

## malermäßige Instandhaltung

---

nach durchgeführter Reparatur die Sachen nicht in der vereinbarten Frist vom Dienstleistungsbetrieb abgeholt werden (§ 188 ZGB). Wird das Entgelt für Z Energielieferung trotz M. nicht bezahlt, ist außer den Mahnkosten ein Verzugszuschlag in Höhe von 20 Prozent des überfälligen Rechnungsbetrages zu zahlen.

**malermäßige Instandhaltung** - Anstrich- und Tapezierarbeiten in einer Wohnung zur Wiederherstellung eines wohnlichen Aussehens und zum Schutz der Bausubstanz vor Schäden. Die Verpflichtung zur m. I. in einer Mietwohnung ist für verschiedene Zeitpunkte des Mietverhältnisses unterschiedlich geregelt. Bei *Beginn des Mietverhältnisses* besteht die *Verpflichtung des Vermieters*, die Wohnung in einem *zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten malermäßigen Zustand dem Mieter zu übergeben* (§ 104 Abs. 1 ZGB). Zum malermäßigen Zustand einer Wohnung gehört der Zustand des Farbanstrichs oder der Tapeten von Decken und Wänden, des Anstrichs der Türen im Inneren der Wohnung und des Innenanstrichs der Korridor-tür, des Farbanstrichs der inneren Fensterrahmen, von Heizkörpern, Leitungsrohren usw. Der malermäßige Zustand, der die vertragsgemäße Nutzung einer Wohnung ermöglicht, ist nach objektiven Maßstäben zu beurteilen, d.h., nicht in jedem Falle muß die Wohnung bei Einzug eines neuen Mieters malermäßig neu hergerichtet werden. Zieht der Erstmiet in eine Neubauwohnung oder in eine rekonstruierte Wohnung ein, ist diese in der Regel auch malermäßig frisch instand gesetzt. Findet nach kurzer Frist ein Mieterwechsel statt, gilt als Kriterium für den malermäßigen Zustand der Wohnung, ob z. B. der Wand- oder Deckenanstrich sich in einer ordentlichen Verfassung befindet, die eine weitere Nutzung der Wohnung ermöglicht. Kann das bejaht werden, hat der nachziehende Mieter keinen Anspruch auf malermäßige Neuherichtung durch den Vermieter. Wurde jedoch die Wohnung vom Vormieter unangemessen beansprucht, z. B. Abreißen oder Verschmieren von Tapeten, kann auch nach kürzerer Nutzungsdauer durch den Vormieter der Vermieter zur erneuten Renovierung verpflichtet sein. Diese Grundsätze gelten für jeden weiteren Bezug einer Wohnung - gleichgültig ob Neu- oder Altbau - entsprechend.

*Während des Bestehens des Mietverhältnisses* ist der Mieter für die m. I. der Wohnung verantwortlich (§ 104 ZGB). Diese Regelung ermöglicht es ihm, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen malermäßig zu gestalten, Konflikte zwischen Vermieter und Mieter über die Beurteilung des malermäßigen Zustandes werden vermieden. Kommt der Mieter seiner Pflicht zur m. I. während der Mietzeit nicht nach und entstehen dadurch Mängel an der Wohnung, hat er diese Mängel unverzüglich auf eigene Kosten zu beseitigen. Tut er das nicht, hat er dem Vermieter den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen (§ 107 Abs. 2 und 3 ZGB). Solche Fragen entstehen in der

Regel dann, wenn das Mietverhältnis beendet wird und der Mieter die Wohnung verlassen hat. Mängel in diesem Sinne sind Schäden, die als Folge unterlassener m. I. an der Substanz der Wohnung entstanden sind, z. B. Verrottung der inneren Fensterflügel wegen unterlassenen Farbanstrichs; hierfür kann der Mieter zum Z Schadenersatz herangezogen werden. Sind Anstrich und Tapeten lediglich unansehnlich geworden, weil längere Zeit nicht renoviert wurde, und hat dies noch keine schädigenden Auswirkungen auf die Substanz gehabt, wird dadurch keine Schadenersatzpflicht des Mieters ausgelöst.

Ansprüche im Zusammenhang mit m. I. sind grundsätzlich immer zwischen Vermieter und Mieter abzuwickeln, nicht zwischen neuem und ehemaligem Mieter. Der neue Mieter hat sich wegen der m. I. der Wohnung an den Vermieter zu wenden. Dieser darf ihn nicht an den Vormieter verweisen. Hat der Vermieter Mehraufwendungen wegen Schäden, weil der Vormieter seinen Pflichten nicht nachgekommen ist, muß er diese gegen den Vormieter geltend machen. Das Gesagte gilt nicht bei Mieterwechsel durch einen Z Wohnungstausch, denn hier tritt der jeweilige Mieter in den Z Mietvertrag des Tauschpartners ein und übernimmt dessen Rechte und Pflichten (§ 126 Abs. 3 ZGB).

Gemäß § 104 Abs. 2 ZGB können im Mietvertrag hinsichtlich der Pflicht zur m. I. der Wohnung andere Vereinbarungen getroffen werden. Mietverträge, die vor Geltung des ZGB abgeschlossen worden sind und die Verpflichtung des Vermieters zur m. I. der Wohnung enthalten, behalten ihre Gültigkeit.

### Mandat Z Abgeordneter

**Mangel Z Anzeigepflicht des Mieters Z Garantie Z Garantieansprüche / Garantie bei Bauleistungen Z Mängel des Arbeitsvertrages**

### Mängelbeseitigung Z Nachbesserung

**Mängel des Arbeitsvertrages** - Verletzung von arbeitsrechtlichen oder anderen Rechtsvorschriften bei der vertraglichen Begründung eines Z Arbeitsverhältnisses. Beim Abschluß eines Z Arbeitsvertrages ist - wie bei allen Rechtshandlungen - die sozialistische Gesetzlichkeit streng zu beachten. Wird sie nicht eingehalten, muß der gesetzliche Zustand hergestellt werden: Bei bestimmten M. treten an die Stelle unzulässiger Vereinbarungen oder Festlegungen kraft Gesetzes (ohne Zutun der Beteiligten) die Rechte und Pflichten entsprechend den zutreffenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen (§44 Abs. 1 AGB). Das gilt z. B., wenn der Arbeitsvertrag einen nicht mit den Rechtsvorschriften übereinstimmenden Urlaubsanspruch ausweist. Andere M. müssen durch das Handeln der Beteiligten beseitigt werden. Das betrifft folgende M.:

- Es wird mit dem Werktätigen eine Arbeitsaufgabe vereinbart, die er auf Grund von Rechtsvorschriften oder einer gerichtlichen Entscheidung nicht ausüben darf. Ihm kann beispielsweise bei