



Jürgen Becher

*Wohnen und Mietrecht  
Ausgewählte Probleme  
in Ostdeutschland*

*Wohnen und Mietrecht  
Ausgewählte Probleme  
in Ostdeutschland*

**von Jürgen Becher**

**Rosa-Luxemburg-Verein e.V.  
Leipzig 1994**

# **TEXTE ZUR POLITISCHEN BILDUNG**

**Im Auftrag des Rosa-Luxemburg-Vereins herausgegeben  
von Lutz Höll und Manfred Neuhaus**

## **Heft 14**

© ROSA-LUXEMBURG-VEREIN e. V.  
Rosa-Luxemburg-Straße 19-21  
04103 Leipzig

Umschlaggestaltung: Daniel Neuhaus und Hans Rossmannit  
Redaktion: Walter Florstedt und Manfred Neuhaus  
Titelfgrafik: Heinrich Zille »Küchentisch bei Frau Clara«  
Studienblatt nach einem Winkel in einem Schusterkeller  
Korrektur: Ursula Albert und Gerhild Schwendler  
Satz: Daniel Neuhaus und Giesela Neuhaus  
Herstellung: GNN Gesellschaft für Nachrichtenerfassung  
und Nachrichtenverbreitung, Verlagsgesellschaft in Sachsen m.b.H.  
Badeweg 1, 04435 Schkeuditz  
ISBN 3-929994-14-3

## *Inhalt*

### Jürgen Becher: Wohnen und Mietrecht Ausgewählte Probleme in Ostdeutschland

1. Vorbemerkung .....	5
2. Die Ausgangssituation in den neuen Bundesländern .....	6
3. Statistische Angaben zum Versorgungsniveau mit Wohnungen .....	8
4. Wohnungsbedarf – Mieten – Fördermittel .....	12
5. Ausgewählte juristische Problemstellungen .....	13
6. Mieterschutz bei Modernisierung .....	16
7. Bedingungen der Untervermietung .....	18
8. Eigenbedarf des Vermieters .....	21
9. Nachdenken über Wohnungseigentum .....	23
10. Entscheidungen zu Eigentumswohnungen .....	27
11. Anhang: Wichtige gesetzliche Bestimmungen zum Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht .....	29
12. Muster .....	31
Über den Autor dieses Heftes .....	37
Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg- Vereins e.V. ....	38



# *Wohnen und Mietrecht*

## *Ausgewählte Probleme*

### *in Ostdeutschland*

von **Jürgen Becher**

#### **Vorbemerkung**

Die Theorie und Praxis der Marktwirtschaft versagt sowohl in der Beschäftigungspolitik als auch in der Wohnungsfrage. Wenn es gegenwärtig eine soziale Marktwirtschaft geben sollte, müßte sie sich in einer aktiven Beschäftigungspolitik und im sozialen Wohnungsbau als Daueraufgabe des Staates äußern. Das Recht und die Rechtsprechung hätten dementsprechend den sozialen Wohnungsbau zum Beispiel durch Erleichterungen in der Baugesetzgebung zu befördern wie auch die Mieter vor Vermieterwillkür, die sich in Psychoterror, der Strategie des Leerwohnens und in anderen Formen zeigt, zu schützen.

Mit dem sozialen Wohnungsbau ist jedoch der Staat allein überfordert. Aus diesem Grunde müssen Bedingungen dafür geschaffen werden, daß eine Geldanlage im sozialen Wohnungsbau interessant ist. In der Alt-BRD gelang es in den 60er und 70er Jahren, Handwerker, Freiberufler und auch gutverdienende Facharbeiter zur Anlage ihres bescheidenen Kapitals in dieser Sphäre zu interessieren. Damit reicht die Gruppe der Vermieter von diesen

– in der Regel zu den Arbeitnehmern gehörenden – Menschen bis zu Immobiliengesellschaften, Banken und illustren Miet-  
haien. Es sollte deshalb stets bei den Vermietern deutlich differenziert werden; ganz abgesehen davon, daß auch sie vom  
Recht geschützt werden. Das Mietrecht muß den Interessen-  
ausgleich zwischen Mietern und Vermietern vermitteln.

## 2. Die Ausgangssituation in den neuen Bundesländern

In Ostdeutschland (8. Mai 1945 bis 6. Oktober 1949) und in der  
DDR (7. Oktober 1949 bis 3. Oktober 1990) existierten gegen-  
über den alten Bundesländern grundlegende Unterschiede in  
der Wohnungswirtschaft, die vielfältige Ursachen hatten. Dazu  
zählen *erstens* die Eigentums- und Besitzverhältnisse an Bo-  
denflächen, Häusern und Wohnungen, *zweitens* die Lohn- und  
Preis- sowie die Geld- und Abgabenpolitik des Staates, *drittens*  
die nahezu vollständige staatliche Regulierung sowie *viertens*  
der fehlende Immobilien- und Wohnungsmarkt.

Diese mehr als 45jährige Entwicklung führte einerseits zu  
einem Ruin der Bausubstanz und damit zum Verfall der Städte  
und andererseits zu nachhaltigen ideellen Verwerfungen, die  
auch noch längere Zeit wirken werden und damit den »Weg zur  
sozialen Wohnungswirtschaft«\* verbauen. Beispiele für  
die ideellen Verwerfungen sind eine ausgeprägte Gleichgül-  
tigkeit gegenüber den Rechten der Hauseigentümer und Ver-  
mieter, die verbreitete Ablehnung kostendeckender Mieten,  
die Praxis des »Abwohnens« und eine nur ungenügend entwi-  
ckelte Innovationsbereitschaft für eine eigene Wohnung, die  
sich in der nur schleppenden Schaffung von Eigentumswoh-  
nungen ausdrückt.

---

\* Siehe Hans K. Schneider/Werner Deichmann: Der Weg zur sozialen Wohnungs-  
marktwirtschaft. 1984 (Konrad-Adenauer-Stiftung. Institut für Kommunalwirtschaft.  
Forschungsbericht 36).

---

Soweit in den neuen Bundesländern vor der »Wende« überhaupt von einem *Mietrecht* gesprochen werden konnte, war es mehr oder weniger ein Wohnungszuweisungsrecht des Staates, mit allen Formen des Protektionismus, der Vetternwirtschaft und des Zufalls.

Gleichzeitig war es ein Forderungsrecht der Mieter gegenüber dem Hauseigentümer oder Hausverwalter. Dabei oblag die Verwaltung meist staatlichen Stellen, da die Eigentümer außerstande waren, infolge der Niedrigstmieten das Haus zu erhalten. Die Forderungen konnten in der Regel infolge Geld- oder Materialmangels nicht erfüllt werden. Darüber hinaus läßt sich das Mietrecht der DDR als ein verbreitetes Selbsthilferecht der Mieter und einzelner selbstloser Hauseigentümer zur notdürftigen Wohnungs- und Hauserhaltung charakterisieren.

Alles das schloß nicht aus, daß in landschaftlich bevorzugten Lagen bzw. in bestimmten Städten wie Berlin oder Stadtteilen in Dresden, Eisenach, Gotha, Leipzig, Weimar und Wittenberg, einzelne Straßenzüge oder Häuser unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes saniert wurden.

Das Niveau der Sanierung, insbesondere der technischen Ausstattung, erreichte aber auch in diesen Teilgebieten in keiner Weise den durchschnittlichen Stand der Altbundesländer. Heizsysteme, Wärmedämmung, Qualität von Bad/Dusche/IWC oder Telefonanlagen sind nicht vergleichbar.

Insgesamt war die »Lösung der Wohnungsfrage in der DDR« im Sinne von »Jeder eine Wohnung (nicht seine!): warm, sicher und trocken« durch eine ständig nivellierte soziale Sicherung der Bürger auf relativ niedrigem Niveau charakterisiert.

Hinzu kommt die unzureichende und ineffiziente Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes in der ehemaligen DDR. In jeder Stadt und in nahezu allen ländlichen Gebieten sind so kumulierte Altlasten vorhanden. Die großflächige Sanierung und Instandsetzung der vorhandenen Wohngebäude ist gegenwärtig das Hauptproblem der Wohnungsversorgung in den neuen Bundesländern.

