

schiede aufweisen. So unterscheiden sich die Wohnbedingungen in einem Mietwohngrundstück eines Altbaugebiets wesentlich von denen eines Hochhauses in einem Neubaugebiet. Spiegeln sich diese objektiven Unterschiede in den Vertragsmustern wider, dann wird erreicht, daß in den Mietverträgen Rechte und Pflichten festgelegt werden, die mit den realen Gegebenheiten übereinstimmen.

Drittens wird mit der Verwendung von Vertragsmustern der Anforderung des § 100 Abs. 1 ZGB entsprochen, der als Sollvorschrift die Schriftform für den Mietvertrag fordert. Mit der schriftlichen Fixierung der Rechte und Pflichten werden diese für den Mieter überschaubar. Dadurch kann auch mit rechtlichen Mitteln effektiver auf sein Wohnverhalten Einfluß genommen werden.

Viertens können in den Vertragsmustern solche Rechte und Pflichten festgelegt werden, die die gesetzlichen Bestimmungen über die Wohnungsmiete nicht enthalten, weil sie einer gesetzlichen Regelung schwer zugänglich sind. Es sind dies vor allem diejenigen Beziehungen, die zwischen den Mietern bei der Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen entstehen. Diese Nutzung bedarf der Regelung; entsprechende Rechte und Pflichten sind in der Hausordnung zu fixieren. Daraus ergibt sich, daß die Vertragsmuster die gesetzlichen Vorschriften ergänzen. Diese von § 45 Abs. 2 ZGB gestattete Ergänzung spielt eine wichtige Rolle, weil Rechte und Pflichten vereinbart werden, die das harmonische Zusammenleben in den Wohnhäusern fördern.

Anforderungen an die inhaltliche Gestaltung der Mietverträge

Der Mietvertrag kann seine Funktion, Bedingungen zu gewährleisten, die eine bestmögliche Befriedigung der Wohnbedürfnisse des Mieters ermöglichen, nur erfüllen, wenn er mit der ZGB-Regelung über die Wohnungsmiete übereinstimmend ausgestaltet wird. Dabei ist es entsprechend der Orientierung des § 60 ZGB zweckmäßig, die Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen, die für das Mietverhältnis typisch sind, in den Mietvertrag aufzunehmen, um den Partnern aufzuzeigen, mit welchen Sanktionen sie zu rechnen haben, wenn sie ihre Pflichten nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen. Der Inhalt der in der Praxis abgeschlossenen Mietverträge zeigt, daß die Umsetzung der gesetzlichen Rechte und Pflichten in konkrete Mietverhältnisse den gesellschaftlichen Anforderungen noch nicht immer gerecht wird.⁵

Die *Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung* des Wohnraums ist im Mietvertrag konkret festzulegen. Da der Umfang dieser Pflicht von der staatlichen Wohnraumzuweisung vorgegeben wird, hat der Vermieter auf deren Grundlage seine Gebrauchsüberlassungspflicht zu konkretisieren. Das erfordert nicht nur die Festlegung der Zahl und Arten der Wohn- und Nebenräume, sondern auch konkrete Angaben über deren Ausstattung. Bedeutung hat dies vor allem bei Mietverhältnissen über Altbauwohnungen, deren Ausstattung oft sehr unterschiedlich ist, was sich in den Mietverträgen widerspiegeln muß.

Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung erstreckt sich nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf die Gemeinschaftseinrichtungen (Waschhaus, Trockenboden u. ä.). Das Recht des Mieters und der zu seinem Haushalt gehörenden Personen auf Nutzung dieser Teile des Wohngrundstücks ist deshalb in den Mietverträgen unter Beachtung der realen Gegebenheiten des Wohngrundstücks genau festzulegen (§ 105 Abs. 1 ZGB).

Die der Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung entsprechende *Pflicht des Mieters zur Mietpreiszahlung* ist in den Mietverträgen gleichfalls konkret auszugestalten. Der Mietpreis sowie Entgelte für Warmwasser und Heizung sind getrennt auszuweisen. Als Zahlungstermin für den Mietpreis sollte in den Mietverträgen der 3. Werktag des laufenden Monats vereinbart werden.

