

### *Gestaltung der Mietverhältnisse bei der Modernisierung sowie dem Um- und Ausbau von Wohnraum*

Bei Maßnahmen der Modernisierung sowie des Um- und Ausbaus ist es nicht immer möglich, die notwendige Baufreiheit durch Räumung der einzelnen Wohnungen zu schaffen. Deshalb sind die Baumaßnahmen nicht selten in bewohnten Wohngrundstücken durchzuführen.<sup>12</sup> Das ist mit zeitweiligen Erschwernissen für die Mieter verbunden. Durch eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Bauarbeitern und den Mietern sind die zeitweiligen Beeinträchtigungen in Grenzen zu halten und die erforderliche Baufreiheit zu gewährleisten.

Während der Durchführung von Maßnahmen der Modernisierung sowie des Um- und Ausbaus von Wohnraum können die Mieter regelmäßig ihre Wohnungen und die Gemeinschaftseinrichtungen nur beschränkt nutzen. Deshalb muß der Mietvertrag mit diesen zeitweilig veränderten Wohnbedingungen in Einklang gebracht werden. Vermieter und Mieter müssen vereinbaren, welche Rechte und Pflichten sich für sie aus der zeitweilig beschränkten Nutzung der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen ergeben (§110 Abs. 1 ZGB). Diese Vereinbarung „zwischen Vermieter und Mieter soll schriftlich und vor Beginn der Bauarbeiten geschlossen werden.“ Für den Abschluß der Vereinbarung tragen die Vermieter die Verantwortung. Dieser werden sie nur gerecht, wenn sie mit den Mietern vertrauensvoll zusammenarbeiten (§44 ZGB).

Für die inhaltliche Gestaltung der Vereinbarung ist bedeutsam, daß auf der Grundlage der staatlichen Plan- und Bilanzentscheidungen für den Vermieter als Auftraggeber Aufgaben erwachsen, deren Erfüllung eine Duldungspflicht des Mieters im Hinblick auf die Durchführung der Baumaßnahmen erfordert, die aus §110 Abs. 1 ZGB abzuleiten ist.<sup>13</sup>

Wegen der gesellschaftlichen Bedeutung, die der Schaffung zusätzlichen Wohnraums und der Verbesserung der Wohnverhältnisse zukommt, dürfen vorübergehende zumutbare Beeinträchtigungen der Wohnbedingungen einzelner Mieter, die auf die Bauarbeiten selbst zurückzuführen sind, der Durchsetzung solcher Maßnahmen nicht entgegenstehen.<sup>14</sup>

Die Vereinbarung muß unter Berücksichtigung der realen Gegebenheiten in den einzelnen Wohngrundstücken sowie des Umfangs der Einschränkung der Nutzungsrechte der Mieter umfassend jene Rechte und Pflichten enthalten, die erforderlich sind, um die Baumaßnahmen aktiv zu unterstützen und die Interessen der Mieter zu wahren. Bei der Bestimmung der Pflichten des Vermieters ist zu beachten, daß er als Auftraggeber mit dem Hauptauftraggeber in vertraglichen Beziehungen steht, über den er bei Störungen im Bauablauf auf den als Hauptauftragnehmer tätigen Baubetrieb Einfluß nehmen kann. Als Pflicht des Vermieters ist die Bekanntgabe der Baetermine und der Ablaufphasen der Bauarbeiten festzulegen, weil die Kenntnis dieser Faktoren für die Dispositionen der Mieter von besonderer Bedeutung sind. Ebenso sollte die Pflicht des Vermieters fixiert werden, bei Störungen im Bauablauf die Mieter rechtzeitig zu informieren. Es darf nicht so sein, daß der Vermieter die Mieter an den Hauptauftraggeber verweist. Da die Baumaßnahmen sich meist über mehrere Monate erstrecken, ist in der Vereinbarung die Pflicht des Vermieters festzulegen, Überbrückungsmöglichkeiten zu schaffen.

Der Vermieter ist verpflichtet, die erforderliche Baufreiheit zu schaffen. Das muß durch die Bestimmung entsprechender Rechte und Pflichten zu einer gemeinsamen Aufgabe von Vermieter und Mieter werden. Gerade bei der Schaffung von Baufreiheit eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für die Mitwirkung der Mieter. Deshalb sollten in der Vereinbarung die Pflichten des Mieters zum Abbau der von ihm errichteten Außenantenne, zum Entfernen von Einrichtungsgegenständen aus der Wohnung, zur Beräu-

mung des Hausbodens und des Kellers, zum Umräumen der Möbel in der Wohnung, zur Gewährung von Zutritt zur Wohnung u. ä. fixiert werden.