### 3. Statistische Angaben zum Versorgungsniveau mit Wohnungen

#### *Wohnungsbestand 1990*

<i>Maßeinheit</i>	<i>Westdeut.</i>	<i>Ostdeut.</i>
1. Zahl der Wohnungen in Mio	26,84	7,00
2. Durchschnittliche Wohnungsgröße in qm	86,50	64,40
3. Wohnfläche je Einwohner in qm	36,50	28,10

#### *Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung (W) und je Einwohner (E) in qm (Anfang 1991)*

	<i>W</i>	<i>E</i>
1. Sachsen	62,2	28,00
2. Mecklenburg -Vorpommern	64,1	25,00
3. Sachsen-Anhalt	65,4	28,00
4. Brandenburg	66,0	28,00
5. Berlin	87,4	33,13
Westberlin		35,00
Ostberlin		31,00
6. Thüringen	63,1	29,00
7. Hamburg	70,4	34,00
8. Bremen	75,1	36,00
9. Nordrhein-Westfalen	82,1	35,00
10. Schleswig-Holstein	84,6	37,00
11. Hessen	89,3	37,00
12. Baden-Württemberg	89,4	36,00
13. Bayern	90,0	38,00
14. Niedersachsen	91,9	38,00
15. Rheinland-Pfalz	95,2	40,00
16. Saarland	95,4	40,00

*Eigentumsformen am Wohnungsbestand  
der DDR am 1. Januar 1990*

<i>Neue Bundesländer</i>	<i>Wohnungsbestand insgesamt (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>kommunal und kommunal verwaltet (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>Anteil am Gesamtbestand v.H. *)</i>
Mecklbg.-Vorpommern	754,70	355,47	47,1
Brandenburg	1081,89	439,25	40,6
Sachsen-Anhalt	1239,62	477,25	38,5
Thüringen	1097,38	353,35	32,2
Sachsen	2197,61	891,72	40,6
Berlin (Ost)	631,34	375,01	59,4
insgesamt	7002,54	2892,05	43,03

<i>Neue Bundesländer</i>	<i>Wohnungsbestand insgesamt (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>Genossenschaftliches Eigentum (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>Anteil am Gesamtbestand v.H. *)</i>
Mecklbg.-Vorpommern	754,70	148,68	19,7
Brandenburg	1081,89	179,59	16,6
Sachsen-Anhalt	1239,62	239,25	19,3
Thüringen	1097,38	167,90	15,3
Sachsen	2197,61	383,96	17,5
Berlin (Ost)	631,34	106,06	16,8
insgesamt	7002,54	1225,44	17,5

<i>Neue Bundesländer</i>	<i>Wohnungsbestand insgesamt (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>Privateigentum (Anzahl in Tsd.)</i>	<i>Anteil am Gesamtbestand v.H. *)</i>
Mecklbg.-Vorpommern	754,70	250,56	33,2
Brandenburg	1081,89	463,05	42,8
Sachsen-Anhalt	1239,62	523,12	42,2
Thüringen	1097,38	576,12	52,5
Sachsen	2197,61	921,94	41,9
Berlin (Ost)	631,34	150,26	23,8
insgesamt	7002,54	2885,05	39,4

\* Quelle: Haus und Wohnung

*Eigentumsverhältnisse der Wohnungen  
Ostdeutschlands in Prozent*

<i>Eigentumsform</i>	<i>1990</i>	<i>1991</i>	<i>1992 (6,8 Mio)</i>
1. Genossenschaften	17,6	18	16 (1,1)
2. Kommunal und kommunal verwaltet	44,6	41	27+9 (1,8+0,6)
3. priv. Hauseigent. u. Eigenheime	20,7	41	48 (3,3)
4. sonstige	15,2		

*Entwicklung des Wohnungsbestandes  
in der DDR im Zeitraum 1950–1990*

<i>Jahr</i>	<i>Wohnungs- bestand</i>	<i>Zeitraum</i>	<i>Neubau</i>	<i>Differenz zw. Neubau u. Bestandszuwachs</i>
1950	4970000	1950-1957	290000	–
		1958-1960	209000	–
1961	5506980	1961-1970	780000	–
1971	6057032	1971-1981	1020000	230 600
1981	6562467	1982-1989	790000	514 570
1989	7002539	1990	65000	305 000

*Bauvolumen in den neuen Bundesländern  
in Mrd. DM (nach Preisen von 1991)*

<i>Bereiche</i>	<i>1991</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>
Wohnungsbau	13,3	17,5	21,8
Wirtschaftsbau	20,0	26,9	31,5
Straßenbau u. a. öffentlicher Bau	15,7	21,3	25,0

*Alter der ostdeutschen Wohnungen  
(in Prozent); Stand: I/1993*

<i>Errichtet</i>	
bis 1918	27
1919-1945	14
1946-1960	8
1961-1970	12
1971-1980	18
1981-1990	21

– insgesamt sind 51 Prozent des Wohnungsbestandes in einem schlechten Zustand!

*Deutscher Mietenspiegel (Nettokaltmiete je Quadratmeter bei Neuvermietung im 1. Quartal 1993 in DM – in Häusern, die nach 1948 erbaut wurden – mittlerer Wohnwert)*

München	20,00
Erfurt	18,00
Darmstadt	17,00
Dresden	17,00
Hamburg	15,25
Berlin	15,00
Stuttgart	15,00
Düsseldorf	15,00
Bonn	15,00
Wiesbaden	15,00
Köln	14,00
Frankfurt/M.	13,50
Offenbach	13,50
Lübeck	13,00
Mainz	13,00
Kiel	12,20
Hannover	12,00
Flensburg	12,00
Karlsruhe	12,00
Magdeburg	12,00
Essen	11,50

Bremen	11,00
Nürnberg	11,00
Aachen	11,00
Augsburg	11,00
Gießen	11,00
Lüneburg	11,00
Dortmund	10,00
Heilbronn	10,00
Oldenburg	10,00
Gotha	10,00
Rostock	10,00
Greifswald	10,00
Saarbrücken	9,50
Gelsenkirchen	8,50
Chemnitz	8,50
Stendal	8,00
Dessau	5,00
Schwerin	3,80
Stralsund	3,50

#### 4. Wohnungsbedarf – Mieten – Fördermittel

In Deutschland fehlen bei über 30 Millionen Haushalten rund 3 Millionen Wohnungen, davon 1 Million in Ostdeutschland. Sachsen meldet einen Fehlbestand von 200.000 Wohnungen. Im Jahre 1993 wurden ca. 400.000 Wohnungen gebaut, darunter 117.000 im sozialen Wohnungsbau – allerdings nur 18.000 in Ostdeutschland bei einem Jahresbedarf von 100.000. 25 Prozent der sächsischen Wohnungen sind ohne Bad oder Dusche, 40 Prozent haben kein IWC und 63 Prozent keine moderne Heizung. Der Sanierungsbedarf des ostdeutschen Wohnungsbestandes in den nächsten 15 Jahren liegt bei mindestens 800 Mrd. DM. Diese Summe kann nicht allein von der öffentlichen Hand aufgebracht werden, wiewohl sozialer Wohnungsbau eine Daueraufgabe des Staates sein muß. Es muß deshalb der Kompromiß gesucht werden zwischen *objektbezogener* Grundförderung bis zur örtlichen Vergleichsmiete (teilweise erreicht sie trotz Wohngeldes bereits 30 Prozent des Familienbudgets) und *subjektbezogener* Zusatzförderung (Wohngeld auf Antrag). 1994 sollen 500 Millionen DM Finanzhilfe für »Subjektförderung« bereitgestellt werden. Wohnungsbau und Wohnungsmiete stehen dabei in einem engen Zusammenhang. Teures Bauen einerseits und billiges Vermieten andererseits sind ein langfristig unlösbarer Widerspruch. Abgesehen von den Wohnungen aus dem vorigen Jahrhundert mit einem Quadratmeterpreis von 4,50 DM liegt in Deutschland die Untergrenze im Wohnungsneubau bei 42,00 bis 45,00 DM/qm, in Berlin bei 60,00 DM/qm. Durch Subventionen werden sie auf 10,00 DM gesenkt. Preise von 3.000,00 bis 4.000,00 DM/qm für den Wohnungsneubau sind aber trotzdem keine Seltenheit. Wenn in den neuen Bundesländern ab 1996 eine Freigabe der Mieten einsetzt, ist mit durchschnittlichen Mietpreisen von 12,00 bis 15,00 DM/qm zu rechnen. Und auch diese Höhe ist nur mit Subventionen möglich. *Dabei sollten die Subventionen, insbesondere die Fördermittel, die die Vermieter erhalten, offengelegt werden!*

---

Es ist leider eine verbreitete Praxis, daß Vermieter die Fördermittel der Länder kassieren und ohne den geringsten Abzug von den Modernisierungskosten eine 11-Prozent-Umlage auf den monatlichen Mietzins vornehmen. Das stellt eine Verletzung von § 3 des Miethöhegesetzes dar. (Siehe MHG vom 18. Dezember 1974. BGBl. I. S. 3603ff.) Die »Begründung« vieler Landesregierungen, daß mit der Bekanntgabe der Empfänger von Fördermitteln der Datenschutz verletzt werde, hat keinerlei Berechtigung.

## 5. Ausgewählte juristische Problemstellungen

### *Der Mietvertrag als Urkunde*

Chancen für einen Urkundenprozeß nach §§ 592ff. (Zivilprozeßordnung), bei dem eine Widerklage nach § 595 ZPO abgeschlossen ist. Beispiel: Ein Mieter mindert die Miete. Der Vermieter setzt im Urkundenprozeß die volle Höhe des Mietzinses durch. Der Mieter muß dann in einem besonderen Verfahren die Berechtigung einer Mietminderung erstreiten. Also: Nachteil für den Mieter, deshalb Urkundenform meiden.

