

Gesetzliche Festlegungen zur malermäßigen Instandhaltung

Die skizzierten Aspekte waren maßgebend dafür, daß — abweichend von der generellen Verpflichtung des Vermieters zur Instandhaltung der Wohnung (§ 101 ZGB) — die Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung der Wohnung während des Mietverhältnisses dem Mieter übertragen wurde (§ 104 Abs. 1 ZGB). Dabei wird diese Mieterpflicht durch die Formulierung „vertragsgemäße Nutzung“ eindeutig von solchen Malerarbeiten abgegrenzt, die z. B. infolge eines vom Mieter nicht verschuldeten Wasserrohrbruchs notwendig wurden und dem Vermieter obliegen. Diese Regelung entspricht sowohl den Interessen der Mieter als auch denen der Gesellschaft

Diese Interessenübereinstimmung findet auch in der gesetzlichen Fixierung der Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung für die Zeitpunkte der Begründung bzw. Beendigung des Mietverhältnisses ihren Niederschlag. Bei der Begründung hat der Vermieter die Wohnung in einem malermäßigen Zustand zu übergeben, der ihren vertragsgemäßen Gebrauch ermöglicht. Wird das Mietverhältnis beendet, entstehen für den Mieter aus der malermäßigen Instandhaltungspflicht dann Folgen, wenn er während des Mietverhältnisses diese Pflicht verletzt hat und dadurch Mängel in der Wohnung entstanden sind.

Vermieter und Mieter können von dieser Regelung der Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung abweichen und etwas anderes vereinbaren (§ 104 Abs. 2 ZGB). Das bedeutet zugleich, daß vor dem Inkrafttreten des ZGB am 1. Januar 1976 getroffene mietvertragliche Abreden über die malermäßige Instandhaltung keiner Änderung bedürfen. Stimmen solche Abreden nicht mit § 104 Abs. 1 ZGB überein, dann handelt es sich um anderweitige Vereinbarungen i. S. des § 104 Abs. 2 ZGB.

Mit der Bestimmung des § 104 ZGB wird der Praxis entsprochen, wie sie vor allem von VEBs Gebäudewirtschaft und Kommunale Wohnungsverwaltung geübt wird. Zudem berücksichtigt diese Bestimmung außer den eingangs dargelegten kulturellen Gesichtspunkten auch ökonomische Belange^{2/}, wiewohl diese keineswegs das hauptsächliche Gesetzgebungsmotiv waren. Das wird z. B. daran deutlich, daß der Anteil der gesamten Malerarbeiten, also nicht nur derjenigen im Sinne der zivilrechtlichen malermäßigen Instandhaltung, je Nutzungsjahr und Quadratmeter Wohnfläche an den gesamten Reparaturkosten nur 6 Prozent beträgt.^{3/}

Inhalt der malermäßigen Instandhaltung

Die malermäßige Instandhaltung ist eine Leistungsart des Gesamtkomplexes der Instandhaltungen als prophylaktische Baureparaturen.^{4/} Sie umfaßt alle Malerarbeiten innerhalb der Gebäude und Wohnungen^{5/}, die infolge Vertrags- und zweckentsprechender Nutzung zur Sicherung ihrer Funktionstüchtigkeit und zur Schadensverhütung notwendig sind. Dagegen sind Malerarbeiten im Zusammenhang mit Leistungen zur Beseitigung phy-

sischen Verschleißes (z. B. mit der Erneuerung von Türen in der Wohnung oder der Beseitigung von Schäden im Mauerwerk verbundene malermäßige Arbeiten) Bestandteil dieser Instandsetzungsmaßnahmen. Ebenso sind Malerarbeiten bei der Modernisierung sowie beim Um- und Ausbau von Wohnungen diesen Bauleistungsarten zuzuordnen.

