

wenn derartige Aufgaben in einer Hausordnung mit enthalten sind. Es sind dies vielmehr von Bürgern freiwillig übernommene Arbeiten — meist im Rahmen des „Machmit!“-Wettbewerbs —, deren Erfüllung im gesellschaftlichen Interesse liegt und die nach §§ 114 ff. ZGB zu beurteilen sind.

Schließen Anlieger mit Mietergemeinschaften — vertreten durch deren Leitung — Verträge zur Erfüllung der Anliegerpflichten ab, so sind die Mieter als Vertragspartner auch zur ordnungsgemäßen Durchführung der damit übernommenen Aufgaben verpflichtet. Sie sind dazu im Wege der Überzeugung, materiellen Stimulierung u. ä. anzuhalten. Ein durchsetzbarer Anspruch auf Erfüllung gegen einen einzelnen Mieter besteht jedoch nicht. Allerdings kann die Nichterfüllung unter den Voraussetzungen und im Rahmen von § 117 Abs. 2 ZGB eine Schadenersatzpflicht auslösen.

Verträge von Anliegern mit einzelnen Bürgern (das kann auch ein Mieter sein) zur entgeltlichen Vornahme ihrer Anliegerpflichten regeln sich hingegen nach den allgemein dafür geltenden Bestimmungen des ZGB über gegenseitige Hilfe bzw. Dienstleistungen.

Festlegungen der AWG zu diesen Pflichten regeln sich nach den innergenossenschaftlichen Bestimmungen des Statuts.

III. Fragen im Zusammenhang mit der Mietzahlungspflicht¹

1. In der Praxis sind Unklarheiten über den Beginn der Mietzahlungspflicht in den Fällen aufgetreten, in denen der Mieter nach Abschluß des Mietvertrags die Wohnung wegen Vornahme von Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten nicht sofort bezogen hat. An die Klärung dieser Frage sind die Gerichte richtig herangegangen, die beachten haben, daß es nicht im Belieben des Mieters stehen kann, die Zahlung der Miete hinauszuzögern, bis alle Arbeiten abgeschlossen sind.

Befindet sich die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 101 ZGB), dann ist der Mieter zur sofortigen Zahlung der vollen Miete verpflichtet, auch wenn er seinen individuellen Bedürfnissen entsprechende Arbeiten (z. B. anderweitige malermäßige Ausstattung) noch vor dem tatsächlichen Bezug durchführt.

Auch dann, wenn vom Vermieter notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen sind, besteht die Pflicht zur Mietzahlung von dem Zeitpunkt an, von dem die Wohnung beziehbar ist. Es kommt dabei darauf an, inwieweit es dem Mieter zuzumuten ist, einzelne das Wohnen in einem bestimmten Umfang beeinträchtigende Instandhaltungsarbeiten auch nach Bezug der Wohnung vornehmen zu lassen. Ist das der Fall, ist er zur Mietzahlung selbst dann verpflichtet, wenn er die Wohnung in solchen Fällen noch nicht bezieht. Dabei kann das Recht der Mietminderung (§ 108 ZGB) zum Zuge kommen.

2. Nicht einheitlich ist die Rechtsprechung zu der Frage, ob der Mietpreis auch rückwirkend gemindert werden kann (§ 108 ZGB). Dazu ist folgender Standpunkt einzunehmen:

Die Mietpreisminderung ist ein gesetzliches Gestaltungsrecht des Mieters, das er dann ausüben kann, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch einen Mangel beeinträchtigt wird. Zur Mietpreisminderung, über deren Höhe er sich mit dem Vermieter am besten vereinbaren sollte, ist er von der Zeit der Anzeige des Mangels bis zu seiner Beseitigung berechtigt. Daraus folgt, daß ein Abzug von der Miete grundsätzlich nur ab Mangelanzeige für die Zukunft erfolgen kann. Wurde der volle Mietpreis trotz eines angezeigten Mangels gezahlt, ist die Rückforderung eines Teils davon unter dem Aspekt der Minderung nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig, z. B., wenn die Minderung Vorbehalten wurde oder der Vermieter den gekürzten Betrag nicht angenommen hat u. fi. An eine Rückforderung nach Beseitigung des Mangels sind besonders strenge Anforderungen zu stellen.

