

naturgemäß ihr Interesse weitaus mehr auf ihre künftige Wohnung rächtet. Die Bestimmung des § 104 ZGB berücksichtigt sowohl diese Interessen der Bürger als auch volkswirtschaftliche Belange.<sup>6/</sup> Sie entspricht dem sozialpolitischen Anliegen der auf dem VIII. Parteitag der SED beschlossenen und gemäß den Entwürfen des Programms der SED und der Direktive des IX. Parteitags der SED zur Entwicklung der Volkswirtschaft der DDR 1976—1980 weiterzuführenden Hauptaufgabe

Für die Anwendung des § 104 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 107 Abs. 2 ZGB ist es notwendig, das Tatbestandsmerkmal „Mängel“ im Sinne dieser Bestimmungen näher zu definieren. Ein Mangel ist nicht schon dann zu bejahen, wenn die Wohnung in der üblichen Weise abgewohnt ist, selbst wenn der bestehende malermäßige Zustand die Renovierung der Wohnung insgesamt oder teilweise erfordert. In diesem Fall ist der Vermieter dafür verantwortlich, daß dem nächsten Mieter eine malermäßig zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Wohnung übergeben wird. Ein Mangel liegt aber dann vor, wenn sich die Wohnung in einem solchen malermäßigen Zustand befindet, der die Renovierung bed. Überschreitung der gesellschaftlich anerkannten und üblichen Höhe an Aufwendungen für diese Instandhaltungsleistung verlangt. Das wird dann zutreffen, wenn infolge pflichtwidriger Nichtdurchführung der malermäßigen Instandhaltung während des Mietverhältnisses an der Bausubstanz (Putz an Decke und Wänden, Fensterrahmen, Fußböden u. ä.) Schäden entstanden sind oder die Haltbarkeit und Funktionsfähigkeit des Anstrichs bzw. der Tapeten erheblich vermindert und die Erneuerung deshalb entsprechend aufwendiger ist.<sup>7/</sup>

Da es das ZGB für die Inanspruchnahme des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses auf das Vorhandensein von Mängeln abstellt, kommt es für den Vermieter darauf an, durch geeignete Kontrollen, vor allem im Zusammenwirken mit den Mietergemeinschaften (z. B. durch Wohnungsbegehungen), die regelmäßige Er-

füllung der Pflicht des Mieters zur malermäßigen Instandhaltung zu sichern. Dazu sollte ggf. auch die gerichtliche Klage gegen den Mieter auf Erfüllung dieser Pflicht genutzt werden.

#### **Vereinbarung der malermäßigen Instandhaltung als Pflicht des Vermieters**

Die Definition des Merkmals „Mängel“ i. S. des § 104 Abs. 1 i. V. m. § 107 Abs. 2 ZGB ist aber nicht nur für die Inanspruchnahme des Mieters von Bedeutung. Sie ist auch für den Fall wichtig, daß der Vermieter durch Vereinbarung gemäß § 104 Abs. 2 ZGB die malermäßige Instandhaltung übernommen hat, dieser Pflicht aber nicht nachkommt.

Läßt der Vermieter die Wohnung nicht renovieren, so rechtfertigt dies allein noch nicht, daß der Mieter unter Berufung auf § 109 ZGB die malermäßige Instandhaltung selbst durchführt und die dafür notwendigen Aufwendungen vom Vermieter verlangt oder gegen den Mietpreis aufrechnet. Eine solche Verfahrensweise wäre nur dann zulässig, wenn die vom Vermieter unterlassene Renovierung zu einem Mangel in der Wohnung geführt hat. Denn § 109 ZGB berechtigt nur dann zum Handeln, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch einen Mangel beeinträchtigt wird. Das Unterlassen einer Renovierung muß jedoch noch nicht zu einem Mangel führen.

