

und ist deshalb nichtig. Hat der Mieter mit einer angemessenen Frist den Vermieter zur Durchführung einer Reparatur aufgefordert und wurde diese Reparatur nicht in der Frist ausgeführt, dann ist mit Ablauf der Frist das Selbsthilferecht des Mieters entstanden; seine Ausübung braucht dem Vermieter nicht angezeigt zu werden. Der Vermieter wird seiner Verantwortung nicht gerecht, wenn er eine ihm vom Mieter gesetzte Frist zur Mangelbeseitigung verstreichen läßt und danach dessen Recht zur Beseitigung des Mangels einschränkt.

Keine ausreichende Orientierung für die Partner eines Mietverhältnisses beim Auftreten von Mängeln enthält auch § 6 Abs. 2 des bisherigen Mustermietvertrags, der vorsieht, daß eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Beseitigung eines Mangels getroffen werden kann, wenn Schäden nicht beseitigt werden. Die Nichtbeseitigung von Schäden durch den Vermieter kann objektive oder subjektive Gründe haben. Ist z. B. der Vermieter nach Anzeige des Mangels infolge fehlenden Materials außerstande, seine Instandhaltungspflicht in angemessener Zeit zu erfüllen, und hat dagegen der Mieter Möglichkeiten zur Mangelbeseitigung, dann ist unbedingt eine Vereinbarung anzustreben, in der dem Mieter gestattet wird, die Reparatur mit der Maßgabe durchzuführen, daß ihm die Kosten erstattet werden. Dies liegt sowohl im persönlichen als auch im gesellschaftlichen Interesse. Wird dagegen die Instandhaltungsmaßnahme deshalb nicht durchgeführt, weil der Vermieter nicht bereit ist, seine Pflicht zu erfüllen, dürfte eine Vereinbarung ohnehin nicht zustande kommen.¹⁰

Auch die inhaltliche Gestaltung der *Pflicht zur malermäßigen Instandhaltung* des Wohnraums ist in den Mietverträgen vielfach unzulänglich geregelt. Insbesondere sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Partner des Mietverhältnisses eindeutiger zu bestimmen.

Die Pflicht des Vermieters, bei Begründung des Mietverhältnisses die Wohnung dem Mieter in einem ordnungsgemäßen *malermäßigen* Zustand zu übergeben, wird in den Mietverträgen nicht speziell festgelegt. Die Mietverträge enthalten vielmehr die allgemeinere Pflicht des Vermieters, die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses dem Mieter in einem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, was einen ordnungsgemäßen *malermäßigen* Zustand einschließt. Hinsichtlich der im Mietvertrag festzulegenden Pflicht des Mieters zur *malermäßigen* Instandhaltung muß eindeutig bestimmt sein, daß ihm nur die infolge der vertragsgemäßen Nutzung notwendig werdende *malermäßige* Instandhaltung obliegt; für aus anderen Gründen erforderlich werdende Malerarbeiten ist der Vermieter verantwortlich.¹¹

Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann der Mieter die Wohnung in einem normal abgewohnten *malermäßigen* Zustand an den Vermieter zurückgeben. Eine Leistungspflicht des Mieters entsteht erst dann, wenn eine unterlassene *malermäßige* Instandhaltung dazu geführt hat, daß Mängel in der Wohnung aufgetreten sind. Derartige Mängel liegen z. B. vor, wenn Schäden am Putz, am Mauerwerk, am Fußboden, an Fenstern oder an Türen eingetreten sind oder die Wohnung vom Mieter in einen solchen Zustand versetzt wurde, daß ihre *malermäßige* Herrichtung erhöhte Aufwendungen erfordert.¹² In diesen Fällen hat der Mieter den schlechten Zustand auf seine Kosten zu beseitigen (§§ 107 Abs. 2, 104 Abs. 1 ZGB). Erst wenn die Mängel von ihm nicht beseitigt werden, steht dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch zu (§ 107 Abs. 3 ZGB). Dabei hat der Mieter aber nicht die gesamten Renovierungskosten, sondern nur die durch den Mangel verursachten Mehrkosten als Schadenersatz zu leisten.¹²

Die gesetzliche Pflicht zur *malermäßigen* Instandhaltung sollte in den Mietverträgen exakter bestimmt werden, um dem Mieter eine eindeutige Orientierung für sein Handeln zu geben. Generell sollte diese Pflicht wegen

ihres relativ eigenständigen Charakters nicht im Zusammenhang mit der Instandhaltungspflicht des Vermieters, sondern selbständig in den Mietverträgen geregelt werden.

Die Rechte und Pflichten der Partner bei der *Durchführung baulicher Veränderungen* durch den Mieter sind nur in ihren Grundzügen in den Mietvertrag aufzunehmen, weil die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten gemäß § 112 Abs. 1 ZGB in einer schriftlichen Vereinbarung niedergelegt werden sollen. Gerade bei der rechtlichen Gestaltung der Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter bei baulichen Veränderungen ist es notwendig, die konkreten Bedingungen und Maßnahmen zu erfassen, was mit der Vorgabe einzelner Rechte und Pflichten im Mietvertrag nur schwer zu erreichen ist. Hat der Vermieter dem Mieter die Kosten für die bauliche Veränderung nicht erstattet, dann ist der Mieter dahin zu orientieren, bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem nachfolgenden Mieter zu vereinbaren, daß dieser die bauliche Veränderung gegen Zahlung einer Entschädigung übernimmt. Eine solche Praxis ist gegenüber der Geltendmachung eines Entschädigungsanspruchs gegen den Vermieter vorzuziehen.

