

## Fragen und Antworten

*Wie ist die malermäßige Instandhaltung von Wohnungen rechtlich gesichert?*

Die Regelungen des ZGB über die malermäßige Instandhaltung haben sich in fast 10-jähriger Praxis allgemein durchgesetzt, da damit sowohl den Interessen der Mieter und Vermieter als auch gesellschaftlichen Interessen Rechnung getragen wird. Die ausgewogene Rechte- und Pflichtenlage hat generell Anwendung - und Beachtung gefunden, so daß anderweitig mögliche vertragliche Vereinbarungen (vgl. § 104 Abs. 2 ZGB) in den Mietverträgen schon seit Jahren kaum noch getroffen werden. Auch Verfahren bei den Gerichten sind die Ausnahme.

Zum Inhalt des Mietvertrags über eine Wohnung gehört, daß der Vermieter verpflichtet ist, sie in einem zum Wohnen geeigneten malermäßigen Zustand an den Mieter zu übergeben. Das heißt, der Anstrich oder die Tapetenaustattung muß den objektiv berechtigten allgemeinen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Werden Neubauwohnungen erstmalig vermietet, ist es teilweise Praxis, daß vor Beginn der Malerarbeiten Bürger die Tapeten selbst auswählen können. Viele Mieter tapezieren auch selbst; das wird ihnen dann in Höhe der Kosten vergütet, die sonst vom Baubetrieb aufzuwenden wären. Erforderlich dafür ist jedoch in jedem Fall eine entsprechende Vereinbarung.

Bei einem Wohnungstausch besteht keine Verpflichtung des Vermieters zur malermäßigen Herrichtung. Durch den Tausch tritt der Tauschpartner in das bestehende Mietverhältnis des anderen ein (§ 126 Abs. 3 ZGB). Wenn überhaupt, sind Fragen einer Renovierung im Tauschvertrag zwischen den Tauschpartnern zu klären.

Keinen Anspruch auf eine neue malermäßige Vorrichtung hat auch der Mieter, der als Zweiter oder Dritter in eine Wohnung einzieht. Befindet sich die Wohnung in einem solchen malermäßigen Zustand, daß sie bewohnbar ist, gilt die Pflicht des Vermieters aus § 101 ZGB als erfüllt. Mieter, die unter solchen Umständen ohne Absprache mit dem Vermieter die Wohnung renovieren, handeln auf eigenes Risiko und haben keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten.

Während des Mietverhältnisses obliegt es dem Mieter, die erforderlichen Malerarbeiten innerhalb der Wohnung durchzuführen (§ 104 Abs. 1 Satz 2 ZGB). Er ist verpflichtet, die durch die vertragsgemäße Nutzung oder einen darüber hinausgehenden Gebrauch entstehenden Abwohnerscheinungen zu beseitigen. Jeder Mieter bestimmt also durch sein eigenes pflegliches Verhalten selbst, in welchen Abständen er renovieren muß. Diese Regelung wurde unter Berücksichtigung der Erfahrungen der Praxis mit dem ZGB eingeführt und bewährt sich. Sie entspricht den Interessen der Mieter, die ihre Wohnungen nach eigenen Vorstellungen malermäßig gestalten können, und die Regelung hat auch volkswirtschaftliche Bedeutung: Immer mehr Bürger halten nicht nur die eigene Wohnung instand, sondern sie helfen auch Nachbarn, älteren oder behinderten Hausbewohnern bei der Renovierung. Damit leisten sie zugleich in der Bürgerinitiative „Mach mit!“ einen ständig wachsenden Beitrag zur Werterhaltung.

Führen Mieter auf eigene Kosten mit Zustimmung des Vermieters gemäß §§ 111 f. ZGB bauliche Veränderungen in der Wohnung durch und werden dadurch nachfolgend Malerarbeiten notwendig, müssen die Mieter auch diese Aufwendungen selbst übernehmen. Handelt es sich aber um Malerarbeiten als Folge von baulichen Instandhaltungsmaßnahmen des Vermieters, so hat dieser die Kosten dafür zu tragen.

