

füllung seiner Pflichten tätig werden und dieser dadurch nicht von seiner Instandhaltungspflicht befreit wird, sind uneingeschränkt auch auf im Hausreparaturplan aufgenommene Mieterleistungen anzuwenden.

2.4. Das Recht des Mieters, den Mietpreis zu mindern, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch einen Mangel beeinträchtigt wird (§ 108 Abs. 1 ZGB), wird durch den Hausreparaturplan nicht berührt. Dieses Recht erstreckt sich nicht nur auf den Mietpreis selbst, sondern auch auf das Entgelt für zusätzliche Leistungen (z. B. Heizung, Warmwasser, Einbaumöbel), wenn der Mangel die Zusatzleistung betrifft. Der Umfang der Minderung soll zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden.

### 3. Zur Durchführung von Baumaßnahmen des Vermieters

3.1. Von aktueller Bedeutung ist die Durchführung von Baumaßnahmen in bewohnten Wohnungen. Davon wird insbesondere Gebrauch gemacht, wenn Baumaßnahmen in Teilbereichen von Wohnungen (z. B. im Zusammenhang mit der Erneuerung von Sanitär-, Heizungs- und Energieanlagen) durchgeführt werden. Baumaßnahmen unter bewohnten Bedingungen verlangen eine besonders enge Zusammenarbeit zwischen Baubetrieb, Vermieter und Mieter sowie die Sicherung eines zügigen Bauablaufs.

Nimmt der Vermieter gesellschaftlich gerechtfertigte Baumaßnahmen aus eigener Initiative vor, sind sie durch den Mieter ebenso wie staatlich angeordnete Baumaßnahmen zu dulden, wenn dabei seine berechtigten Interessen gebührend berücksichtigt werden.

3.2. Es hat sich gezeigt, daß die in diesem Zusammenhang zwischen Mieter und Vermieter gemäß § 110 Abs. 1 ZGB abzuschließende zivilrechtliche Vereinbarung dann am besten geeignet ist, möglichen Konflikten vorzubeugen, wenn sie schriftlich abgeschlossen wird und folgende Festlegungen enthält:

- Beginn, Umfang und Ende der Bauarbeiten;
- erforderliche Mitwirkungshandlungen des Mieters (Schaffung der Baufreiheit — ggf. durch Nachbarschaftshilfe oder Nutzung anderer Möglichkeiten —, notwendige Anwesenheit zu bestimmten Arbeiten bzw. an bestimmten Tagen, Information über Zeiten eventueller Abwesenheit infolge Kur, Urlaubs und dergleichen);
- Verpflichtungen des Vermieters (Bereitstellung erforderlicher sicherer Unterbringungsmöglichkeiten für Sachen des Mieters, Gewährleistung der Verschleißbarkeit des für die Bauarbeiten nicht benötigten Teiles der Wohnung, Sicherung der Wasser- und Energieversorgung, Belehrung des Mieters über die zu beachtenden Bestimmungen des Gesundheits-, Arbeits- und Brandschutzes);
- Höhe der Mietpreisminderung für den Zeitraum der Baumaßnahmen;
- Neubestimmung des Mietpreises nach Abschluß der Baumaßnahmen (§ 103 Abs. 2 ZGB).

3.3. Kommt es wegen zeitweiliger Nutzungsbeschränkung bestimmter Bereiche der gemieteten Wohnung zu Gerichtsverfahren, sind diese zügig und gesellschaftlich wirksam durchzuführen. Sind im Ergebnis des Rechtsstreites einzelne Bereiche der Wohnung zu räumen, bedarf es der Bereitstellung von Ersatzwohnraum dann nicht, wenn es dem Mieter zumutbar ist, die Sachen aus dem benötigten Bereich in dem ihm verbleibenden Teil der Wohnung unterzubringen.

3.4. Erfordert die Durchführung bestimmter Baumaßnahmen ausnahmsweise die Anwesenheit des Mieters in der Wohnung, soll dem Bürger von seinem Beschäftigungsbetrieb in erster Linie Gelegenheit gegeben werden, etwa ausfallende Arbeitszeit vor- bzw. nachzuarbeiten bzw. auf seinem Wunsch Urlaub zu nehmen. Ansonsten kommt zur Erfüllung seiner Mitwirkungspflicht als Mieter Freistellung von der Arbeit gemäß § 188 AGB in Betracht.

Werden die für die festgelegte Zeit vorgesehenen Arbeiten aus Gründen, die der Vermieter oder der Baubetrieb zu vertreten haben, nicht ausgeführt und ist dem Mieter dadurch ein materieller Nachteil entstanden, hat er Anspruch auf Schadenersatz (§§ 86 Abs. 4, 93, 330 ff. ZGB). Nach denselben Vorschriften haftet der Mieter dem Vermieter, wenn er durch schuldhaftes Verletzung der ihm obliegenden Pflichten den Bauablauf verzögert hat und dem Vermieter dadurch Schaden entstanden ist. Besteht für den Mieter eine Haushaltversicherung, tritt auf der Grundlage der Allgemeinen Bedingungen für die Haushaltversicherung — Ausgabe 1977 — (GBl. I 1977 Nr. 8 S. 68) bzw. der Allgemeinen Bedingungen für die Erweiterte Haushaltversicherung — Ausgabe 1986 — (GBl. I 1986 Nr. 28 S. 396) für einen derartigen Schaden die Staatliche Versicherung ein.

