

ander. Das betrifft z. B. auch die Gewährleistung der regelmäßigen und pünktlichen Mietzahlung und hat zur weiteren Festigung der generell hohen Mietzahlungsdisziplin beigetragen.

Wesentliche Voraussetzung einer korrekten Durchsetzung der Rechte und Pflichten auf diesem Gebiet ist ein exaktes Inkassosystem der Vermieterbetriebe. Hinzu kommt, daß diese Betriebe nach § 102 Abs. 2 ZGB berechtigt sind, von Mietern, die ihrer Pflicht zur pünktlichen Zahlung des Mietpreises schuldhaft nicht nachkommen, eine Gebühr in Höhe von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises zu erheben, durch die in pauschaler Form die durch die verspätete Mietzahlung erhöhten Verwaltungskosten ersetzt werden. Zu den Betrieben im Sinne dieser Bestimmung gehören neben den VEB Kommunale Wohnungsverwaltung und VEB Gebäudewirtschaft die volkseigenen Betriebe mit Werk- und Dienstwohnungen sowie die örtlichen Räte ohne selbständigen Vermieterbetrieb. Die Gebühr kann von den Berechtigten auch hinsichtlich des von ihnen kraft Gesetzes verwalteten Wohnraums, bei Mietverhältnissen über Wochenendhäuser, Zimmer für Erholungszwecke und über Garagen (§ 129 ZGB) sowie über Gewerberäume (§ 131 ZGB) geltend gemacht werden. Berechnungsgrundlage ist der Mietrückstand — ohne Rücksicht auf die Dauer des Zahlungsverzugs. Von einem Rückstandsbetrag kann die Gebühr nur einmal verlangt werden.

Der Anspruch auf die Gebühr besteht nur dann, wenn der Mietpreis schuldhaft, also vorsätzlich oder fahrlässig, nicht pünktlich entrichtet wurde. Vom Inhalt dieser Bestimmung ausgehend, ist ein Verschulden dabei aber nur zu bejahen, wenn der Mieter in der Lage war, seiner Zahlungspflicht rechtzeitig nachzukommen, dies aber aus Böswilligkeit, Egoismus oder aus einer immer wieder auf tretenden Nachlässigkeit (z. B. ständige Zuspätzahlung) unterlassen hat. Dagegen ist diese Voraussetzung z. B. bei einer unbedeutenden und ausnahmsweise auftretenden Verspätung zu verneinen. In jedem Falle sind die sozialen Verhältnisse des Mieters gebührend zu berücksichtigen.

Die Gebühr ist neben den Verzugszinsen (§ 86 Abs. 4 ZGB) zu zahlen, die jedem Vermieter ohne Rücksicht auf die Gründe der verspäteten Zahlung zustehen. Schadenersatz neben Gebühr und Verzugszinsen wird praktisch kaum in Betracht kommen, weil mit diesen Beträgen regelmäßig der gesamte Schaden, der auf die verspätete Mietzahlung zurückzuführen ist, ausgeglichen wird.

Nach § 10 Abs. 2 ZPO ist eine Verurteilung zur künftigen Mietzahlung möglich, wenn den Umständen nach anzunehmen ist, daß der Mieter seiner Mietzahlungspflicht künftig nicht ordnungsgemäß nachkommen wird. Das trifft für die Fälle nicht zu, in denen es deshalb zum Mietrückstand gekommen ist, weil bestimmte Mängel an der Wohnung vorhanden sind und zwischen Mieter und Vermieter wegen ihrer Beseitigung bzw. wegen der gegenseitigen Rechte und Pflichten bis zu diesem Zeitpunkt kein Einvernehmen erzielt wurde.

Richtigerweise beschränken die Gerichte die Verpflichtung zur künftigen Mietzahlung auf einen Zeitraum zwischen zwei und fünf Jahren — je nach den konkreten Umständen. Ein Verzicht auf diese Beschränkung würde bedeuten, daß die erzieherische Wirkung eines derartigen Urteils außer acht gelassen wird.