Ebenso gehört der Abstrich der Außenfenster und der Außenseite der Wohnungstür zu den Pflichten des Vermieters. Es ist jedoch weit verbreitete Praxis, daß die Mieter diese Arbeiten, für die der Vermieter Farbe bereitstellt, im Rahmen der Bürgerinitiative übernehmen. In einem solchen Fall erhält die Mietergemeinschaft einen entsprechenden Betrag gutgeschrieben. Die Pflicht des Vermieters wird dadurch jedoch nicht verändert.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht verpflichtet, die Wohnung neu vorzurichten. Ein entsprechendes Verlangen mancher Vermieter widerspricht dem ZGB. Sind allerdings infolge ungenügender Pflege in der Wohnung Schäden am Putz, Mauerwerk, Fußboden, an Fenstern, Türen und dergleichen vorhanden, und ist sie so abgewohnt, daß erhöhte Aufwendungen zu einer malermäßigen Wiederinstandsetzung erforderlich sind, muß der Mieter dafür aufkommen (vgl. § 107 Abs. 2 ZGB).

Damit für beide Seiten die Pflichtenlage klar ist, empfiehlt es sich, daß der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter — am besten im Beisein eines Vertreters der Mietergemeinschaft — die Wohnung abnimmt und dabei der malermäßige Zustand der Wohnung gemeinsam beurteilt wird. Durch eine solche Praxis werden gleichzeitig eindeutige Grundlagen für die Beziehungen zum neuen Mieter geschaffen. Die Wohnung kann ohne großen Zeitverlust wieder bezogen, und es können eventuelle Absprachen mit ihm über eine Renovierung sachlich fundiert getroffen werden.

*Wer hat für den Schaden einzustehen, der dadurch entsteht, daß ein unachtsamer Kunde in einer Kaufhalle eine Flasche Wein (o. ä.), die er kaufen will, fallen läßt?*

In einem solchen Fall ist immer davon auszugehen, daß die Flasche zu einem Zeitpunkt entzwei gegangen ist, als sie noch Eigentum der Handelseinrichtung war. Die Kaufhalle ist geschädigt worden, und der Kunde war der Schadensverursacher. Die Frage ist nur, ob er der Kaufhalle gegenüber nach den allgemein im Zivilrecht geltenden Regelungen über die Verantwortlichkeit für die Zufügung von Schäden haften muß oder ob besondere Umstände vorliegen, die eine solche Verantwortlichkeit ausschließen.

Die sowohl aus der Sicht der Kunden als auch aus der Sicht der Handelsbetriebe notwendige Ausgestaltung der Kaufbeziehung beim Selbstbedienungskauf stellt sowohl an die Handelsbetriebe als auch an die Kunden besondere Anforderungen. Ziel aller Maßnahmen und Vorkehrungen ist es, daß die Vorteile einer rationellen Abwicklung von Kaufbeziehungen nicht dadurch beeinträchtigt werden, daß Schäden oder Gefahren für Kunden und Handel entstehen. So haben einerseits die Handelseinrichtungen insbesondere die Warenpräsentation so zu gestalten, daß ein unbeabsichtigtes Beschädigen von Waren ausgeschlossen ist. Sogenannte Pyramiden, zu eng gestellte Waren oder Warenträger, glitschige Gläser oder Flaschen bzw. defekte Einkaufswagen sind Umstände, die beim Eintritt eines Schadens zur Folge haben, daß der daran unbeabsichtigt beteiligte Kunde nicht verantwortlich gemacht werden kann.

Andererseits ist aber auch vom Kunden zu erwarten, daß er seinen Einkauf mit der gebotenen Sorgfalt und Vorsicht abwickelt. Wird von ihm diese Sorgfalt nicht beachtet und sei es auch nur durch eine kleine Unachtsamkeit, die zum Fallenlassen einer Flasche führt, dann hat der Kunde für den Schaden nach §§ 92, 93, 330 ff. ZGB einzustehen, der der Kaufhalle durch das unzureichend sorgsame Verhalten entstanden ist. Von einer solchen Schadenersatzverpflichtung kann sich der Kunde nur befreien, wenn er nachweisen kann, daß er keinerlei Schuld trägt, z. B. einen Ohnmachtsanfall o. ä. hatte (§ 333 ZGB).

### Im Staatsverlag soeben erschienen

Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen in der Deutschen Demokratischen Republik vom 4. Juli 1985

Textausgabe  
44 Seiten; EVP (DDR): 0,80 M

Dazu erscheint demnächst in der neuen Schriftenreihe „Kommunalpolitik aktuell“ eine Einführungsschrift von Prof. Dr. S. Petzold mit dem Titel „Zum Gesetz über die örtlichen Volksvertretungen“, in der wesentliche inhaltliche Aspekte des neuen Gesetzes erläutert werden.