

Fragen und Antworten

Wann beginnt die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung?

Zwischen den Partnern eines Mietvertrags ist der Zeitpunkt des Beginns der Pflicht zur Mietzahlung oftmals dann strittig, wenn die Wohnung nicht sofort bezogen wird, weil vorher umfangreiche Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen objektiv erforderlich sind oder weil auf Grund individueller Vorstellungen des Mieters über einen längeren Zeitraum Malerarbeiten vorgenommen werden.

Hier gilt als Grundsatz: Ist die Wohnung objektiv beziehbar, dann entsteht mit Abschluß des Mietvertrags die Pflicht zur Mietzahlung (vgl. OG, Urteil vom 29. Dezember 1982 - 2 OZK 27/82 - [NJ 1983, Heft 5, S. 214]; ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 1.3. zu § 102 ZGB [S. 141]).

Keine Rechtsgrundlage für einen späteren Beginn der Mietzahlungspflicht gibt es dagegen dann, wenn Mieter aus in ihrer Person liegenden Gründen die Wohnung nicht sofort beziehen. Meist spielt das eine Rolle, wenn eine zugewiesene Wohnung, die sich gemäß § 104 Abs. 1 ZGB in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand befindet, nach persönlicher Vorstellung dennoch renoviert wird. In solchen Fällen bleibt die Wohnung bis zum Abschluß der Malerarbeiten oftmals wochenlang leer stehen, und die Mieter schließen daraus fälschlicherweise, daß die Pflicht zur Mietzahlung erst mit ihrem Einzug in die Wohnung beginnt.

In diesen Fällen ist es dem Anliegen der mietrechtlichen Bestimmungen des ZGB entsprechend zweckmäßig, daß Mieter und Vermieter beim Vertragsabschluß eindeutige Festlegungen über den Beginn der Mietzahlung treffen bzw. daß solche Festlegungen schon bei der Zuweisung der Wohnung angeregt werden.

Eine Hinauszögerung der Mietzahlung, bis alle Renovierungs- und Instandhaltungsarbeiten beendet sind, widerspricht zum einen dem wohnungspolitischen Ziel, Wohnraum so schnell wie möglich zu belegen; zum anderen werden die gesetzlichen Möglichkeiten nicht genutzt, auch bei bestehenden Mängeln in der Wohnung die Rechte des Mieters zu sichern, so z. B. durch Mietpreisminderung nach § 108 ZGB.

Problematisch kann der Beginn der Mietzahlung auch für Partner eines wirksamen Wohnungstauschvertrags insbesondere dann sein, wenn in den Tauschwohnungen objektiv notwendig Malerarbeiten durchzuführen sind. Hier gilt, daß nicht mit Wirksamkeit des abgeschlossenen Tauschvertrags, sondern erst mit dem Einzug in die neue Wohnung die Pflicht zur Mietzahlung beginnt (vgl. ZGB-Kommentar, Berlin 1983, Anm. 3 zu § 128 ZGB [S. 174]). Bis dahin ist der ausziehende Mieter zur Mietzahlung verpflichtet. Auch hier empfiehlt es sich, daß die Partner des Wohnungstauschvertrags entsprechende Festlegungen treffen.

Welche rechtliche Verantwortlichkeit tritt ein, wenn Grundstücksanlieger in Straßengräben Abwässer oder Oberflächenwasser einleiten?

Gemäß § 14 Abs. 1 StraßenVO ist es generell unzulässig, Abwässer in Straßengräben als Nebenanlagen öffentlicher Straßen einzuleiten. Die Einleitung von Reinwasser der Grundstücke ist eine Sondernutzung i. S. des § 9 Abs. 5 der 1. DB zur StraßenVO vom 22. August 1974 (GBl. I Nr. 57 S. 522). Sie darf nur mit Zustimmung der jeweiligen Rechtssträger oder Eigentümer der öffentlichen Straße vorgenommen werden.

Das Ministerium für Verkehrswesen bzw. die örtlichen Räte können sich die Genehmigung dieser Sondernutzung von Straßengräben vorbehalten. Diese Organe sind gemäß § 22 Abs. 1 StraßenVO auch berechtigt, die Anlieger anzuhalten, daß sie die ihnen obliegenden Pflichten hinsichtlich der Nutzung von Straßengräben erfüllen. Im Falle wiederholter Verstöße oder grob pflichtwidrigen Verhaltens können sie den Anliegern Auflagen zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands erteilen. Sie können die erforderlichen Maßnahmen auf Kosten der Beauftragten durchführen lassen, wenn diese die Auflagen nicht oder nicht ordnungsgemäß erfüllen (Ersatzvornahme).

Eine ordnungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit von Anliegern, die Abwässer oder Oberflächenwasser in Straßengräben einleiten, ist nach § 25 Abs. 1 StraßenVO erst dann begründet, wenn die Anlieger die ihnen auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 StraßenVO erteilte Auflage vorsätzlich nicht erfüllen und weiterhin Abwässer und Oberflächenwasser

in Straßengräben einleiten. Leiten Anlieger innerhalb von Ortschaften Abwässer in Straßengräben vorsätzlich oder fahrlässig ein und werden damit die Gräben in unvertretbarem Maße verunreinigt, kann die ordnungsstrafrechtliche Verantwortlichkeit auch nach § 16 Abs. 2 der 3. DVO zum LKG begründet werden, wenn diese Verunreinigungen nicht selbst wieder unverzüglich beseitigt werden.

