatliche Einkommen des Mieters zugrunde gelegt wird und nicht etwa das angenommene Einkommen eines Hausmeisters.

^{11/} In dieser Richtung äußern sich z. B. auch G. Baranowski/B. Kaden/H. Krüger, a. a. O., S. 541.

^{9/} Vgl. G.-A. Lübchen, „Die Stellung des Zivilgesetzbuchs in der einheitlichen sozialistischen Rechtsordnung der DDR“, NJ 1975 S. 467 ff. (472).

^{10/} Es handelt sich hierbei jedoch nicht um die erstmalige zivilrechtliche Normierung einer Organisationsform der kollektiven Mitwirkung, wie G. Baranowski/B. Kaden/H. Krüger („Zur Ausgestaltung des Rechts der Bürger und ihrer Kollektive auf Mitwirkung im ZGB“, NJ 1975 S. 540) meinen; das war mit der Regelung im ZGB nicht beabsichtigt. Demgegenüber sind in den §§ 135 Abs. 1 und 163 Abs. 2 ZGB für die Bereiche des Handels bzw. der Dienstleistungen Organisationsformen der kollektiven Mitwirkung der Bürger fixiert.