## 4. Zum Wohnungstausch

4.1. Die Wohnungstausch Verträge sind ein geeignetes Mittel, zur effektiven Nutzung des vorhandenen Wohnraumes beizutragen. Auf diesem Wege ist es möglich, ohne zusätzlichen gesellschaftlichen Aufwand Wohnungsfragen zu lösen, die sich daraus ergeben, daß sich bei einem Teil der Familien der Wohnraumbedarf vergrößert, bei einem anderen Teil verringert oder daß berufliche oder andere persönliche Gründe einen Ortswechsel erfordern. Die Wohnraumlösungsverordnung vom 16. Oktober 1985 (GBl. I Nr. 27 S. 301) orientiert demzufolge auf die Unterstützung des Wohnungstausches durch die örtlichen Staatsorgane, um Wohnraumreserven zu erschließen und die Bereitschaft der Bürger, die ihre Wohnung nicht auslasten, zum Wohnungstausch oder Wohnungswechsel zu fördern.

In Streitfällen über die Erfüllung von Wohnungstauschverträgen haben die Gerichte davon auszugehen und erforderlichenfalls durchzusetzen, daß die Tauschpartner gemäß §§ 126, 127 ZGB grundsätzlich an ihre freiwillig übernommene Tauschverpflichtung gebunden sind. Die Gerichte haben jedoch auch zu gewährleisten, daß an die Rücktrittsgründe, die nur beachtlich sind, wenn sie auf nachträglich eingetretenen Umständen beruhen (§ 127 Abs. 2 ZGB), keine überspitzen, lebensfremden Anforderungen gestellt werden.

4.2. Die Gerichte haben darauf Einfluß zu nehmen, daß die von den Bürgern abgeschlossenen Wohnungstausch Verträge den gesetzlichen Anforderungen (Form und Inhalt) entsprechen und grundsätzlich freiwillig durchgesetzt werden.

Werden die Gerichte bei Konflikten angerufen, die sich im Zusammenhang mit einem Wohnungstausch ergeben haben, obliegt ihrer Prüfung zunächst, ob die Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Wohnungstauschvertrages erfüllt sind.

Die gesetzlich erforderliche Schriftform ist auch dann gewahrt, wenn jeder Tauschpartner den Antrag auf Genehmigung des Wohnungstausches durch das zuständige Wohnraumlösungsorgan unterschrieben hat, sofern darin alle wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen hinsichtlich des Wohnungstausches auf genommen sind.

Da ein Wohnungstauschvertrag keine solche Angelegenheit des gemeinsamen Lebens darstellt, in der jeder Ehegatte zur Vertretung des anderen berechtigt ist (§ 15 Abs. 2 Satz 1 FGB), haben in der Regel beide Ehegatten den Vertrag zu unterzeichnen. Ist das nicht erfolgt, liegt ein wirksamer Vertrag nur vor, wenn der nicht unmittelbar mitwirkende Ehepartner dem anderen eine schriftliche Vollmacht erteilt oder mit einer sonstigen schriftlichen Erklärung seine Zustimmung zum Wohnungstausch zum Ausdruck gebracht hat (§ 57 Abs. 2 Satz 1 ZGB).

4.3. An einen abgeschlossenen Wohnungstauschvertrag sind die Vertragspartner bereits vor der erforderlichen Genehmigung gebunden. Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, das Erforderliche zu veranlassen, um die Genehmigung herbeizuführen.

Wegen der Auswirkungen des Wohnungstausch Vertrages auf die Lebensverhältnisse der Beteiligten orientiert das Gesetz auf eine kurzfristige Durchsetzung des Tausches. Die Frist von 3 Monaten zur Klageerhebung (§ 127 Abs. 1 ZGB) beginnt mit der Wirksamkeit des Tauschvertrages, also dann, wenn sowohl die Unterschriften aller Partner des Tauschvertrages als auch die gemäß § 126 Abs. 2 ZGB erforderliche Genehmigung des jeweils zuständigen Wohnraumlösungsorgans und die Zustimmung der Vermieter vorliegen, nicht jedoch vor dem vereinbarten oder objektiv möglichen Umzugstermin.

## Neu im Staatsverlag der DDR

Prof. Dr. Wilhelm Ersil:  
Außenpolitik der BRD 1949—1969  
271 Seiten; EVP (DDR): 24,50 M

Der Autor analysiert — für den Zeitraum ab 1961 gemeinsam mit Prof. Dr. Manfred Müller — die Außenpolitik von der Gründung des westdeutschen Separatstaates bis zum Ende der Regierung der großen Koalition (1966—1969). Schwerpunkte sind dabei die Restauration der Monopolmacht, der Revanchismus im außenpolitischen Programm, die Remilitarisierung und das Streben nach Verfügungsgewalt über Kernwaffen, die Eingliederung der BRD in die NATO, die Westeuropapolitik, das Bündnis mit den USA und die Mitgliedschaft in den EG. Nach dem Ende der Ara Adenauer und dem Scheitern der Roll-back-Konzeption verlief in den 60er Jahren die Anpassung der Bonner Außenpolitik an die Realitäten überaus konfliktreich. Erst zu Beginn der 70er Jahre, als die Brandt/Scheel-Regierung mit der UdSSR, der VR Polen, der DDR und der CSSR Verträge abschloß, denen die Anerkennung der territorialen und politischen Realitäten in Europa zugrunde lag, wurde eine Wende in Richtung Entspannung ermöglicht. Die Schlußfolgerung aus der Analyse ist, daß nur eine Außenpolitik der friedlichen Koexistenz und der Sicherheitspartnerschaft den heutigen Erfordernissen der Friedenssicherung entspricht.