IV. Fragen im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses

1. Zur Rechtsprechung über Mietaufhebungsklagen wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters (§ 122 ZGB)

Bei Eigenbedarfsklagen streben die Gerichte verstärkt an, möglichst schon im Erkenntnisverfahren im Zusammenwirken mit dem zuständigen Wohnraumlenkungsorgan zu klären, welche Ersatzwohnung für den betroffenen Mieter in Betracht kommt bzw. welchen Anforderungen die ihm zur Verfügung zu stellende Wohnung genügen muß. Diese Praxis ist fortzusetzen und auszubauen, weil die Interessenabwägung damit anhand der konkreten Umstände vorgenommen werden kann und weil damit zugleich auch Komplikationen bei der Realisierung der Entscheidung oder gerichtlichen Einigung weitgehend vermieden werden.

2. Zur Regelung der Wohnverhältnisse nach Beendigung einer Lebensgemeinschaft unverheirateter Partner

In der Praxis ist die Frage aufgetreten, wie die Wohnverhältnisse nach Beendigung einer Lebensgemeinschaft unverheirateter Partner geregelt werden können. Die Gerichte gehen dabei überwiegend richtig davon aus, daß die Rechtsbeziehungen bezüglich der gemeinsam genutzten Wohnung in diesen Fällen nach zivilrechtlichen Grundsätzen zu beurteilen sind. Soweit nur ein Partner Mieter ist, treten kaum rechtliche Probleme auf. Der andere Partner ist zum Auszug unter Einräumung einer angemessenen Frist verpflichtet, sobald der Mieter der Wohnung es verlangt und ihm anderer Wohnraum zugewiesen wurde oder sonst zur Verfügung steht (entsprechende Anwendung von § 123 Abs. 3 ZGB i. V. m. § 128 Abs. 2 ZPO).

Sind beide Partner Mieter der Wohnung, ist der Auflassung zuzustimmen, daß in entsprechender Anwendung von § 78 ZGB nach - Aufhebung der Lebensgemeinschaft jeder Partner auf Änderung des Mietvertrags mit dem Ziel klagen kann, daß das Mietverhältnis mit ihm allein fortgesetzt wird. Ist der Vermieter mit einer derartigen Änderung des Mietvertrags nicht einverstanden, ist die Klage auch gegen ihn zu richten.

3. Beendigung eines Mietverhältnisses für Haushaltsangehörige des Mieters und für Untermieter

Endet ein Mietvertrag durch Kündigung des Mieters, durch Vereinbarung oder durch gerichtliche Mietaufhebung (§§ 120 Abs. 2 und 3, 123 Abs. 1 ZGB), so werden davon auch sämtliche Haushaltsangehörige des Mieters erfaßt.

Ein Untermietverhältnis setzt das Bestehen eines Hauptmietverhältnisses voraus. Endet das Mietverhältnis, so endet auch ein gemäß § 128 ZGB bestehendes Untermietverhältnis, und zwar unabhängig davon, ob eine Zuweisung dafür erforderlich war oder nicht. Der Untermieter kann nur dann weiter wohnen bleiben, wenn mit dem neuen Hauptmieter ein neues Untermietverhältnis zustande kommt oder wenn auf Grund einer Zuweisung ein selbstständiges Mietverhältnis (Teilhauptmietverhältnis) mit dem Vermieter der Wohnung begründet wird.

Die Räumung der Wohnung nach Beendigung des Untermietverhältnisses setzt die Zuweisung anderen Wohnraums durch das Wohnraumlenkungsorgan an den bisherigen Untermieter voraus (§ 123 Abs. 3 ZGB i. V. m. § 128 Abs. 2 ZPO). Einer Zuweisung anderen Wohnraums bedarf es dann nicht, wenn im Vollstreckungsverfahren festgestellt wird, daß der frühere Untermieter sein Grundrecht auf Wohnraum anderweitig (z. B. in seiner Hauptwohnung) verwirklichen kann.

Treten nach dem Tode des Mieters dessen im Haushalt lebende Familienangehörige in den Mietvertrag ein (§ 125 Abs. 1 ZGB), so wird auch ein bestehendes Untermietverhältnis fortgesetzt. Das gleiche gilt dann, wenn der Hauptmieter seine Wohnung tauscht, weil der Tauschpartner in die Rechte und Pflichten des bisherigen Hauptmieters eintritt (§ 126 Abs. 3 ZGB).