### *Die Struktur der Miete, Grundmiete und Nebenkosten*

Im Mietrechtsstreit zwischen Mieter und Vermieter wirkt ein gerichtlich zugelassener »Sachverständiger für die Mietstruktur« mit. Weitere Sachverständige urteilen z. B. über Fenster, Zimmerer- oder Maurerarbeiten. Es besteht Nachweispflicht des Vermieters für alle 17 Positionen der Nebenkosten.\*

### *Gewerberaummiete*

In Ostdeutschland ist die Mietpreisbindung aufgehoben. Es gelten freier Vertragsabschluß und freie Vertragsgestaltungsmöglichkeiten. Mit dem 1. Januar 1995 tritt eine entscheidende Verände-

---

\* Siehe Sachverständigenverzeichnis des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger. Landesverband Sachsen vom 15. November 1993.

rung in den gewerblichen Mietverhältnissen ein. Kann bis zum 31. Dezember 1994 der Mieter eines Gewerberaumes einer Kündigung durch den Vermieter noch mit dem Argument der erheblichen Gefährdung seiner wirtschaftlichen Lebensgrundlage widersprechen, so ist mit Jahresbeginn 1995 grundsätzlich, d. h. mit gesetzlichen Ausnahmetatbeständen, kein Widerspruch mehr möglich. Ab 1. Januar 1995 kann also der Vermieter ohne Angabe von Gründen Mietverträge für die gewerbliche Nutzung kündigen. Das ist eine große Herausforderung an alle Gewerbetreibende. Als Kündigungsfrist gilt zunächst die jeweils vertraglich vereinbarte (in der Regel vier Wochen zum Ablauf des Kalendervierteljahres gemäß § 565 BGB) zuzüglich drei weiterer Monate (nach Artikel 232, § 2, Ziffer 7, Anlage I zum Einigungsvertrag). Es ist eine gegenwärtig weit verbreitete Praxis, daß Vermieter die alten DDR-Mietverträge entsprechend den bereits skizzierten Möglichkeiten kündigen und zugleich einen neuen Mietvertrag anbieten. Dabei geht es

- a) meist um die Vereinbarung eines neuen Mietzinses je qm (»Anpassung der Miethöhe an den derzeitigen Stand«); eine Orientierung für diesen Schritt gab in Leipzig der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17. Juli 1991 (»Leipziger Amtsblatt«, Nr. 6 vom 21. August 1991) mit der Unterscheidung in City-Lagen, gute Lagen, mittlere Lagen und Randlagen (ungünstige Lagen);
- b) häufig um die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel, soweit der gewerbliche Mietvertrag sich auf mindestens zehn Jahre erstreckt; diese lautet meist: »Erhöht oder vermindert sich der Lebenshaltungsindex, wie er vom Statistischen Bundesamt für einen Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen des alleinverdienenden Haushaltvorstandes festgelegt wird (Basis 1990 mit 100), um mehr als fünf Punkte nach oben oder nach unten, erhöht oder vermindert sich die monatliche Miete für den Vertragsgegenstand entsprechend.«

---

Die jeweilige Wertsicherungsklausel bedarf der Genehmigung der Landeszentralbank. Die Genehmigung wirkt auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurück. Sie beeinflußt unmittelbar und zwangsläufig, d. h. ohne ein weiteres Wirksamwerden der Vertragspartner, die Höhe des Mietzinses (auch rückwirkend). Bei Wohnraummietverhältnissen darf keine Wertsicherungsklausel vereinbart werden, das würde einen Verstoß gegen § 10 des Miethöhegesetzes darstellen;

- c) auch um eine Vereinbarung des Geschäftszweckes, ein Problemkreis, der nicht nur aus der Sicht der Gewerbeämter bedeutsam ist. Ein Vermieter verschiedener Gewerberäume ist interessiert, jedem Mieter in einem oder in mehreren Sortimenten bzw. Dienstleistungen die Exklusivität zu sichern, also einen begrenzten Wettbewerbsschutz zu gewähren, denn nur gut verdienende Mieter sichern stabile Mietinnahmen über lange Zeiträume, nicht zuletzt bei Zehn-Jahresverträgen mit vereinbarter Wertsicherungsklausel;
- d) hin und wieder auch um eine Neuvereinbarung der Mietkaution, die bei Wohnungsmietverhältnissen gem. § 550b BGB zu verzinsen ist; bei gewerblichen Mietverträgen ist dieser Problemkreis nicht speziell geregelt. Eine mehrere Monatsmieten umfassende Kautions kann also sowohl verzinslich als auch unverzinslich vereinbart werden. Die Verzinsung bejaht ausdrücklich das Bayerische Oberlandesgericht (siehe NJW 1981. S. 994).

Trotz der im wesentlichen freien Mietpreisbildung im gewerblichen Bereich sind die Regelungen des § 302a Strafgesetzbuch (»Mietwucher«) und des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes von 1954 (»Mietpreisüberhöhung«) zu beachten. Jeder Gewerbetreibende muß sich in dieser Situation verdeutlichen, daß die Höhe und Überschaubarkeit der Gewerberaummiets entscheidend das Betriebsergebnis mitbestimmt.

*Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei gleichen Vertragspartnern*

- a) Mietvertrag über eine Wohnung, die möglicherweise zu einem Gewerberaum gehört,
- b) gewerblicher Mietvertrag,
- c) Vertrag über die Ausstattung des Gewerbe- oder/und Mietraumes mit Mobiliar bzw. Inventar,
- d) Vertrag über Garagen und PKW-Stellplätze.

Diese Trennung verhindert Aufrechnungsmöglichkeiten, insbesondere wenn sie jeweils vertraglich ausgeschlossen werden. Probleme bei Konkursen von Gewerbebetrieben lassen sich so besser lösen.

*Ausgewählte Formen des Mieterschutzes*

- a) Vor Vertragsabschluß unbedingt Besichtigung der Räume und Anfertigen eines von den Vertragspartnern zu unterschreibenden Protokolls über den Zustand des Mietbereiches.
- b) Während des Vertragszeitraumes vorgenommene Sanierung oder Modernisierung, Mieterhöhungen und Mietminderungen sind schriftlich zu fixieren. Aller 30 bis 35 Jahre erfolgt in der Regel eine Modernisierung.
- c) Im Prozeß der Vertragskündigung ist die Fristenregelung zu beachten, es ergeben sich Besonderheiten beim Wohnungstausch, Abstandszahlungen des Nachmieters sind nicht mehr rechtens.
- d) Eine »Sozialklausel« bietet älteren Mietern und Kranken Schutz.
- e) Mieterschutzorganisationen gewinnen immer mehr Bedeutung.

**6. Mieterschutz bei Modernisierung***Gesetzliche Grundlagen:*

- a) Duldungspflicht der Modernisierung durch den Mieter gemäß § 541a BGB, wenn es zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich ist. Im Zweifelsfall muß das durch ein amtliches Gutachten bewiesen werden. Der umfangreiche

---

Sanierungsbedarf in Ostdeutschland wird in aller Regel dem Modernisierungswilligen freie Spielräume geben.

- b) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes betreffen nach § 541b BGB die Einsparung von Heizenergie und von Wasser sowie die Schaffung neuen Wohnraumes z. B. durch Boden- oder Dachausbau. Jede dieser Maßnahmen hat der Mieter zu dulden, es sei denn, daß sie »für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würden, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Verwendungen des Mieters und die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen.«
- c) Das Hauptproblem in den neuen Bundesländern ist nicht in der »Duldungspflicht« der Mieter zu sehen. Vielmehr stehen die Befürchtungen einer unübersehbaren Mieterhöhung durch die Verbesserung der Wohnungen bzw. Gebäude im Vordergrund. Hierzu sagt das Gesetz (§ 541b, Absatz 1, letzter Satz, BGB): »Die Erhöhung des Mietzinses bleibt außer Betracht, wenn die gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt werden, wie er allgemein üblich ist.« Anders formuliert: Wo die Modernisierung von den Mietern nicht mitfinanziert werden kann, ist nur der »allgemein übliche« Zustand zu sichern. In diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des Bundesgerichtshofes Karlsruhe interessant: Wenn durch die Modernisierung ein Ausstattungsniveau erreicht wird, wie es »zwei Drittel der Wohnungen gleichen Alters in der Region« ausweisen, greift die Härteklausele nicht mehr. Dann müssen auch zahlungsschwache Mieter die Modernisierung mit Mietzuschlag akzeptieren (Az. VIII, AZR 5/91 BGH).
- d) Die Ankündigung der Modernisierung regelt § 541b, Abs. 2, BGB: »Der Vermieter hat dem Mieter zwei Monate vor dem Beginn der Maßnahme deren Art, Umfang, Beginn und

voraussichtliche Dauer sowie die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses *schriftlich* mitzuteilen.« (Siehe Muster auf S. 31/32.) Der Mieter kann daraufhin kündigen, was sicher die Ausnahme bleiben wird.

