

Fragen und Antworten

Kann der Vermieter vom Mieter die Zahlung eines wegen Erweiterung des Wohnraums oder Erhöhung des Wohnkomforts neu bestimmten höheren Mietpreises verlangen? Kann, wenn das zu bejahen ist, eine Zahlungsklage auf § 103 ZGB gestützt werden, oder ist eine Vertragsänderung durch das Gericht erforderlich?

Die Höhe des Mietpreises ist zwischen Mieter und Vermieter entsprechend den Rechtsvorschriften oder den auf ihrer Grundlage ergangenen staatlichen Festlegungen vertraglich zu vereinbaren (§ 103 Abs. 1 ZGB). Dabei ist der gesetzlich zulässige Preis, der unter Berücksichtigung sozialer Aspekte bestimmt wird, stets der Höchstpreis.

Wird der Wohnraum durch Um- oder Ausbau erweitert oder der Wohnkomfort durch Modernisierung erhöht, so steigt im allgemeinen auch der Gebrauchswert der Wohnung. In diesem Fall können Vermieter oder Mieter beantragen, daß der zulässige Mietpreis neu bestimmt wird (§ 103 Abs. 2 ZGB). Der örtliche Rat, Abteilung Preise, kann den Betrag festsetzen, um den sich der Gebrauchswert der Wohnung erhöht hat.

Hatten Mieter und Vermieter einen Mietpreis vereinbart, der bereits dem im Territorium für zulässig erklärten Höchstpreis entspricht, wird eine Erhöhung nicht vorgenommen; der Vermieter kann demnach vom Mieter keinen höheren Mietpreis verlangen.

Hatten Mieter und Vermieter einen Mietpreis vereinbart, der unter dem Höchstpreis liegt, und erklärt die Abteilung Preise einen höheren Betrag für zulässig, so kann der Vermieter diesen Betrag auf der Grundlage einer Vereinbarung mit dem Mieter von diesem fordern. Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung im Rahmen des § 103 ZGB, die hinsichtlich des zwischen den Partnern bestehenden Mietvertrags den Charakter einer Vertragsänderung hat. Erklärt sich der Mieter nicht zu einer solchen Vertragsänderung bereit, so kann der Vermieter Klage auf Änderung des Mietvertrags gemäß § 78 Abs. 1 ZGB erheben. Die Gebrauchswertenerhöhung des Wohnraums ist dabei als maßgebender Umstand i. S. des § 78 Abs. 1 ZGB anzusehen. Eine auf § 103 ZGB gestützte Klage ist dagegen nicht möglich.

R. W.

In welchen Fällen ist der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet, Kosten für die malermäßige Instandhaltung der Wohnung zu erstatten?

Nach § 104 Abs. 1 Satz 2 ZGB ist der Mieter verpflichtet, während des Mietverhältnisses die im Rahmen einer vertragsgemäßen Nutzung der Wohnung erforderlich werdenden Malerarbeiten auf eigene Kosten durchzuführen. Diese Festlegung begründet jedoch keine Verpflichtung des Mieters, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses malermäßig neu vorzurichten oder die dem Vermieter dafür entstehenden Kosten zu erstatten. Das gilt sowohl dann, wenn die Wohnung im Zeitpunkt des Auszugs erst wenig abgewohnt ist, als auch dann, wenn sich die Wohnung (oder ein oder mehrere Zimmer) zu diesem Zeitpunkt gerade in einem solchen malermäßigen Zustand befindet, der üblicherweise eine malermäßige Instandsetzung erfordert. Diese rechtlich günstige Stellung des Mieters entspricht dem sozialpolitischen Anliegen der auf dem VIII. Parteitag der SED beschlossenen Hauptaufgabe.

Hat jedoch der Mieter während des Mietverhältnisses die ihm nach § 104 Abs. 1 Satz 2 ZGB obliegende malermäßige Instandhaltungspflicht verletzt und sind dadurch Mängel an der Wohnung aufgetreten, so ist er nach

§ 104 Abs. 1 Satz 3 ZGB entsprechend der Regelung des § 107 Abs. 2 ZGB zur Beseitigung dieser Mängel verpflichtet. Das ist z. B. der Fall, wenn die bei vertragsgemäßer Nutzung notwendigen Malerarbeiten nicht durchgeführt worden sind und dadurch Schäden an der Substanz (z. B. am Putz, Holz, Mauerwerk) entstanden sind oder infolge übermäßigen Abwohnens ein erhöhter Aufwand an Arbeit, Material und Kosten bei der Renovierung erforderlich ist (z. B. durch öfteres Streichen der Decke).

Davon ausgehend ergibt sich, daß der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nur dann die Kosten für die malermäßige Instandsetzung der Wohnung zu erstatten hat, wenn er die ihm obliegenden Malerarbeiten pflichtwidrig unterlassen und dies zu einem solchen Zustand der Wohnung geführt hat, der für ihre ordnungsgemäße Wiederherstellung zur Weitervermietung einen über das übliche Maß hinausgehenden Aufwand erfordert.

I. T.

Kann der Vermieter gemäß § 110 ZGB verlangen, daß der Mieter auch solche Baumaßnahmen zum Um- und Ausbau oder zur Modernisierung von Wohnraum duldet, die nicht staatlich angeordnet sind?

Die Bestimmungen über die Wohnungsmiete gehen von der gemeinsamen Verantwortung der Vermieter und Mieter für die Erhaltung und Pflege der Wohnräume aus; hierzu gehört im Rahmen der dafür bereitstehenden materiellen und finanziellen Mittel auch die Verbesserung der Wohnbedingungen durch Modernisierungsmaßnahmen. Diese gemeinsame Verantwortung kommt sowohl in der Grundsatzbestimmung des § 95 ZGB als auch in einer Reihe von Einzelregelungen, insbesondere in den §§ 101, 107 und 111 ZGB, zum Ausdruck. Von ihr ist auch bei der Frage auszugehen, ob der Mieter verpflichtet werden kann, bestimmte Baumaßnahmen zu dulden.

Im Regelfall werden sich die Mieter nicht gegen solche Maßnahmen wenden, weil durch sie die Wohnbedingungen erhalten oder verbessert werden. Trotzdem können Meinungsverschiedenheiten u. a. dann auftreten, wenn der vorgesehene Um- oder Ausbau

- zeitweilig Erschwernisse für den Mieter mit sich bringt und der Vorteil allein oder überwiegend anderen Hausbewohnern oder überhaupt Dritten zugute kommt,
- bestimmte Lebensgewohnheiten des Mieters berührt (z. B. weil infolge des Ausbaus ein weiterer Mieter auf der gleichen Etage wohnen kann),
- finanzielle Aufwendungen des Mieters nach sich zieht (z. B. für neue Gardinen wegen der vergrößerten Fenster).

Zunächst ist darauf hinzuweisen, daß im Streitfall ein durchsetzbarer Anspruch auf Duldung bestimmter Baumaßnahmen besteht, auch wenn im ZGB in diesem Zusammenhang ein solcher Duldungsanspruch nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Für erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters ergibt sich dieser Anspruch aus § 101 ZGB; der Vermieter könnte andernfalls seiner Verpflichtung während der Mietzeit nicht nachkommen, wenn sich der Mieter ohne Grund gegen solche Maßnahmen wendet. Die gleiche Rechtslage besteht bei Um- und Ausbau- sowie Modernisierungsmaßnahmen. Sie ist aus § 110 ZGB abzuleiten, der zur Grundlage hat, daß auf diesem Wege ein wesentlicher Beitrag zur weiteren Verbesserung der Wohnungs-