Die zugunsten des Mieters getroffene Bestimmung über die malermäßige Instandhaltung bei Beendigung des Mietverhältnisses erfordert konsequenterweise die rechtlich gleichartige Würdigung der Rechte des Mieters, wenn der Vermieter die ihm obliegende malermäßige Instandhaltung während des Mietverhältnisses nicht pflichtgemäß erfüllt. Aber selbst wenn aus dieser Nichterfüllung kein Mangel resultiert, hat der Mieter ausreichenden Rechtsschutz, da er sich gemäß § 16 ZGB an das zuständige Gericht wenden kann. Der Mieter kann nach § 10 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO beantragen, den Vermieter zur Durchführung der malermäßigen Instandhaltungsarbeiten zu verurteilen. Dabei kann der Rechtsstreit auch durch gerichtliche Einigung beendet werden, in der der Vermieter die Durchführung der notwendigen Arbeiten exakt zusichert oder mit dem Mieter vereinbart, daß dieser die malermäßige Instandhaltung auf Kosten des Vermieters übernimmt.

<sup>6/</sup> Vgl. hierzu auch P. Ebert, „Die sozialistische Ordnung prägt das neue Zivilrecht“, NJ 1975 S. 407; W. Weichelt, „Ein sozialistisches Gesetzgebungswerk — mit dem Volk für das Volk geschaffen“, in: Das sozialistische Zivilrecht der DDR. Schriftenreihe: Aus der Tätigkeit der Volkskammer und ihrer Ausschüsse, 6. Wahlperiode, 1975, Heft 12, S. 17; St. Supranowitz, „Zum Verlauf und zu einigen Ergebnissen der Diskussion über den Entwurf des Zivilgesetzbuchs“, NJ 1975 S. 416.

<sup>7/</sup> Vgl. Fragen und Antworten, NJ 1976 S. 141.

---

## **Aus der Praxis — für die Praxis**

---

### **Qualifizierung der Tätigkeit der Sekretäre zur Anwendung der neuen Zivilgesetze**

Die Sekretäre der Gerichte können mit ihrer Arbeit einen wesentlichen Beitrag zur weiteren Vertiefung des Vertrauensverhältnisses der Bürger zum sozialistischen Staat leisten. Es ist deshalb notwendig, der Arbeit der Sekretäre in der Leitungstätigkeit der Gerichte größere Aufmerksamkeit zu schenken.

Von ihrer politisch-fachlichen Verantwortung her sind die Sekretäre mit dem Inkrafttreten der neuen Zivilgesetze stärker in die Nähe des Richters gerückt. Auch in ihrem Aufgabenbereich geht es um eine konzentrierte Durchführung der Verfahren, um die strikte Einhaltung aller materiellen und verfahrensrechtlichen Normen —

angefangen bei der Aufnahme von Anträgen bis zu den Entscheidungen —, um die Wahrung der Rechte der Bürger bei Vollstreckungshandlungen, um die exakte Beratung in den Sprechstunden und um die sorgfältige Bearbeitung der Eingaben.

Die Erfüllung dieser Aufgaben erfordert entsprechende politisch-fachliche und arbeitsorganisatorische Maßnahmen. Hierzu wurde für die Kreisgerichte des Bezirks Leipzig folgendes festgelegt:

1. Die Arbeit der Sekretäre ist fester in die Leitungstätigkeit der Kreisgerichtsdirektoren einzubeziehen. An allen Kreisgerichten werden deshalb

im Kollektiv der Richter und Sekretäre regelmäßig die materiellrechtlichen und prozessualen Fragen beraten, die sich aus der Verfahrensbearbeitung, aus der Rechtsauskunft und aus der Öffentlichkeitsarbeit ergeben.

Der Leitende Sekretär des Bezirksgerichts nimmt regelmäßig an den Sitzungen des Präsidiums teil, in denen es um Probleme der Anwendung des Zivilrechts geht. Hier berichtet er darüber, wie das neue Zivilrecht im Sekretärbereich durchgesetzt wird. Außerdem wertet er gemeinsam mit dem Zivilsenat die Entscheidungen dieses Senats über Beschwerden gegen Entscheidungen der Sekretäre der Kreisgerichte aus.

2. Die Kreisgerichtsdirektoren müssen die Voraussetzungen schaffen, um die richtige Anwendung der neuen