- e) Die Erhöhungsmöglichkeiten bei baulichen Änderungen regelt im einzelnen das Miethöhegesetz vom 18. Dezember 1974, BGBl. I. S. 3603ff., in der Regel im Anhang zum BGB abgedruckt. Dort heißt es z. B. im § 3: Der »Gebrauchswert der Mietsache« muß sich nachhaltig erhöhen; die allgemeinen Wohnverhältnisse »müssen sich auf die Dauer verbessern«; es muß eine »nachhaltige Einsparung von Heizenergie« bewirkt werden. Unter diesen Umständen kann der Vermieter »eine Erhöhung der jährlichen Miete um elf von Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten verlangen«. Zugleich wird festgelegt: »Werden die Kosten für die baulichen Änderungen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag [...] um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung, der sich für den Ursprungsbetrag des Darlehens aus dem Unterschied im Zinssatz gegenüber dem marktüblichen Zinssatz für erststellige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen ergibt; werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens [...] Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.« Diese Regelung wird von den Vermietern vielfach mißachtet, sie legen ohne Rücksicht auf erhaltene Fördermittel die Modernisierungskosten um.

### **7. Bedingungen der Untervermietung**

Während unter den Mietverhältnissen der ehemaligen DDR die Mieter großer Wohnungen bangten, vom »Staat« unbekannte Untermieter zwangsweise zugewiesen zu bekommen, sorgen sie sich

---

heute oftmals um das Anwachsen des Mietzinses und hoffen, über ein »Untermietverhältnis« und damit eine Kostenbeteiligung ihre alte Wohnung »halten« zu können. Das stößt jedoch häufig auf den Widerstand des Vermieters/Hauseigentümers, da er erhöhte Betriebskosten und – unter Umständen – auch eine stärkere Beanspruchung des Hauses oder gar Beeinträchtigung des Hausfriedens erwartet. Seine Interessen müssen berücksichtigt werden. Dabei ist folgendes zu beachten:

- a) Auf schriftlichen Antrag des Mieters beim Vermieter kann der Vermieter schriftlich der Untervermietung zustimmen (§ 549/I BGB). Diese Zustimmung kann dann nicht verweigert werden, wenn der Mieter ein »berechtigtes Interesse« nachweist (§ 549/ II BGB), so z. B. bei Begründung einer Lebensgemeinschaft, bei finanzieller Entlastung des Mieters durch Untervermietung (siehe BayOLG , Az. 11. S. 4544/89).
- b) Der schriftliche Antrag des Mieters an den Vermieter muß enthalten: den Namen des künftigen Untermieters; die Räume, auf die sich die Untervermietung erstreckt (in der Regel kann es *nur ein Teil des Mietbereiches sein*); die Zeitdauer der Untervermietung; die Verpflichtungserklärung des Mieters, für Handlungen des Untermieters (Tun oder Unterlassen) wie für eigenes Handeln gegenüber dem Vermieter aufzukommen.
- c) In Analogie zu § 26 der Neubaumietenverordnung vom 14. Dezember 1970 sollte bei Untervermietung von Wohnungen ein monatlicher Zuschlag von mindestens 5,00 DM gefordert werden. (Die angeführte Verordnung geht von Neubauten des sozialen Wohnungsbaus aus, die ab 20. Juni 1948 fertiggestellt sind, und verlangt bei einem Untermieter einen monatlichen Zuschlag von 5,00 DM, bei mehreren Untermietern von 10,00 DM.) Infolge der gestiegenen Betriebskosten erscheint eine höhere Summe gerechtfertigt, z. B. ca. ein Drittel der durchschnittlichen Betriebskosten pro Mieter im jeweiligen Haus; denn im Regelfall nutzen Mieter und Untermieter die Wohnung gleichzeitig.

- d) Wenn Verwandte oder Bekannte des Mieters gelegentlich entgeltlos in dessen Wohnung übernachten, handelt es sich nicht um eine Untervermietung. Hierzu ist auch keine Zustimmung des Vermieters erforderlich.
- e) Erfolgt eine Untervermietung ohne Beantragung beim Vermieter, muß der Mieter mit einer fristlosen Kündigung rechnen. Diese kann insbesondere dann von dem Mieter nicht abgewendet werden, wenn eine Wohnung vollständig untervermietet wird.
- f) Wurde ein Untermietverhältnis vereinbart, so existieren für die jeweilige Wohnung zwei Verträge: der Mietvertrag zwischen dem Vermieter und dem Mieter (Hauptmieter) und der »Untermietvertrag« zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter. Zwischen dem Vermieter (Eigentümer) und dem Untermieter selbst besteht kein unmittelbares Vertragsverhältnis. Der Untermieter ist in den Schutzbereich des Mietvertrages grundsätzlich nicht einbezogen. Der Untermieter hat dementsprechend auch einen geringeren Kündigungsschutz als der Hauptmieter. Wird dem Hauptmieter gekündigt, so ist daraus auch das Untermietverhältnis betroffen, der Untermieter kann die Wohnräume nicht länger nutzen als der Hauptmieter. Der »Untermietvertrag« sollte schriftlich abgefaßt werden. Je exakter er gestaltet ist, desto weniger Konflikte gibt es. Vor allem ist eine anteilige Kostenübernahme festzulegen (Telefon, Kabelfernsehen, Elektroenergie, Wasser, Strom, Reinigung der Räume, Hausmannskosten usw.) und die notwendige Beteiligung an den Pflichten der Hausordnung zu vereinbaren. »Wohl sind Strom- und Wasserleitung durch den Untermieter mitvermietet, aber die Energie- und Wasserlieferung ist grundsätzlich nicht im Mietvertrag inbegriffen.« Sie muß also besonders erstattet werden. (Siehe Oberlandesgericht Oldenburg, Arnold, Monatsschrift für Deutsches Recht 49, 303, 414.) Eine besondere Art Untervermietung ist die Untervermietung eines möblierten Zimmers. Hier gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen nicht. Der Vermieter kann bis zum 15. des Monats zum Ende desselben kündigen.

## 8. Eigenbedarf des Vermieters

Der Mieter einer Wohnung hat gegenüber dem Vermieter einen begrenzten Kündigungsschutz. Dabei ist der Kündigungsschutz um so größer, je länger der Mietvertrag besteht, stets vorausgesetzt, daß der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen erfüllt. § 564b/II BGB regelt eine Reihe von Fällen, in denen »ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses« anerkannt wird. Dazu gehört der »Eigenbedarf« nach § 564b, II, Nr. 2, der definiert wird als »Wohnung für sich« als Vermieter und Eigentümer, für »die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen«. (Die Kündigung durch den Vermieter wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung gemäß § 564b, II, Nr. 3, BGB, wird hier nicht behandelt.) Eigenbedarfskündigungen werden in den neuen Bundesländern ab 1995 möglich! Das heißt jedoch nicht, daß der Vermieter den Mieter sofort zum Verlassen der Wohnung zwingen kann. Mehrere Gesichtspunkte sind dabei zu beachten:

- a) Es gelten die Kündigungsfristen des Mietvertrages gem. § 565/II, BGB: »Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Nach fünf, acht und zehn Jahren seit der Überlassung des Wohnraumes verlängert sich die Kündigungsfrist um jeweils drei Monate.«
- b) Auch bei der Begründung von Wohneigentum, nachdem die Wohnung bereits einem Mieter überlassen wurde, »kann sich der Erwerber auf berechnigte Interessen [...] nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung an ihn berufen. Ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet, so verlängert sich die Frist [...] auf fünf Jahre« (§ 564b, II, 2. BGB).
- c) Durch das »Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung« (siehe Artikel 14 Investi-

tionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, BGBl. I/1993. S. 466; seit 1. Mai 1993 in Kraft) werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit gefährdeter Wohnungsver-sorgung selbständig zu bestimmen. Wörtlich heißt es dann: »Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so gilt in den so bestimmten Gebieten abweichend von den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches:

*Erstens:* Bis zum Ablauf von 10 Jahren nach der Veräußerung werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 564b, II Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt. *Zweitens:* Auch danach werden berechnigte Interessen des Vermieters im Sinne des § 564b, II Nr. 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches nicht berücksichtigt, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder ein bei ihm lebendes Mitglied seiner Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde, es sei denn, der Vermieter weist dem Mieter angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nach.« Hier hat der Freistaat Sachsen dringenden Handlungsbedarf!

- d) In der Rechtsprechung sind darüber hinaus weitere wichtige Grundsätze des Mieterschutzes bei Eigenbedarfsklagen der Vermieter entwickelt worden. So ist ein Vermieter, der einem Mieter unter Berufung auf Eigenbedarf kündigt, verpflichtet, ihm eine im gleichen Haus zufällig freiwerdende andere Wohnung anzubieten (Oberlandesgericht Karlsruhe, Az. 3, ReMiet2/1992). Ein Eigenbedarf des Vermieters kann nicht geltend gemacht werden, wenn sich der Gesundheitszustand eines Mieters oder dessen Mitbewohners bei einem Umzug verschlechtern würde (Landgericht Koblenz, Az. 12. S. 385/89). Es wird generell angestrebt, eine Sozialklausel für alte und kranke Mieter einzuführen.