Für die Überweisung des Mietpreises sind in die Mietverträge spezielle Festlegungen aufzunehmen. Bei der inhaltlichen Gestaltung der Pflicht zur Mietpreiszahlung muß die in § 75 ZGB vorgenommene Unterscheidung zwischen dem Zeitpunkt der Bareinzahlung beim Geldinstitut und der Erfüllung der Zahlungspflicht beachtet werden. Da der Mieter bei der Überweisung des Mietpreises nur den Zeitpunkt der Einzahlung, nicht aber den der Erfüllung, die mit der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters eintritt, beeinflussen kann, ist seine Mietpreiszahlungspflicht unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Gegebenheiten auszugestalten.

Außerdem sollte in Mietverträge zwischen VEB/GWKW und Bürgern aufgenommen werden, daß bei schuldhafter Verletzung der Pflicht zur pünktlichen Mietpreiszahlung der Vermieter berechtigt ist, eine Gebühr von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises zu erheben (§ 102 Abs. 2 ZGB). Der Mieter wird so mit den Folgen vertraut gemacht, die bei einer Verletzung der Pflicht zur Mietpreiszahlung eintreten können.

Die sich aus § 101 ZGB ergebende *Instandhaltungspflicht des Vermieters* ist im Mietvertrag zu konkretisieren, und zwar dadurch, daß der Vermieter sich verpflichtet, Mängel aller Art — mit Ausnahme derjenigen, die vom Mieter oder von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen schuldhaft verursacht worden sind — zu beseitigen. Damit wird eindeutig bestimmt, daß nur solche Beeinträchtigungen des Gebrauchswerts der Wohnung vom Vermieter zu beheben sind, die durch die vertragsgemäße Nutzung hervorgerufen werden. Mängel, die als Folge einer Verletzung der Sorgfalts- und Pflegepflichten des Mieters eintreten, hat dieser auf eigene Kosten zu beseitigen (§ 107 Abs. 2 ZGB).⁶

Die Rechte und Pflichten der Partner des Mietverhältnisses beim Auftreten von Mängeln in der Wohnung sind in den Mietverträgen überschaubar festzulegen. So ist es z. B. keine dem ZGB entsprechende Gestaltung der beim Auftreten von Mängeln zwischen Mieter und Vermieter begründeten Rechte und Pflichten, wenn das Selbsthilferecht des Mieters vor seiner Anzeigepflicht festgelegt wird.⁷ Eine derartige Gestaltung der vertraglichen Beziehungen läßt erkennen, daß das Verhältnis zwischen der in § 101 ZGB statuierten Instandhaltungspflicht des Vermieters und den bei Verletzung dieser Pflicht begründeten Rechten und Pflichten des Mieters, die in den §§ 107 bis 109 ZGB fixiert sind, nicht überblickt wird. Die Instandhaltungspflicht des Vermieters muß im Mietvertrag vor den Pflichten und Rechten des Mieters festgelegt werden, die dieser beim Auftreten von Mängeln in der Wohnung hat. Außerdem ist im Mietvertrag vom Prinzip der kameradschaftlichen Zusammenarbeit bei der Instandhaltung des Wohnraums als Pflicht der Partner des Mietverhältnisses auszugehen. Das bedeutet zugleich, daß die Pflicht des Mieters zur Anzeige von Mängeln vor seinem Recht zu deren selbständiger Beseitigung zu regeln ist.

Nach der Anzeige von Mängeln hat der Vermieter den Zustand der Wohnung zu überprüfen, um gemeinsam mit dem Mieter die in Frage kommende Instandhaltungsmaßnahme zu bestimmen. Dabei sollte der Mieter für eine aktive Mitwirkung bei der Durchführung der Instandhaltung gewonnen werden, wenn dies unter Berücksichtigung der Art des zu beseitigenden Mangels sinnvoll ist.⁸ Erst wenn der Vermieter nach der Mangelanzeige keine Anstrengungen unternimmt, seine Instandhaltungspflicht zu erfüllen, gewinnt das Selbsthilferecht des Mieters (§ 109 Abs. 1 ZGB) an Bedeutung.

Die bisher in den Mietverträgen enthaltene inhaltliche Ausgestaltung des Selbsthilferechts des Mieters ist m. E. unzulänglich. So wird der Mieter verpflichtet, die Ausübung seines Selbsthilferechts dem Vermieter anzuzeigen, der dem Mieter dann gestattet, Dritten einen Auftrag zur Durchführung der Instandhaltung zu erteilen.⁹ Diese dem Mieter auferlegte Pflicht verstößt gegen § 109 Abs. 1 ZGB