Bei der Festlegung der Rechte des Mieters hat die Mietpreisminderung für die zeitweilige Einschränkung der Nutzung der Wohnung und der Gemeinschaftseinrichtungen besondere Bedeutung. So kann z. B. bei einer Erneuerung der Fenster der Wohnraum vorübergehend nicht genutzt werden. In einem solchen Fall ist ein Mangel gegeben, der ein Minderungsrecht des Mieters begründet. Über Höhe und Dauer der Mietpreisminderung sind in der Vereinbarung konkrete Festlegungen zu treffen.

Die inhaltliche Gestaltung der Vereinbarung stellt an das eigenverantwortliche Handeln der Partner des Mietverhältnisses hohe Anforderungen, weil die einzelnen Rechte und Pflichten unter Berücksichtigung der konkreten Bedingungen im Wohngrundstück zu bestimmen sind. Vermieter und Mieter sollten deshalb durch gemeinsame Überlegungen die besten Möglichkeiten ermitteln, wie das Leben im Wohngrundstück für die Dauer der Baumaßnahmen gestaltet werden kann. Erst dadurch wird erreicht, daß die zeitweiligen Erschwernisse in Grenzen gehalten werden und die Mitverantwortung der Mieter für die Verbesserung ihrer Wohnverhältnisse konkret bestimmt wird.

### *Räumung der Wohnung bei Modernisierung des Wohnraums*

Staatlich geplante Modernisierungsvorhaben erfordern den Einsatz moderner Technologien, um eine hohe Effektivität zu erzielen. Eine wesentliche Voraussetzung für effektive Modernisierungsmaßnahmen ist die Durchsetzung des Erzeugnislinienprinzips.<sup>15</sup> Die Erzeugnislinien Dach, Fassade, Wohnung, Treppenhaus und Kellergeschoß erfordern die Schaffung von Baufreiheit durch Räumung der Wohnungen und Wohngebäude.

Da die Lenkung des Wohnraums eine staatliche Aufgabe ist, haben die örtlichen Staatsorgane die Freilenkung auf der Grundlage der Objektlisten, die die für die Modernisierung vorgesehenen Wohngebäude enthalten, durchzuführen. Die Freilenkung ist vor Eilem eine politisch-ideologische Aufgabe, da die Räumung der Wohnung für den Mieter mit erheblichen Belastungen verbunden ist. Deshalb haben die staatlichen Organe die Räumungen langfristig vorzubereiten und im gegenseitigen Einvernehmen mit den Mietern diese Aufgabe zu lösen.

Für die zeitweilige oder dauernde Umsetzung der Mieter bestehen drei Möglichkeiten:

- Umzug des Mieters in eine andere Wohnung, deren Ausstattung mindestens der Ausstattung seiner bisherigen Wohnung entspricht;
- Umzug des Mieters in eine bereits modernisierte Wohnung;
- Umzug des Mieters in eine Ausweichwohnung oder ein Mieterhotel und Wiedereinzug in die modernisierte Wohnung.

Da die Räumung der Wohnung Voraussetzung für die Durchführung staatlicher Planentscheidungen ist, sind die örtlichen Organe verpflichtet, die dem Mieter entstehenden notwendigen Aufwendungen zu erstatten. Über Umfang und Höhe dieser Aufwendungen hat das zuständige staatliche Organ eine Regelung zu treffen (§ 110 Abs. 2 ZGB).

Diese Regelung wird bei komplexen Modernisierungen meist in einer Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Staatsorgan und dem Mieter getroffen. In Erfurt wurde bei der Umgestaltung der Innenstadt zwischen dem Rat des Stadtbezirks Mitte und den Mietern eine „Vereinbarung zur Durchführung wohnraummaßiger Veränderungen im ersten Bebauungsabschnitt zur Umgestaltung der Innenstadt“ geschlossen. In dieser Vereinbarung waren Festlegungen über die Ersatzwohnung, die Termine der Räumung, die Regelung der Umzugskosten und weitere zusätz-