---

In jedem Fall einer Eigenbedarfskündigung muß der Vermieter dem Mieter seine Wohn- und Eigentumsverhältnisse ausführlich darlegen. In einer Entscheidung zum Eigenbedarf aus dem Jahre 1992 stellte das Bundesverfassungsgericht Karlsruhe fest: Für den Mieter ist die Wohnung der »Mittelpunkt seines persönlichen Lebenskreises«. Für die Überprüfung seiner Reaktion auf eine Eigenbedarfskündigung müssen ihm die Umstände genannt werden, die für die Beurteilung des Vorliegens vernünftiger und nachvollziehbarer Gründe des Vermieters von Bedeutung sind (Az. 1, BvR 1319/91). Dem widerspricht auch die verbreitete Praxis, über eine Eigenbedarfsklage des Vermieters eine Wohnung frei zu machen, um sie dann als Eigentumswohnung an einen Dritten zu verkaufen. Das »Verschwinden« einer größeren Anzahl von Mietwohnungen vom Wohnungsmarkt ist dafür sichtbarer Ausdruck.

### **9. Nachdenken über Wohnungseigentum**

»Miete ist verlorenes Geld, Wohneigentum erhält das Geld« ist ein beliebtes Sprichwort in der gegenwärtigen Aktion in Ostdeutschland, 15 % der Wohnungen zu privatisieren. (Die Altschulden der ostdeutschen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften werden auf Antrag Mitte 1995 bei einem Betrag von 150,00 DM/qm gekappt. In der Zwischenzeit zahlen der Bund und die neuen Länder die anfallenden Zinsen. Mit der Antragstellung muß jedes Wohnungsunternehmen eine Konzeption vorlegen, in der es sich verpflichtet, 15 % des Wohnungsbestandes innerhalb der nächsten zehn Jahre an die Mitglieder oder an Dritte zu verkaufen.) In der Alt-BRD – mit Ausnahmen von einigen besonders attraktiven Großstadtwohnungen von Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München – heißt es dagegen: »Was bekommt man nie wieder los? AIDS und Eigentumswohnungen.« Beide »Volksweisheiten« sind in ihrer extremen Aussage falsch, enthalten aber Anregungen zum Nachdenken.

Die Privatisierung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit allen rechtlichen Konsequenzen (Gang zum Notar, Eintragung ins Grundbuch usw.) ist ostdeutschen Bürgern weitgehend unbekannt. Neben der generellen Zurückhaltung gegenüber größeren Investitionen für die eigene Wohnung spielt das nur sehr beschränkt vorhandene Eigenkapital eine begrenzte Rolle. Fehlende nennenswerte Ersparnisse, Wirtschaftskrise, Dauer- und Massenarbeitslosigkeit sind einige Gründe dafür. Nach sehr optimistischen Schätzungen haben nur 10 % der ostdeutschen Haushalte das erforderliche Eigenkapital für einen Wohnungskauf.

Die Privatisierung der Wohnungen hat aber begonnen. Im Freistaat Sachsen sinnigerweise mit der Bildung einer »Beratungsgruppe Privatisierung der kommunalen Wohnungswirtschaft« (siehe »Sächsisches Amtsblatt« Nr. 26 vom 18. Juni 1993) und der Stellenausschreibung für dreijährige Tätigkeit für »Volljuristen«, »Finanzexperten« und »Mitarbeiter mit umfangreicher Maklererfahrung«. Es ist zu befürchten, daß vor allem große Immobilienfirmen ihre Mitarbeiter beauftragen, im Solde des Freistaates Sachsen kostenlos Informationen über die vorhandenen Wohnimmobilien einzuholen. Unabhängige Expertengruppen aus dem Mieterbund Land Sachsen e. V., dem Verband Sächsischer Wohnungsbaugenossenschaften e. V. und dem Verband Sächsischer Wohnungsunternehmen e. V. wären sicher besser geeignet. Bisher sind folgende Privatisierungsbeispiele für Wohnungen aus Ostdeutschland bekannt:

- Berlin-Hohenschönhausen mit Neubauwohnungen zu 75 qm und einem Preis von 202.500,00 DM zuzüglich 1,5 % Notar- und Gerichtskosten sowie 2 % Grunderwerbssteuer, das heißt, es wurde ein Gesamtkaufpreis von etwa 209.590,00 DM vereinbart. Davon mußten 20 % als Eigenkapital aufgebracht werden.
- Halle mit 80 Eigentumswohnungen (Großplattenbauten) mit je 60 qm und einem Preis von 2.350,00 DM/qm minus 300,00 DM finanzieller Hilfe von Bund und Land. Zwischen 30 und 50 % der Kaufsumme waren als Eigenkapital zu erbringen. Es wird davon ausgegangen, daß von den Wohnungseigentümern monatlich 700,00 DM an Zinsen und Tilgung sowie 350,00 DM für Betriebskosten, Instandsetzungsrücklage und Energie aufzubringen sind.
- Plauens Städtische Wohnungsbaugesellschaft will Neubauten für 1.275,00 DM/qm privatisieren.

- Leipzigs AWG »UNITAS« will Großplattenbauten an ihre Mitglieder zu 1.500,00 DM/qm privatisieren. Dabei wird vorausgesetzt, daß die Stadt Leipzig den Boden für 3,00 DM/qm verkauft.

Die entscheidende rechtliche Grundlage für die Wohnungsprivatisierung ist das Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 (BGBl. I. S. 175) mit zahlreichen Änderungen. Für den Freistaat Sachsen existieren außerdem ein »Landesprogramm 1993 zur Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes« und diverse »Informationsmaterialien« des Sächsischen Staatsministeriums des Innern, die ausschließlich die Vorteile der Privatisierung darstellen. Tatsächlich darf die Kaufwilligkeit der ostdeutschen Bürger – und vor allem der Mieter – nicht überschätzt werden, gegenwärtig meldet nur ein sehr kleiner Teil von Mietern der Wohnungsgenossenschaften ein Kaufinteresse an. Der Hauptweg wird in der Schaffung zu privatisierender »Geschlossener Immobilienfonds« bestehen, das heißt, daß die Wohnungsgenossenschaften bzw. Wohnungsunternehmen der Städte an Dritte verkaufen und den Mietern ein Mieterschutz von maximal zwölf Jahren zugesichert wird.

Anders ist es bei Neubauten. Hierfür gibt es bemerkenswerte Interessen bei jungen Familien, wenn beide Ehepartner noch im festen Arbeitsverhältnis stehen. Im Hinblick auf die trostlosen Aussichten der sozialen Alterssicherung, die Gefahren für den Bestand der Altersrenten, die Pflegeversicherung u. a. m. sind sie an einer Eigentumswohnung interessiert. Die zu erwartende kostendeckende Miete ab Mitte 1995 übt ebenso eine Wirkung aus. Bei der Leipziger Wohnungsbaugesellschaft lagen die durchschnittlichen Mieteinnahmen im Sommer 1993 bei 4,20 DM/qm; dieser Betrag deckt nur ein Viertel bis ein Drittel der tatsächlichen Kosten, und Mieterhöhungen sind absehbar.

Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollte auf jeden Fall zunächst ein Sachverständigengutachten über die Wohnung und das Wohnhaus, das ja anteilig miterworben wird (!), eingeholt werden. Sodann ist ein klares Finanzierungsmodell notwendig, denn nur die wenigsten Bürger haben sofort den Gesamtpreis bar zur Verfügung.

Und selbst wenn der eine oder andere Barzahlung vornehmen könnte, ist das unter steuerlichen Gesichtspunkten oft nicht zweckmäßig. Auch eine Vergleichsrechnung mit den in der absehbaren Zeit zu erbringenden Mietzinsen, die durchschnittlich mindestens ein Drittel des Familienetats umfassen werden, ist unumgänglich.

Das Sächsische Staatsministerium des Innern geht von der Empfehlung aus, daß die durchschnittlichen Höchstkosten bei 1.500,00 DM / qm Wohnfläche liegen sollten, in den Großstädten bis zu 20 % darüber. Gemäß § 49 Kommunalverfassung vom 17. Mai 1990 (GBl. I Nr. 28. S. 255ff.) können in Ausnahmefällen Abschläge vom Verkehrswert erfolgen, so daß er lediglich symbolisch mit 1 bis 5 % berücksichtigt wird. Aus wohnungspolitischen Gesichtspunkten sollte die Privatisierung in drei Stufen erfolgen:

*Erstens* Verkauf an die gegenwärtigen Mieter mit *Unterschreitung des Verkehrswertes*, wenn sie ein Rückkaufsrecht der Kommunen (zum gleichen Preis zuzüglich Wertverbesserung im Zeitraum von bis zu zehn Jahren) in Abhängigkeit vom Umfang der Unterschreitung des Verkehrswertes (Spekulationsklausel) akzeptieren. *Zweitens* Verkauf an andere Einwohner des gleichen Ortes unter ähnlichen Konditionen wie unter erstens genannt sowie *drittens* Verkauf an Dritte zum vollen Verkehrswert ohne Sonderkonditionen.

