

stischen Produktionsverhältnisse gegeben sind, einschließlich der Zusammenarbeit mit anderen Betrieben (§71 Abs. 3 ZGB). Ordnungsgemäß erbracht ist eine Leistung, wenn sie vom / Schuldner in der vorgesehenen Menge und Qualität, am vereinbarten Ort // Leistungsort) und zur rechten Zeit // Leistungszeit) bereitgehalten bzw. ausgeführt wird und eventuelle weitere Vereinbarungen erfüllt sind. Für Geldleistungen sind in den §§75, 76 ZGB spezielle Festlegungen getroffen worden // Geldforderungen / Rechnung / Quittung). Jeder Vertragspartner muß nicht nur um die ordnungsgemäße Erfüllung seiner eigenen Vertragspflichten bemüht sein, sondern hat - wenn das notwendig ist - auch in der erforderlichen Weise daran mitzuwirken, daß der andere (seiner) Pflichten nachkommen kann. Er ist zur / Abnahme der Leistung verpflichtet, wenn diese ordnungsgemäß erbracht wird. ? Vertragsverletzung

**vertragsgemäßer Gebrauch der Wohnung** - Nutzung

der gemieteten Wohnräume zum Wohnen und zu allen den Zwecken, die gewöhnlich im einzelnen mit dem Wohnen verbunden sind. Der v. G. als wichtigstes Recht des Mieters aus dem / Mietvertrag steht auch den zum Haushalt des Mieters gehörenden Personen zu. Er schließt die Pflicht des Mieters und der anderen Personen ein, die Wohnung pfleglich zu behandeln, jeden nicht v. G. zu unterlassen und bei der Nutzung auf andere Hausbewohner Rücksicht zu nehmen (§ 105 ZGB). Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum v. G. geeigneten Zustand zu übergeben und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 101 ZGB). Das heißt, daß die Wohnung baulich und malermäßig so beschaffen sein muß, daß der Mieter sie sofort ab Übergabe nutzen kann. Sie muß heizbar, sauber (besenrein) und hygienisch einwandfrei sein sowie den vereinbarten Ausstattungsgrad aufweisen, Einrichtungen und Anlagen müssen funktionstüchtig sein. Um die Wohnung während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, obliegt dem Vermieter die / Instandhaltungspflicht. Er hat auftretende Mängel zu beseitigen bzw. ihre Ausweitung durch vorläufige Maßnahmen einzuschränken. Der Mieter hat Mängel, deren Beseitigung dem Vermieter obliegt, diesem anzuzeigen // Anzeigepflicht des Mieters). Ist eine Wohnung bei Abschluß des Mietvertrages renovierungsbedürftig, kann vereinbart werden, daß der Mieter die Malerarbeiten selbst ausführt und Materialkosten sowie Arbeitsaufwand vom Vermieter nach festgelegten Sätzen erstattet werden. Während der Mietzeit notwendig werdende Renovierungen obliegen in der Regel dem Mieter auf eigene Kosten // malermäßige Instandhaltung). Kommt ein Mieter der Pflicht zur pfleglichen Behandlung der Wohnung nicht nach und wird dadurch deren Gebrauchsfähigkeit stark beeinträchtigt, kann das ein Grund für Juristische Verantwortlichkeit gegenüber dem Vermieter sein. Schwerwiegende Verstöße dieser Art können u. U. zur / gerichtlichen Aufhebung des Mietverhältnisses führen, ebenso wie schwerwiegende Störungen des Zusammenle-

bens im Hause durch wiederholt verursachten ruhestörenden Lärm // Lärmbelästigung).

Der v. G. schließt auch die Nutzung von / Gemeinschaftseinrichtungen ein. Der Vermieter hat auch diese Nutzung zu ermöglichen; für die Mieter gelten dabei die gleichen Pflichten zur pfleglichen Behandlung und zur gegenseitigen Rücksichtnahme wie bei Nutzung der eigenen Wohnräume.

**Vertragsmuster / Mustervertrag**

**Vertragsverletzung-Nichterfüllung eines / Vertrages oder nicht ordnungsgemäße<sup>1</sup> / Vertragserfüllung. Nichterfüllung** eines Vertrages heißt, daß der / Schuldner die vertraglich vereinbarte Hauptleistung nicht erbringt. Das kann z. B. in der Unmöglichkeit der / Leistung begründet sein. Ist die Leistung bereits bei Vertragsabschluß objektiv unmöglich, ist der Vertrag nichtig // Nichtigkeit). Ist die Leistung erst nachträglich unmöglich geworden, wird der Schuldner gemäß §90 ZGB von seiner Pflicht zur Leistung frei, verliert aber in der Regel seinen Anspruch auf die Gegenleistung. Hat er die Unmöglichkeit der Leistung selbst verursacht, ist er dem / Gläubiger gegenüber schadenersatzpflichtig. **Nicht ordnungsgemäße Erfüllung** liegt vor, wenn die Art und Weise der Leistung nicht der vertraglichen Vereinbarung entspricht, z.B. wenn die Vereinbarungen über Qualität, Menge oder Termin eingehalten werden. Ist eine Leistung *nicht qualitätsgerecht*, kann der Gläubiger die / Abnahme der Leistung verweigern. Hat er sie bereits abgenommen, kann er / Garantienansprüche geltend machen und die Erstattung notwendiger / Aufwendungen sowie den Ersatz des Schadens, der durch die Qualitätsverletzung verursacht wurde, verlangen (§84 ZGB). Leistet der Schuldner *nicht termin- oder fristgemäß*, kommt er in ? Verzug, hat die daran geknüpften Rechtsfolgen zu tragen und bleibt zur Leistung verpflichtet.

Bei *unvollständiger Leistung* kann der Gläubiger gemäß § 89 ZGB die Abnahme und Bezahlung bis zur Vervollständigung verweigern, sofern eine bestimmungsgeißbe Verwendung der unvollständigen Leistung nicht möglich ist. Der Schuldner muß die Leistung unverzüglich vervollständigen, hat dem Gläubiger entstandene Aufwendungen zu erstatten und ggf. auch einen Schaden zu ersetzen. Das gleiche gilt, wenn der Schuldner eine nicht vereinbarte Teilleistung erbringt (also von der vertraglich vereinbarten Menge gleicher Gegenstände nur einen Teil). Ist aber die Teilleistung ohne zusätzliche Aufwendungen selbständig verwendbar, muß der Gläubiger sie abnehmen und bezahlen.

Verletzt ein Partner andere vertragliche Pflichten, z. B. die / Informations- und Beratungspflicht oder Mitwirkungspflichten, ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn ein Partner bei der Vorbereitung eines Vertrages Pflichten verletzt, auf de-