Nicht im Einklang mit dem ZGB steht die in § 7 Abs. 1 des Mustermietvertrags enthaltene Regelung, daß der Mieter die bauliche Veränderung bei Beendigung des Mietverhältnisses entfernen kann. § 112 Abs. 3 ZGB geht davon aus, daß die vom Mieter durchgeführten baulichen Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses aus ökonomischen Gründen nicht entfernt werden, sondern daß der Mieter eine Entschädigung erhält.¹⁴ Damit werden zugleich die Interessen des Mieters gewahrt.

1 F. Ebert, „Die sozialistische Ordnung prägt das neue Zivilrecht“ (Rede auf der 15. Tagung der Volkskammer der DDR am 19. Juni 1975), NJ 1975, Heft 14, S. 407 ff. (408).

2 Zivilrecht, Lehrbuch, Berlin 1981, Teil 1, S. 274.

3 Die vom Zivilrecht zu regelnden Beziehungen werden allgemein von der Methode der eigenverantwortlichen Gestaltung bestimmt.

4 Die Vertragsmuster sind vorformulierte Vertragsinhalte, die den Charakter eines Vertragsangebots haben. Sie unterscheiden sich von den Musterverträgen, die vorformulierte Vertragsdokumente sind und von zentralen Staatsorganen erlassen werden. Als Rechtsvorschriften sind sie allgemeinverbindlich. Sie können aber auch empfehlenden Charakter haben. So hat z. B. der als Anlage 1 zur DB vom 24. Oktober 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 739) zur WohnraumlennungsVO vom 14. September 1967 (GBl. II Nr. 105 S. 733) herausgegebene Mustermietvertrag empfehlenden Charakter. (Vgl. dazu H. Richter, Generelle Vertragsbedingungen als zivilrechtliche Gestaltungs- und Leitungsmittel, ihr Wesen, ihr Anwendungsbereich und ihre Ausgestaltung, Dissertation B, Halle-Wittenberg 1978.)

5 Hier wurden die Ergebnisse einer Analyse der von den VEB GW Leipzig, Karl-Marx-Stadt und Gera abgeschlossenen Mietverträge ausgewertet.

6 M. Mühlmann sieht hierin eine spezielle Schadenersatzverpflichtung des Mieters, die in natura zu erfüllen und von der eine Befreiung möglich ist (vgl. Grundriß Zivilrecht, Miete, Berlin 1977, S. 42).

7 Das vom VEB GW Leipzig seit 1976 verwendete Vertragsmuster enthält in AbsChn. V eine solche Festlegung.

8 Darauf orientiert AbsChn. I Ziff. 2 des Berichts des Präsidiums des Obersten Gerichts an die 16. Tagung des Plenums zur Wohnungsmietrechtsprechung, NJ 1980, Heft 8, S. 344.

9 So ist das in AbsChn. V des Vertragsmusters des VEB-GW Leipzig festgelegt.

10 § 6 Abs. 2 Satz 2 des Mustermietvertrags erweckt den Eindruck, daß der Mieter bei der Nichtbeseitigung von Mängeln durch den Vermieter nur dann tätig werden darf, wenn eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Mangelbeseitigung durch den Mieter getroffen worden ist. Das würde eine Einschränkung des in § 109 Abs. 1 ZGB geregelten Selbsthilferechts des Mieters bedeuten. Da die §§ 107 bis 109 ZGB zwingende Normen sind, würde eine Einschränkung des Handlungsspielraums des Mieters durch den vor Inkrafttreten des ZGB erlassenen Mustermietvertrag ohnehin nichtig sein.

11 Vgl. R. Nissel, „Die Rechtspflicht zur *malermäßigen* Instandhaltung der Wohnung“, NJ 1976, Heft 10, S. 301 ff.

12 Vgl. Fragen und Antworten, NJ 1976, Heft 5, S. 141.

13 Vgl. W. Strasberg, „Die Anwendung des Zivilgesetzbuchs in der Rechtsprechung — ein Beitrag zur Verwirklichung der Hauptaufgabe“, NJ 1977, Heft 3, S. 68.

14 In Abschn. I Ziff. 4.1. des o. g. Berichts des Präsidiums des Obersten Gerichts wird zu Recht darauf orientiert, daß bei den ohne Zustimmung des Vermieters durchgeführten baulichen Veränderungen, die zu einer Verbesserung des Wohnraums geführt haben, die Arbeiten aber nicht fachgerecht, insbesondere entgegen bestehenden Bauvorschriften ausgeführt wurden, zu prüfen ist, ob der Mieter den früheren Zustand wiederherzustellen hat oder ob er berechtigt und verpflichtet ist, die zur ordnungsgemäßen Bauausführung erforderlichen Maßnahmen nach zu ziehen. Es geht auch hier darum, einmal geschaffene Werte nicht ohne weiteres zu zerstören.