Wie weit die Unterschreitung des Verkehrswertes gehen kann, ist völlig offen; denn § 49 Kommunalverfassung legt fest, daß Gemeinden Vermögensgegenstände grundsätzlich nur zu ihrem vollen Wert veräußern dürfen, das ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) der Verkehrswert. Lediglich symbolische Abschläge von 1 bis 5 % sind möglich, wenn die Mieter selbst kaufen. Es ist also stets ein Verkehrswertgutachten einzuholen.

---

## 10. Entscheidungen zu Eigentumswohnungen

### *Jahresabrechnung*

Die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft muß die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben eines Wirtschaftsjahres einander gegenüberstellen. Damit hat das Bayerische Oberlandesgericht seine bisherige Rechtsprechung bestätigt. Danach genügt eine Jahresabrechnung als Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung den Anforderungen nicht. Der Grund: Die Jahresabrechnung soll auch ohne einen Buchprüfer oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein. Ausnahmen werden nur bei der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung und bei der Instandhaltungsrücklage gemacht (Beschluß vom 23. April 1993, 2 Z BR 113/92).

Hinweis: Die Jahresabrechnung muß auch die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten, insbesondere der Instandhaltungsrücklage, einschließlich der Zinserträge ausweisen.

### *Abrechnung über Gerichtskosten*

Kosten eines Wohnungseigentumsverfahrens müssen in die Jahresgesamtabrechnung eingestellt werden, wenn der Verwalter das Geld dafür dem gemeinschaftlichen Konto entnommen hat. Das Bayerische Oberste Landesgericht bestätigte damit eine frühere Gerichtsentscheidung, wonach der Verwalter zu diesem Vorgehen berechtigt ist (Beschluß vom 18. März 1993, 2 Z BR 108/92).

### *Gewährleistung*

Ein Käufer kann dann keine Minderung des Kaufpreises vom Verkäufer eines Altbaus verlangen, wenn es sich bei den aufgetretenen Mängeln um altersbedingte Mängel eines Hauses handelt. Der Fall: Ein Haus, das 1889 gebaut worden war, wurde in Eigentumswohnungen aufgeteilt. Unter Hinweis auf eine feuchte Kellerwand weigerten sich die Käufer einer Wohnung, den vollen Kaufpreis zu bezahlen. Das Oberlandesgericht Celle wies jedoch ihre Klage als unbegründet ab. Der Grund: Das Haus war ohne

Feuchtigkeitsschutz nach den damaligen Regeln an einem Steilhang des Haardtgebirges gebaut worden. Daß bei einem solchen Haus die Außenwände mit der Zeit feucht werden, liege auf der Hand, meinten die OLG-Richter und verurteilten den Käufer zur Zahlung der vollen Kaufsumme. Ein Mangel, der zur Minderung des Kaufpreises berechtige, sei nur bei einer Abweichung vom ursprünglichen Zustand, der bei Kaufabschluß vorausgesetzt worden sei, gegeben (Urteil vom 8. März 1993, 7 U 131/92).

#### *Kostendeckung*

Wer eine vermietete Eigentumswohnung erwirbt, muß sich notfalls damit abfinden, daß seine Kosten durch die Mieteinnahme nicht voll abgedeckt werden. Ein Kündigungsgrund ist dieses Finanzloch nämlich nicht (Landgericht München, Az. 14, S 7785/91).

#### *Parkplatz für Kinderwagen*

In einer aus sieben Parteien bestehenden Eigentumswohnanlage wurde von sechs anwesenden Wohnungseigentümern einstimmig beschlossen, daß im Flur Kinderwagen grundsätzlich abgestellt werden können, wobei der Kellereingang freizuhalten ist. Ein Wohnungseigentümer, der an der Versammlung nicht teilgenommen hatte, focht den Beschluß an und bekam vom Oberlandesgericht Hamburg recht. Auf Grund von Fotos und eines Plans kam das Gericht zu der Auffassung, daß der vorhandene Flurraum keinen ausreichenden Abstellplatz für Kinderwagen biete. Es sei ferner zu berücksichtigen, daß die Treppenhausbeleuchtung bei nicht ganz sorgfältiger Benutzung des sogenannten Minutenlichts plötzlich ausfallen könne und so erhebliche Gefahren durch dort abgestellte Kinderwagen entstehen könnten. Das Gericht hielt jedoch das Abstellen der Kinderwagen in einem anderen Flurbereich bei gleichzeitiger Einführung von Dauerlicht für möglich. Die Wohnungseigentümer sind nun aufgefordert, einen entsprechenden neuen Beschluß zu fassen (Beschluß des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 28. Oktober 1992, II Wx 10/91).

---

## 11. Anhang

### *Wichtige gesetzliche Bestimmungen zum Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht*

1. BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), §§ 535 bis 597. Stets sollte die neueste Fassung des BGB herangezogen werden, da es – infolge der permanenten Interessengegensätze zwischen Mieter- und Vermieterverbänden – wichtige Neuregelungen in vermeintlich untergeordneten Fragen gibt. Beispiele dafür sind:
  - § 541a: Maßnahmen zur Erhaltung der Mieträume
  - § 541b: Maßnahmen zur Verbesserung der Mieträume
  - § 547a: Wegnahme von Einrichtungen durch den Mieter
  - § 549a: Weitere Ausgestaltung der Untervermietung
  - § 550b: Mietkaution
  - § 554a: Fristlose Kündigung bei unzumutbarem Mietverhältnis
  - § 556a: Widerspruch des Mieters gegen Kündigung
  - § 557a: Im voraus entrichteter Mietzins
  - § 564a: Schriftform der Kündigung
  - § 564b: Berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung
  - § 565a: Verlängerung befristeter oder bedingter Mietverhältnisse
  - § 565b: Werkmietwohnungen
  - § 565d: Sozialklausel bei Werkmietwohnungen
  - § 569a: Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis
  - § 570b: Vorkaufsrecht des Mieters bei Begründung von Wohnungseigentum
2. Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 mit zahlreichen Änderungen, darunter durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990. (In der Regel im Anhang zum BGB abgedruckt.)
3. Erste Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten vom 17. Juni 1991, BGBl. I. S. 1269.
4. Zweite Verordnung über die Erhöhung der Grundmieten vom 27. Juli 1992, BGBl. I. S. 1416.
5. Verordnung über die Umlage von Betriebskosten auf die Mieter vom 17. Juni 1991, mit verschiedenen Änderungen; siehe BGBl. I. S. 1415.

6. Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen vom 22. Juni 1982 mit zahlreichen Änderungen, darunter durch den Einigungsvertrag und das Schwangeren- und Familienhilfegesetz vom 27. Juli 1992 (BGBl. I. S. 1398).
7. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 mit zahlreichen Änderungen, in der Regel im Anhang des BGB abgedruckt.
8. Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung vom 4. November 1971, BGBl. I. S. 1745, mit mehreren Änderungen, zuletzt vom 27. Juli 1993.
9. Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Juli 1993, BGBl. I. S. 1257.
10. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 17. Mai 1990, BGBl. I. S. 926.
11. Grundbuchordnung in der Fassung vom 5. August 1935, BGBl. I. S. 1073.
12. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunutzungsVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. I. S. 132.
13. Zweites Wohnungsbaugesetz (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz – II. WoBauG) in der Fassung vom 14. August 1990, BGBl. I. S. 1730.
14. Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite BerechnungsVO) vom 12. Oktober 1990, BGBl. I. S. 2178.
15. Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (NeubaumietenVO 1970) in der Fassung vom 12. Oktober 1990, BGBl. I. S. 2203.

- 
16. Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertermittlungsVO) vom 6. Dezember 1988, BGBl. I. S. 2209.
  17. Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) mit den Teilen: A. Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (DIN 1960 – Ausgabe Dezember 1992); B. Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (DIN 1961– Ausgabe Dezember 1992) und C. Allgemeine Technische Vertragsbedingungen (ATV)/ Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art (DIN 18 299 – Ausgabe Dezember 1992).
  18. Baugesetzbuch (BauGB) von 1986, zuletzt geändert durch Art. 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaulandgesetzes vom 22. April 1993, BGBl. I. S. 466.
  19. Zweites Gesetz zur Änderung des Wohngeldsondergesetzes und des Wohngeldgesetzes vom 22. Dezember 1993, BGBl I/1994. S. 2438.
  20. Gesetz zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum vom 3. Januar 1994, BGBl I/1994. S. 66.

## 12. Muster

### *Muster einer Mitteilung über die beabsichtigte Modernisierung*

Zwei Monate vor Beginn der Maßnahme muß der Vermieter folgendes Schreiben an den Mieter richten:

Sehr geehrter Herr/Frau/Familie ..... (Mieter)

Ich beabsichtige, in dem von Ihnen bewohnten Gebäude mehrere Sanierungsarbeiten – mit Auswirkungen auf Ihre Wohnung – durchzuführen. Diese Arbeiten werden im einzelnen folgenden Umfang annehmen und pro Haus die nachstehenden Kosten verursachen:

1. Entfernen der vorhandenen Fenster, Einbau von Kunststoffenstern mit Isolierverglasung.

– Kosten: .....

