

die M. stabil und niedrig. Da die Geldeinkünfte der Bürger wachsen, werden die Ausgaben für Miete anteilig sogar geringer. Der M. steht in angemessener Relation zu Komfort und Ausstattung der Wohnung. Er beträgt z. B. für volkseigene Neubauwohnungen 0,80-0,90 Mark, in der Hauptstadt der DDR 1-1,25 Mark pro m², für Zentralheizung ist ein Entgelt bis zu 0,40 Mark pro m² zu entrichten (VO über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen vom 19.11.1981, GBl. 11981 Nr. 34 S. 389). Ein höherer als der gesetzlich zulässige M. darf nicht vereinbart werden. Können sich die Vertragspartner über den M. nicht einigen, kann jeder von ihnen beantragen, daß er vom zuständigen Preisorgan - in der Regel der Rat des Kreises, Referat Preise - festgesetzt wird. Der festgesetzte M. ist zum Inhalt des Mietvertrages zu machen. An den im Mietvertrag vereinbarten M. sind die Vertragspartner grundsätzlich gebunden, eine Veränderung ist möglich, wenn z. B. in der gemieteten Wohnung vom Vermieter Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die den Wohnkomfort erhöht oder die Wohnbedingungen verbessert haben. Nach solchen Baumaßnahmen kann der höchstzulässige M. vom zuständigen Preisorgan neu bestimmt und zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht werden. Ist der Mieter nicht zur Vertragsänderung bereit, kann der Vermieter gemäß § 78 ZGB eine / Klage auf Vertragsänderung beim zuständigen Kreisgericht einreichen.

Mietpreisminderung - Herabsetzung des / Mietpreises, wenn der / vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung durch Mängel beeinträchtigt wird, zu deren Behebung der Vermieter verpflichtet ist. Hat der Mieter dem Vermieter den vorhandenen Mangel angezeigt (Z^{*} Anzeigepflicht des Mieters), damit dieser die erforderlichen Reparaturmaßnahmen einleiten kann, so ist der Mieter von der Anzeige des Mangels bis zu dessen Beseitigung berechtigt, den Mietpreis zu mindern (§ 108 ZGB). Die M. muß in ihrer Höhe der Beeinträchtigung des Gebrauchswertes der Wohnung entsprechen. Sie ist ein dem Mieter gesetzlich zugebilligtes Gestaltungsrecht (sie tritt nicht kraft Gesetzes ein), das er ausüben kann, sobald die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen. Er ist dabei nicht an eine Zustimmung des Vermieters gebunden. Jedoch sollte angestrebt werden, daß Höhe und Zeitdauer der M. zwischen Vermieter und Mieter vereinbart werden. Eine rückwirkende M. ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen könnten dann begründet sein, wenn sich der Mieter dieses Recht vorbehalten oder der Vermieter die Annahme der geminderten Miete verweigert hat.

Mietschulden - vom Mieter durch Verletzung seiner Pflicht zur pünktlichen Zahlung des / Mietpreises dem Vermieter unrechtmäßig vorenthaltene Geldbeträge. Da in der DDR die Vollbeschäftigung gewährleistet ist und stabile sowie niedrige Mietpreise garantiert sind, bezahlen die weitaus meisten Bürger den Mietpreis diszipliniert und pünktlich. M. sind eine Ausnahme, aber dennoch eine gesellschaftlich

nicht zu billigende Erscheinung. Deshalb sind an ihrer Zurückdrängung nicht nur staatliche Organe, sondern auch gesellschaftliche Kräfte beteiligt. Nach § 102 Abs. 2 ZGB sind die / Betriebe der Wohnungswirtschaft berechtigt, von Mietern, die ihrer Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung nicht nachkommen, eine Gebühr von 10 Prozent des rückständigen Mietpreises zu erheben. / Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften (AWG) können auf Beschluß der Mitglieder- bzw. Delegiertenversammlung - nicht des Vorstands - von säumigen Mitgliedern ebenfalls eine Verzugsgebühr von 10 Prozent der Nutzungsgebühr erheben. Der Anspruch auf die Gebühr besteht nur dann, wenn die Miete fahrlässig (Z^{*} Fahrlässigkeit) oder vorsätzlich (/ Vorsatz) nicht pünktlich entrichtet wurde. Es wird stets sorgfältig geprüft, ob der Mieter zur Zahlung in der Lage war oder weshalb er nicht gezahlt hat, d. h., in jedem Falle werden die sozialen Verhältnisse des Mieters gebührend berücksichtigt. Eine schuldhafte Verletzung der Mietzahlungspflicht ist zu bejahen, wenn der Mieter aus Böswilligkeit, Egoismus oder aus anderen nicht zu billigen Gründen die Miete nicht gezahlt hat. Die Gebühr ist neben den Verzugszinsen zu zahlen, auf die jeder Vermieter aus Gründen verspäteter Zahlung gemäß § 86 Abs. 3 ZGB Anspruch hat. Entrichtet ein Mieter nur einen Teil der vereinbarten Miete, so sind die Gründe für die Teilzahlung zu prüfen. Sind Mängel in der Wohnung vorhanden, die eine / Mietpreisminderung rechtfertigen, liegen die Voraussetzungen für die Berechnung einer Verzugsgebühr nicht vor.

Ein wirksames Mittel zur Zurückdrängung von M. ist die / Klage auf Verurteilung zur künftigen Mietzahlung gemäß § 10 Abs. 2 ZPO (in der Regel mit der Klage auf Zahlung der Rückstände verbunden). Ein entsprechendes Urteil berechtigt den Vermieter, auch wegen des laufenden Mietpreises vollstrecken zu lassen (X^{*} Vollstreckung); die Verurteilung zur künftigen Mietzahlung kann einen Zeitraum von 2 bis 5 Jahren umfassen.

Mietvertrag - Z¹ Vertrag, in dem / Vermieter und / Mieter auf der Grundlage des ZGB ihre gegenseitigen Rechte und Pflichten vereinbaren (§ 98 ZGB). Der M. wird auf der Grundlage der Z^{*} Wohnraumzuweisung des zuständigen staatlichen Organs abgeschlossen. Seine Form ist nicht zwingend vorgeschrieben, er kann schriftlich, mündlich oder durch schlüssiges Verhalten der Partner entstehen. Das ZGB orientiert auf den schriftlichen Abschluß des M. (§ 100 Abs. 1 ZGB), der den Partnern die Möglichkeit bietet, detaillierte Vereinbarungen über die Gestaltung ihrer Beziehungen zu treffen, und es erleichtert, evtl. entstehende Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis zu schlichten. Um die möglichst einheitliche Gestaltung der M. zu erreichen, wird die Anwendung des Mustern, gemäß Anlage zur WLVO empfohlen. Bestandteil des M. ist die / Hausordnung. Für den Abschluß des M. ist eine Frist