Wann gilt die StVO auch im Betriebsgelände? *

Nach § 51 StVO gilt die StVO für den Verkehr auf öffentlichen Straßen. Viele Betriebe haben die Absicht, durch ein Schild mit der Aufschrift „Hier gilt die StVO“ den räumlichen Geltungsbereich der StVO auch auf das Betriebsgelände zu erweitern. Die Anwendung solcher Hinweistafeln ist aus rechtlichen Gründen nicht vertretbar, weil es innerhalb eines abgegrenzten Betriebsgeländes keine öffentlichen Straßen gibt. Als öffentliche Straßen gelten gemäß § 3 Abs. 1 StraßenVO vom 22. August 1974 (GBl. I Nr. 57 S. 515) nur die Straßen, Wege und Plätze (einschließlich Parkplätze), die ganz oder teilweise der öffentlichen Nutzung durch Fahrzeuge und Fußgänger dienen. Die Straßen innerhalb eines Betriebsgeländes sind aber in der Regel so gesichert, daß sie nur von berechtigten Personen benutzt werden können. Deshalb gehören diese Werkstraßen nicht zu den öffentlichen Straßen (vgl. auch § 1 der 1. DB zur StraßenVO vom 22. August 1974 [GBl. I Nr. 57 S. 522]). Nur wenn die tatsächliche Benutzung der Straßen, die sich in der Rechtsträgerschaft des Betriebes befinden, für jedermann möglich ist, kann man von einer öffentlichen Straße sprechen (betrieblich-öffentliche Straßen gemäß § 3 Abs. 3 StraßenVO).

Auch Betriebsparkplätze sind nur dann öffentliche Plätze i. S. des § 3 StraßenVO, wenn die tatsächliche Benutzung für jedermann zu jeder Zeit möglich ist. Allerdings reicht das Aufstellen eines Schildes mit dem Hinweis „Betriebsparkplatz“ nicht aus. Soll der Parkplatz nur den Betriebsangehörigen vorbehalten sein, muß er abgegrenzt und mit einem Tor versehen sein. In allen anderen Fällen gehören die Parkplätze zum Bereich der „öffentlichen Straße“.

Diejenigen Straßen innerhalb des Betriebsgeländes jedoch, die der öffentlichen Nutzung nicht zugänglich sind, unterliegen nicht dem Geltungsbereich der StVO. Für sie ist auch die StVO nicht global übertragbar. Nach § 3 Abs. 1 ABAO 361/3 — Straßenfahrzeuge und deren Instandhaltung — vom 15. Dezember 1977 (GBl.-Sdr. Nr. 943) hat der Betriebsleiter für die Regelung des Fahrverkehrs sowie das Abstellen von Fahrzeugen auf dem Betriebsgelände und deren Schutz gegen unberechtigte Benutzung eine Betriebsverkehrsordnung zu erlassen. Die Betriebsverkehrsordnung regelt den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr innerhalb des Betriebsgeländes.

Die inhaltliche Ausgestaltung der Betriebsverkehrsordnung sollte hinsichtlich der Verkehrsanforderungen, insbesondere der Verkehrszeichen und Verkehrsleiteinrichtungen der StVO entsprechen. Abweichende Regelungen für das Betriebsgelände werden nur dann aufgestellt, wenn die konkreten Verhältnisse im Betrieb dies unbedingt erfordern. Übernommen werden können alle Verkehrsanforderungen, die sich für Fahrzeugführer und Fußgänger aus der StVO ergeben, nicht aber die für die Durchsetzbarkeit der StVO vorgesehenen Bestimmungen über volkspolizeiliche Maßnahmen. Verstöße gegen die Betriebsverkehrsordnung können nicht gemäß § 47 StVO geahndet werden. Entsprechend der Schwere der Pflichtverletzung und dem Grad der Schuld können Disziplinarmaßnahmen durch den Betrieb (§§ 252 ff. AGB), Ordnungsstrafmaßnahmen durch die Arbeitsschutzinspektion (§ 70 OWG) oder Maßnahmen strafrechtlicher Verantwortlichkeit (z. B. nach § 193 StGB) angewendet werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß sich das Tatbestandsmerkmal „Verkehr“ in § 200 StGB (Verkehrsfähigkeit durch Trunkenheit) auch auf den Verkehr im Betriebsgelände bezieht (vgl. Abschn. II Ziff. 2 des Beschlusses des Präsidiums des Obersten Gerichts zu einigen Fragen der gerichtlichen Tätigkeit in Verkehrsstrafsachen vom 15. März 1978 [NJ 1978, Heft 5, S. 229]).

In den Betriebsverkehrsordnungen sollte eindeutig nur auf die Verkehrsanforderungen aus der StVO Bezug genommen werden. Diesem Anliegen würde z. B. das Hinweisschild „Hier gelten die Verkehrsanforderungen der StVO“ auf dem Betriebsgelände entsprechen.