2. Anbringen eines Vollwärmeschutzes an der Außenfassade.  
Kosten: .....
3. Modernisierung des Heizsystems.  
Kosten: .....
4. Dachisolierung.  
Kosten: .....
5. Flaschnerarbeiten.  
Kosten: .....
6. Verstärkung der ELT-Steigleitung nach VDE-Normen.  
Kosten: .....
7. Modernisierung der Klingel-, Sprech- und Briefkastenanlage.  
Kosten: .....
8. Modernisierungsarbeiten im Treppenhaus, incl. Haustür.  
Kosten: .....
9. Gestaltung von Grünanlagen und Spielplatz.  
Kosten: .....

Mit den Bauarbeiten wird voraussichtlich am .....  
begonnen, sie werden vermutlich ..... Monate dauern.  
Von den voraussichtlichen Kosten dieser baulichen Maßnahmen  
Ihres Hauses entfällt ein Betrag von..... DM auf Ihre  
Wohnung. Das entspricht einem Preis von ..... DM/qm.  
Davon sind

- nach Abzug der Fördermittel und der Instandsetzungskosten
- 11 % umlagefähig.

Ich kündige hiermit an, nach Fertigstellung der Baumaßnahmen  
Ihre bisherige Miete bei ..... qm von insgesamt ..... DM,  
d. h. .... DM/qm um 11 % der voraussichtlichen Kosten zu  
erhöhen.

Ihre Monatsmiete wird also um 1/12 des Betrages, d. h. um .....  
DM steigen. Eine genaue Berechnung der Miete geht Ihnen  
nach Abschluß der Arbeiten rechtzeitig vor Wirksamwerden  
der Mieterhöhung zu.

Für die durch die Baumaßnahmen entstehenden Beeinträchti-  
gungen bitte ich um Ihr Verständnis.

Als Anlage füge ich bei:

- a) eine Kurzargumentation zu den neun angeführten Punkten  
der Modernisierung,

b) eine Zustimmungserklärung zur Modernisierung.

Sollten Sie aus irgendwelchen Gründen der Modernisierung nicht zustimmen können, bitte ich Sie um ein klärendes Gespräch.

Mit freundlichen Grüßen .....  
(Vermieter)

*Muster einer Kurzargumentation zur Modernisierungsabsicht*

1. Fenster

Die theoretischen Wärmedämmwerte von Kastenfenstern werden in der Praxis nicht erreicht, weil die Fugendichte des modernen Fensterbaus bei Altfenstern nicht erbracht werden kann. Die Pflegevereinfachung bei Isolierglasfenstern beträgt 50 % des bisherigen Reinigungsaufwandes. Die Mieter-Schönheitsreparaturen (Streichen der Fensterinnenseiten) entfallen bei den vorgesehenen Kunststofffenstern. Hinzu kommt eine Komfortverbesserung durch moderne Fenstermechanik (verdeckte Dreh-Kipp-Beschläge).

2. Vollwärmeschutz

Bei den um die Jahrhundertwende üblichen Back- und Natursteinwänden von 30 bis 40 cm ist zwar ein enormes Wärmespeicherungsvermögen gegeben, jedoch der Strahlungsverlust der Außenwände ist schlechter, als die derzeitige Wärmeschutzverordnung vorschreibt. Um den Außenwandaufbau auf den derzeitigen Stand der Technik zu bringen, ist eine ca. 6 cm starke Styroporisolierung erforderlich.

3. Heizsystem

Es soll eine zentrale Heizung mit Warmwasserbereitung erstellt werden, die gegenüber ihrer bisherigen Ausstattung sowohl

Energieeinsparung wie auch Komforthöhung verspricht. Ferner: ein wesentlich reduzierter Schadstoffausstoß nach der Vorschrift der TA Luft.

#### 4. Dachisolierung

Üblicherweise ist in den obersten Geschosdecken keine Wärmeisolierung vorhanden, weshalb auch hier die bereits im Zusammenhang mit dem Vollwärmeschutz angeführten Argumente der Energie-Einsparung besondere Bedeutung gewinnen.

#### 5. Flaschnerarbeiten

Auch hier werden selbstverständlich nur die modernisierungsrelevanten Anteile umgelegt, z. B. ergibt sich eine wesentliche Pflegeerleichterung der Außenfensterbänke.

#### 6. ELT-Steigleitung

Die enorme Häufung von elektrischen Haushaltgeräten überlastet oft das vorhandene Hausstromnetz und läßt die angekündigte Maßnahme auch aus Sicherheitsgründen ratsam erscheinen. Ein neuer Wohnungssicherungskasten mit entsprechenden Sicherungsautomaten, Ausstattungsgrad 2, wird angebracht.

#### 7. und 8. Klingel und Haustür

Im Interesse der persönlichen Sicherheit sollte diese Modernisierung in Verbindung mit einbruchhemmender Haustür jedem einsichtig sein. Die Briefkastenanlage wird DIN-gerecht erneuert.

#### 9. Grünanlagen

Bei der Hofgestaltung wird – neben der allgemeinen Wohnwertverbesserung – besonderer Wert auf die Ausstattung mit Kinderspielgeräten und Ruhebänken gelegt.

---

*Muster einer Zustimmungserklärung des Mieters*

Leipzig, den .....

Grundstück: .....

Ort/Postleitzahl: .....

Straße und Hausnummer: .....

Mieter: .....

Zustimmung zur Modernisierung:

Ich bin darüber unterrichtet worden, daß ich nach § 541b BGB zur Duldung von wohnwertverbessernden Maßnahmen verpflichtet bin.

Mit der Erhöhung der Grundmiete gemäß § 3 MHG um 11 Prozent erkläre ich mich einverstanden.

Unterschrift: .....

Mieter/Ehepartner/Lebensgemeinschaft





Prof. Dr. jur. habil. Jürgen Becher, Jahrgang 1937, studierte von 1955-1959 in Leipzig Staats- und Rechtswissenschaft. Er hörte bei Rudolf Arzinger, Fritz Behrens, Ernst Bloch, Erwin Jacobi, Hans Mayer, Walter Orschekowski, Erhard Pätzold und Heinz Such, widmete sich ab 1959, gefördert von Gerhard Müller und im engen Kontakt zur Wirtschaftspraxis der DDR, Fragen der Politischen Ökonomie und des Rechts, promovierte 1963 über Rechtsfragen der Baumaterialbilanzierung und habilitierte sich 1967 über die Beziehungen zwischen technischen Normen und ökonomischen Kennzahlen und deren Rechtsverbindlichkeit. 1969 zum ordentlichen Professor für Politische Ökonomie an der Karl-Marx-Universität berufen, hielt er auch Gastvorlesungen in Moskau, Leningrad, Kiew, Sofia, Warschau, Prag, Bratislava, Bukarest, Olomouc, Wien, Bonn, Dortmund, Bochum, Augsburg, München, Bielefeld, Hamburg, Budapest, Szeged, Pec und Cluj. Nach der Abwicklung des Franz-Mehring-Instituts im Herbst 1990 war er als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Zentrum für Internationale Wirtschaftsbeziehungen der Universität Leipzig tätig. 1991 vom Justizminister des Freistaates Sachsen als Rechtsanwalt zugelassen, wirkt er seit 1992 in einer Anwaltskanzlei in Leipzig.

