

des Vermieters darf der Mieter derartige Einrichtungsgegenstände auch nicht wieder entfernen (§ 113 Abs. 1 ZGB).

Die Pflicht des Mieters, nach Vornahme baulicher Veränderungen den alten Zustand wiederherzustellen, besteht nur, wenn der Vermieter nicht zugestimmt hatte und keine im gesellschaftlichen Interesse liegende Verbesserung der Wohnung erreicht wurde (§ 112 Abs. 2 ZGB). Ist die Verbesserung im Ergebnis zu bejahen, sind die Arbeiten aber nicht fachgerecht, insbesondere entgegen bestehenden Bauvorschriften ausgeführt worden, verfahren die Gerichte richtig, die je nach den tatsächlichen Auswirkungen entscheiden, ob der Mieter den früheren Zustand wieder herzustellen hat oder ob er berechtigt und verpflichtet ist, die zur ordnungsgemäßen Bauausführung erforderlichen Maßnahmen noch Vorzunehmen.

4.2. Sofern durch Modernisierungsmaßnahmen des Mieters nicht nur der Wohnkomfort erhöht wird, sondern zugleich dem Vermieter obliegende Instandhaltungspflichten erfüllt werden, wandelt sich die Pflicht des Vermieters zur Ausführung von Instandhaltungen in eine Pflicht zur Erstattung der Aufwendungen um, die für die Erreichung des vertragsgemäßen Zustands notwendig gewesen wären (vgl. OG, Urteile vom 11. Mai 1979 - O AK 10/79 - [NJ 1979, Heft 8, S. 374] und vom 9. Oktober 1979 - 2 OZK 31/79 - [NJ 1980, Heft 1, S. 42]).

Damit ist insbesondere im Zusammenhang mit neu eingebauten Heizanlagen die Frage aufgetreten, wer für die Instandhaltung und Wartung der neuen Anlagen verantwortlich ist. Dazu wird folgender Standpunkt vertreten: Der Mieter ist für die Instandhaltung und Wartung bei Fehlen einer anderweitigen Vereinbarung wie bei jeder sonstigen auf seine Kosten ohne Mietpreisveränderung durchgeführten baulichen Veränderung verantwortlich. Der Vermieter hat sich an den dafür entstehenden Kosten jedoch bis zu der Höhe zu beteiligen, die erwachsen wären, wenn der alte Zustand erhalten geblieben wäre. Eine andere Vereinbarung zwischen den Beteiligten ist möglich, in Betracht kann insbesondere kommen, daß der Vermieter bei entsprechender Neubestimmung des zulässigen Mietpreises auch die Kosten der laufenden Instandhaltung übernimmt.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, daß wie bei allen baulichen Veränderungen des Mieters die Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Mieters nicht davon abhängig ist, ob im Zusammenhang mit den von ihm durchgeführten Baumaßnahmen wesentliche Bestandteile in das Gebäude eingefügt wurden, auf die sich gemäß § 467 ZGB das Eigentum am Gebäude mit erstreckt.⁵

5. Zur Rechtsprechung im Zusammenhang mit der malermäßigen Instandhaltung der Wohnung (§ 104 ZGB)

Rechtskonflikte wegen der malermäßigen Instandhaltung der Wohnung treten nur in einem geringen Maße auf. Die Praxis zeigt, daß sich die rechtliche Regelung bewährt hat. Die zu ihrer Anwendung auf der Plenartagung vom 22. Dezember 1976 gegebene Orientierung (vgl. NJ 1977, Heft 3, S. 68) hat sich im wesentlichen durchgesetzt. Bei erstmalig vermieteten Neubauwohnungen wird zum Teil zwischen den künftigen Mietvertragspartnern vereinbart, daß die Mieter die Tapete nach eigener Wahl selbst anbringen und sie dafür den Betrag erstattet bekommen, den der Baubetrieb wegen der unterlassenen Tapezierung nicht aufzuwenden brauchte. Diese Praxis ermöglicht es, die individuellen Interessen an der Ausgestaltung der Wohnung ohne zusätzlichen gesellschaftlichen Aufwand zu berücksichtigen.