Mietaufhebungsverfahren, die daraus resultieren, daß sich der Mieter hartnäckig der Mietzahlung entzogen

und damit seine Pflichten aus dem Mietvertrag gröblich verletzt hat (§ 121 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB), sind außerordentlich selten. Kommt es zu solchen Verfahren, ist es wegen der darin liegenden erzieherischen Wirkung bei Vorliegen entsprechender Umstände als zulässig anzusehen, wenn die Prozeßparteien eine bedingte Einigung abschließen, in der festgelegt ist, daß die Vollstreckung der Einigung bei Einhaltung der eingegangenen Zahlungsverpflichtungen ausgesetzt wird und die Voraussetzungen der Vollstreckung nach Erfüllung der Zahlungsverpflichtungen gegenstandslos werden.

Garantieansprüche aus Kaufverträgen

In der Beratung des Plenums des Obersten Gerichts wurde dargelegt, wie die Bestimmungen des Zivilgesetzbuchs über Kauf und Dienstleistungen zur Sicherung der Rechte der Bürger und zur Erhöhung der Verantwortung der Betriebe des Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe zur Durchführung der staatlichen Versorgungspolitik wirksam werden. Die Rechte und Pflichten der Bürger sind durch diese einfacher und besser durchzusetzen.

Bewährt haben sich insbesondere auch die Regelungen über die demokratische Mitwirkung der Bürger in Kundenbeiräten und Verkaufsstellenausschüssen zur Lösung der Aufgaben des sozialistischen Einzelhandels. Gegenwärtig wirken etwa 300 000 Bürger in diesen Gremien als Interessenvertreter der Bevölkerung mit.

Die vereinfachte und übersichtliche Gestaltung der Garantieregelung führt zu einer schnelleren Klärung von Ansprüchen, fördert die Einflußnahme auf die qualitätsgerechte Produktion und schafft eine engere Verbindung zwischen Rechten und Pflichten der Werktätigen in ihrer Funktion als Produzenten und Konsumenten.

Im Rahmen der Regelung der Garantieansprüche ist in § 151 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB die kostenlose Beseitigung eines aufgetretenen Mangels (Nachbesserung) angeführt. Nach § 152 ZGB können Verkäufer und Hersteller die Garantieansprüche des Käufers durch Nachbesserung erfüllen, wenn dadurch der Mangel in angemessener Frist einwandfrei beseitigt werden kann und die berechtigten Interessen des Käufers gewahrt bleiben. Dabei ist darauf hinzuweisen, daß es sich bei der auf dieser Grundlage durchgeführten Nachbesserung um die Erfüllung eines Garantieanspruchs handelt, mit dessen Geltendmachung kein selbständiger Dienstleistungsvertrag abgeschlossen wird. Garantieverpflichtungen nach § 179 ZGB werden daher in diesen Fällen nicht ausgelöst. Die Folgen einer nicht ordnungsgemäßen Nachbesserung bei der Kaufgarantie sind vielmehr in § 153 ZGB erfaßt. Die Fristen und Bedingungen für die Nachbesserung (§ 152 Abs. 3 ZGB) sind nunmehr in der DVO zum ZGB über Rechte und Pflichten bei der Reklamation nicht qualitätsgerechter Waren vom 27. Dezember 1976 (GBl. 1977 I S. 9) geregelt. Diese Verordnung enthält auch Einzelheiten der Geltendmachung von Garantieansprüchen an einem anderen Ort als dem des Kaufs (§ 157 Abs. 3 ZGB).^{/8/}

In der Praxis ist die Frage aufgetreten, welche Rechtsfolgen sich ergeben, wenn der Käufer den in Bedienungs-, Behandlungs- und Gebrauchsvorschriften oder in den Bedingungen für die Zusatzgarantie festgeleg-

^{/8/} Die DVO wird in einem der nächsten Hefte eingehend erläutert werden.