**Weitere Veröffentlichungen  
des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V.**

**»Mitteilungen«**

*Heft 1. Leipzig 1991. 28 S.* [Enthält: Gustav Seeber: Vorbemerkung. S. 3-5. – Juliane Krummsdorf/Volker Külöw/Walter Markov/Helmut Seidel: Einladung zur Konstituierung der Rosa-Luxemburg-Stiftung. S. 6-8. – Helmut Seidel: Prinzip Hoffnung am Ende? S. 9-15. – Satzung des Vereins zur Förderung einer Rosa-Luxemburg-Stiftung. Eingereicht beim Registriergericht am 3. Mai 1991. S. 16-24. – Erste Presseresonanz. S. 25-28.] – *Heft 2. Leipzig 1991. 35 S.* [Enthält: Helmut Meier: Geschichtsbewußtsein als Identitätsfaktor. Reflektionen über Ergebnisse zur Entwicklung des Geschichtsbewußtseins in der DDR. S. 5-17. – Jürgen Hofmann: Konfliktreiche Transformation zum Bundesbürger. Bemerkungen zu Ergebnissen soziologischer Erhebungen in ostdeutschen Ländern. S. 18-27. – Ausgewählte Ergebnisse der Untersuchungen der Projektgruppe Identitätswandel, Berlin. S. 28-32. – Informationen des Vorstandes. S. 33-35.] – *Heft 3. Leipzig 1991. 33 S.* [Enthält: Kurt Pätzold: Faschismus- und Antifaschismusforschung in der DDR. Ein kritischer Rückblick. S. 3-16. – Werner Bramke: Carl Goerdelers Weg in den Widerstand. S. 17-30. – Informationen des Vorstandes. S. 31-33.] – *Heft 4. Leipzig 1991. 34 S.* [Enthält: Frank Schumann: Der wilde Osten oder: Warum Scheiben in Hoyerswerda im deutschen Blätterwald lauter klirren als etwa die in Neumünster. S. 3-10. – Manfred Behrend: Ursachen für Entstehung und Auftrieb des Rechtsextremismus im Anschlußgebiet. S. 11-19. – Wilfried Schubarth: Rechtsextremismus und Ausländerfeindlichkeit unter Jugendlichen in den neuen Bundesländern. S. 20-31. – Informationen des Vorstandes. S. 32-34.] – *Heft 5. Leipzig 1991. 45 S.* [Enthält: Karl Bönninger: Landesverfassungen für die ostdeutschen Bundesländer. S. 5-16. – Karl-Heinz Schöneburg: Verfassungsfortschritt in »Deutschland«? S. 17-35. – Annelies Laschitza: Rosa Luxemburg – jetzt erst recht! Bericht über das Internationale Rosa-Luxemburg-Symposium vom 2. bis 4. November 1991 in Tokio. S. 36-44. – Informationen des Vorstandes. S. 45.] – *Heft 6. Leipzig 1992. 47 S.* [Enthält: Vorbemerkung. S. 3. – Wolfgang Schröder: Die Genossenschaftsbuchdruckerei zu Leipzig 1872-1881. Ein Lehrstück in sechs Akten. S. 5-46. – Inhalt. S. 47.] – *Heft 7. Leipzig 1992. 54 S.* [Enthält: Joachim S. Hohmann: Verfolgte ohne Heimat. Zigeuner in Deutschland. S. 5-34. – Reimar Gilsenbach: Wer wußte was? Wer will nichts wissen? Wie die Deutschen ihre Verbrechen gegen Sinti und Roma, insbesondere den Völkermord von Auschwitz-Birkenau, aus ihrem Erinnern verdrängt haben. S. 35-50. – Reimar Gilsenbach: Meine Mühen zum Gedenken der Opfer des »Zigeunerlagers« in Berlin-Marzahn. S. 51-52. – Autoren dieses Heftes. S. 53. – Informationen des Vorstandes. S. 54.] – *Heft 8. Leipzig 1992. 24 S.* [Enthält: Annelies Laschitza: Rosa Luxemburg in der Verbannung? Gedanken zur gegenwärtigen und zur künftigen Rosa-Luxemburg-Rezeption. Festvortrag auf dem 1. Stiftungsfest des Rosa-Luxemburg-Vereins e.V. Leipzig am 28. März 1992.] – *Heft 9. Leipzig 1993. 52 S.* [Enthält: Ausgaben des »Kommunistischen Manifest«. Eine Ausstellung zum 175. Geburtstag von Karl Marx. – Heinrich Gemkow: Zum Geleit. S. 5-9. – Verzeichnis der ausgestellten Ausgaben. S. 11-16. – Faksimiles. S. 17-36. – Helmut Seidel: Über den Umgang mit Karl Marx. Zu seinem

175. Geburtstag. S. 37-40. – Personalia. S. 41-47. – Chronik September 1992 bis März 1993. S. 47-51. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 51-52.] – *Heft 10. Leipzig 1993. 68 S.* [Enthält: In memoriam Prof. Dr. sc. phil. Gustav Seeber 23. August 1933 bis 16. Juni 1992. – Kondolenzschreiben des Rosa-Luxemburg-Vereins, 17. Juni 1992. S. 5. – Trauerrede von Prof. Dr. Wolfgang Küttler auf dem Leipziger Südfriedhof, 25. Juni 1992. S. 7-11. – Trauerrede von Prof. em. Dr. Hans Jürgen Friederici auf dem Leipziger Südfriedhof, 25. Juni 1992. S. 11-13. – In memoriam Prof. Dr. Gustav Seeber und Prof. Dr. Wilfried Adling (Außerordentliche Vollversammlung des Rosa-Luxemburg-Vereins, 10. Oktober 1992). S. 13-14. – Heinz Wolter: Zwischen Bebel und Bismarck. Gustav Seeber verstorben. S. 15-16. – Gustav Seeber: Die historische Stellung der Reichsgründung und das nationale Selbstverständnis der Klassen und Schichten. S. 17-39. – Verzeichnis der wissenschaftlichen Veröffentlichungen von Gustav Seeber. S. 41-55. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Verein e. V. S. 57 bis 58.] – *Heft 11. Leipzig 1993. 48 S.* [Enthält: Eva Müller: Die Planwirtschaft als Wirtschaftsordnung.] – *Heft 12. Leipzig 1993. 82 S.* [Enthält: Waltraud Seidel-Höppner: Wilhelm Weitling. Leben und politisches Wirken.] – *Heft 13. Leipzig 1993. 54 S.* [Enthält: Eberhart Schulz: Vorwort. S. 5. – Rolf Badstübner: Die Entstehung der DDR in ihrer Historizität und Legitimität. S. 7-14. – Siegfried Prokop: Die führende Rolle der SED als Problem der DDR. S. 15 bis 26. – Dieter Schulz: Der 17. Juni 1953 – Die DDR und das erste Aufbegehren gegen den Stalinismus im sowjetischen Herrschaftsbereich. S. 27-40. – Eberhart Schulz: Weitgespannte Entwürfe – großzügige Ansätze – repressive Maßnahmen. Zur Kulturpolitik der DDR. S. 41-48. – Rezension zu Siegfried Prokop: »Unternehmen ›Chinesische Wall‹. Die DDR im Zwielicht der Mauer« (Eberhart Schulz). S. 49-50. – Personalia. S. 51-52. – Weitere Veröffentlichungen des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. S. 53-54.]

### »*Texte zur politischen Bildung*«

*Heft 1:* Frauen in Sachsen. Zwischen Betroffenheit und Hoffnung. Recherchiert und kommentiert von Birgit Bütow, Helga Heidrich, Brigitte Lindert und Elke Neuke unter Mitarbeit von Brunhilde Krone und Helga Liebecke. Leipzig 1992. 48 S. (2. Aufl.) – *Heft 2:* Reimar Gilsenbach/ Joachim S. Hohmann: Verfolgte ohne Heimat. Beiträge zur Geschichte der Sinti und Roma. Mit einem Titelfoto von Christiane Eisler und einer Besprechung von Ulrich Heinemann. Leipzig 1992. 51 S. – *Heft 3:* Manfred Kossok: Das Jahr 1492. Wege und Irrwege in die Moderne. Festvortrag auf der außerordentlichen Vollversammlung des Rosa-Luxemburg-Vereins e. V. Leipzig am 10. Oktober 1992. Leipzig 1992. 44 S. – *Heft 4:* Bärbel Bergmann: Arbeitsunsicherheit. Erleben und Bewältigen. Eine Studie aus dem Raum Dresden. Leipzig 1993. 44 S. – *Heft 5:* Uta Schlegel: Politische Einstellungen ostdeutscher Frauen im Wandel. Leipzig 1993. 60 S. – *Heft 6:* Walter Poeggel: Deutsch-polnische Nachbarschaft. Leipzig 1993. 74 S. – *Heft 7:* Ernstgert Kalbe: Aktuelles und Historisches zum jugoslawischen Konflikt. Leipzig 1993. 50 S. – *Heft 8:* Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. Leipzig 1994. 58 S. [Enthält:

Otto Rosenkranz: Die Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. Was war – was ist – was wird sein? S. 5-38. – Gerhard Müller: Die Strukturkrise in der Landwirtschaft Westeuropas und die Chancen für die Landwirtschaft in den neuen Bundesländern. S. 39-52. – Zu den Autoren dieses Heftes. S. 53 bis 55.] – *Heft 9*: Gunhild Korfes: Zur Jugendgewalt in den neuen Bundesländern – Ergebnisse soziologischer Forschung. Leipzig 1994. 89 S. – *Heft 10*: Elenor Volprich: Langzeitarbeitslosigkeit in Ostsachsen. Leipzig 1994. 55 S. – *Heft 11*: Beiträge zur Geschichte des Warschauer Ghettos. Leipzig 1994. 67 S. [Enthält: Marian Feldman: Der Aufstand im Warschauer Ghetto. S. 5- 15. – Eva Seeber: Das Ghetto von Warschau. Von der Ausgrenzung zum Völkermord. S. 17-58 [Für den Druck bearbeitete und ergänzte Fassungen der Vorträge, den die Verf. auf der Gedenkveranstaltung des Polnischen Instituts Leipzig, der Israelitischen Religionsgemeinde zu Leipzig, des Bundes der Antifaschisten und des Rosa-Luxemburg-Vereins am 28. April 1993 aus Anlaß des 50. Jahrestages des Aufstandes im Warschauer Ghetto gehalten haben.] – Ausgewählte Veröffentlichungen über das Warschauer Ghetto. S. 59-61. – Zu den Autoren dieses Heftes. S. 63-64.] – *Heft 12*: Joachim Tesch: Ziele und Wege der Wohnungsbauförderung. Leipzig 1994. 39 S. – *Heft 13*: Eva-Maria und Lothar Elsner: Ausländerpolitik und Ausländerfeindschaft in der DDR (1949-1990). Leipzig 1994. 92 S.