Soweit die malermäßige Instandhaltung auch Malerarbeiten innerhalb des Wohngebäudes (z. B. im Hausflur) betrifft, können diese Arbeiten hier außer Betracht bleiben, da dem Gegenstand eines Mietvertrags entsprechend nur die Wohnung für die rechtliche Beurteilung zugrunde gelegt werden kann. Davon geht § 104 Abs. 1 ZGB aus, der nur die in der Wohnung notwendigen Malerarbeiten umfaßt

Aus dieser Definition der malermäßig ein Instandhaltung in der Wohnung ist zu folgern, daß sich die Malerarbeiten auf alle im Inneren der Wohnung befindlichen und bautechnisch unmittelbar zu ihr gehörenden Teile (insbesondere Wände, Decken, Fußböden, Türen, innere Fensterrahmen, freiliegende Rohrleitungen) erstrecken. Die Arbeiten erstrecken sich nicht auf Gegenstände, die nicht direkter Bestandteil der Wohnung selbst sind, sondern zu ihrer Ausstattung hinzugefügt wurden (z. B. Küchenmöbel, Gas- oder Elektrogeräte).

Malermäßiger Zustand bei Übergabe der Wohnung

Nach § 104 Abs. 1 Satz 1 ZGB ist der Vermieter verpflichtet, die Wohnung dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand zu übergeben. Diese Bestimmung ist im Zusammenhang mit den Bedingungen auszulegen, unter denen ein Mieter in eine Wohnung einzieht. Dabei sind drei Fälle zu unterscheiden:

1. Zieht ein Mieter auf Grund eines Tauschvertrags in eine Wohnung ein, ist § 104 Abs. 1 Satz 1 ZGB nicht anzuwenden, da der Mieter gemäß § 126 Abs. 3 ZGB in das Mietverhältnis des bisherigen Mieters eintritt und folglich für den Vermieter keine Übergabepflicht i. S. dieser Bestimmung begründet wird. Der Mieter hat die Wohnung im bestehenden malermäßigen Zustand zu übernehmen.
2. Wird bereits vermietet gewesener Wohnraum auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Zuweisung durch die Organe der Wohnraumlentung bezogen, entsteht mit Abschluß des Mietvertrags ein neues Mietverhältnis. Der Vermieter ist dann dafür verantwortlich, daß sich die Wohnung bei der Übergabe in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand gemäß § 104 Abs. 1 Satz 1 ZGB befindet. Dazu bedarf es nicht unbedingt einer Renovierung; der Vermieter erfüllt seine Pflicht wenn die Wohnung nach objektiven Maßstäben sofort beziehbar ist. Das kann je nach dem Zustand der Wohnung entweder ohne jegliche malermäßige Instandhaltungsarbeit oder nach teilweiser oder auch komplexer malermäßiger Instandhaltung der Wohnung gewährleistet sein. Es kommt also nicht darauf an, inwieweit die Wohnung hinsichtlich des malermäßigen Zustands den individuellen Ansprüchen und dem persönlichen Geschmack des Mieters genügt oder nach subjektivem Ermessen des Vermieters übergabewürdig ist

Die vielfältigen Faktoren, die den malermäßigen Zustand einer Wohnung beeinflussen, gestatten es nicht definitiv Zeiträume festzulegen, nach deren Ablauf Arbeiten zur malermäßigen Instandhaltung vorzunehmen sind. Deshalb sind an das verantwortungsbewußte Handeln sowohl des Vermieters als auch des Mieters und an ihr vertrauensvolles Zusammenwirken hohe Anforderungen zu stellen.

^{2/} Zu diesen ökonomischen Aspekten gab bereits R. Wüstneck („Die Wohnungsmiete“, NJ 1974 S. 688) anhand der Regelung des ZGB-Entwurfs eine ausführliche Begründung, die für die jetzt vorliegende Fassung des § 104 ZGB gleichermaßen Gültigkeit hat.

^{3/} Vgl. F. Liebscher, „Mehr Beachtung der Nutzungsdauer der Wohngebäude“, Bauzeitung 1975, Heft 9, S. 481.

^{4/} Zum Begriff „Instandhaltung“ vgl. R. Nissel, „Zu einigen Bestimmungen über die Wohnungsmiete“, NJ 1976 S. 98.

^{5/} Vgl. Ziff. 1.1. der Anlage 2 der 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 n S. 499).