• Bestimmte, dem Vermieter obliegende Malerarbeiten, z. B. das Streichen der Außenfenster, werden häufig im Rahmen der „Mach mit!“-Initiative von den Mietern erbracht, wobei der Vermieter die Farbe bereitstellt und der Mietergemeinschaft für die Arbeitsleistung ein entsprechender Betrag gutgeschrieben wird. Die Rechtspflichten des Vermieters werden dadurch nicht berührt. Das ist viel-

mehr Ausdruck der kameradschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter und trägt wirkungsvoll zur Verbesserung der Wohnbedingungen bei.

In der Rechtsprechung wird einheitlich davon ausgegangen, daß der Vermieter seiner Pflicht, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, dann genügt, wenn die allgemeinen Anforderungen an den malermäßigen Zustand erfüllt sind. Weitergehende Kosten, die zur Befriedigung individueller Wohnbedürfnisse entstehen, braucht er nicht aufzuwenden, auch wenn die Wohnung sich vorher in einem solchen Zustand befunden hat.

Macht sich bei bestehendem Mietverhältnis die malermäßige Instandsetzung aus Gründen erforderlich, die der Vermieter gemäß §§ 347, 337 ZGB zu vertreten hat (z. B. Bruch eines Wasserrohrs), so ist er verpflichtet an den betroffenen Mieter den Betrag als Schadenersatz zu zahlen, der erforderlich ist, um den malermäßigen Zustand wiederherzustellen, der vor dem schädigenden Ereignis bestanden hatte. Dabei sind dem Mieter ggf. auch die Kosten zu erstatten, die über eine gemäß § 104 ZGB erforderliche malermäßige Instandsetzung hinausgehen.

11. Beitrag der Rechtsprechung zur Gestaltung der sozialistischen Beziehungen, zur Gewährleistung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit in den Hausgemeinschaften (§§ 105 Abs. 1, 119, 328 ZGB)¹

1. Zum Beitrag der Rechtsprechung bei der Gestaltung sozialistischer Beziehungen in den Wohngebieten

Die Gewährleistung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit sowohl in den Wohngebieten als auch in den Hausgemeinschaften ist Bestandteil sozialistischer Arbeits- und Lebensbedingungen und damit Anliegen der sozialistischen Gesellschaft. Dabei kommt den Stadt- und Gemeindeordnungen große Bedeutung zu. Die Bereitschaft der Bürger, auch in diesem Lebensbereich einen größeren Anteil zur weiteren Gestaltung der entwickelten sozialistischen Gesellschaft zu erbringen, nimmt zu. Das ist in der Tätigkeit der Gerichte zu beachten. Zugleich erwächst ihnen hieraus die Aufgabe, an die Initiativen der Hausgemeinschaften anzuknüpfen und sie bei der Durchsetzung der Hausordnungen und bei der Vorbeugung und Beilegung von Konflikten im Zusammenleben im Haus zu unterstützen.

Bei der Lösung der sich aus dem Zusammenleben der Bürger ergebenden Rechtsfragen sind sich die Gerichte, wie die Untersuchungen ergeben haben, im wesentlichen dieser Verantwortung bewußt hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang insbesondere auch die erfolgreiche und umfangreiche Arbeit der Schiedskommissionen, die zumeist unter unmittelbarer Beteiligung von Vertretern der Hausgemeinschaft die aufgetretenen Konflikte klären und zielgerichtet mit den Ausschüssen der Nationalen Front und in den erforderlichen Fällen eng mit den örtlichen Volksvertretungen zusammenwirken. Dabei setzen sie sich aktiv für die Ausarbeitung bzw. Einhaltung der Hausordnung ein und leisten so ihren spezifischen Beitrag zur Festigung und Entwicklung sozialistischer Beziehungen in den Wohnhäusern und dem gesamten Wohngebiet —

2. Zur Rolle der Hausordnung

Zu Fragen und Konflikten, die sich aus der Hausordnung ergeben, haben die Gerichte sowohl in der Rechtsprechung als auch in der Rechtsauskunftstätigkeit Stellung zu nehmen. Sie gehen zutreffend davon aus, daß es Ziel und Inhalt der Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags ist, außer Fragen zur Gewährleistung von Ordnung und Sicherheit, Brandschutz u. ä. auch die sich aus dem Wohnungsmietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten der Beteiligten bei der -Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen konkret und gleichermaßen für alle Mieter zu regeln. Festlegungen in der Hausordnung, die ihre Grundlage nicht im Wohnungsmietverhältnis haben, erzeugen dagegen